



Granskningspromemoria 2011



Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)



Den kommunala revisionen är fullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivs i nämnder och bolagsstyrelser. Stadsrevisionen i Stockholm granskar nämnders och styrelserns ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt fullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna och revisionskontoret.

I ”årsrapporter” för nämnder och ”granskningspromemorior” för styrelser sammanfattar Stadsrevisionen det gångna årets synpunkter på verksamheten. Särskilda granskningar som sker under året publiceras löpande som ”revisionsrapporter” och i vissa fall som ”promemorior”.

Publikationerna finns på Stadsrevisionens hemsida. De kan också beställas från revisionskontoret.

STADSREVISIONEN
Revisionskontoret
www.stockholm.se/revision

Besöksadress: Hantverkargatan 3 D, 1 tr.
Postadress: 105 35 Stockholm
Telefon: 08-508 29 000
Fax: 08-508 29 399



Innehåll	Sid
1 Redogörelse för granskningens planering och genomförande.....	1
2 Redogörelse för granskningsresultatet	1
2.1 Fördjupad granskning	1
2.1.1 Förtroendekänsliga området.....	1
2.1.2 Granskning av strategiskt viktiga upphandlingar	2
2.1.3 Bolagets arbete med kontroll av inomhusmiljön i förskolor och skolor	2
2.2 Grundläggande granskning	5
2.2.1 Bolagets arbete med internkontroll.....	5
2.2.2 Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat	6
2.2.3 Uppföljning av ägardirektiv och uppdrag.....	8



I Redogörelse för granskningens planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett gemensamt planeringsmöte den 19 maj 2011. Vid planeringsmöte den 6 juni avseende SISAB, informerades lekmannarevisorn om det granskningsuppdrag han gett revisionskontoret. Den auktoriserade revisorn presenterade sin revisionsplan. I övrigt har informationsutbyte skett mellan samtliga involverade i revisions- och granskningsarbetet. Resultatet av granskningen av intern kontroll och delårsbokslutet per 2011-08-31 rapporterades vid ett gemensamt avstämningsmöte den 3 oktober 2011, där också bolagets ledning deltog. Slutrevisionsmöte med bolagsledningen äger rum den 7 februari 2012.

Granskningspromemorian har faktakontrollerats av bolaget.

2 Redogörelse för granskningsresultatet

2.1 Fördjupad granskning

2.1.1 Förtroendekänsliga området

Under år 2010 genomförde revisionskontoret granskningar av delar av det förtroendekänsliga området bl.a. granskades representation, kontokortsanvändning, resor och bisysslor. År 2011 har en fortsatt granskning skett inom området nämligen av ersättningar utöver ordinarie månadslön. Granskningen har utgått från datafiler från bolaget med uppgifter om ersättningar utöver lön för perioden juli 2010 – juni 2011. Först har en analytisk granskning skett av datafilerna för urval av för granskningen viktiga lönearter exempelvis regelbundna övertidsersättningar, engångsersättningar, avgångsvederlag mm. Därefter har substansgranskning skett av utvalda ersättningar varvid granskning skett mot underlag för att konstatera om bolagets riktlinjer och beslutsordning följts.

Iakttagelser

Granskningen har visat att bolaget har få ersättningar utöver ordinarie lön. De ersättningar som bolaget har betalat ut är tidsbegränsade lönetillägg vid vikariat på högre tjänst, beredskapsersättning och utrymme för arbetstidåtgärder (27 timmar). Sistnämnda rör centralt förhandlad arbetstidsförkortning som om den inte tas ut i ledighet kan tas ut i pengar. Få anställda har möjlighet att ta ut övertidsersättning. Någon övertidsersättning har inte betalats ut sedan år 2007.



Revisionskontorets sammanfattande bedömning och kommentarer

Granskningen har visat att de ersättningar som betalas ut har sin grund i avtal eller är tidsbegränsade beslut. Revisionskontoret bedömer den interna kontrollen i rutinerna som god.

2.1.2 Granskning av strategiskt viktiga upphandlingar

Ernst & Young har på uppdrag av revisionskontoret granskat hur upphandlingar förbereds, hur miljökrav ställs samt hur upphandlingar genomförs. Syftet med granskningen har varit att bedöma hur bolaget vid upphandlingar följer gällande lagstiftning och hur stadens upphandlingspolicy följs.

