



# Årsrapport 2021

## Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Rapport från  
Stadsrevisionen  
Nr 35, 2022

Dnr: RVK 2022/37

Den kommunala revisionen är kommunfullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivits i nämnder och bolag. Stadsrevisionen i Stockholm stad granskar nämnders och styrelser ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt fullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna, lekmannarevisorerna och revisionskontoret.

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

Publikationerna finns på stadsrevisionens hemsida, [start.stockholm/revision](http://start.stockholm/revision). De kan också beställas från revisionskontoret, [revision.rvk@stockholm.se](mailto:revision.rvk@stockholm.se).

Till

Micasa Fastigheter i Stockholm  
AB

## Årsrapport 2021

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen av Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s verksamhet under 2021.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s styrelse för yttrande senast den 30 juni 2022.

Eva Aronsson  
Lekmannarevisor

# Sammanfattning

I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionskontorets granskningar.

## Verksamhet och ekonomi

Sammantaget bedöms att Micasa Fastigheter i Stockholm AB i allt väsentligt ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundar sig på om det verksamhetsmässiga resultatet är förenligt med kommunfullmäktiges mål och uppdrag för verksamheten samt om lagsiftning och andra föreskrifter efterlevts.

Utfallet avseende investeringar bedöms delvis vara tillfredsställande eftersom bolaget redovisar en genomförandegrad på ca 67 procent. Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 273 mnkr i förhållande till budget. Det är fortsatt angeläget att bolaget utvecklar planering, styrning och uppföljning av investeringarnas genomförande.

## Intern kontroll

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten i huvudsak har varit tillräcklig. Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare finns i huvudsak systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner. Bolaget bör dock upprätta aktuella underhållsplaner för samtliga fastigheter i beståndet.

Under året har revisionskontoret genomfört granskning som omfattat bolagets arbete med underhåll av fastigheter. Några utvecklingsområden har identifierats, bl.a. att styrelsen bör besluta om strategi för planering, prioritering, genomförande och uppföljning av underhållet.

## Uppföljning av tidigare års granskningar

Bolaget har i huvudsak vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer i föregående års granskningar. Av de väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är att vidta åtgärder för att öka genomförandegraden gällande investeringar.

# Innehåll

<b>1</b>	<b>Årets granskning .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verksamhet och ekonomi .....</b>	<b>2</b>
2.1	Verksamhetsmässigt resultat.....	2
2.2	Ekonomiskt resultat .....	3
2.2.1	<i>Finansiellt resultat</i> .....	4
2.2.2	<i>Investeringar</i> .....	5
<b>3</b>	<b>Intern kontroll.....</b>	<b>7</b>
3.1	Bolagets arbete med intern kontroll.....	7
3.2	Bolagets underhållsarbete .....	8
<b>4</b>	<b>Uppföljning av tidigare års granskning .....</b>	<b>10</b>
	Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer .....	11
	Bilaga 2 – Bedömningskriterier .....	13

# 1 Årets granskning

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

Den årliga revisionen omfattar granskningar och bedömningar inom följande områden:

- Verksamhet och ekonomi
- Intern kontroll

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 beaktat rekommendationer i tidigare års granskning redovisas översiktligt i rapporten och mer detaljerat i bilaga 1.

Lekmannarevisorn för bolaget är Eva Aronsson och suppleant är Bosse Ringholm. I granskningen har lekmannarevisorn biträttas av revisionskontoret. Granskningen har genomförts av granskningssansvarig Erik Skoog m.fl. vid revisionskontoret. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt ABL 10 kap. under ledning av auktoriserad revisor Katrine Söderberg vid EY.

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 redovisas granskning av om bolagets resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål och ägardirektiv samt följt de beslut, riktlinjer, lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för bolaget.

### 2.1 Verksamhetsmässigt resultat

Bolaget bedöms i allt väsentligt ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Bedömningen grundar sig på granskning av bolagets redovisningar och på de granskningar som genomförts under året.

