

Årsrapport 2023

AB Familjebostäder

Rapport från
stadsrevisionen

Dnr: RVK 2024/39

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, lekmanarevisorerna 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 Familjebostäder

Årsrapport 2023

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen av AB Familjebostäders verksamhet under 2023.

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

Lola Bodin
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 Familjebostäder 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 grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning” bedöms uppnås delvis. Flera verksamhetsmål som berör bolagets kärnverksamhet uppnås delvis, exempelvis bostadsbyggande, miljö och trygghet. Bolaget redovisar att aktiviteter för att uppnå målsättningen är långsiktiga och kommer att behöva fortgå under hela mandatperioden.

Bolagets ekonomiska resultat uppgår till 107 mnkr, vilket är lägre än fullmäktiges resultatkrav. Avvikelsen i förhållande till resultatkravet motsvarar ca 4 procent av omsättningen. Avvikelsen beror på nedskrivningar.

Intern kontroll

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

Arbetet med den interna kontrollen är i huvudsak en integrerad del i bolagets styrning och uppföljning. Under året har revisionskontoret granskat intern kontroll inom lokalupplåtelser. Vissa utvecklingsområden har framkommit, exempelvis bör uppföljningen i arbetet med lokalupplåtelser utvecklas.

Uppföljning av tidigare års granskningar

Bolaget har delvis vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer i tidigare års granskningar. De väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är att säkerställa följsamhet till dataskyddsförordningen samt korrekt hantering av gallring och allmänna handlingar.

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>	5
3. Intern kontroll	7
4. Fördjupade granskningar.....	9
4.1 Intern kontroll inom lokalupplåtelse	9
4.2 Stadsbyggnadsprocessen för Stockholmshusen.....	11
5. Uppföljning av tidigare års granskning	14
Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer	15
Bilaga 2 – Bedömningskriterier	18

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 Lola Bodin och suppleant är Stefan Kindborg. 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 Fredric Hävrén 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

Familjebostäder 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. Redovisningen ger rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelse.

Bolaget redovisar att det bidrar till att uppnå två av kommunfullmäktiges tre inriktningsmål. Inriktningsmålet ”Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning” bedöms uppnås delvis. Bolaget redovisar att aktiviteter för att uppnå målsättningen är långsiktiga och kommer att behöva fortgå under hela mandatperioden.

Bolaget bedömer att tio av kommunfullmäktiges femton verksamhetsmål som berör bolaget har uppnåtts. Fem av verksamhetsmålen redovisas som delvis uppnådda och berör bolagets kärnverksamhet. Det gäller målsättningar bland annat inom områdena avtalsuppföljning, trygghet, bostadsbyggande samt miljö och hållbarhet.

Att inriktningsmålet ”Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning” uppnås delvis beror på att verksamhetsmålet ”Stockholm ska bli klimatpositiv – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring” uppnås delvis. Bolaget redovisar bland annat att det inte når målsättningen om andel hämtställen med matavfallsinsamling (mål 100 procent, utfall 85 procent). En plan finns för hantering av resterande hämtställen som anges vara fastigheter med sopsug eller där det saknas förutsättningar till matavfallsinsamling i byggnaden. Indikatorer där bolaget redovisar ett utfall strax under fullmäktiges målvärden är köpt energi och el och värmeproduktion baserad på solenergi. Åtgärder som vidtagits och som fortgår för att öka måluppfyllelsen av köpt energi är bland annat injustering av värmesystem och att snabbt åtgärda värmepumpar som inte fungerar. Det pågår även ett arbete med att modernisera styrsystem.

Orsaken till att målsättning om el och värmeproduktion baserad på solenergi inte nås fullt ut, beror enligt bolaget på att några solcellsanläggningar inte varit i drift och i avvaktan på reparation inte kunnat producera planerad mängd energi. Bolaget har även ett ägardirektiv om att aktivt verka för att installera solceller. Bolagets plan att under 2023 kartlägga lämpliga tak har ännu inte slutförts utan kommer att fortgå under kommande år.

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 87 bostäder, men projektet har försenats. Det redovisas bero på att stadens förberedande ledningsarbeten inte genomförts i tid och därmed påverkat bolagets tidsplan. Bolaget redovisar att arbetet med att söka markanvisningar pågår och att ägardirektivet om att bygga bostäder inom konceptet Stockholmshusen är fortsatt prioriterat. Revisionskontorets granskning av stadsbyggnadsprocessen gällande Stockholmshusen visar att bolaget i huvudsak har en tillräcklig styrning och uppföljning samt att samverkan sker med aktuella nämnder. Dock visar granskningen att kommunfullmäktiges mål om lägre hyror inte helt har uppnåtts och bolaget rekommenderas därför att se över områden som kan effektiviseras. Se vidare avsnitt 4.2.

