

Uppföljning Intern styrning & kontroll 2014

Familjebostäder i Göteborg AB

Resultat av årets interna styrning och kontroll

Inledning

Under 2014 har Familjebostäder fortsatt arbetat med att förbättra den interna styrningen och kontrollen. Vi gör löpande kontrollaktiviteter som ska försäkra oss om att vi arbetar på rätt sätt och i enlighet med våra styrande dokument. Detta gör vi varje dag på alla nivåer i bolaget och det är en naturlig del i hur vi styr och leder bolaget. Med hjälp av vår internkontrollplan följer vi upp och stämmer av hur våra löpande kontrollaktiviteter fungerar. Det sker genom stickprovsgranskningar och löpande uppföljningar. Arbetet med intern styrning och kontroll sker också i form av självdeklarationer, externa revisioner och i våra egna åtgärdsplaner. Risker förändras hela tiden och vi arbetar löpande med åtgärder som på olika sätt förändrar våra arbetssätt och syftar till att reducera bolagets risker.

Under 2014 har bolaget arbetat vidare med samma modell för riskanalys och internkontrollplan som togs fram i ett koncerngemensamt samarbete inför 2013. Utifrån våra mål och vårt uppdrag identifierar vi risker som därefter beskrivs, värderas och prioriteras. 2014 års riskanalys omfattar 127 risker. Utifrån dessa sorteras bolagets mest väsentliga risker ut och det är dessa som utgör bolagets internkontrollplan. Detta arbete sker i dialog med ansvariga chefer, ledningsgrupp och styrelse. 2014 års internkontrollplan innehåller 10 risker.

Framtidens internkontrollråd har under året fortsatt att utveckla koncernens arbete med intern styrning och kontroll. Under året har rådet bjudit in såväl stadsrevisionen som stadens internkontrollråd för kunskapsöverföring, erfarenhetsutbyte och diskussion. Under 2014 har rådet tagit fram koncerngemensamma anvisningar för intern styrning och kontroll.

Självdeklaration

Självdeklarationen är ett led i att stärka den interna kontrollen inom förvaltningar och bolag i Göteborgs Stad. 2014 års självdeklaration genomförs i två steg och sträcker sig också över 2015. Den process som är föremål för självdeklaration 2014-2015 är den löneadministrativa processen. Under hösten har bolaget gjort en första självvärdering av löneprocessen. En uppföljande självvärdering kommer att göras under hösten 2015 och följas upp av en verifiering av externa revisorer.

I februari 2014 blev den externa verifieringen av 2013 års självdeklaration avseende rekryteringsprocessen klar. Vid verifieringen av bolaget framkom ett antal områden där den interna kontrollen bedömdes kunna förbättras. Ett antal av de iakttagelser och rekommendationer som lämnades bedömdes som ej tillämpliga av bolaget eftersom vi inte följer stadens rekryteringsprocess. Gjorda iakttagelser avsåg främst formalia kring dokumentation av vissa genomförda arbetsmoment och avsaknad av uppföljning av kontrollaktiviteter. Åtgärdsplanen är omhändertagen och bolaget har gjort en översyn av rekryteringsprocessens dokumentationsrutiner. Stickprovsgranskningar av HR-avdelningens arbete har införts och omhändertagits i 2015 års riskanalys och interkontrollplan.

Stadsrevisionen

Stadsrevisionen har under 2014 utöver den grundläggande granskningen också granskat bolagets hantering av offentlighet och sekretess samt bolagets projektstyrning av Framtidens bredband. Resultatet av granskningarna förväntas vara klara i början av nästa år.

I februari i år erhöles 2013 års granskningsredogörelse om verksamhetsövergripande frågor med fokus på intern styrning och kontroll, inköps- och upphandlingsfrågor samt hanteringen av verksamhetsfordon. Den sammantagna bedömningen visar att bolaget sköts på ett ändamålenligt och effektivt sätt och att bolaget har en god intern kontroll. Stadsrevisionen lämnade följande rekommendationer:

- Att bolaget följer KF's regler för budget och uppföljning genom att fatta beslut om budget enligt tidplan
- Att säkerställa att bolagets alla tankkort har en spärr för vissa inköp
- Att definiera hur indelning i olika slag, kategorisering av varor och tjänster, ska tillämpas vid direktupphandling
- Att om fortsatt behov av alternativ upphandlingscentral (HBV) finns lyfta frågan som ett principiellt ärende till KS för beslut
- Att bolaget verkar för ett fortsatt nära samarbete med Upphandlingsbolaget.

