

Årsrapport 2023

AB Stockholmshem

Rapport från
stadsrevisionen

Dnr: RVK 2024/40

Den kommunala revisionen är kommunfullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivits i nämnder och bolagsstyrelser. Stadsrevisionen i Stockholms stad granskar nämnders och styrelserns ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt kommunfullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna, lekmannarevisorerna och revisionskontoret (de sakkunniga biträdena).

I årsrapporter för nämnder och bolagsstyrelser sammanfattar stadsrevisionen det gångna årets granskningar och bedömningar. Granskningar som genomförs under året kan också publiceras löpande.

All rapportering finns på stadsrevisionens hemsida, start.stockholm/revision. Det går även att prenumerera på Stadsrevisionens informationsbrev genom att anmäla intresse via e-postmeddelande till revision.rvk@stockholm.se.

Till

AB Stockholmshem

Årsrapport 2023

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen av AB Stockholmshems verksamhet under 2023.

Bolaget bör säkerställa att bristerna inom den interna kontrollen åtgärdas, bland annat genom att utveckla arbetsmodellen samt säkerställa att det finns tillräckliga anvisningar för internkontrollarbetet.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till AB Stockholmshems styrelse för yttrande senast den 28 juni 2024. Av yttrandet bör det framgå vilka åtgärder som bolaget avser att vidta gällande revisionens rekommendationer.

Lena Karlsson
Lekmannarevisor

Sammanfattning

Årligen prövar revisionen om verksamheten bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna styrningen och kontrollen varit tillräcklig.

Verksamhet och ekonomi

Det ekonomiska och verksamhetsmässiga resultatet för AB Stockholmshem bedöms, utifrån genomförd granskning, sammantaget som delvis tillfredsställande.

Bedömningen grundar sig på om resultatet är förenligt med kommunfullmäktiges mål för verksamheten, bolagsordning och ägardirektiv samt om lagstiftning och andra föreskrifter efterlevts.

Bolaget redovisar att verksamheten bidrar till att uppnå två av kommunfullmäktiges tre inriktningsmål. Inriktningsmålet ”Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla” uppnås delvis. Flera verksamhetsmål som berör bolagets kärnverksamhet uppnås delvis, exempelvis bostadsbyggande, avtalsuppföljning och trygghet. Av revisionskontorets granskning under året framgår vidare att det finns en målkonflikt mellan att bevara samt stärka den biologiska mångfalden och att nå stadens mål om bostadsproduktion. Bolaget bör därför säkerställa att det tydligt framgår i plan- och exploateringsprocessen när frågor om biologisk mångfald ska tas ställning till.

Bolagets ekonomiska resultat uppgår till -40 mnkr, vilket är lägre än fullmäktiges resultatkrav. Avvikelsen i förhållande till resultatkravet motsvarar ca 9 procent av omsättningen. Avvikelsen hänförs främst till nedskrivningar samt kostnader i samband med sprängningar.

Intern kontroll

Den interna styrningen, uppföljningen och kontrollen bedöms, utifrån genomförd granskning, inte vara tillräcklig.

Bolaget har inte en tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och förhindra avsiktliga samt oavsiktliga fel. Vidare är inte arbetet med den interna kontrollen en integrerad del i styrning och uppföljning.

Granskningen visar att den löpande interna kontrollen på avdelnings- och enhetsnivå behöver förbättras. Vidare bör också arbetet med att säkerställa att det finns riktlinjer och rutiner och att det genomförs systematisk uppföljning stärkas. Bolagets skriftliga rap-

portering behöver även utvecklas med tydligare analyser och bolaget behöver fortsatt arbeta med att säkerställa att underlaget för de indikatorer som redovisas är korrekt rapporterat.

Under året har revisionskontoret genomfört granskningar som omfattat intern kontroll inom lokalupplåtelse och direktupphandling samt Störningsjourens verksamhet. Samtliga granskningar visar på flera avvikelser. Uppföljning av tidigare genomförda granskningar visar att arbetet med att åtgärda rekommendationer går långsamt.

Uppföljning av tidigare års granskningar

Bolaget har delvis vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer i tidigare års granskningar. De mest väsentliga rekommendationerna som återstår att genomföra är att säkerställa följsamhet till offentlighetsprincipen samt systematisk uppföljning av ställda miljökrav i upphandlingar.

Innehåll

1. Årets granskning	1
2. Verksamhet och ekonomi	2
2.1 Verksamhetsmässigt resultat.....	2
2.2 Ekonomiskt resultat.....	4
2.2.1 <i>Finansiellt resultat</i>	4
2.2.2 <i>Investeringar</i>	6
3. Intern kontroll	7
4. Fördjupade granskningar.....	11
4.1 Biologisk mångfald i stadsbyggnadsprocessen (revisionsrapport 2023:3).....	11
4.2 Intern kontroll inom lokalupplåtelse	11
4.3 Störningsjouren	14
4.4 Direktupphandling	15
5. Uppföljning av tidigare års granskning	19
Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer	20
Bilaga 2 – Bedömningskriterier	25

1. Årets granskning

Årligen prövar lekmannarevisorn om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Revisionen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, andra tillämpliga lagar, reglementet för stadsrevisionen, god revisionsred i kommunal verksamhet och utifrån bolagsordning samt fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning av bolagets verksamhet. Kriterier för bedömning redovisas i bilaga 2.

I rapporten redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionsårets granskningar. En uppföljning av hur bolaget har åtgärdat rekommendationer i tidigare års granskning redovisas översiktligt i rapporten och mer detaljerat i bilaga 1.

Lekmannarevisorn för bolaget är Lena Karlsson och suppleant är Ulf Fridebäck. Årligen träffar lekmannarevisorn bolagets styrelse för en dialog om årets granskningar och bedömningar.

I granskningen har lekmannarevisorn biträtts av stadens revisionskontor. Granskningen har genomförts av granskningsansvarig Mari Önevall med flera vid revisionskontoret. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt aktiebolagslagen 10 kap. under ledning av auktoriserad revisor Oskar Wall vid EY AB.

Lekmannarevisorn granskar om bolaget sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Räkenskaperna granskas av den auktoriserade revisorn. Bolagets interna kontroll granskas både av lekmannarevisorn och av den auktoriserade revisorn. Under granskningsåret har planering, information och samverkan skett mellan lekmannarevisorn och den auktoriserade revisorn.

Årsrapporten har faktakontrollerats av bolaget.

2. Verksamhet och ekonomi

I detta avsnitt görs en bedömning av om bolagets resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål, ägardirektiv och bolagsordning samt om bolaget följt de beslut, riktlinjer, lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för bolaget. Vidare redovisas om bolaget har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser.

2.1 Verksamhetsmässigt resultat

Bolaget bedöms delvis ha uppnått det verksamhetsmässiga resultatet. Bedömningen grundar sig på granskning av bolagets redovisning och på de granskningar som genomförts under året. Bolaget har avrapporterat resultatet av beslutade mål och ägardirektiv m.m. samt har formulerat aktiviteter och vissa fall indikatorer för dessa.

Bolaget redovisar att verksamheten bidrar till att uppnå två av kommunfullmäktiges tre inriktningsmål. Inriktningsmålet ”Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla ” uppnås delvis.