Verksamhetsmålet ”Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden” bedöms uppnås delvis. Bolaget redovisar avvikelser gällande arbetet med avtalsuppföljning och fortsatt behov av utveckling inom informationssäkerhet och dataskyddsområdet. Bolaget hade en målsättning om att kontinuerligt följa upp 80 procent av avtalen, utfallet är endast 13 procent. Bolaget anger resursbrist som förklaring till det låga utfallet och att området ska prioriteras 2024.

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 (77,1 procent) under målvärdet på 78 procent. Utfallet är även lägre jämfört med 2022 års utfall på 78,2 procent. Ett prioriteringsområde för 2024 anges vara att säkerställa att det är rent och snyggt inom bostadsbeståndet och dess omgivning. 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.

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.

2.2 Ekonomiskt resultat

Bolaget bedöms ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt delvis tillfredsställande sätt. Kommunfullmäktiges resultatmål uppnås inte vilket hänförs 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 (mnr)	Utfall 2023	Budget 2023	Avvikelse 2023	Avvikelse 2023, %	Utfall 2022
Intäkter	2 454	2 403	51	2 %	2 275
Kostnader	-2 146	-1 980	-166	-8 %	-1 891
Varav av- och nedskrivningar	-714	-581	-136	-23 %	-543
Finansnetto	-201	-223	22	10 %	-65
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	107	200	93	- 47 %	319

Balansomslutning 2023: 21 257 mnr

AB Familjebostäder resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 107 mnr, vilket är 93 mnr (47 procent) lägre än fullmäktiges resultatkrav. Avvikelsen mellan fullmäktiges resultatkrav och utfall motsvarar ca 4 procent av omsättningen. Avvikelsen beror på en kostnad för nedskrivningar i pågående och nyligen avslutade investeringsprojekt om 132 mnr. Resultatet exklusive nedskrivningar uppgår till 239 mnr.

Verksamhetens intäkter uppgår till 2 454 mnr, vilket är 51 mnr (2 procent) högre än budget. De högre intäkterna förklaras av ökade hyresintäkter efter den årliga hyresförhandlingen samt tillkommande färdigställd nyproduktion.

Verksamhetens kostnader, exklusive ned- och avskrivningar samt finansiella poster, uppgår till 1 432 mnkr, vilket är 33 mnkr (-2 procent) högre än budget. Avvikelsen beror i huvudsak på att fastighetskostnader överskrider budget med 34 mnkr. Kostnader för mindre skador som inte täcks av bolagets fastighetsförsäkring överstiger budget med 19 mnkr. Bolaget uppger att det bland annat förklaras av att arbetssätt för besiktningar har ändrats vilket gör att fler skador upptäcks. Bolaget har påbörjat ett utvecklingsarbete för att stärka möjligheten till dokumentation och analys av skador samt uppföljningen av händelser där bolaget har ett ersättningsanspråk. Övriga ökade kostnader för fastighetsdrift beror på generella prisökningar samt kostnadsökningar till följd av prisjusteringar för el, värme och vatten och avfallshantering.

Bolaget redovisar att utfallet för av- och nedskrivningar uppgår till 714 mnkr, vilket är 133 mnkr högre än budget. Avvikelsen hänförs till nedskrivningar om 132 mnkr i den årliga fastighetsvärderingen av pågående och nyligen färdigställd nyproduktion. I årets värdering har nedskrivningar gjorts pga. höjda direktavkastningskrav samt förändringar i regelverket kring hyressättning. Avskrivningar är i linje med vad som budgeterats.

Jämfört med 2022 har verksamhetens intäkter ökat med 179 mnkr, vilket hänförs till högre hyresintäkter. Bolagets kostnader, exklusive avskrivningar och finansiella poster, har ökat med 84 mnkr jämfört med 2022. Ökningen beror främst på fastighetsrelaterade kostnader.

Avvikelsen mellan prognosen i tertialrapport 2 och verksamhetsberättelsen avseende finansiellt resultat är 93 mnkr (47 procent). Skillnaden mellan prognos och utfall beror på nedskrivningar efter den årliga fastighetsvärderingen.