Bolaget rekommenderades att se till att bolaget fattar beslut om budget i enlighet med tidplanen i kommunfullmäktiges riktlinjer för budget och uppföljning. Bolagets beslut har tidigare år tagits några dagar för sent. Eftersom 2014 var ett valår överensstämde bolagets sedvanliga tidplan med kommunfullmäktiges riktlinjer. Bolaget kommer att tillse att besluten i fortsättningen fattas i enlighet med kommunfullmäktiges tidplan. Detta förutsätter viss ytterligare samordning inom koncernen kring tidplanen.

Alla övriga rekommendationer bedöms vara omhändertagna.

Framtidens internrevision

Framtidens internrevisor granskade under 2013 dotterbolagens investeringsärendeprocess och efterlevnaden av investeringspolicyn avseende delegation och återrapportering. Granskningsrapporten blev klar under våren 2014. Det sammanfattande resultatet för Familjebostäder var:

- Bolagets styrande dokument är inte i överensstämmelse med investeringspolicyn i avseende att godkännande skall inhämtas från Framtiden om investeringen ej beräknas bli lönsam och om ett nedskrivningsbehov skulle uppstå eller att en förtida marknadsvärdering skall göras.
- Investeringsärenden har ej alltid godkänts enligt bolagets attestregler.
- För investeringar understigande 10 mkr efterlevs oftast inte investeringspolicyns skalkrav som t.ex. att lönsamhetskalkyl skall upprättas.
- Det är fastställt att avvikelser skall godkännas men stickproven visar att det ej alltid görs. Återrapportering efter slutfört projekt sker ej alltid till den nivå där beslutet togs. Uppföljning sker ej löpande till styrelsen. Oftast sker det ej någon dokumenterad erfarenhetsåterföring.

Samtliga ovanstående rekommendationer bedöms vara omhändertagna. Framtidens reviderade projekt- och investeringspolicy är framtagen och just nu ute för remissbehandling i dotterbolagens styrelser. När denna är fastställd ser bolaget ett visst fortsatt arbete med att utveckla och förbättra bolagets rutiner så att de överensstämmer med policyn.

Omhändertagande av tidigare års internkontroll

En tillbakablick på återrapporteringen av 2012 och 2013 års internkontrollarbete visar att merparten har omhändertagits under 2014. Några avvikelser och förbättringar kvarstår dock fortfarande att hantera.

Det fanns en kvarstående rekommendation från Stadsrevisionens granskning 2012. I denna rekommenderades bolaget att utifrån de olika typerna av stöd (sponsring/bidrag/gåva) som ges inom koncernen, tillsammans med moderbolaget och övriga systerbolag, arbeta fram tydliga definitioner och

gränsdragningar för begreppen. Arbete har pågått i koncernen kring denna fråga. Vissa frågeställningar med bland annat kopplingar till Skatteverkets riktlinjer har aktualiserats och behövt utredas. Gemensamma anvisningar för koncernen har nu tagits fram. Under 2014 har alla fakturor rörande sponsring/verksamhetsstöd gått via en kontrollroll i fakturasystemet för att säkerställa korrekt hantering. Detta kommer utvecklas under 2015 och omhändertas i internkontrollarbetet.

I 2012 års granskning lämnade PWC en rekommendation avseende rutiner för uppgradering av system som ännu inte är fullt ut omhändertagen. Denna kvarstod vid granskningen 2013. Bolaget har tagit fram rutiner och checklista för uppgradering av system. Det koncerngemensamma arbetet kring uppgradering av system pågår fortfarande och är inte klart ännu.

I övrigt har alla rekommendationer och planerade åtgärder hanterats.

Egna kontroller och åtgärder

Som en del av uppföljningen av bolagets internkontrollplan har en mängd stickprovsgranskningar och förbättringsåtgärder genomförts under året. Inga allvarliga avvikelser har noterats. Nedan listas resultatet av genomförda stickprovsgranskningar och åtgärder under respektive riskområde och risk.

Risker, kontroller och åtgärder

Omvärlden

Risker	Riskbeskrivning	Ansvarig chef	Kontroll	Åtgärder
Ökad segregation	Risk för ökad segregation och sämre bosociala förhållanden, skolor och torg. Risk för en mer segregerad stad och ökad trångboddhet vilket kan leda till ökat slitage i lägenheter samt försvåra för barn och ungdomar i sitt skolarbete med att nå godkända betyg.	Marknadschef		Satsning Bergsjön Planera för nya hyresrätter i områden där de inte finns

Under 2013 beslutades att Bergsjön skall vara ett utvecklingsområde där det krävs långsiktigt och medvetet arbete under lång tid. Under 2014 har en handlingsplan tagits fram för hur det här arbetet ska gå till.