Iakttagelser från granskningen redovisas i bilagda rapport.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning och kommentarer

SISAB och dess styrelse bedöms i huvudsak ha de styrande dokument och rutiner som är en förutsättning för att upphandlingsverksamheten ska kunna bedrivas i enlighet med gällande lagstiftning, stadens upphandlingspolicy samt externa och interna miljökrav. Resultatet från granskningen av två upphandlingar ger ingen annan bild.

SISAB:s egna beställningar (interna) kan uppgå till lika stora belopp och ha samma komplexitet som beställningar från stadsdels- och utbildningsförvaltningen (externa). Rutiner för bolagets ordning för avlämning av offert och slutredovisning av projekt bör därför även omfatta bolagets egna beställningar.

Övriga förbättringsområden är att miljökoordinatorerna på SISAB bör, för att säkerställa miljökrav i förfrågningsunderlagen, ges möjlighet att kvalitetssäkra underlagen innan annonsering. Bolaget bör vidare överväga att vid nästa översyn av styrdokumenterna beakta frågan om samverkan och paketering i enlighet med stadens upphandlingspolicy.

2.1.3 Bolagets arbete med kontroll av inomhusmiljön i förskolor och skolor

Syftet med granskningen är att kartlägga och bedöma bolagets rutiner för uppföljning av inomhusmiljön i lokalerna. Iakttagelser från granskningen redovisas nedan.



Måluppfyllelse

Sund inomhusmiljö är ett målområde i stadens miljöprogram, dvs. ”andelen personer som besväras av hälsoproblem orsakade av inomhusmiljön i stadens egna byggnader ska minska”. För att mäta delar av måluppfyllelsen har fullmäktige antagit indikatorerna ”andelen förskolor och skolor med godkänd OVK”. Bolaget har satt årsmålet till 100 %. Utfallet 2011 blev 95 % för förskolorna och 96 % för skolorna.

I bolagets egna miljöprogram finns ytterligare delmål bl.a. att andelen kunder som är nöjda med inomhusmiljön ska öka med minst 10 % 2011 jämfört med 2009. Resultatet 2011 blev för förskolorna 88 % och för skolorna 70 %. Jämfört med mätningen 2009 har en mindre förbättring skett vad gäller förskolorna och för skolorna har en viss försämring skett. Delfrågan om luftkvalitet/ventilation gav ett resultat på 50 % 2011 vilket är en viss försämring jämfört med föregående mätning.

Tillsynen

Det är miljöförvaltningen som utövar tillsyn enligt miljöbalken och utifrån den tillsynsvägledning som socialstyrelsen meddelar.

Både verksamhetsutövaren och fastighetsägaren omfattas av miljöbalkens bestämmelser och krav på egenkontroll. Det innebär t ex att både verksamhetsutövaren och fastighetsägaren ska vidta de försiktighetsåtgärder och begränsningar som krävs för att förebygga, motverka eller hindra att verksamheten eller lokalen medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö.

Socialstyrelsen ger ut allmänna råd avseende ventilation med indikator på vad som är tillfredsställande ventilation. Dessa indikatorer¹ ställer mer preciserade krav på luftflöden där också aktuell personbelastning i rummet vägs in. Fullmäktiges indikatorer som gäller godkänd OVK tar inte hänsyn till detta utan utgår ifrån de projekterade värden och luftflöden som gällde vid tidpunkten för installationen.

Resultatet av de tillsyner som miljöförvaltningen genomför visar på brister som behöver följas upp i ca 60 % av fallen. I slutet av 2011 fanns hos miljöförvaltningen 80 uppföljningsärenden (från 2006-2010) med SISAB som fastighetsägare. I en övervägande del har miljöförvaltningen efterfrågat åtgärder hos verksamhetsutövaren. Dessa ärenden berör brister som är fastighetsrelaterade och de mest frekventerade iakttagelserna rör ventilationen (otillräcklig ventilation, avsaknad av luftflödesprotokoll för att kunna bedöma om ventilationen är tillräck-

¹ SOSFS 1999:251



lig eller ej samt ventilationsbuller). I de fall verksamhetsutövaren inte fått gehör från fastighetsägaren när det gäller brister i fastigheten kan miljöförvaltningen komma att rikta sig till fastighetsägaren för att få in uppgifter.

