

Årsrapport 2023

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Rapport från
stadsrevisionen

Dnr: RVK 2024/43

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

Bostadsförmedlingen i Stockholm
AB

Årsrapport 2023

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen av Bostadsförmedlingen i Stockholm AB:s verksamhet under 2023.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till Bostadsförmedlingen i Stockholm AB:s styrelse för yttrande senast den 28 juni 2024.

Åke Dahlberg
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 Bostadsförmedlingen i Stockholm AB bedöms, utifrån genomförd granskning, sammantaget som i allt väsentligt tillfredsställande.

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

Intern kontroll

Den interna styrningen, uppföljningen och kontrollen bedöms, utifrån genomförd granskning, vara i huvudsak tillräcklig. Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Uppföljning av tidigare års granskningar

Bolaget har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendation i tidigare års granskningar. Inga rekommendationer kvarstår att åtgärda.

Innehåll

1. Årets granskning	1
2. Verksamhet och ekonomi	2
2.1 Verksamhetsmässigt resultat.....	2
2.2 Ekonomiskt resultat.....	3
2.2.1 <i>Finansiellt resultat</i>	3
2.2.2 <i>Investeringar</i>	4
3. Intern kontroll	5
4. Uppföljning av tidigare års granskning	6
Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer	7
Bilaga 2 – Bedömningskriterier	8

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 revisionssed 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 Åke Dahlberg och suppleant är Bengt Hansson. 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 Karter Robleto med flera vid revisionskontoret. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt aktiebolagslagen 10 kap. under ledning av auktoriserad revisor Mikael Sjölander 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

Bostadsförmedlingen i Stockholm bedöms i allt väsentligt ha uppnått det verksamhetsmässiga resultatet. Bolaget har avrapporterat resultatet av genomförda aktiviteter, måluppfyllelse samt efterlevnad av ägardirektiv. Redovisningen ger rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelsen.

Bolaget redovisar att de bidrar till att uppfylla samtliga av kommunfullmäktiges tre inriktningsmål. Bolaget bedömer att kommunfullmäktiges verksamhetsmål som berör bolaget (11 stycken) har uppnåtts.

Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt stor. Bolaget har fått in 21 600 bostäder till förmedling, vilket är drygt 2 000 fler än föregående år. Ökningen förklaras bland annat av att bolaget etablerat samarbete med 13 nya bostadsbolag. Vidare på att befintliga samarbetspartners ökat sina bestånd och lämnat in fler bostäder till förmedling.

Indikatorn Andelen förmedlade lägenheter uppnås. Förmedlade lägenheter uppgick under året till 20 751 mot årsmålet om 19 600. Resultat är det högsta hitintills och bolaget har nått förmedlingsrekord för sjätte året i rad. Det har varit svårt att förmedla små nybyggda lägenheter med relativt hög hyra, utanför centrala Stockholm. Bolaget har till följd av detta utökat marknadsföringen under hösten.

Andel förmedlade Bostad först samt försöks- och träningslägenheter (FoT) med årsmål om 600 bostäder via Bostadsförmedlingen inklusive SHIS uppnås inte. Indikatorn inkluderar lägenheter som i samverkan med SHIS och socialnämnden ska tillhandhållas för barnfamiljer som under lång tid levt i osäkra boendeförhållanden. Bolaget har under året förmedlat 318 försöks- och träningslägenheter, 45 bostäder till Bostad först samt 44 bostäder till SHIS. Efterfrågan gällande bostäder till barnfamiljer som under lång tid levt under osäkra boendeförhållanden har även i år varit betydligt lägre än målvärdet i stadens budget.

Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bestånd som lämnats till bostadsförmedlingen uppnås inte. Utfallet är 9 procent,

att jämföra med årsmålet om 20 procent. Fastställda kriterier för märkning har förts in på bolagets webbsida och kriterierna framgår i bostadsannonserna. Utfallet beror till stora delar på att indikatorn är ny och att bostadsbolagens märkning av bostäder i huvudsak kom ingång först under hösten.

Uppföljning av ägardirektiven ingår i bolagets rapportering. Revisionskontoret har översiktligt följt upp hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv. Bolaget har formulerat aktiviteter till ägardirektiven och redovisat dessa i tertialrapporter och bokslut.

Bolaget har tillsammans med exploateringsnämnden haft uppdraget att utifrån socialnämndens behovsanalys fastställa indikatorer och årsmål för det bostadssociala uppdraget. Socialnämndens analys blev klar först i november varför bolagets arbete med uppdraget kommer ske under 2024.