Bolaget har redovisat resultat av beslutande mål. Redovisningen ger rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelse.

I bolagets rapportering redovisar bolaget att det bidrar till att uppfylla fullmäktiges inriktningsmål. Bolaget bedömer att samtliga av kommunfullmäktiges tio verksamhetsmål som berör bolaget har uppfyllts. Avvikelser redovisas kring vissa indikatorer.

Avseende verksamhetsmålet ”Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö”, uppnår bolaget inte årsmålen för indikatorerna avseende el- och värmeproduktion baserad på solenergi (269 MWh jämfört med årsmål på 380 MWh), minskning av ton CO<sub>2</sub>e till år 2023 (246 ton jämfört med årsmål på 330 ton) samt totalt köpt energi i stadens verksamheter (108 GWh jämfört med årsmål på 102 GWh). Enligt bolaget beror avvikelserna bl.a. på materialbrist och förseningar i solcellsprojekt samt att pandemin medför att vissa underhållsarbeten inte har varit möjliga att genomföra.

Under verksamhetsmålet ”Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser” uppfyller bolaget inte årsmålen gällande investeringar, se vidare i avsnitt 2.2.2 (genomförandegrad var 67 procent), direktavkastning (2,9 procent jämfört med årsmål på 3,3 procent) samt driftkostnad per kvadratmeter (582 kr jämfört med årsmål på 574 kr). Utfallet för direktavkastning förklaras av ett högre driftnetto och marknadsvärde på fastigheterna än budgeterat. Beträffande utfallet för driftkostnader per kvadratmeter hänförs detta till att årets fastighetsförsäljningar får genomslag på indikatorn samt högre kostnader för snö- och halkbekämpning och värme än budgeterat.

Beträffande verksamhetsmålet ”Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna” når bolaget inte uppsatt mål gällande Aktivt Medskapandeindex (indexvärde 78 jämfört med årsmål på indexvärde 82). Bolaget har analyserat resultatet och handlingsplaner har utarbetats på enhetsnivå i syfte att förbättra resultaten till kommande år.

Uppföljning av ägardirektiven ingår i bolagets rapportering. Bolaget har formulerat aktiviteter och i de flesta fall indikationer till ägardirektiven där så är möjligt. Revisionskontoret har översiktligt följt upp hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv. Utifrån de bolagsspecifika ägardirektiven har inga väsentliga avvikelser konstaterats. Revisionskontoret noterar dock att det inte är möjligt att bedöma bolagets uppfyllelse av ägardirektivet ”Minska administrativa och driftkostnader med två procent och öka satsningen på underhåll med motsvarande belopp”. Detta då bolaget inte redovisar fullt ut dess utfall i belopp. Bolaget uppger att det bör ske förtydligande från Stockholm Stadshus AB om hur olika begrepp ska definieras som t.ex. administrationskostnader.

Revisionskontorets granskning visar att det finns grunder för bolagets målbedömning.

## **2.2 Ekonomiskt resultat**

Bolaget bedöms ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande avseende driftverksamheten då fullmäktiges mål om budgetföljsamhet har uppnåtts. Utfallet avseende investeringar bedöms delvis vara tillfredsställande eftersom bolaget redovisar en genomförandegrad på ca 67 procent.



## 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 2021.

Resultat (mnr)	Budget 2021	Utfall 2021	Avvikelse 2021	Avvikelse 2021,%	Utfall 2020
Intäkter	1 043	1 049	6	1%	1 112
Kostnader	-896	-905	-9	1%	-943
varav av- och nedskrivningar	-271	-291	-20	7%	-304
Finansnetto	-36	-27	9	25%	-38
Jämförelsestörande poster	13	285	272	2000%	244
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	124	402	278	224%	375
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt samt exklusive jämförelsestörande poster	111	118	6	5%	131

Micasa Fastigheter i Stockholm AB resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 402 mnr, vilket är 278 mnr högre än fullmäktiges resultatkrav. Avvikelsen beror i huvudsak på realisationsvinster i samband med en fastighetsförsäljning (bolagsförsäljning) och sex tomträttsförsäljningar (varav en bolagsförsäljning). I ovanstående tabell redovisas realisationsvinsterna på bolagets försäljningar som jämförelsestörandeposter. Enligt uppgift från Micasa har Stockholm Stadshus AB godkänt denna jämförelsestörande post i budgeten.

