



Årsrapport 2021

AB Svenska Bostäder

Rapport från
Stadsrevisionen
Nr 34, 2022

Dnr: RVK 2022/36

Den kommunala revisionen är kommunfullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivits i nämnder och bolag. Stadsrevisionen i Stockholm stad granskar nämnders och styrelsers 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. De kan också beställas från revisionskontoret, revision.rvk@stockholm.se.

Till

AB Svenska Bostäder

Årsrapport 2021

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen av AB Svenska Bostäders verksamhet under 2021.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till AB Svenska Bostäders styrelse för yttrande senast den 30 juni 2022.

Magnus Kendel
Lekmannarevisor

Sammanfattning

I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionskontorets granskningar.

Verksamhet och ekonomi

Sammantaget bedöms AB Svenska Bostäder från ekonomisk synpunkt ha bedrivit verksamheten på ett tillfredsställande sätt. Vidare bedöms bolaget delvis ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Kommunfullmäktige har beslutat om tre inriktningsmål för verksamheten och bolaget uppnår ett av målen. Bolaget uppnår bland annat inte målen om bostadsproduktion och energieffektivisering.

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

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 systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner men styrning och uppföljning behöver utvecklas för att säkerställa följsamhet i hela organisationen.

Under året har revisionskontoret genomfört granskningar som omfattat bolagets hållbarhetsarbete, den interna kontrollen och styrningen av dotterbolaget Stadsholmen samt följsamhet till dataskyddsförordningens bestämmelser. Utvecklingsområden har identifierats, bl.a. säkerställa efterlevnad till bestämmelserna i dataskyddsförordningen och involvera styrelsen mer i det strategiska hållbarhetsarbetet.

Uppföljning av tidigare års granskningar

Bolaget har delvis vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer i föregående års granskningar. De väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är att fortsätta det påbörjade arbetet med att upprätta underhållsplaner med en längre planeringshorisont än tio år samt utveckla den systematiska uppföljningen i linjeorganisationen.

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
3.1	Bolagets arbete med intern kontroll.....	7
3.2	Bolagets följsamhet till dataskyddsförordningen	8
3.3	Bolagets hållbarhetsarbete	10
3.4	Intern kontroll och styrning av AB Stadsholmen.....	12
4	Uppföljning av tidigare års granskning	15
	Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer	16
	Bilaga 2 – Bedömningskriterier	20

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 revisionsordning 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 Magnus Kendel och suppleant är Barbro Ernemo. I granskningen har lekmannarevisorn biträttats av revisionskontoret. Granskningen har genomförts av granskningsansvarig Mari Önevall m.fl. vid revisionskontoret. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt ABL 10 kap. under ledning av auktoriserad revisor Magnus Fredmer 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 delvis 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 redovisas att det bidrar till att uppfylla fullmäktiges inriktningsmål. Bolaget bedömer dock att två av tre inriktningsmål uppnås delvis. Vidare bedömer bolaget att åtta av kommunfullmäktiges elva verksamhetsmål som berör bolaget har uppfyllts. Två av verksamhetsmålen redovisas som delvis uppfyllda och verksamhetsmålet som avser bostadsbyggande nås inte. Uppföljning av ägardirektiven ingår i bolagets rapportering. Bolaget har formulerat aktiviteter och i vissa fall indikatorer till ägardirektiven. Revisionskontoret har översiktligt följt upp hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv.

Inriktningsmålet ”En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla” bedöms uppnås delvis. Bedömningen grundar sig i att det underliggande verksamhetsmålet om en trygg, säker och välskött stad uppnås delvis samt att vissa påbörjade och genomförda aktiviteter ännu inte gett effekt.