Revisionskontorets granskning visar att det finns grund för bolagets målbedömning.

2.2 Ekonomiskt resultat

Bolaget bedöms ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt.

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	Utfall 2022
Intäkter	142,5	141,7	0,7	137,5
Kostnader	-141,6	-142,4	0,8	-128,5
Varav av- och nedskrivningar	-1,1	-1,1	0	-1,3
Finansnetto	2,3	0,6	1,7	9,1
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	3,2	0	3,2	3,3

Balansomslutning 2023: 133,7 mnkr

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB:s resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till drygt 3,2 mnkr, vilket är 3,2 mnkr högre än bolagets resultatkrav. Avvikelsen förklaras i huvudsak av ökade ränteintäkter i form av inlåningsränta (2,3 mnkr) men även av en ökning av antalet kunder i bostadskön.

Verksamhetens intäkter och kostnader, exkl. avskrivningar och finansiella poster, är i linje med budget.

Jämfört med 2022 har verksamhetens intäkter ökat med drygt 5 mnkr (3 procent). Ökningen hänförs främst till högre ränteintäkter och ökning av antalet kunder i bostadskön. Verksamhetens kostnader, exkl. avskrivningar och finansiella poster, har ökat med ca 13 mnkr (10 procent). Skillnaden hänförs främst till utökad bemanning inom förmedlingsverksamheten och ökade pensionskostnader.

Bolaget har i sin rapportering förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

2.2.2 Investeringar

Investeringsverksamhet (mnkr)	Utfall 2023	Budget 2023	Budget-avvikelse 2023	Budget-avvikelse 2022
Investeringar	0,2	0,4	-0,2	2,6

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 0,2 mnkr i förhållande till budget. Enligt bolagets redovisning beror avvikelsen på att anskaffande av möbler och lokalutrusning genomfördes i något mindre omfattning än beräknat.

Bolaget har i sin rapportering 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 regelefterlevnad. Den samlade bedömningen är att Bostadsförmedlingen i Stockholms styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten i huvudsak har varit tillräcklig.

Bolaget har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och förhindra avsiktliga samt oavsiktliga fel. Det finns riktlinjer och rutiner som bidrar till att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Bolaget arbetar i enlighet med bolagets system för internkontroll och den årliga internkontrollplanen. Systematiskt ordnade kontroller genomförs i organisation, system, processer och rutiner. Bolaget har under året genomfört kontroller i det löpande arbetet och genom kontrollaktiviteter enligt internkontrollplanen. Vid identifierade brister upprättas handlingsplan enligt rutin för att åtgärda bristerna.

Utveckling av bolagets dataskyddsarbete pågår löpande. Bolagets registerförteckning bedöms av bolagets dataskyddsombud vara i huvudsak fullständig och hålla god kvalitet. Bolaget har informationsklassat 33 av 65 behandlingar, utifrån ett riskbaserat förhållningssätt som fokuserar på de verksamhetssystem som innehåller mycket personuppgifter. Under året har bolaget färdigställt samtliga konsekvensbedömningar för de personuppgiftsbehandlingar där så bedöms nödvändigt, i enlighet med Dataskyddsförordningen. Brister som identifierats avser styrande dokumentation kring behörighetshantering i verksamhetssystemen. Ett arbete har påbörjats med detta och kommer fortgå under 2024.

Bolaget genomför årliga analyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska uppnås. Bolaget har i sin internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Kontroller enligt den interna kontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande. Under året har bolaget bland annat genomfört kontroller av registrerad kötid, godkännandeprocessen samt utredning och förmedling av förtur. Kontrollerna visade på några mindre avvikelser, bland annat i godkännandeprocessen, vilka har åtgärdats.

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

4. 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 har vidtagit åtgärder utifrån revisionens tidigare rekommendation. Inga rekommendationer kvarstår att åtgärda.

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

Grundläggande och fördjupad granskning

Årsrapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
ÅR 2020	Följsamheten till dataskyddsförordningen Säkerställa utveckling av styrning och uppföljning av arbetet med att efterleva dataskyddsförordningen, såsom dataskyddsombudets oberoende samt konsekvensbedömningar. Rekommendation åtgärdad.	Ja	Bolaget har under året färdigställt samtliga konsekvensbedömningar för de personuppgiftsbehandlingar där så bedöms nödvändigt. Uppföljning visar att bolaget har vidtagit åtgärder utifrån revisionens tidigare rekommendation.

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.