Det ekonomiska resultatet för bolaget exklusive realisationsvinster (285 mnr) uppgår till 118 mnr, vilket är 6 mnr lägre än budget. Avvikelsen mellan fullmäktiges resultatkrav och utfall motsvarar 5 procent. Bolaget redovisar ökade avskrivningskostnader på 20 mnr, vilket beror främst på att två ombyggnadsprojekt avslutades under 2021. Ombyggnadsprojekten planerades att avslutas under 2022.

Verksamhetens intäkter uppgår till 1 049 mnr, vilket är 6 mnr (0,5 procent) högre än budget. Bolaget uppger att de ökade intäkterna beror främst på vidarefakturerade kostnader till hyresgäster avseende ersättningar och skadestånd på ca 8 mnr. Bolaget har givit hyresrabatter motsvarande 2 mnr med anledning av covid-19.

Bolaget har erhållit kompensation av Boverket motsvarande 0,7 mnkr.

Verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster uppgår till 614 mnkr, vilket är 11 mnkr (2 procent) lägre än budget. Detta beror huvudsakligen på lägre kostnader för planerat underhåll på 8 mnkr. Bolaget uppger lägre utredningskostnader än förväntat samt att det inte har hunnit med att genomföra mindre underhållsprojekt i tillräcklig utsträckning.

Jämfört med 2020 har verksamhetens intäkter minskat med 63 mnkr (6 procent) och kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster har minskat med 26 mnkr (4 procent). Dessa förändringar hänförs främst på effekten av tre fastighetsförsäljningar under 2020 samt fastighetsförsäljningen och de sex tomträttsförsäljningarna som skedde under 2021.

## 2.2.2 Investeringar

Investeringsverksamhet (mnkr)	Budget 2021	Utfall 2021	Avvikelse 2021	Budget-avvikelse 2020
Investeringar	824	551	273	198

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 273 mnkr (33 procent) i förhållande till budget. Större avvikelser finns inom bl.a. Stranninge 1, Fruängsgården 1 och Dalen 20. Bolaget uppger att avvikelsen beror på olika förskjutningar i projekten som t.ex. förseningar i bygglovs- och upphandlingsprocesser. Micasa anger att det finns utvecklingsområden avseende bolagets projektplanering inom bl.a. riskbedömning. Avvikelsen mellan investeringsprognosen i tertialrapport 2 och verksamhetsberättelsen är 50 mnkr (8 procent).

Med anledning av bolagets investeringsutfall är det fortsatt angeläget att bolaget utvecklar planering, styrning och uppföljning av investeringarnas genomförande. Revisionskontoret ser dock positivt på att bolaget har ökat genomförandegraden avseende investeringar vid jämförelse mellan 2020 och 2021. För 2020 var genomförandegraden 49 procent och för 2021 var den 67 procent. Bolagets investeringsbudget har ökat från 402 mnkr år 2020 till 824 mnkr år 2021. Revisionskontorets rekommendation till bolaget om att vidta åtgärder för att öka genomförandegraden gällande investeringar kvarstår.