Bolaget bedömer vidare att tio av kommunfullmäktiges femton verksamhetsmål som berör bolaget har uppnåtts. Fem av verksamhetsmålen redovisas som delvis uppnådda och berör bolagets kärnverksamhet. Det gäller bland annat avtalsuppföljning, trygghet, bostadsbyggande och personal.

Att inriktningsmålet ”Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla ”bedöms uppnås delvis beroende på att majoriteten av verksamhetsmål som berör inriktningsmålet uppnås delvis.

Verksamhetsmålet ”I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med” bedöms uppnås delvis. Bolaget hade målsättningen att påbörja produktionen av 385 bostäder (utfall 291). Ett projekt har förskjutits till 2024. Detta beror på att styrelsen fattade beslut om genomförande först i december 2023. Då investeringskostnaden beräknas överstiga 300 mnkr behöver ärendet lyftas till kommunfullmäktige för beslut. Bolaget redovisar att arbetet med att utveckla projektportföljen fortgår och att ägardirektivet att bygga bostäder inom konceptet Stockholmhusen är fortsatt prioriterat.

Verksamhetsmålet ”Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb” uppnås delvis. Årsmålet om 84 för utfall i medarbetarundersökningen uppnås inte då årets utfall uppgår till 82. Bolaget uppger att resultaten för vissa enheter försämrats och att åtgärder vidtagits bland annat förändringar i organisations-

struktur samt satsningar inom arbetsmiljö och ledarskap. Sjukfrånvaron överstiger årsmålet med 1 procentenhet. Bolaget uppger att det arbetar proaktivt för att stävja utvecklingen genom att regelbundet gå igenom sjuktal och rehabiliteringsplaner samt genomföra individuella samtal vid hög korttidsfrånvaro.

Verksamhetsmålet ”Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden” bedöms uppnås delvis. Bolaget redovisar avvikelser gällande arbetet med avtalsuppföljning. Bolaget hade en målsättning om att kontinuerligt följa upp 80 procent av avtalen, utfallet uppgår till 40 procent. Bolaget uppger att en avtalscontroller anställts under året och att arbete pågår för att ta fram styrdokument för området samt för att förtydliga roller och ansvar. Även kompetenshöjande insatser genomförs.

Verksamhetsmålet ”Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser” bedöms uppnås delvis. Indikatorn som mäter målsättningen att bolagets hyresgäster ska vara nöjda med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö har ett utfall på 77,8 procent (årsmål 78,5 procent). Utfallet är även lägre jämfört med 2022. Prioriteringsområden för 2024 anges vara städning och skötsel av utemiljön samt att motverka skillnader mellan bostadsområden i den upplevda tryggheten. En del av trygghetsarbetet handlar om att förebygga skador och olyckshändelser. Bolaget har ett ägardirektiv om att i samarbete med S:t Erik Försäkring strategiskt stärka det förebyggande arbetet i syftet att minska antalet brand- och vattenskador. Samarbetet sker främst genom ett nätverk för brandskyddsansvariga som samordnas av S:t Erik försäkring. Frågorna som hanteras i nätverket har under året utvidgats till att omfatta alla slags skador.

En granskning har genomförts av hur staden integrerar och tar hänsyn till biologisk mångfald i processerna för fysisk planering och exploatering. Av granskningen framgår att det finns en målkonflikt mellan att bevara och stärka den biologiska mångfalden och att nå stadens mål om bostadsproduktion. Bolaget rekommenderas att tydliggöra i sin plan- och exploateringsprocess när frågor om biologisk mångfald ska tas ställning till, se vidare avsnitt 4.1.

Verksamhetsmålet ”Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd” bedöms uppnås delvis. Målet påverkar främst bedömningen av ekonomiskt resultat, se vidare avsnitt 2.2.

Revisionskontorets granskning visar att det finns grund för bolagets målbedömning och redovisningen ger i huvudsak rimligaförutsättningar för att bedöma måluppfyllelse. Dock kan grunderna för bolagets bedömning och analyser, till exempel avvikande utfall för indi-

katorer och undersökningar, utvecklas i den skriftliga redovisningen. Vidare kan utfallet i vissa fall behöva kommenteras även om en indikator visar på att målsättningen nås. Det är viktigt för förståelsen på vilka grunder utfallet vilar. Det gäller till exempel indikatorn som mäter bolagets arbete med matavfallsinsamling. Bolaget har ett årsmål på 100 procent och har redovisat ett utfall på 100 procent. I kontakt med bolaget framgår dock att hyresgäster som bor i fastigheter med sopsug ännu inte har möjlighet till matavfallsinsamling.

2.2 Ekonomiskt resultat

Bolaget bedöms ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt delvis tillfredsställande sätt. Kommunfullmäktiges resultatmål uppnås inte och hänförs främst till nedskrivningar.

2.2.1 Finansiellt resultat

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

Bolaget redovisar följande utfall och avvikelser för år 2023:

Resultaträkning (mnkr)	Utfall 2023	Budget 2023	Avvikelse 2023	Avvikelse 2023, %	Utfall 2022
Intäkter	3 165	3 137	28	1 %	2 974
Kostnader	-2 937	-2 538	-399	-16 %	2 613
Varav av- och nedskrivningar	-1 049	-760	-289	-38 %	-880
Finansnetto	-268	-299	31	10 %	-101
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-40	300	-340	-113 %	1 163

Balansomslutning 2023: 26 166 mnkr

AB Stockholmshem resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till -40 mnkr, vilket är 340 mnkr lägre än fullmäktiges resultatkrav. Avvikelsen mellan fullmäktiges resultatkrav och utfall motsvarar ca 9 procent av omsättningen. Avvikelsen beror i huvudsak på en kostnad för nedskrivningar i pågående investeringsprojekt om 322 mnkr. Resultatet exklusive nedskrivningar uppgår till 282 mnkr. I övrigt beror budgetavvikelsen på ökade kostnader i och med

att bolagets fastigheter utsatts för flera sprängdåd och förstörelse under året.

Verksamhetens intäkter uppgår till 3 165 mnkr, vilket är i linje med budget.

Verksamhetens kostnader, exklusive ned- och avskrivningar samt finansiella poster, uppgår till 1 888 mnkr, vilket är 110 mnkr (6 procent) högre än budget. Avvikelsen beror i huvudsak på att fastighetskostnader överskrider budget med 110 mnkr. De ökade fastighetskostnaderna hänförs dels till generella prisökningar beroende på inflation och dels till kostnadsökningar på grund av sprängningar och skadegörelse samt brand och vattenskador. Bolaget uppger att det pågått ett arbete under året med att effektivisera underhållsprocessen för att motverka vattenskador. Även brandskyddsarbetet har utvecklats. Efter en brand i en fastighet har bolaget kontrollerat byggnader med samma konstruktion i förebyggande syfte.