Under året har avtalet med Läxhjälpn sagts upp och istället har bolaget erbjudit arbete till högskolestudenter som också är hyresgäster att arbeta med läxhjälp i samarbete med skolan. I somras prövades en ny modell för sommarjobbare. Istället för att som tidigare bara erbjuda ungdomar jobb har också vuxna arbetslösa kunnat söka sommarjobben. De jobb som erbjöds var också fler till antalet men avsåg kortare perioder än tidigare. Ett nytänk som möjliggjort för fler boende att sommararbeta och bygga på sitt CV.

För att minska segregationen planerar bolaget också för att skapa hyresrätter i flera områden där boendeformen idag saknas. Planeringen av Nya Hovås pågår och bolaget har börjat arbeta med en projekttid för hyresrätter i Sisjön och planer pågår för hyresradhus i Gunnilse. Bolaget deltar också i koncernens arbete med att söka markanvisning i Frihamnen med målsättningen att skapa möjligheter för att bo centralt i hyresrätt med en lägre hyra.

Verksamheten

Risker	Riskbeskrivning	Ansvarig chef	Kontroll	Åtgärder
Framtidens bredband	Risk för skadat förtroende om Framtidens bredband tekniskt inte fungerar som utlovat, att man inte förstår vad man som hyresgäst själv måste göra och att man inte tycker om förändringen.	Marknadschef		Stöd vid övergång till fiber
Information till styrelse	Risk för att styrelsen inte får information eller bristfällig information vilket kan leda till felaktiga eller uteblivna beslut vilket inte gagnar måluppfyllelsen i bolagen.	VD		Styrelsens årliga utvärdering av VD's arbete
Nyproduktion	Risk för att kommunens prioriterade mål avseende nyproduktion ej kan uppnås. Risk att bolaget inte får kommunal marktilldelning och inte kan köpa privat mark (pris/utbud/konkurrenser). Risk att kalkyl inte blir lönsam (hyra/produktionskostnad). Risk för att inte bolaget har tillräckliga personella resurser vid ökade marktilldelningar.	Chef Fastighetsutveckling		Delta i utvecklingen av koncerngemensam samverkan
				Återrapportering av VD till styrelsen
				Översyn av bemanning på nybyggnationsavdelningen
Ombyggnadsprojekt	Risk för att planerade underhållsprojekt inte blir genomförda i tid och med planerat resultat. Risk att vi inte når miljökrav, brister i dialog och kommunikation med hyresgäster, inte gör rätt prioriteringar, inte skapar mervärde för hyresgäster och tappar möjligheten till intäktsökningar.	Chef Fastighetsutveckling	Efterlevnad av GBP	
				Upprätta enhetliga arbetsmetoder för styrning av interna projektgrupper

Risker	Riskbeskrivning	Ansvarig chef	Kontroll	Åtgärder
Omorganisation	Risk för att nyligen genomförd omorganisation inte leder till förväntade effekter. Risk för att nya roller, arbetssätt och rutiner tar tid och kraft att införa och förflyttar fokus från bolagets strategiska inriktning.	VD		Uppföljande mini-medarbetarenkät
Energivision 2020	Risk för att bolaget inte når målen i energivisionen. Risk för att nybyggnation och ombyggnation inte lever upp till kraven på förbättrad energiprestanda, att införandet av IMD inte leder till planerade energibesparingar och att övriga drift- och optimeringsåtgärder inte får planerad effekt.	Chef Fastighetsutveckling		Fastställ handlingsplan för att nå energivisionen
				Sätta vår organisation för drift- och energiarbetet

Framtidens bredband

Nedsläckningen av nätet pågår. Tillsammans med hyresgästföreningen träffades i början av året en överenskommelse om subventioner till hyresgäster som innebär att bolaget måste säkerställa att det finns paket som inte innebär någon ökad kostnad för hyresgästen. Många hyresgäster har ansökt om subventionen. Tekniken fungerar i nuläget bra och även informationen till hyresgäster.

Information till styrelse

VD informerar presidiet respektive styrelsen i samband med sammanträdena. Vid viktigare händelser lämnas också omgående information till presidiet och/eller styrelsen beroende på ärendets art. Efter styrelsens utvärdering av VD och styrelsens arbetssätt har inga brister framkommit.

Nyproduktion

En koncerngemensam markgrupp är bildad som har regelbundna möten med såväl Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret. Såväl bolagets fastighetsutvecklingschef som nybyggnadschef arbetar i gruppen. Löpande rapportering kring marktilldelning sker till styrelse. En översyn av av nybyggnadsgruppens bemanning har gjorts för att säkerställa rätt bemanning. En ny koncerngemensam kalkylmodell är framtagen. Under året har tre nybyggnationsprojekt byggstartats och nästa år bedöms 147 lägenheter vara inflyttningsklara.