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	1 531	1 600	69 (4 %)	-34 (-2 %)

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 69 mnkr (4 procent) i förhållande till budget. Liksom tidigare år uppnås inte budgeterad nivå för nyproduktion fullt ut. Utfallet för nyproduktion uppgår till 1 087 mnkr jämfört mot budget om 1 150 mnkr, vilket beror på förseningar i projekt. Bolaget har även ett något lägre utfall

för investeringar i planerat underhåll än budgeterat (utfall 442 mnkr, budget 450 mnkr).

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 i huvudsak har varit tillräcklig. Vissa utvecklingsområden har framkommit i årets granskningar samt i uppföljningen av tidigare lämnade rekommendationer. Bland annat bör bolaget utveckla den interna kontrollen i arbetet med lokalupplåtelser samt vidta ytterligare åtgärder för att upprätthålla offentlighetsprincipen.

Bolaget har en organisation med en i huvudsak tydlig fördelning av ansvar och befogenheter. Arbetet med den interna kontrollen är i huvudsak integrerad i styrning och uppföljning. Enligt bolaget fångas risker upp från avdelningschefer vilka sammanfogas till en bolagsövergripande analys. Analysen omhändertar väsentliga risker samt beskriver hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska uppnås. Bolaget har i sin internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. De systematiska kontrollerna har tydliggjorts i årets internkontrollplan. Kontroller enligt den interna kontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande. De avvikelser som påträffats har dokumenterats och åtgärder har föreslagits.

Granskningen visar att styrdokumentet ”System för internkontroll”, senast beslutat av styrelsen 2019, bör fastställas årligen i enlighet med tillämpningsanvisningar från Stockholm Stadshus AB. I kontakt med bolaget framkommer även att det skett vissa organisatoriska förändringar som innebär att styrdokumentet inte längre stämmer fullt ut. Vidare anger dokumentet att riskanalyser ska göras löpande i verksamheten och att varje chef ansvarar för att en väsentlighets- och riskanalys årligen tas fram. I kontakt med bolaget framgår att ett arbete är påbörjat för att utveckla uppföljningen av genomförande och dokumentation.

Det finns i huvudsak riktlinjer och rutiner som bidrar till att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. Dock har bolaget ännu inte tagit fram en rutin för arbetet med folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden. Det återstår även att åtgärda rekommendationerna avseende uppdatering av bolaget informationsredovisning och gallring av information.

Av årets granskning av lokalupplåtelser framgår att bolaget behöver utveckla sina systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Bolaget har i huvudsak en tillfredsställande uppföljningsstruktur. Rapporteringen ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.

Bolaget har i huvudsak system och rutiner för uppföljning av verksamhet som uppdragits åt annan att utföra. Efterlevnaden kan dock förbättras. Av både bolagets verksamhetsberättelse och revisionskontorets granskning framgår att leverantörsavtal inte följs upp som planerat. En granskning har genomförts av Störningsjourens verksamhet utifrån följsamhet till lagar och regelverk såsom kommunallag, konkurrenslagstiftning och bolagsordning. Ansvarig för verksamheten är AB Stockholmshem. Familjebostäder nyttjar tjänsten till ett belopp om ca 2 mnkr per år. Familjebostäder berörs av granskningen utifrån att bolaget använder tjänsterna och att avtalsuppföljning bör ske med regelbundenhet. Granskningen visar att tjänsterna regleras i en överenskommelse som senast reviderades 2001.

4. Fördjupade granskningar

4.1 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.

Bolaget har 2 252 lokaler och hyresintäkter om cirka 274 mnkr/år. Ansvar och roller beskrivs i intervjuer överlag vara tydliga samt regleras i en delegationsordning. Det finns en enhet som hanterar uthyrning och avtalsfrågor samt områdeskontor som främst hanterar felanmälningar. Samverkan sker dels genom regelbundna möten och dels genom att representanter från uthyrningsenheten finns tillgängliga vissa dagar på områdeskontoret.

Det finns skriftliga rutiner och ett i huvudsak systematiskt arbetssätt avseende upplåtelse, inklusive hyressättning. Rutinerna innehåller instruktioner om vilka kontroller som ska genomföras inför beslut om uthyrningen. Det handlar bl. a 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 eller om särskilt riskfyllda branscher vill hyra en lokal. 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.

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.

Det sker för närvarande ingen systematisk uppföljning av följsamhet till rutiner och arbetssätt. Samtalen mellan uthyrare och chef, som beskrivits ovan, fungerar enligt de intervjuade som en form av uppföljning. Avvikelse och förbättringsförslag som framkommer hanteras inom enheten.