Bolaget redovisar att utfallet för av- och nedskrivningar uppgår till 1 049 mnkr, varav nedskrivningar uppgår till 322 mnkr. Nedskrivningarna hänförs till den årliga fastighetsvärderingen av pågående och nyligen färdigställd nyproduktion. I årets värdering har större nedskrivningar än vanligt gjorts utifrån höjda direktavkastningskrav samt utifrån förändringar i regelverket kring hyressättning. Bolaget genomförde 2022 en nedskrivning på 157 mnkr avseende bolagets nya huvudkontor i Skärholmen. Även i år har det skett en nedskrivning i projektet på 187 mnkr (ackumulerad nedskrivning uppgår till 416 mnkr).

Jämfört med 2022 har bolagets resultat försämrats, vilket främst beror på högre nedskrivningskostnader och högre ränteutgifter. Verksamhetens intäkter ökade med 191 mnkr jämfört med 2022, vilket hänförs till högre hyresintäkter och ersättningar för skador. Bolagets verksamhetskostnader, exklusive avskrivningar och finansiella poster, är 155 mnkr högre än utfallet 2022. Ökningen beror främst på fastighetsrelaterade kostnader. Bolaget avyttrade två fastigheter under 2022, vilket gav ett resultat inklusive jämförelsestörande post på 1 163 mnkr, respektive 260 mnkr exklusive jämförelsestörande post.

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

2.2.2 Investeringar

Investeringsverksamhet (mnkr)	Utfall 2023	Budget 2023	Budget-avvikelse 2023	Budget-avvikelse 2022
Investeringar	1 314	1 495	181 (12%)	537 (36 %)

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 181 mnkr (12 procent) i förhållande till budget. Enligt bolagets redovisning beror avvikelsen främst på ett lägre utfall inom nyproduktion. Utfallet för nyproduktion uppgår till 800 mnkr jämfört med budget 985 mnkr. Avvikelsen hänförs till projekt som blivit försenade på grund av upphandlingar som dragit ut på tiden samt en grundplatta som varit felgjuten och därför rivits och byggts om.

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

3. Intern kontroll

I detta avsnitt görs en bedömning av hur bolaget tar ansvar för att det finns en intern kontroll som leder till måluppfyllelse och regel efterlevnad.

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten inte har varit tillräcklig. Av årets granskning framgår att bolaget saknar systematik i det löpande internkontrollarbetet och inte säkerställer tillräckliga anvisningar för arbetet. Flera avvikelser har också framkommit i granskningar. Till exempel visar granskning av direktupphandling samt lokalupplåtelser på flera brister. Även bolagets arbete med att åtgärda tidigare års rekommendationer går långsamt. Granskningarna beskrivs mer detaljerat under avsnitt 4 och i bilaga 1.

Bolaget fastställde våren 2023 ett styrdokument som beskriver bolagets arbete med intern kontroll. I styrdokumentet finns ett översiktligt avsnitt gällande chefers ansvar. Till exempel anges att cheferna ska säkerställa tillräckliga kunskaper om intern kontroll hos medarbetarna samt verka för att arbetssätten bidrar till tillräcklig intern kontroll. Bolaget uppger att det idag inte sker någon uppföljning av hur cheferna arbetar med detta. Revisionskontorets granskning av bolagets arbete med direktupphandling visar på brister i chefernas arbetssätt för intern kontroll. Till exempel genomförs inga kontroller vid attest av att bolagets riktlinje för direktupphandling följts. Revisionskontoret anser att chefernas arbete bör följas upp för att säkerställa att det finns en tillräcklig intern kontroll i det löpande arbetet och att åtgärder vidtas vid avvikelser.

Vidare konstaterar revisionskontoret att styrdokumentet dels saknar information om hur det löpande internkontrollarbetet ska gå till och dels endast innehåller översiktliga anvisningar för cheferns arbete. Det finns därmed en risk att den löpande kontrollen i det dagliga arbetet uteblir på grund av okunskap i hur arbetet ska genomföras.

Av styrdokumentet framgår också att verksamheterna löpande ska säkerställa att beslutade rutiner och arbetssätt följs, utan närmare precisering av hur arbetet ska gå till. Av årets granskning framgår att det inte sker systematisk uppföljning av lokalhyresgäster under upplåtelsetiden, till exempel att det bedrivs rätt verksamhet i lokalen och att företaget inte avregistrerats. Föregående års granskning av offentlighet och sekretess visade att regelverk inte efterlevdes fullt ut, exempelvis om hur allmänna handlingar ska förvaras och lämnas ut. En uppföljande granskning visar att bristerna kvarstår. I årets granskning av Störningsjouren framkommer även att det finns en risk att verksamheten inte efterlever lagstiftning och regelverk bland

annat eftersom jouten nyttjas av en fastighetsägare utanför kommunen samt av en privat stiftelse.

Årets granskningar visar även att arbetet för att säkerställa att det finns riktlinjer och rutiner behöver förbättras. Till exempel saknas anvisningar i delegationsordningen för beslut som fattas gällande lokalhyresgäster, till exempel hyresreduktioner. Vidare har bolaget inte omhändertagit stadens riktlinje gällande uthyrning till föreningar, vilken innefattar en anvisning om att säkerställa att föreningen uppfyller demokrativillkor. Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer visar att det fortfarande saknas styrdokument för återbruk och för uppföljning av hyresgästers folkbokföring.

I syfte att fånga upp väsentliga risker samt fastställa hur de ska hanteras ska bolaget årligen genomföra en riskanalys. Av granskningen framgår att bolaget har en riskanalys men att det inte sker ett systematiskt riskanalysarbete på avdelnings- eller enhetsnivå som föregår det bolagsövergripande analysarbetet. Därmed finns det risk att samtliga väsentliga risker inte fångas upp.

Analysen sammanställs till en internkontrollplan som ska redovisa de risker som prioriterats samt vilka åtgärder som ska hantera dem. Åtgärderna handlar främst om att genomföra utredningar av ett urval processer. Bolaget uppger att det finns resurser till en handfull utredningar per år. Systematiska löpande kontroller samt utpekade ansvariga funktioner för dessa saknas. Till exempel anges risken att hyresdebitering efter ombyggnation uteblir eller är felaktig. En systematisk kontroll för att fånga upp och åtgärda detta hade kunnat vara att genomföra egenkontroller i verksamheten av att rätt hyra debiterats och att eventuella felaktigheter rättas. Istället har åtgärden varit att genomföra en utredning av hur processen fungerar.

Revisionskontoret menar att det är risk att för stort fokus på större utredningar inom avgränsade områden innebär att väsentliga risker inte omhändertas. Arbetssättet är också sårbart, vilket visat sig 2023 då vakanser gjort att alla planerade utredningar inte kunnat genomföras. Revisionskontoret bedömer därför att större fokus behöver läggas på verksamhetens systematiska kontroller av det egna arbetet. Detta dels för att säkerställa att avvikelser fångas upp så snabbt som möjligt och dels för att tydliggöra att arbetet med den interna kontrollen är av vikt för hela organisationen och inte något som utreds utanför den egna verksamheten.