Bolaget har i huvudsak förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt. Redovisningen ger i huvudsak rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelse. Revisionskontoret ser positivt på att bo-

lagets redovisning av beloppsavvikelser vid jämförelse mellan budget och utfall i driftverksamheten har utvecklats i tertialrapporteringarna. Bolaget följer dock inte fullt ut Stockholms Stadshus AB:s anvisningar för bokslut 2021. Bolaget bör i större utsträckning utveckla sin redovisning av beloppen beträffande utfallet av det ekonomiska resultatet jämfört med budget avseende drift- och investeringsverksamheten i tertialrapporteringarna. Detta för att tydliggöra de väsentligaste avvikelserna. Därmed kvarstår revisionskontorets rekommendation om detta.

## 3 Intern kontroll

I detta avsnitt redovisas en granskning av bolagets interna kontroll. Av granskningen framgår bland annat i vilken utsträckning den interna kontrollen är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Vidare om det finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten i huvudsak har varit tillräcklig. Delar som behöver utvecklas är bl.a. att upprätta aktuella underhållsplaner för samtliga fastigheter samt att styrelsen bör besluta om strategi för planering, prioritering, genomförande och uppföljning av underhållet. Bedömningen grundar sig på iakttagelser som redovisas i avsnitt 3.1 och 3.2.

### 3.1 Bolagets arbete med intern kontroll

Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner. Granskningen av bolagets arbete med underhåll av fastigheter visar dock att bolaget bör upprätta aktuella underhållsplaner för samtliga fastigheter i beståndet.

Bolaget har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och förhindra avsiktliga samt oavsiktliga fel. Det finns i huvudsak riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. Granskningen av bolagets arbete med underhåll av fastigheter visar att bolaget bör revidera och utveckla sina styrdokument för det planerade underhållsarbetet.

Bolaget genomför årliga analyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska uppnås. Bolagets styrelse har fastställt en för året aktuell internkontrollplan. Bolaget har i sin internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Kontroller enligt den interna kontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande. Uppföljning av planen kommer att redovisas till styrelsen den 10 mars 2022.

Bolaget har en i huvudsak tillfredsställande uppföljningsstruktur. Granskningen av bolagets arbete med underhåll av fastigheter visar att styrelsen bör besluta om strategi för uppföljning av underhåll.

Rapporteringen ger i huvudsak en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi. Ur revisionskontorets granskning framkommer bl.a. att bolaget inte fullt ut följer Stockholms Stadshus AB:s anvisningar för bokslut 2021. Bolaget bör i större utsträckning redogöra för de väsentligaste avvikelserna avseende belopp och orsak i drift- och investeringsverksamheten. Revisionskontoret ser dock positivt på att bolagets redovisning av beloppsavvikelser vid jämförelse mellan budget och utfall i driftverksamheten har utvecklats i tertiärrapporteringarna.

Bolaget har system och rutiner för uppföljning av verksamhet som uppdragits åt annan att utföra.

### **3.2 Bolagets underhållsarbete**

En granskning har genomförts med syfte att bedöma om Micasa har en styrning för planering, prioritering, genomförande och uppföljning av sitt underhållsarbete. Vidare omfattar granskningen att bedöma om det finns aktuella underhållsplaner.

Den sammanfattande bedömningen är att Micasa behöver utveckla sin hantering av sitt planerade underhållsarbete. Granskningen visar bl.a. att bolaget inte har aktuella underhållsplaner för samtliga av sina fastigheter samt att styrelsen bör fastställa underhållsstrategi som bolaget arbetar efter.

Micasa äger och förvaltar Stockholms stads omsorgsfastigheter. Totalt har bolaget ca 110 fastigheter i sitt bestånd. Micasas underhållsplanering utgår från stadens budget där ramarna för de närmaste tre åren anges men även fastigheternas periodiska underhållsbehov, status och tillgänglighet. Bolaget uppger att planen är att det framgent är utveckla den långsiktig planeringsnivå till fem år.