Även arbetsmiljöverket bedriver tillsyn utifrån arbetsmiljölagen och utfärdade föreskrifter för arbetsplatsens utformning (t ex vad gäller ventilation och buller). För närvarande har bolaget inga förelägganden om vite från arbetsmiljöverket.

SISAB:s arbete för att åtgärda brister vad gäller inomhusmiljön

Ansvarsfördelningen mellan bolaget och verksamhetsutövarna regleras i ramavtal. Genom nuvarande avtalskonstruktion har inte bolaget som fastighetsägare full rådighet över att åtgärda fastighetstekniska brister som kräver utbyte/moderniseringar. Om ventilationen behöver bytas ut för att t ex verksamhetens omfattning kräver det, måste verksamhetsutövaren göra en beställning av detta från bolaget.

Det finns ett eftersatt underhållsbehov och en underhållsplan för samtliga fastigheter. I förslag till nytt ramavtal (som fullmäktige väntas ta ställning till under våren), föreslås bolaget få full rådighet när det gäller underhåll och modernisering av den fastighetstekniska utrustningen i lokalerna. Med det nya ramavtalet bedöms i nuläget 1-2 skolor per år enligt bolaget kunna bli aktuella för byte av ventilation med hänsyn till det ekonomiska utrymmet och vad som är praktiskt möjligt eftersom verksamheten måste evakueras under ombyggnadstiden.

Bolagets uppföljning av inomhusmiljön i lokalerna gäller följande områden:

- Enkät om inomhusmiljön vartannat år (2011)
- OVK - besiktningar görs vart tredje år. Det finns 55 fastigheter idag som har anstånd (kan ej upprätthålla godkänd OVK). Hos bolaget pågår åtgärder alternativt måste verksamhetsutövaren beställa modernisering av ventilationen.
- Fastigheter som har problem med gränsvärdet för radon är identifierade. Här har bolaget full rådighet och vidtar åtgärder. Nya mätningar vid dessa fastigheter genomförs vart 5:e år. Det finns en besiktningsplan upprättad för dessa fastigheter. Kvarvarande radonproblem vid utgången av år 2011 fanns i 29 fastigheter varav 27 skolor och 2 förskolor.
- Förekomst av PCB har identifierats i hela fastighetsbeståndet. Bolaget har 14 skolor kvar att sanera. Handlingsplaner och beräknade kostnader finns för att fasa ut PCB i fogar inomhus och utomhus i sådana fastigheter fram till år 2014. PCB i mark (nära lekytor) har planerats som etapp 2.
- Fuktmätningar görs vid ny-/ombyggnadsprojekt eller vid särskilda behov.



Kring ljudproblematiken från ventilationen har bolaget nu startat ett utvecklingsprojekt avseende ventilationsbuller i förskolor som finansieras med särskilda stimulansmedel 2011.

Besiktningssprotokollen från genomförda besiktningar läggs in i fastighetssystemet där också verksamhetsutövaren ska kunna hämta aktuella besiktningssprotokoll som denne ska kunna visa miljöförvaltningen vid tillsyn av inomhusmiljön. Ofta har dock skolorna enligt bolaget problem med inloggning till systemet.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning och kommentarer

Revisionskontorets bedömning är att bolaget har tillräckliga rutiner för kontroll av inomhusmiljön. Men det krävs en fungerande samverkan mellan verksamhetsutövarna och fastighetsägaren eftersom båda parter måste vidta försiktighetsåtgärder och begränsningar för att förebygga att olägenheter för människors hälsa och miljö kan uppstå i lokalerna. Uppföljningsärendena hos miljöförvaltningen tyder på att detta är utvecklingsområde när det gäller såväl former som rutiner. Huruvida åtgärder försenats p.g.a. att verksamhetsutövarna eller fastighetsägaren inte vidtagit de åtgärder som borde ha gjorts kan inte bedömas i denna granskning eftersom verksamhetsutövarna inte har ingått i granskningen.