Bolaget följer inte helt Stockholms Stadshus AB:s tillämpningsanvisningar avseende bolagens arbete med intern kontroll. Av anvisningen framgår bland annat att styrdokumentet ”System för internkontroll” och internkontrollplan ska fastställas av styrelsen i samband med beslut om verksamhetsplan. Dokumentet ”Uppföljning av

internkontrollplan” ska fastställas i samband med verksamhetsberättelse. Detta har skett vid andra tidpunkter hos bolaget. Därutöver anges i anvisningarna att stadens ledningssystem (ILS) ska användas för rapportering. Granskningen visar att handlingar som delges styrelsen inte fullt ut överensstämmer med det innehåll som finns i ILS. Till exempel tar inte styrelsen del av den väsentlighets- och riskanalys som utgör underlag till internkontrollplanen. Det är av vikt att styrelsen får en fullständig bild av bolagets risker för att kunna fatta beslut om internkontrollplanen.

Bolaget rekommenderades för fyra år sedan att redogöra för de väsentligaste avvikelserna med belopp och orsak samt utveckla analyser och kommentarer avseende driftverksamheten. Viss utveckling har skett under åren, men det kvarstår arbete. Vidare framkom 2022 att utfallet för en indikator inte verifierats av bolaget fullt ut. I likhet med föregående år framgår vid verifiering i årets granskning av underlag att det finns felaktigheter. Instruktionerna för beräkning har i ett fall missförstått vilket påverkar utfallet för en indikator. Uppgifter om väsentliga avvikelser har utvecklats i rapporteringen, men redogörelse av orsaker samt vilka åtgärder som vidtagits kan fortsatt utvecklas. Vidare finns utrymme för utveckling avseende analys och kommentarer av utfall för indikatorer där målvärde uppnås, se avsnitt 2.1.

Bolaget behöver också fortsatt utveckla system och rutiner för uppföljning av verksamhet som uppdragits åt annan att utföra. Tidigare års rekommendation om att följa upp ställda miljökrav i upphandlingar har ännu inte åtgärdats. Vidare redovisar bolaget att målsättningen om att kontinuerligt följa upp 80 procent av avtalen endast genomfördes till 40 procent.

Sammanfattningsvis ses flera exempel i årets granskningar där iakttagelserna handlar om brister i arbetet med att förhindra att avsiktliga och oavsiktliga fel inträffar samt att arbetet med den interna kontrollen inte är integrerad i verksamheten. Vidare är den skriftliga redovisningen av grunderna för bedömningar och analyser av måluppfyllelse otillräcklig.

Bolaget rekommenderas att:

- Utveckla modellen för den interna kontrollen med större fokus på linjeverksamhetens arbete samt genomföra uppföljning av efterlevnad.
- Säkerställa följsamhet till Stockholms Stadshus AB:s tillämpningsanvisningar avseende bolagens arbete med intern kontroll.

- Utveckla grunderna för bedömning och analyser av måluppfyllelse och utfall för indikatorer i den skriftliga redovisningen.

4. Fördjupade granskningar

4.1 Biologisk mångfald i stadsbyggnadsprocessen (revisionsrapport 2023:3)

Stadsrevisionen har granskat hur staden integrerar och tar hänsyn till biologisk mångfald i processerna för fysisk planering och exploatering. Den samlade bedömningen är att staden har en styrning för att integrera och ta hänsyn till biologisk mångfald i processerna för fysisk planering och exploatering. Det finns dock en målkonflikt mellan att bevara och stärka den biologiska mångfalden och att nå stadens mål om bostadsproduktion.

Av revisionsrapporten framgår att bolaget rekommenderas att

- Säkerställa att det tydligt framgår i bolagets plan- och exploateringsprocess när frågor om biologisk mångfald ska tas ställning till.

AB Stockholmshem svarade i sitt yttrande, d.nr 2023/82, att bolaget delar revisorernas bedömning om att ett förtydligande av beslutstidpunkter skulle stärka bolagets fokus på biologisk mångfald. Under 2024 kommer därför bolaget att förtydliga arbetsmodellen.

4.2 Intern kontroll inom lokalupplåtelse

En granskning har genomförts i syfte att bedöma om bolaget har en tillräcklig intern kontroll för att förebygga risk för oegentligheter och otillåten påverkan i samband med upplåtelse av lokaler.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning är att den interna kontrollen behöver utvecklas för att leva upp till fullmäktiges krav att motverka organiserad brottslighet och oseriösa aktörer. Exempelvis behöver systematiska kontroller och uppföljning av hyresgästerna genomföras under upplåtelseperioden. Vidare bör väsentliga bedömningar dokumenteras och beslutsordningen behöver tydliggöras.

Bolaget har 3 898 lokaler och hyresintäkter om cirka 242 mnkr/år. Det finns en enhet som hanterar uthyrning och avtalsförvaltning samt områdeskontor som främst hanterar felanmälningar. En särskild funktion hanterar mer komplicerade hyresjuridiska ärenden. Samverkan sker genom regelbundna möten. Ansvar och roller beskrivs i intervjuer överlag vara tydliga samt regleras i en delegationsordning. Granskningen visar dock att delegationsordningen inte reglerar vilken funktion som har rätt att fatta beslut inom områden

som innebär risk för otillåten påverkan under upplåtelseperioden, exempelvis hyresreduktion och anstånd med hyra. Delegationsordningen reglerar inte heller hantering av uthyrning till anställd.

Det finns skriftliga rutiner och ett i huvudsak systematiserat arbetssätt avseende upplåtelse, inklusive hyressättning. Rutinerna innehåller instruktioner om vilka kontroller som ska genomföras inför beslut om uthyrningen. Det handlar bland annat om inhämtande av ekonomisk information samt uppgifter om företag och företrädare. Bolagets arbetssätt motsvarar i huvudsak det som anges i Ekobrottsmyndighetens checklista ”Vem gör du affärer med?” som använts som referensdokument i granskningen. Revisionskontoret noterar att kontroller av företrädarna inte alltid genomförs. Det framgår i intervju att ytterligare kontroller görs vid indikation på oklarheter. Stadens styrdokument från 2021 ”Riktlinjer avseende lokalupplåtelser till föreningar– demokrativillkor”, som bland annat innehåller beslutsstöd vid lokaluthyrning för att motverka upplåtelse till oseriösa aktörer, har inte antagits eller implementerats av bolaget.

Delar av uthyrningsprocessen består av bedömningar vilka, enligt intervjuade personer, är svåra att reglera i en rutin. Uthyrare och chef resonerar om avvägningar i samband med att ett avtalsförslag upprättas. Bedömningarna dokumenteras inte och det är inte heller tydligt uttalat vilka underlag som ska sparas och hur länge. I stickprov och intervju framkommer att det även sker bedömningar inför beslut om hyresreduktioner som inte heller alltid dokumenteras. Avsaknad av dokumentation innebär att det i efterhand kan bli svårt att förstå vad som föranlett eventuella undantag från gängse villkor och de avvägningar som gjorts. Det kan även försvåra uppföljning av uthyrningsprocessen och att regler följs.

Uppföljning av följsamhet till rutiner och arbetssätt sker dels genom uppföljningsmoment i den bolagsövergripande internkontrollplanen och dels genom att en kollega inom enheten, som inte arbetar med uthyrning, granskar avtalsförslaget innan det skickas till intressent för påskrift.