Styrelsen beslutar årligen om budget för nästkommande år, där totalsumman på det planerade underhållsarbetet framgår. Emellertid framgår inte någon specificerad information om hur medlen fördelas eller prioriteras i styrelsehandlingarna. Enligt revisionskontoret bör styrelsen besluta om en strategi där det bland annat framgår hur underhållsarbetet ska bedrivas, vem som fattar beslut och på vilka grunder prioriteringar av underhållsåtgärder ska göras. Detta eftersom styrelsen svarar för organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter.

Enligt bolagets arbetsprocess är det de tekniska förvaltarna som har det övergripande ansvaret för underhållsplaneringen och samordning av budgetarbetet. Förvaltarna tar årligen fram ett förslag med prioriterade underhållsåtgärder på det planerade underhållsarbetet lyfts sedan vidare till bolagets ledningsgrupp för diskussion där den sedan fastställs. Underhållsarbetet sker utifrån en fastställd prioritering, som beslutats av bolagets ledningsgrupp.

Genomgång av styrdokument och intervjuer visar att det finns en dokumenterad ansvarsfördelning och arbetsbeskrivning av budgetarbetet kopplat till underhåll. Granskningen visar dock att bolagets skriftliga rutiner för underhållsprocessen behöver uppdateras och utvecklas, exempelvis finns behov av en tydlig processbeskrivning och checklistor som stöd till förvaltarna för ett enhetligt underhållsarbete. Revisionskontoret menar att dessa dokument bör revideras och utvecklas för att bättre tydliggöra processen för planering, genomföra och uppföljning av det planerade underhållsarbetet.

En underhållsplan ska beskriva fastigheternas framtida behov av framtida underhållsåtgärder. Förvaltarnas planerade underhållsarbete har tidigare dokumenterats i Excelark. Från och med december 2021 dokumenteras underhållsplanering i fastighetssystemet Fast2. Av intervjuer framgår att det i nuläget saknas aktuella underhållsplaner för ett tiotal av de mindre fastigheterna i bolagets bestånd. Att säkerställa att det finns upprättade aktuella underhållsplaner per fastighet är enligt revisionskontoret en förutsättning för en tillräcklig styrning, uppföljning och kontroll av bolagets underhållsarbete.

Bolaget rekommenderas att:

- Upprätta aktuella underhållsplaner för samtliga fastigheter i beståndet.
- Säkerställa ett ändamålsenligt systemstöd för underhållsplaneringen.
- Revidera och utveckla sina styrdokument för det planerade underhållsarbetet.
- Styrelsen beslutar om strategi för planering, prioritering, genomförande och uppföljning av underhåll.

## 4 Uppföljning av tidigare års granskning

Tidigare års granskning av bolagets verksamhet 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 2021 redovisas i bilaga 1.

Uppföljning visar att bolaget i huvudsak har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer. Av de väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är att vidta åtgärder för att öka genomförandegraden gällande investeringar.

## Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

### Årlig och fördjupad granskning

Årsrapport	Rekommendation	Ja – vidtagit åtgärder	Delvis – vidtagit åtgärder	Nej – inte vidtagit åtgärder	Kommentar
ÅR 2019	<b>Systematiskt brandskyddsarbete</b> Bolaget bör utveckla redovisningen av det systematiska brandskyddsarbetet till styrelsen.	X			Bolagets systematiska brandskyddsarbete redovisades för styrelsen i oktober 2021. Det är en aktivitet som kommer att ske årligen vid ett styrelsemöte.
ÅR 2019	<b>Intern kontroll</b> Bolaget bör utveckla internkontrollplanen, så att det för varje område på ett tydligare sätt framgår vad som ska kontrolleras.	X			Styrelsen antog bolagets internkontrollplan för 2022 under styrelsemötet i januari 2022. I planen framgår vad som ska kontrolleras för varje riskområde.
ÅR 2019	<b>Intern kontroll</b> Bolaget bör utveckla redovisningen till styrelsen när det gäller resultat av bolagets interna revisionsarbete.	X			Under styrelsemötet i februari 2021 redovisades resultaten av bolagets interna revisionsarbete. I redovisningen framgår slutsatser och förbättringsområden.
ÅR 2019	<b>Bolagens investeringar</b> Bolaget bör vidta åtgärder för att öka genomförandegraden gällande investeringar.		X		Bolagets utfall för investeringsverksamheten år 2021 var 551 mnkr, vilket kan jämföras med en budget på 824 mnkr. Genomförandegraden är således 67% och är en förbättring jämfört med 49% år 2020. Bolaget fortsätter att arbeta med att förbättra arbetet kring riskbedömningar, tidplaner och hur externa beslut påverkar dessa. Mer fokus ges åt flerårsplanen och de investeringsnivåer som uppskattas i denna, samt den revidering av flerårsbudget som är möjlig att göra till Stadshus AB i augusti.
ÅR 2020	<b>Hantering av felanmälan</b> Bolaget bör säkerställa att rutiner för fastställande av prioriteringsgrader och inställelse-tid för felåtgärder följs.	X			Bolaget har under 2021 implementerat nya driftentreprenörer i ett nytt driftavtal. I samband med integrationen av dessa leverantörer till bolagets fastighetssystem, så har en funktion för att automatiskt följa upp inställelsetider gjorts. Det innebär bl.a. att bolagets kundtjänst i realtid kan se arbetsordrar som inte utförts enligt prioriteringstid. Det är också möjligt att få ut en rapport på "förfallna" arbetsorder.
ÅR 2020	<b>Hantering av felanmälan</b> Bolaget bör säkerställa att rutiner för att hyresgäster eller till den som inkommer med felanmälan ska få information om inställelsetid för felåtgärder och återkoppling om felanmälningsärenden följs.	X			Bolaget har under 2021 infört Mina sidor för direkthyresgäster där de kan se status och återkoppling för ett pågående ärende. Bolaget har även förtydligat och informerat direkthyresgäster, verksamheter och lokalhyresgäster vilka prioriteringstider som gäller för olika ärenden.
ÅR 2020	<b>Ekonomisk redovisning i tertialrapporteringar</b> Bolaget bör redovisa väsentliga avvikelser med belopp vid jämförelse mellan budget och utfall i drift- och investeringsverksamheten i tertialrapporteringar.		X		Rekommendationen kvarstår. Dock har bolagets redovisning av väsentliga avvikelser med belopp vid jämförelse mellan budget och utfall i driftverksamheten utvecklats i tertialrapporteringar.



Årsrapport 2021- Micasa Fastigheter i Stockholm AB  
12 (15)

Årsrapport	Rekommendation	Ja – vidtagit åtgärder	Delvis – vidtagit åtgärder	Nej – inte vidtagit åtgärder	Kommentar
ÅR 2020	<b>System för intern kontroll</b> Styrelsen bör utarbeta och besluta om styrdokumentet System för intern kontroll i enlighet med Stockholms Stads- hus AB anvisningar för bolagens arbete med intern kontroll.	X			Styrelsen antog styrdokumentet i januari 2022 i samband med att styrelsen antog bolagets budget för 2022.
ÅR 2021	<b>Underhåll av fastigheter</b> Bolaget bör upprätta aktuella underhållsplaner för samtliga fastigheter i beståndet.				Rekommendationen följs upp under 2022.
ÅR 2021	<b>Underhåll av fastigheter</b> Bolaget bör säkerställa ett ändamålsenligt systemstöd för underhållsplaneringen.				Rekommendationen följs upp under 2022.
ÅR 2021	<b>Underhåll av fastigheter</b> Bolaget bör revidera och utveckla sina styrdokument för det planerade underhållsarbetet.				Rekommendationen följs upp under 2022.
ÅR 2021	<b>Underhåll av fastigheter</b> Styrelsen bör besluta om strategi för planering, prioritering, genomförande och uppföljning av underhåll.				Rekommendationen följs upp under 2022.

## 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 lagsiftning 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, - eller 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 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. Nämnden/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.