Ombyggnadsprojekt

Under året har ny styrdokumentation för projekt tagits fram och beslutats om. Ett antal GBP utbildningar har också genomförts under året och en projektledarutbildning har startats. Fastighetsutvecklings gruppchefer har också genomgått en utbildning i investeringskalkylering. Resultat av våra egna

stickprovsgranskningar visar att efterlevanden av GBP är god.

Omorganisation

I början av året genomfördes en uppföljande mini-medarbetarenkät för att följa upp eventuella konsekvenser av omorganisationen. Resultatet av enkäten visade ett oförändrat MMI jämfört med enkäten 2013. Svaren var dock mer polariserade och både de positiva och negativa svaren hade ökat, vilket tyder på att medarbetarna tar mer ställning i frågor. Många medarbetare tog också möjligheten att lämna kommentarer i de öppna frågorna. Eftersom resultaten inte påvisade någon förändring av MMI har de handlingsplaner som togs fram i de olika arbetsgrupperna utifrån 2013 års resultat fått ligga kvar.

Energivision 2020

En handlingsplan för hur bolaget ska nå målen i Energivision 2020 är framtagen för beslut innan året är slut. Under året har en konsultutredning genomförts avseende driftorganisationens utformning och bemanning. Ett förslag är framtaget för beslut innan årsskiftet.

Lagar och regler

Risker	Riskbeskrivning	Ansvarig chef	Kontroll	Åtgärder
K3	Risk för stora svängningar i resultat som en följd av övergång till redovisning enligt K3. Risk för att bolaget inte klarar av att redovisa projekt i enlighet med de nya reglerna.	Ekonomichef		Förändring av anläggningsregister
Personuppgiftslagen	Risk för att bolaget registerför uppgifter som inte är tillåtna eller att rensning av register inte sker.	Marknadschef	Årlig sökning mot "ej tillåtna ord" i datasystem	

K3

Koncerngemensamt regelverk och mallar för hanteringen av projekt infördes i början av året. Utbildning för personal (ekonomi och projektledare) har genomförts. Reglerna tillämpas. Ingångsbalansräkning har gjorts och granskats av revisorer. Hittills har inte frågan om svängningar i resultatet varit aktuell i några diskussioner med externa parter. Det är dock för tidigt att säga att risken inte föreligger.

Personuppgiftslagen

En ordanalys (PUL-revision) har genomförts i både Fast 2 och LIME. Sökning gjordes utifrån en lista på "känsliga ord". Dessa ord förekommer dock i sammanhang där de har en helt normal och legitim användning. Det är först utifrån sammanhanget det kan bedömas om ordet är "otillåtet" eller inte. Av det totala antalet träffar bedömdes ett antal vara av karaktären att de skulle åtgärdas. Detta har hanterats för FAST2 men återstår för LIME. En analys av de kanaler som vi äger själva visar att vi inte hanterat detta korrekt i alla fall. Vår bedömning är därför att vi behöver utveckla och förbättra våra rutiner kring denna hantering.

Inköpsprocessen

Risker	Riskbeskrivning	Ansvarig chef	Kontroll	Åtgärder
Inköp/beställning	Risk att stadens Inköps- och upphandlingspolicy samt egna inköpsregler inte efterlevs och/eller att LOU inte efterlevs. Risk för att inte ramavtalsupphandlad leverantör anlitas på ett upphandlat område, förtroende och/eller skadeståndsrisk, samt risk för direktupphandling över beloppsgränsen. Risk för att oklarheter i ansvar och roller i den nya organisationen kan öka ovanstående risk.	Inköpschef	Fakturakontroll	
			Loggböcker	
			Kontroll av upphandlingar	
			Utvärdering direktupphandling	
			Behöriga upphandlare	
			Risikanalys	
			Utbildning Bra Beställare	

Stort fokus under 2014 har varit att få fram arbetsmetoder för social hänsyn. Bolaget har uppfyllt ställda budgetkrav. Uppföljning och utvärderingsmodeller för social hänsyn är ännu inte framtagna men arbete med detta pågår. Bolaget kan därför inte se om detta kontraktsvillkor medfört högre kostnader i de avtal klausulen nyttjats. Inför 2015 kan det vara nödvändigt att fortsätta arbetet med Bra beställare och där lägga till delar som omfattar social hänsyn men också hantering av direktupphandlingar. Under året har två större stickprov gjorts i vår ombyggnadsverksamhet. Granskning har gjorts av en entreprenadupphandling i ett s.k partneringuppdrag. Det andra är en genomlysning av bolagets hantering av optioner i entreprenadupphandlingar. Båda kontrollerna har inneburit åtgärder att höja affärsmässigheten samt att på ett bättre sätt efterleva LOU. Utöver detta har bolagets inköpscontroller genomfört en mängd stickprovsgranskningar enligt plan utan allvarliga anmärkningar.