I stadens Säkerhetsprogram beskrivs att bolaget ska underlätta för anställda att handla rätt samt ha kända rutiner för att kunna agera och vidta nödvändiga åtgärder om en medarbetare utsätts för otillåten påverkan. I intervjuer framkommer att bolagets rutiner gällande otillåten påverkan, gällande mutor och gåvor, är kända. Det framgår av granskningen att undertecknande av avtal görs av två i förening. Vidare kontrollerar systemadministrationsfunktionen att hyresavtal överensstämmer med det som registrerats i fastighetssystemet.

Bolaget beskriver att hyresrabatter oftast beslutas i samband med avtalstecknande. Reduktioner utges även under upplåtelseperioden.

Stickprov har genomförts av tio hyresreduktioner. Stickproven visar att det saknas beskrivning och dokumentation av orsak till reduktion i fem ärenden, samtliga är överenskommelser som gjorts i samband med avtalstecknande. Revisionskontoret noterar i stickprovet att två hyresreduktioner är beskrivna som ett bidrag. Rätt funktion har återterat i sju stickprov. I övriga tre stickprov har beslutet fattats av en funktion som inte beskrivs i delegationsordningen.

I stadens Trygghetsprogram anges att bolaget ska utforma, vidta och följa upp åtgärder för att minska antalet brott och öka tryggheten.

Vidare lyfts i fullmäktiges budget för 2023 att bolaget ska bidra i arbetet med att motverka organiserad brottslighet samt kriminella transaktioner och aktiviteter. Det finns inga skriftliga rutiner eller arbetssätt avseende förnyade registerkontroller och uppföljning under upplåtelseiden. Uppföljning under upplåtelse tiden skulle till exempel kunna handla om kontroller av otillåten andrahandsuthyrning, om lokalen används på ett felaktigt sätt eller om hyresgästen lagt ner eller ändrat inriktning på verksamheten. Åtgärder vidtas däremot på indikation, exempelvis tips från medborgare eller andra administrativa varningstecken.

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa att bedömningar dokumenteras både vid uthyrningstillfället samt under upplåtelseiden speciellt gällande undantag och ärenden som kan innebära risk för oegentligheter.
- Säkerställa följsamhet till stadens riktlinje om demokrativillkor i upplåtelse av lokaler till föreningar.
- Säkerställa att delegationsordningen omfattar beslut som kan uppstå under upplåtelseiden.
- Genomföra systematiska kontroller och uppföljning av hyresgästerna under upplåtelseiden för att förebygga oegentligheter och oseriösa aktörer.

4.3 Störningsjouren

En granskning har genomförts i syfte att bedöma om bolaget säkerställer att verksamheten, Störningsjouren, bedrivs i enlighet med lagstiftning och övriga regelverk. Revisionskontorets sammanfattande bedömning är att bolaget inte säkerställer detta.

Störningsjourens verksamhet har sitt ursprung i ett handlingsprogram mot störningar i boendet som antas av fastighetsnämnden 1985. I samband med handlingsprogrammet genomfördes en utredning av för- och nackdelar med en störningsjour i egen regi alternativt köpt av bevakningsbolag. Det framgår inte vilket av alternativen som förordas och det har i granskningen inte återfunnits något formellt beslut om inrättande av gemensam störningsjour i egen regi.

Störningsjouren startar 1986. I dag ansvarar AB Stockholmshem för verksamheten och har tillsammans med AB Familjebostäder och AB Svenska Bostäder en samverkansöverenskommelse. Nuvarande samverkansöverenskommelse är från 2001. Stockholmshem har separata överenskommelser med Micasa Fastigheter i Stockholm AB, stiftelsen Arbetarbostadsfonden och Järfällahus AB. Kostnaderna för verksamheten fördelas utifrån antal lägenheter och antal uttryckningar per fastighetsägare. För år 2022 debiterades Familjebostäder ca 2,1 mnkr, Svenska Bostäder ca 3 mnkr, Micasa ca 125 tkr, Arbetarbostadsfonden ca 121 tkr och Järfällahus ca 457 tkr.

Av Stockholmshems bolagsordning framgår att det kommunala ändamålet är att förvalta bostadshus. Vidare anges att verksamheten ska bedrivas inom ramen för kommunens kompetens, vilket betyder att bolaget får ha hand om angelägenheter av allmänt intresse för kommunens medlemmar. Kravet på att bedriva kompetenslig verksamhet återfinns även i kommunallag. Av kommunallagen framgår också lokaliseringsprincipen som innebär att kommunala åtgärder ska ha anknytning till kommunens geografiska område för att anses som kompetensliga. Vidare ska bolaget enligt kommunallagen säkerställa att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar och regler samt säkerställa att den interna kontrollen är tillräcklig.

Genom att erbjuda störningsjour till andra fastighetsägare, varav en privat stiftelse samt ett bostadsbolag i en annan kommun, finns en risk att verksamheten varken efterlever bolagsordning eller kommunallag. Revisionskontoret bedömer att bolagsordningens beskrivning om att förvalta bostadshus inte kan omfatta någon annans fastighet. Det är också tveksamt om det är av allmänt intresse att en störningsjour bedrivs för andra än bolagets hyresgäster.

Samverkansöverenskommelsen är mer än 20 år gammal. Enligt de intervjuade har det inte genomförts någon utvärdering av verksamhet eller översyn av överenskommelser under åren.

Revisionskontoret noterar att överenskommelsen saknar skrivningar om väsentliga områden. Till exempel redogörs inte för bakgrund och motiv till att verksamheten bedrivs genom samverkan samt hur verksamheten överensstämmer med de regelverk som finns, till exempel gällande konkurrens. Konkurrenslagen anger att avtal mellan företag som har till syfte eller resultat att hindra, begränsa eller snedvrیدا konkurrensen på marknaden på ett märkbart sätt är förbjudna. Det finns privata aktörer som erbjuder liknande tjänster som Störningsjouren tillhandahåller. Stockholmshems överenskommelser med Micasa, Järfällahus samt Arbetarbostadsfonden är formulerade på ett sätt som i hög grad liknar avtal om försäljning och köp av tjänst. I intervjuer uppges att det inte sker något gemensamt utvecklingsarbete med dessa tre och de ingår inte heller i den ledningsgrupp som finns för verksamheten. Av intervjuer framgår att nuvarande arbetssätt innebär att Stockholmshem i huvudsak utför uppdrag på beställning från deltagande fastighetsägare. Debiteringsmodellen innebär att deltagande fastighetsägare betalar för tjänsten enligt en självkostnadsprincip. Revisionskontoret bedömer att det finns en risk att organisatoriskt upplägg för verksamheten och modell för debitering kan vara i strid med konkurrenslagstiftning. Vidare noterar revisionskontoret att ingen uppföljning skett av att verksamhet och överenskommelser stämmer överens med lagstiftning och andra regler som tillkommit och ändrats genom åren.

Utifrån det som beskrivs i intervjuer uppfattar revisionskontoret verksamheten som välfungerande. Personalen är erfaren och har genom åren uppmärksammat viktiga förändringar som berör arbetet, till exempel införandet av dataskyddsförordning. Vidare sker löpande riskbedömningar gällande hot och våld samt kompetensutveckling.