Det är en brist att stadens mål inte knyter an till dagens miljökrav för ventilation (SOSFS 1999:25) och inte heller ger fastighetsägaren tillsammans med verksamhetsutövaren i uppdrag att ha rutiner för löpande kontroll mot riktvärdena. Förutom fastighetsägarens kontroll av luftflöden måste det också finnas en kontroll från verksamhetsutövaren när det gäller högsta tillåtna personbelastning med hänsyn till ventilationens kapacitet i lokalerna.

2.2 Grundläggande granskning

2.2.1 Bolagets arbete med internkontroll

Iakttagelser

Bolagets policy och riktlinjer för internkontroll ("internkontrollsystemet") är antaget av styrelsen 2011-11-22. Jämfört med föregående år har uppdateringar gjorts. Bl.a. har det tydliggjorts att resultatet av internkontrollarbetet ska tas om hand och leda till ett systematiskt förbättringsarbete. Under 2012 ska en särskild utbildningsinsats genomföras gällande internrevision för att se till att kunskap finns i organisationens olika nivåer.

Styrelsen antog 2010-11-23 en internkontrollplan för år 2011 som till stora delar överensstämmer med internkontrollplanen för år 2010. Planen bygger på en riskanalys av bolagets omvärlds-, process- och beslutsrisker. En iakttagelse som



revisionskontoret gjort är att bolaget i större utsträckning kan fokusera på att kontrollera att kontrollerna i den löpande verksamheten fungerar.

Ansvariga enligt interkontrollplanen rapporterar 2ggr/år skriftligen till den som är samordningsansvarig för arbetet. Rapportering till styrelsen av internkontrollarbetet för år 2011 kommer att ske i mars 2012.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning och kommentarer

Bolaget har arbetat enligt fastställd policy och plan för 2011. De kontroller som tagits upp i planen har i stort genomförts.

Revisionskontoret ser positivt på det utvecklingsarbete som gjorts under året för att tydliggöra internkontrollarbetet och de utbildningsinsatser som planeras genomföras under 2012.

2.2.2 Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat

Ekonomiskt resultat

Revisionskontoret har granskat tertialrapporter och bokslut med inriktning på bolagets prognoser och resultat efter finansnetto.

Av nedanstående tabeller framgår bl.a. kommunfullmäktiges och koncernstyrelsens krav på resultat enligt budget 2011 och bolagets prognoser över resultat och investeringar. Genom Stimulans för Stockholm har bolaget ett resultatkrav på -80 mnkr. Stockholms Stadshus AB har under 2011 medgivit att bolaget, vid sidan av detta, får tidigarelägga ytterligare underhållsåtgärder inom ramen för Stimulans för Stockholm som rör bl.a. ventilation och toaletter till en kostnad av 60 mnkr.

Resultat efter finansnetto och exklusive realisationsförluster; mnkr

KF:s budget	Prognos T1	PrognosT2	Bokslut
-80	-140	-140	-128

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsförluster uppgår enligt VD-kommentarerna till -128 mnkr vilket är 12 mnkr bättre än den ram bolaget medgivits.

Intäcks- och kostnadsutvecklingen analyseras och förklaras i tertialrapporterna.



Investeringar; mnkr

Bolagets budget	Prognos T1	PrognosT2	Bokslut
720	507	507	467

Avvikelse mot budget beror främst på stoppade och framskjutna projekt.

Verksamhetsmässigt resultat

Inom ramen för ILS, Stockholms stads system för ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi, har kommunfullmäktige fastställt tre inriktningsmål och 13 verksamhetsmål. Kopplat till verksamhetsmålen har även ett antal indikatorer fastställts. Genom indikatorerna mäts i vilken utsträckning stadens nämnder och bolag uppfyller kommunfullmäktiges mål. De indikatorer som bolagen omfattas av framgår av kommunfullmäktiges budget samt av den budget koncernstyrelsen har antagit för bolagssektorn. Respektive bolag ska ange årsmål för sina indikatorer. Rapportering av målen och måluppfyllelsen ska ske i planerings- och uppföljningsverktyget ILS-webb.

Revisionskontoret har granskat om bolaget styrelse har formulerat årsmål för respektive indikator, att målen följs upp på ett systematiskt sätt samt om måluppfyllelsen redovisas för styrelsen. Vidare har revisionskontoret bedömt om större avvikelser mot budget har analyserats och förklarats på ett tillfredsställande sätt.