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 mutor och gåvor, är kända. Vidare visar granskningen att under-tecknande av avtal görs av två i förening. Det sker en kollegial kontroll av att hyresavtal överensstämmer med de uppgifter som registrerats i fastighetssystemet. I delegationsordningen regleras vilken funktion som har rätt att fatta beslut inom områden som innebär risk för otillåten påverkan under upplåtelseperioden, t.ex. hyresreduktion, anstånd med hyra samt uthyrning till anställd. Stickprov har genomförts av tio hyresreduktioner. Stickproven visar att det finns beskrivning av anledning till reduktion och att rätt funktion attesterat. Det noteras i ett av stickproven att orsaken till reduktionen innefattat en bedömning. I kontakt med bolaget redogörs för bedömningen, men den finns inte dokumenterad.

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 upplåtelseperioden. Det 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 dock på indikation, exempelvis efter observationer av bolagets personal, tips från medborgare eller andra administrativa varningstecken.

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa att bedömningar dokumenteras både vid uthyrningstillfället och under upplåtelseperioden speciellt gällande undantag samt ärenden som kan innebära risk för oegentligheter.
- Säkerställa följsamhet till stadens riktlinje om demokrati-villkor i upplåtelse av lokaler till föreningar.

- Genomföra systematiska kontroller och uppföljning av hyresgästerna under upplåtelseperioden för att förebygga oegentligheter och oseriösa aktörer.
- Genomföra systematisk uppföljning av följsamhet till rutiner och arbetssätt gällande lokalupplåtelser.

4.2 Stadsbyggnadsprocessen för Stockholmshusen

En granskning har genomförts med syfte att bedöma om AB Familjebostäder tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden har en ändamålsenlig process avseende Stockholmshusen.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning är att Familjebostäder i huvudsak har en tillräcklig styrning och uppföljning i processen samt att samverkan sker med stadens nämnder. Däremot visar granskningen att kommunfullmäktiges mål om lägre hyror inte helt har uppnåtts. Vidare konstateras att samverkan har påverkats av att inte exploateringsnämnden har deltagit i det aktiva samarbetet fullt ut.

Stockholmshusen är ett led i Stockholm stads arbete att nå bostads-målet om att bygga 140 000 bostäder till år 2030 samt möta behovet av fler hyresrätter med lägre hyror. 2015 fick exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden samt bolagsstyrelser i direktiv av kommunfullmäktige att särskilt samverka för att ta fram typhus som är anpassade till Stockholms förhållanden. Direktivet resulterade i projektet Stockholmshusen, med ett övergripande mål att korta stadsbyggnadsprocessen från åtta till fyra år. Delmål är att bostadsobjekten ska ha lägre totalkostnad och en lägre hyresnivå än annan motsvarande nyproduktion.

Av totalt cirka 3 800 lägenheter i projektet är hittills 700 färdigställda.

Under åren 2015-2018 har bostadsbolagen tillsammans med representanter från exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret drivit en samordnad stadsbyggnadsprocess för Stockholmshus-projekten. Exploateringsnämndens representanter har valt att lämna det gemensamma arbetet i projektets arbetsgrupp under perioden 2019-2022, men har tagit upp arbetet igen 2023. Resultatet från arbetet kommer dock att bli märkbart först under 2024.

De tre bostadsbolagen har följt upp projektet vid två tillfällen, 2021 och 2022, genom att studera tre genomförda objekt. Uppföljningarna indikerar att det är möjligt att snabbt få fram hyresrätter till en lägre kostnad än annan motsvarande nyproduktion. Bland annat har

processen kortats till i genomsnitt strax under 5 år och hyrorna ligger cirka 20 procent under genomsnittet för annan nyproduktion i Stockholm.

En stickprovsgranskning har genomförts av ledtiden för genomförandet (byggnationen) i tre av bolagets genomförda objekt avseende Stockholmshusen. Granskningen visar att ledtiden i huvudsak överensstämmer med projektets delmål om 16 månader. Däremot har det för två av objekten dröjt 16 respektive 26 månader efter det att detaljplanen börjat gälla innan bolaget har ansökt om bygglov. Bolaget bör undersöka om arbetet kan effektiviseras, så att en byggnation kan påbörjas så snart som möjligt efter att detaljplanen börjat gälla.