Bolaget rekommenderas att:

- Göra en översyn av störningsjourens verksamhet och samtliga överenskommelser för att säkerställa efterlevnad till lagar och regler i första hand kommunallag, bolagsordning och konkurrenslagstiftning.

4.4 Direktupphandling

En granskning har genomförts av om Stockholmshem har en intern kontroll som säkerställer att lag om offentlig upphandling (LOU) och stadens regelverk gällande direktupphandling följs. I dagsläget

gör Stockholmshem årligen inköp om cirka 2 miljarder kronor och det finns, enligt de intervjuade, cirka 500 avtal.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning är att bolaget inte har en tillräcklig intern kontroll i sitt arbete med direktupphandlingar. Bedömningen grundas bland annat på att 14 av de 25 inköp som ingick i stickprovet saknar dokumentation där sådan ska finnas samt att det finns en risk att det genomförts otillåtna direktupphandlingar.

LOU anger att en direktupphandling får genomföras om kontraktets värde understiger 700 000 kronor. Det samlade behovet av varan eller tjänsten under ett kalenderår avgör kontraktets värde. Överstiger värdet 100 000 kronor finns krav på dokumentation. Stickprovskontroll av 25 inköp över 100 000 kr visar att dokumentation saknas i 14 fall. Av de 14 inköpen överskrids direktupphandlingsgränsen på 700 000 kronor i fyra fall, vilket innebär risk att en otillåten direktupphandling genomförts.

LOU anger att den upphandlande myndigheten ska ha en riktlinje för direktupphandling. Stadens tillämpningsanvisning för direktupphandling beskriver minimikrav för vad riktlinjen ska innehålla. Till exempel ska roller, ansvar och befogenheter beskrivas liksom hur samordning ska ske av likartade behov.

Bolaget har en riktlinje för direktupphandling samt kompletterande processbeskrivning, checklista och mall för dokumentation vid direktupphandlingar. Dokumenten omfattar delvis de områden som anges i stadens tillämpningsanvisning. Det saknas bland annat beskrivning av hur samordning av likartade behov ska hanteras och vilken funktion som ansvarar för arbetet. De granskade inköpen som överstiger 100 000 respektive 700 000 kr handlar i de flesta fallen inte om ett enskilt köp utan om återkommande inköp hos samma leverantör under året, vilket tyder på brister i samordning.

Ansvaret för att inköp sker på ett korrekt sätt uppges ligga i linjeorganisationen och ska hanteras enligt delegationsordning och riktlinje för direktupphandling. I stadens regler för ekonomisk förvaltning och i bolagets delegationsordning framgår ett ansvar för att genomföra inköp i enlighet med avtal och att beställningar utanför avtal bara får ske där avtal saknas. Enligt delegationsordning finns en generell avtalstecknings- och beställningsrätt för samtliga medarbetare. Det innebär rätt att inom ramen för budget beställa varor och tjänster samt ett ansvar för att säkerställa att hänsyn har tagits till LOU och riktlinje vid upphandling.

Inköpen ska, enligt delegationsordning, följas upp av närmsta chef genom intern kontroll och attestering. Enligt uppgift från fyra chefer

varierar kontrollernas omfattning och innehåll. Granskningen visar att det inte är tydligt för de tillfrågade cheferna vad begreppet intern kontroll av inköp innebär. Det finns instruktioner för vilka moment som ska genomföras vid en attest, men inte hur uppföljning av efterlevnad till LOU och riktlinje ska gå till. Uppföljning av om det redan finns avtal för vara eller tjänst, genom att konsultera avtalskatalogen, sker med skiftande systematik. Granskningen visar även att det har genomförts inköp från andra leverantörer än dem bolaget har avtal med, till exempel köp av trädgårdsmaterial.

Bolagets inköpsenhet arbetar, enligt de intervjuade, på uppdrag av linjeorganisationen och ansvarar för att erbjuda råd och stöd innan, under och efter direktupphandling. Vidare ansvarar enheten för att hålla styrdokument och avtalskatalog uppdaterade samt för att erbjuda återkommande utbildningar till medarbetare och chefer. Av granskningen framgår att ingen funktion eller enhet inom bolaget idag har det övergripande ansvaret för bolagets inköpsarbete. Denna funktion ska, enligt stadens tillämpningsanvisningar till inköpsprogrammet, finnas vilket inte framgår tydligt i bolagets styrdokument inom området.

I intervju framkommer att det är sällan medarbetarna följer direktupphandlingsanvisningar och använder mallar. Det gäller särskilt direktupphandlingar med mindre värden. Av granskningen framkommer att inköpsenheten har svårt att nå ut i organisationen med observationer om felaktigt hanterade inköp samt för att kunna påverka arbetssätt. Trots relativt välbesökta interna utbildningar är efterlevnaden till rutiner låg, vilket även bekräftas av stickprovgranskningen.

Sammantaget visar granskningen att det finns brister i styrning och uppföljning genom otydlig ansvarsfördelning, låg följsamhet till anvisningar samt otillräcklig kontroll och uppföljning av inköp. Återkommande och likartade inköp görs över direktupphandlingsgränsen vilket innebär risk för otillåtna direktupphandlingar. Vidare visar granskningen ett flertal avvikelser i avtalstrohet och att dokumentationskravet som anges i lag och bolagets riktlinje inte följs.

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa att lagstiftning och stadens regelverk gällande direktupphandlingar efterlevs.
- Tydliggöra ansvar och roller i organisationen för inköp och upphandling.
- Säkerställa tillräckliga kontroller och uppföljning för att förebygga felaktig hantering.
- Säkerställa tillräcklig kompetens inom området samt tydliggöra anvisningar till chefer om hur den interna kontrollen ska genomföras.

5. Uppföljning av tidigare års granskning

Tidigare års granskning har utmynnat i ett antal rekommendationer. Revisionen gör årligen uppföljningar för att bedöma om bolaget har vidtagit åtgärder utifrån tidigare lämnade rekommendationer. Rekommendationer som följts upp under 2023 redovisas i bilaga 1.

Uppföljning visar att bolaget delvis har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer. De mest väsentliga rekommendationerna som återstår att genomföra är säkerställa ett arbete i enlighet med offentlighetsprincipen samt systematisk uppföljning av ställda miljökrav i upphandlingar.