Iakttagelser i granskningen redovisas nedan.

Bolaget omfattas av 16 indikatorer från fullmäktige och 6 indikatorer från Stockholms Stadshus AB. För samtliga indikatorer har bolaget formulerat egna årsmål. Årsmålen redovisas i ILS-webb samt i bolagets budget som är antagen av styrelsen.

Bolaget har under året inlett ett arbete med att integrera bolagets interna måldokument (BSK, miljöprogram) och rapporteringsrutiner med ILS. Bolaget har också utvecklat sina tertialvisa kommentarer i ILS i de fall man riskerar att inte uppnå målen och vilka aktiviteter/handlingsplaner som tas fram med anledning av avvikelserna. Bolaget redovisar måluppfyllelsegrad i tertialrapport 2 i enlighet med moderbolagets anvisningar.

För år 2011 redovisar bolaget måluppfyllelse för 11 av de 16 fullmäktige - indikatorerna som bolaget är berört av. Tre av indikatorerna har delvis uppfyllts. Två av dessa avser andelen förskolor och skolor med godkänd ventilation



(OVK). En orsak är att det över årsskiftet pågår åtgärder för att få anläggningarna godkända, varför det enligt bolaget är svårt att nå målet 100 %. Den tredje indikatorn som delvis uppnåtts är ”andelen förnyelsebart drivmedel i stadens egna och leasade fordon”. Avvikelsen har inte kommenterats av bolaget. Indikatorer från fullmäktige som inte uppnåtts är ”andelen medarbetare som under arbetstid använder miljövänliga transportmedel i tjänsten” samt indikatorn för medarbetarnas sjukfrånvaro. När det gäller sjukfrånvaron har denna minskat kraftigt jämfört med föregående år, även om målet för innevarande inte har uppnåtts. Varför den andra indikatorn inte uppnåtts har inte kommenterats särskilt av bolaget.

Av de 6 indikatorer bolaget har från Stockholms Stadshus AB är det en indikator som bolaget inte redovisar måluppfyllelse för, nämligen avvikelse investeringsbudget. Förklaringen till avvikelsen är en återhållsamhet från kundernas sida när det gäller beställningar av ny- och ombyggnadsåtgärder. Med nuvarande ramavtal kan SISAB inte påverka investeringsvolymen.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning och kommentarer

Bolaget har uppfyllt ägarens resultatkrav och i stor utsträckning uppfyllt indikatorerna från Stockholms Stadshus AB. Bolaget har också i huvudsak bidragit till att fullmäktiges indikatorer och därmed målen har uppnåtts.

Bolagets pågående arbete med att integrera bolagets interna måldokument med ILS har bidragit till att förtydliga ILS i bolaget, vilket är positivt.

2.2.3 Uppföljning av ägardirektiv och uppdrag

Enligt kommunfullmäktiges och koncernstyrelsens budget för år 2011 ska bolagsstyrelsen arbeta med följande antal bolagsspecifika ägardirektiv:

- SISAB ska arbeta med utveckling och förvaltning av förskole- och skolkolorer
- SISAB ska tillsammans med stadsdelsnämnderna och utbildningsnämnden verka för kostnadseffektiva lokallösningar
- SISAB ska arbeta kontinuerligt med åtgärder för en tryggare miljö i och omkring förskolan och skolan genom bland annat fortsatta förebyggande åtgärder mot bränder, klotter och annan skadegörelse, till exempel på skoltoaletter
- SISAB ska arbeta kontinuerligt med åtgärder som bidrar till energieffektivisering
- SISAB ska i samarbete med utbildningsnämnden genomföra nödvändiga åtgärder så att utbildningsnämndens krav på minskade energikostnader uppnås



- SISAB ska fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- SISAB ska följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Enligt revisionskontorets bedömning arbetar bolaget aktivt med kommunfullmäktiges och koncernstyrelsens mål och uppdrag.

Bolagets arbete under året med att integrera olika måldokument med varandra har också resulterat i att indikatorer eller aktiviteter har tagits fram för varje ägardirektiv i budget 2012.

Lars Erik Örsing
Bitr. stadsrevisor

Maria Assarsson
Certifierad kommunal revisor