Bolagets statistik över avtalad normhyra per kvm för nyproduktionen skiljer sig från redovisningen i uppföljningen av Stockholmshusprojekten. Nedanstående tabell illustrerar avtalad normhyra per kvm för ett antal bostadsobjekt i nyproduktion mellan åren 2019-2024.

Fastighet	Område	Antal lgh	Avtalad normhyra	Hyresnivå år
Säterhöjden 1, Stockholmshus	Rågsved	70	1750	2019
Algoritmen	Hagastaden	178	2450	2020
Filmen 2	Bandhagen	50	2050	2021
Bjurö 2, Stockholmshus med investeringsstöd	Farsta	92	1550	2021
Fäboden 1	Rågsved	108	1720	2022
Filmen 4, Stockholmshus	Bandhagen	35	1940	2023
Jordkabeln 1	Älvsjöstaden	144	1930	2024
Källvreten 4	Drevvikshöjden	64	2285	2024
Lådkameran 4, Stockholmshus	Bandhagen	148	2290	2024

Av de fyra objekten som avser Stockholmshusen har två en hyresnivå som är lägre än annan motsvarande nyproduktion. En av dessa har haft statligt investeringsstöd, vilket gett utslag på hyresnivån. De två andra har hyresnivåer i nivå med eller högre än övrig nyproduktion. Revisionskontoret anser att det är av vikt att bolaget ser över och identifierar områden som kan effektiviseras.

En uppföljning av bostadsproduktion den senaste femårsperioden visar att kommunfullmäktiges volymmål om nybyggnadstakten för Stockholmshusen 2020-2022 inte uppnåtts. Av statistiken framgår också att bolaget ansökt om, men inte tilldelats, markanvisningar i tillräcklig omfattning under dessa år. Under 2023 har ingen nyproduktion påbörjats och inga volymmål finns fastställda. Bolaget har vid tidpunkten för granskningen ansökt om markanvisningar för 475 bostäder i Stockholmshusen men inte tilldelats någon.

Utöver redovisningen av de särskilda uppföljningar som genomförts av projektet Stockholmshusen får styrelsen även en regelbunden och utförlig rapportering av status och uppnådda resultat för enskilda objekt gällande Stockholmshusen, bl.a. genom en särskild rapport över nyproduktionen.

Sammantaget visar granskningen att bolaget har varit aktiv i samverkan i projekt Stockholmshusen. Emellertid uppnås inte målet fullt ut om kortare byggtider och lägre hyresnivåer. Vidare behöver tiden mellan färdig detaljplan och byggstart kortas.

Bolaget rekommenderas att:

- Se över områden som kan effektiviseras i projekt Stockholmshusen för att uppnå en högre måluppfyllelse avseende genomförandetakten av Stockholmshusen och hyresnivåer.

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 att säkerställa följsamhet till dataskyddsförordningen samt korrekt hantering av gallring och allmänna handlingar.

En granskning genomfördes 2022 av tillämpning av arbetssättet Rättvist byggande. Bolaget rekommenderades att säkerställa att dokumentation finns av genomförda kontroller och åtgärder som vidtagits. Av yttrande över årsrapport 2022 framgår att bolaget anser att den dokumentation som finns anses vara fullt tillräcklig för att nå önskad effekt. Bolaget kan inte se att ökad dokumentation skulle skapa ett större värde. Av årets granskning framgår att bolaget tar del av kontroller och åtgärder efter avvikelser genom en kompletterande rapport samt i möten som protokollförs. Rekommendationerna bedöms därigenom vara åtgärdade.

Se vidare bilaga 1:

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

Grundläggande och fördjupad granskning

Årsrapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
ÅR 2020	<p>Hantering av felanmälan, klagomål och synpunkter Bolaget rekommenderas att upprätta kontroller för att säkerställa efterlevnad av ärendehanteringsrutiner. Rekommendation åtgärdad.</p> <p>Bolaget rekommenderas informera om hantering och systematiska uppföljning av felanmälningar, klagomål och synpunkter till VD och styrelse. Rekommendation åtgärdad.</p>	Ja	<p>Bolaget har vidareutvecklat uppföljningen genom att använda en funktion i Excel som visualiserar data som skapar överblick och minskar den manuella hanteringen. Informationen används för månatlig uppföljning av ärendehantering på såväl individ- som teamnivå. Arbete pågår för att införa ett särskilt BI-verktyg.</p> <p>Information om felanmälningar, klagomål och synpunkter har inkluderats i bolagets verksamhetsberättelse.</p>
ÅR 2021	<p>Bolagets följsamhet till Dataskyddsförordningen (GDPR) Bolaget rekommenderas säkerställa utveckling av styrning och uppföljning av arbetet med att efterleva dataskyddsförordningen, så som dataskyddsombudets oberoende samt arbetet med personuppgiftsbiträdesavtal och konsekvensbedömningar. Rekommendation kvarstår.</p> <p>Bolaget rekommenderas säkerställa ett systematiskt arbete för att hålla registerförteckningen uppdaterad och aktuell. Rekommendation kvarstår.</p> <p>Bolaget rekommenderas säkerställa att samtliga informationstillgångar informationssäkerhetsklassificeras efter behov och minst årligen. Rekommendation kvarstår.</p>	Delvis	<p>Bolaget har ett externt dataskyddsbud sedan 2022. Dataskyddsbudet har i sin årsrapport lämnat ett antal rekommendationer för bolaget att arbeta vidare med till exempel gällande konsekvensbedömningar. Bedömningen är att utvecklingsarbetet är påbörjat, men att uppföljning behöver ske av att bolaget vidtar åtgärder utifrån dataskyddsbudets rekommendationer.</p> <p>Enligt dataskyddsbudet saknas en rutin och utpekade ansvariga för uppdateringar. Bedömningen är att uppföljning behöver ske av att bolaget vidtar åtgärder utifrån dataskyddsbudets rekommendationer.</p> <p>Ett arbete är påbörjat för att systematisera arbetet och för att säkerställa att det är informationstillgången som klassas och inte systemet som informationen finns i. Bedömningen är att uppföljning behöver ske av att bolaget vidtar åtgärder utifrån dataskyddsbudets rekommendationer.</p>
ÅR 2022	<p>Offentlighetsprincipen Bolaget rekommenderas att säkerställa fortlöpande uppdatering av informationsredovisningen, i enlighet med stadens arkivregler. Rekommendation kvarstår.</p> <p>Bolaget rekommenderas att säkerställa att utlämnande av allmänna handlingar sker skyndsamt. Rekommendation kvarstår.</p> <p>Bolaget rekommenderas att säkerställa att gallring sker i enlighet med stadens arkivregler. Rekommendation kvarstår.</p>	Delvis	<p>Bolaget har under året påbörjat arbete för att omhänderta lämnade rekommendationer. Bland annat har årshjul för arbetet med informationsredovisning setts över samt ansvar och roller kopplat till arbetet har tydliggjorts.</p> <p>Det pågår ett arbete gällande gallring av bolagets fastighetsinformation och en uppdatering av bolaget informationsredovisning.</p> <p>Det återstår ett arbete för att säkerställa att utlämnande av allmänna handlingar hanteras skyndsamt och att gallring sker i enlighet med stadens arkivregler. Rekommendationerna bedöms delvis åtgärdade.</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 säkerställa att dokumenterat underlag finns som verifierar att åtgärder har vidtagits av entreprenörerna utifrån de avvikelser som framkommit ur arbetsplatskontrollerna.</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 arbets sätt 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 fastställa skriftliga rutiner för uppföljning av folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden. Rekommendation kvarstår.</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>Arbete pågår med att ta fram rutiner för arbetet och kommer att färdigställas under 2024.</p> <p>Bolaget har under året implementerat ett system som möjliggör en systematisk uppföljning. En särskild funktion har under hösten ansvarat för att hantera de avvikelser som systemet indikerat. Rekommendationen kvarstår i avvaktan på att rutiner för arbetet tas fram.</p> <p>Bolaget samverkar med övriga bostadsbolag och erfarenheter och arbets sätt delas. Till viss del behöver arbets sätt anpassas efter bolagens olika organisering vilket innebär att de inte kan bli helt lika.</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 och under upplåtelsestiden speciellt gällande undantag samt 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 genomföra systematiska kontroller och uppföljning av hyresgästerna under upplåtelsestiden för att förebygga oegentligheter och oseriösa aktörer.</p> <p>Bolaget rekommenderas att genomföra systematisk uppföljning av följsamhet till rutiner och arbetssätt gällande lokalupplåtelse.</p>	Se kommentar.	Följs upp kommande år.
ÅR 2023	<p>Stadsbyggnadsprocessen för Stockholmshuset</p> <p>Bolaget rekommenderas att se över områden som kan effektiviseras i projekt Stockholmshuset för att uppnå en högre måluppfyllelse avseende genomförandetakten av Stockholmshuset och hyresnivåer.</p>	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.