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

Grundläggande och fördjupad granskning

Årsrapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
ÅR 2019	<p>Konsultanvändning</p> <p>Bolaget rekommenderas att se över hanteringen av inkomna fakturor för att säkerställa att dessa innehåller nödvändig/tillräcklig information för att förbättra uppföljningen. Informationen bör omfatta hänvisning till avtal, vilken person/typ av konsult/befattning som utfört uppdraget samt antal timmar för uppdraget.</p>	Ja	Bolaget har under 2023 genomfört en stickprovskontroll som visade att det framkommer brister i ca 20 procent av de granskade fakturorna. Framförallt saknas tydlig hänvisning till vilket avtal som avses. I den digitala avtalskatalogen Kommers saknas i vissa fall prisbilagor till avtalen, vilket försvårat bedömningen av felaktigheter och avsteg från avtalens villkor. Under 2024 införs egenkontroller hos ekonomienheten av att fakturor har hänvisning till avtal, angiven konsult och antal timmar för utfört uppdrag
ÅR 2019/2023	<p>Redovisning i tertialrapporteringar</p> <p>Bolaget rekommenderas att utveckla analyser och kommentarer vid jämförelse mellan budget och utfall i tertialrapporteringar beträffande driftverksamheten (2019). Rekommendation kvarstår.</p> <p>Bolaget rekommenderas att utveckla grunderna för bedömning och analyser av måluppfyllelse och utfall för indikatorer i den skriftliga redovisningen. (2023)</p>	Delvis	Bolaget redogör för flertalet väsentliga avvikelser med belopp jämfört med budget i rapporteringen, dock inte alla. Vidare kan redogörelse av orsaker samt vilka åtgärder som vidtagits fortsatt utvecklas.
ÅR 2021	<p>Hållbarhetsarbetet avseende åtaganden i miljöprogrammet, avfallsplanen och klimathandlingsplanen</p> <p>Bolaget rekommenderas att upprätta en strategi för att arbeta med återbruk. Rekommendation kvarstår.</p> <p>Bolaget rekommenderas att säkerställa en systematisk uppföljning av ställda miljökrav i upphandlingar. Rekommendation kvarstår.</p> <p>Bolaget rekommenderas att involvera styrelsen mer i det strategiska arbetet kring prioritering av miljörelaterade åtgärder utifrån bolagets åtaganden och ägardirektiv. Rekommendation åtgärdad.</p>	Delvis	<p>Bolaget har inte fastställt styrdokument avseende återbruk.</p> <p>Bolaget har enligt uppgift påbörjat arbetet med uppföljning i samverkan mellan Hållbarhetsenheten samt Ekonomienheten. Revisionskontoret har inte tagit del av skriftlig plan för arbetet.</p> <p>I beslutsunderlagen för investeringsprojekt avseende ombyggnad finns avsnitt som berör miljö- och energifrågor. Gällande nyproduktion så lyfts frågan i beslutsunderlag om det är något som t.ex. innebär avsteg från de hållbarhets- eller energikrav som staden ställer i all nyproduktion. Utöver det sker återkommande dragningar för styrelsen om bolagets hållbarhetsarbete.</p>

Årsrapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
<p>ÅR 2021/2023</p>	<p>Intern kontroll</p> <p>Bolaget rekommenderas att utarbeta och besluta om styrdokumentet System för intern kontroll i enlighet med Stockholms Stadshus AB anvisningar för bolagens arbete med intern kontroll. (2021) Rekommendationen åtgärdad.</p> <p>Bolaget rekommenderas att utveckla modellen för intern kontroll med större fokus på linjeverksamhetens arbete samt genomföra uppföljning av efterlevnad. (2023)</p> <p>Bolaget rekommenderas att säkerställa följsamhet till Stockholms Stadshus AB:s tillämpningsanvisningar avseende bolagens arbete med intern kontroll (2023)</p> <p>Bolaget rekommenderas att utveckla grunderna för bedömning och analyser av måluppfyllelse och utfall för indikatorer i den skriftliga redovisningen. (2023)</p>	<p>Delvis</p>	<p>Bolaget har utarbetat styrdokumentet System för intern kontroll och styrelsen fastställde det våren 2023. Dock behöver bolaget förbättra följsamheten till Stockholms Stadshus AB:s tillämpningsanvisningar i andra avseenden, till exempel vid vilken tidpunkt dokumentet ska fastställas. Därför lämnas en ny rekommendation om detta.</p>
<p>ÅR 2021</p>	<p>Offentlighet och sekretess</p> <p>Bolaget rekommenderas att säkerställa fortlöpande uppdatering av informationsredovisningen, i enlighet med stadens arkivregler. Rekommendation kvarstår.</p> <p>Bolaget rekommenderas att säkerställa att gallring sker i enlighet med stadens arkivregler. Rekommendation kvarstår.</p> <p>Bolaget rekommenderas att säkerställa att allmänna handlingar antingen registreras eller förvaras i en ordning som är dokumenterad och känd i organisationen. Rekommendation kvarstår.</p> <p>Bolaget rekommenderas att säkerställa att utlämnande av allmän handling sker skyndsamt. Rekommendation kvarstår.</p>	<p>Delvis</p>	<p>Bolaget har initierat ett arbete för att omhänderta rekommendationerna. Bland annat har två registratorer anställts och en arkivansvarig formellt utsetts. Arbete för att uppdatera bolagets informationsredovisning har initierats men arbete med bevarandeförteckningen återstår.</p> <p>Vad gäller att registrera eller förvara allmänna handlingar i en ordning som är dokumenterad och känd i organisationen återstår arbete då stora informationsmängder fortfarande endast finns i medarbetares e-postlådor. Med anledning av detta, återstår även arbete för att säkerställa att korrekt gallring sker.</p> <p>Stickprovsgranskningen visar att bolaget fortsatt behöver arbeta för att säkerställa att allmänna handlingar lämnas ut skyndsamt.</p>

Årsrapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
ÅR 2022	<p>Tillämpning av arbets sättet Rättvist byggande</p> <p>Bolaget rekommenderas att säkerställa att genomförda kontroller av underentreprenörer innan arbete påbörjas dokumenteras.</p> <p>Bolaget rekommenderas att dokumentera ett samlat godkännande av entreprenörernas vidtagna åtgärder.</p>	Ja	<p>Föreningen Rättvist byggande arbetar på uppdrag av bolaget med att genomföra kontroller av entreprenör och underentreprenörer. Bolaget behöver säkerställa att avvikelser hanteras och att det sker dokumentation. Dels av framdriften av vilka åtgärder som entreprenör/underentreprenör vidtar och dels säkerställa att det finns samlad dokumentation som visar när samtliga åtgärder efter avvikelser vidtagits.</p> <p>Föreningen Rättvist byggande har i sitt uppdrag anvisningar och arbetssätt för att dokumentera kontroller och de åtgärder som vidtas vid avvikelser. Efter att en arbetsplatskontroll har genomförts överlämnas en rapport till bolaget. Av den framgår utfall av kontrollerade områden. Om det finns avvikelser, som inte kunnat hanteras i samband med arbetsplatskontrollen, följer föreningen upp dessa till dess de är åtgärdade. Information och uppföljning gällande framdrift av kvarstående avvikelser lämnas på startmöte samt på byggmöten som genomförs regelbundet och protokollförs.</p> <p>Utöver det skrivs en kompletterande rapport avseende hanteringen av kvarstående avvikelser som lämnas till bolaget som en samlad dokumentation över hanterande avvikelser.</p> <p>Revisionskontoret har tagit del av exempel på byggmötesprotokoll samt rapport.</p>
ÅR 2022	<p>Folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden</p> <p>Bolaget rekommenderas att inrätta en systematisk uppföljning av hyresgästernas folkbokföring efter att inflyttning skett. Rekommendation kvarstår.</p> <p>Bolaget rekommenderas att tillsammans med de övriga bostadsbolagen bryta ned och specificera hur arbetet med att identifiera och motverka oriktiga hyresförhållanden ska ske. Rekommendation åtgärdad.</p>	Delvis	<p>Bolaget har ingen fastställd rutin för detta. Ett pilotprojekt har genomförts under hösten som nu ska utvärderas.</p> <p>Bolaget redovisar att arbetsmetoderna mot oriktiga hyresförhållanden är nedbrutna och specificerade samt att erfarenhetsutbyte sker löpande med övriga bostadsbolag.</p>
ÅR 2022	<p>Indikatorer i tertialrapporteringar</p> <p>Bolaget rekommenderas att säkerställa utfallet på indikatorerna i tertialrapporteringarna.</p>	Nej	<p>I likhet med föregående år har det vid verifiering framkommit att utfallet för en indikator inte rapporterats korrekt.</p>

Årsrapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
ÅR 2023	<p>Intern kontroll inom lokalupplåtelse</p> <p>Bolaget rekommenderas att säkerställa att bedömningar dokumenteras både vid uthyrningstillfället samt under upplåtelsestiden speciellt gällande undantag och ärenden som kan innebära risk för oegentligheter.</p> <p>Bolaget rekommenderas att säkerställa följsamhet till stadens riktlinje om demokrativillkor i upplåtelse av lokaler till föreningar.</p> <p>Bolaget rekommenderas att säkerställa att delegationsordningen omfattar beslut som kan uppstå under upplåtelsestiden.</p> <p>Bolaget rekommenderas att genomföra systematiska kontroller och uppföljning av hyresgästerna under upplåtelsestiden för att förebygga oegentligheter och oseriösa aktörer.</p>	Se kommentar.	Följs upp kommande år.
ÅR 2023	<p>Störningsjouren</p> <p>Bolaget rekommenderas att göra en översyn av störningsjourens verksamhet och samtliga överenskommelser för att säkerställa efterlevnad till lagar och regler i första hand kommunallag, bolagsordning och konkurrenslagstiftning.</p>	Se kommentar.	Följs upp kommande år.
ÅR 2023	<p>Direktupphandling</p> <p>Bolaget rekommenderas att säkerställa att lagstiftning och stadens regelverk gällande direktupphandlingar efterlevs.</p> <p>Bolaget rekommenderas att tydliggöra ansvar och roller i organisationen för inköp och upphandling.</p> <p>Bolaget rekommenderas att säkerställa tillräckliga kontroller och uppföljning för att förebygga felaktig hantering.</p> <p>Bolaget rekommenderas att säkerställa tillräcklig kompetens inom området samt tydliggöra anvisningar till chefer om hur den interna kontrollen ska genomföras.</p>	Se kommentar.	Följs upp kommande år.

Revisionsrapport

Revisionsrapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
Nr 2/2020	Bolagens investeringar Bolaget rekommenderas att vidta åtgärder för att förbättra måluppfyllnad gällande bostadsmålen.	Ja	Kommunfullmäktige beslutade i budget 2023 om att ge bostadsbolagen ett gemensamt direktiv om att under mandatperioden bygga 3500 bostäder. Antalet påbörjade och färdigställda bostäder varierar från år till år, vilket redovisas bero på att de olika projekten har olika långa ledtider. Oliigheterna kan t.ex. handla om vilken omfattning det är på förberedande arbeten eller om det lämnas in överklaganden. Det kan bli svårt att dra slutsatser för bedömning av sannolikhet för av måluppfyllnad om perioden är för kort. Bolaget anger att planerade byggstartar för en femårsperiod redovisas för styrelsen på varje sammanträde.
Nr 8/2020	Underhåll av allmännyttans fastighetsbestånd Bolaget rekommenderas att upprätta underhållsplaner för samtliga fastigheter i beståndet.	Ja	Under 2022 färdigställde bolaget den digitala underhållsdatan. Samtliga fastigheter redovisas nu vara registrerade i systemet utifrån byggdelar och teknisk livslängd. Nyproducerade fastigheter läggs in löpande när de färdigställts. Inom respektive förvaltningsområde vävs de större planerade åtgärderna per fastighet samman med det avhjälpande underhållet och bildar på det sättet fastighetsvisa underhållsplaner.
Nr 3/2023	Biologisk mångfald i stadsbyggnadsprocessen Bolaget rekommenderas att säkerställa att det tydligt framgår i bolagets plan- och exploateringsprocess när frågor om biologisk mångfald ska tas ställning till.	Se kommentar.	Följs upp kommande år.

Bilaga 2 – Bedömningskriterier

Nedan redovisas de kriterier som ligger till grund för gjorda bedömningar. Bedömningarna avser såväl genomförandet som resultatet av verksamheten.

Analysen i rapporten är underlag till lekmannarevisorns slutliga bedömning av bolaget. Lekmannarevisorn kan rikta anmärkning till en styrelseledamot eller VD.

Detta redovisas i bolagets granskningsrapport.

Verksamhet och ekonomi

Att verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt innebär att bolaget har uppnått kommunfullmäktiges mål samt följt de beslut, riktlinjer gällande lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten.

Bedömningskriterier

Bolaget:

- Har ett resultat som är förenligt med fullmäktiges mål, beslut och riktlinjer.
- Har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser.
- Har bedrivit verksamheten enligt gällande lagar, föreskrifter, riktlinjer m.m.

Bedömning:

Bedömningen ges utifrån en tregradig skala, i allt väsentligt tillfredsställande, delvis tillfredsställande eller inte tillfredsställande.

I allt väsentligt tillfredsställande	Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser. Ev. rekommendationer behöver åtgärdas.
Delvis tillfredsställande	Bedömningskriterier bedöms delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas utifrån lämnade rekommendationer.
Inte tillfredsställande	Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som behöver åtgärdas så fort som möjligt utifrån lämnade rekommendationer.

Intern kontroll

Den interna kontrollen är en process som utförs av styrelse, bolagsledning och personal. Den är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Processen säkerställer, med en rimlig grad av säkerhet, att verksamheten drivs effektivt, att lagar, förordningar och andra regler följs. Det lämnas en tillförlitlig finansiell redovisning och rättvisande rapportering om verksamheten.

Bedömningskriterier

Bolaget:

- Har haft en styrning och uppföljning mot mål och beslut.
- Har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel samt oegentligheter.
- Följer systematiskt och fortlöpande upp ekonomi och verksamhet, såväl för verksamhet i egen regi som för sådan som uppdragits åt annan att utföra, analyserar väsentliga avvikelser samt vidtar åtgärder vid behov.
- Genomför riskanalyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås. Styrelsen har i en internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker.
- Har riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.
- Följer upp den interna kontrollen systematiskt och fortlöpande.
- Har en rapportering som ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.

Bedömning

Bedömningen ges utifrån en tregradig skala, i huvudsak tillräcklig, delvis tillräcklig eller inte tillräcklig.

I huvudsak tillräcklig	Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser. Ev. rekommendationer behöver åtgärdas.
Delvis tillräcklig	Bedömningskriterierna bedöms delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas utifrån lämnade rekommendationer.
Inte tillräcklig	Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som behöver åtgärdas så fort som möjligt utifrån lämnade rekommendationer.