Bolaget bedömer att verksamhetsmålet att ”Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i” uppnås delvis. Samtliga indikatorer som utgör underlag för måluppfyllelse har utfall under årsmål. Flertalet aktiviteter är genomförda eller pågående. Hyresgästundersökningen visar på utvecklingsområden främst inom service och trygghet där resultatet understiger årsmål för fjärde respektive tredje gången sedan 2018. Bolaget redovisar dock att resultaten fortfarande ligger över medel i jämförelse med andra liknande bostadsföretag. Bolaget har under året fortsatt arbeta med bland annat ronderingar i fastigheter, trygghetsvandringar samt med platsamverkan. Pandemin har inneburit viss negativ påverkan på möjligheterna till samverkan. De lägre resultaten inom hyresgästernas

nöjdhet med trivsel i lägenheten och underhåll förklaras delvis av pandemin som i perioder inneburit att endast akuta reparationer genomförts. Vidare redovisas en organisationsförändring inom den bosociala verksamheten där resultat har kunnat ses bland annat i arbetet mot oriktiga hyresförhållanden. För att säkerställa att arbetet ger önskad effekt har bolaget har påbörjat ett utvecklingsarbete med mer frekvent uppföljning av aktiviteter/åtgärder som genomförs utifrån resultatet av hyresgästundersökningen, något som revisionskontoret ser positivt på.

Inriktningsmålet ”En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt” bedöms uppnås delvis. Bedömningen grundar sig i att de underliggande verksamhetsmålen om bostadsproduktion och energieffektivisering inte nås samt att vissa påbörjade och genomförda aktiviteter ännu inte gett effekt.

Verksamhetsmålet ”Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov” uppnås inte. Målet om 200 påbörjade bostäder nås inte (utfall 0) under året. Ägardirektivet om att 50 procent av producerade bostäder ska vara Stockholmshus har inte genomförts under året (utfall 0). Målet om 400 färdigställda lägenheter (utfall 504) nås liksom antal lägenheter i bolagets projektportfölj (mål 4 400, utfall 4 700). Bolaget redovisar viss påverkan av externa faktorer som försenar produktionen, till exempel överklaganden, försenade tillstånd samt en pågående tvist med en entreprenör. För ett projekt redovisas försening sedan 2020 på grund av svårigheter med att finna lösningar för att uppfylla kravet på tillräckligt antal parkeringsplatser. För tre projekt redovisas interna förseningar bland annat orsakat av att upphandlingar har försenats eller gjorts om under året. Det har påverkat byggstart för ca 396 bostäder varav 87 avser studentbostäder. Åtgärder som vidtagits under året har bland annat handlat om att använda konsulter för upphandling där det bedömts möjligt.

Verksamhetsmål om att ”Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö” bedöms uppnås delvis. Bolaget rapporterar att energianvändningen ökat under året samt bedömer att målvärdet för indikatorn om minskad CO2 användning till 2023 inte kommer nås. Orsaker till ökad energiförbrukning redovisas bland annat vara driftproblem med det system som styr värmen i fastigheterna och att ett flertal nyproducerade fastigheter haft en högre energianvändning än beräknat. Bolaget har under året planerat och startat upp åtgärder för att motverka den negativa utvecklingen. Till exempel finns en plan för installation av frånluftsvärmepumpar samt ett påbörjat arbete med att fastställa rutiner för att säkerställa stabil drift av referensgivare som registrerar temperatur i fastigheterna. Vidare når

bolaget, liksom föregående år, inte målet om 80 procent andel hämtställen med matavfallsinsamling (utfall 54 procent). Bolaget redovisar att ett arbete pågår för att öka takten på införandet och att det finns fortsatta svårigheter med att vissa platser saknar möjlighet till optisk utsortering av matavfall.

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 sätt samt har förklarat avvikelserna.

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 (mnkr)	Budget 2021	Utfall 2021	Avvikelse 2021	Avvikelse 2021,%	Utfall 2020
Intäkter	3 235	3 277	42	1 %	3 172
Kostnader	- 2 749	- 2 727	22	1 %	- 2 988
varav av- och nedskrivningar	- 947	- 915	32	3 %	- 1 146
Finansnetto	- 98	-91	7	1 %	- 109
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	236	890	- 654	278 %	75
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt samt exklusive jämförelsestörande poster	236	303	67	3 %	75

Bolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt (exklusive jämförelsestörande post) uppgår till 303 mnkr, vilket är 67 mnkr högre än fullmäktiges resultatkrav. Bolaget har avyttrat tre fastigheter och genomfört fem bostadsrättsombildningar under året. Realisationsvinster uppgår till 587 mnkr, vilket medför att resultat före bokslutsdispositioner och skatt (inklusive jämförelsestörande post) uppgår till 890 mnkr.

Bolagets intäkter uppgår till 3 277 mnkr vilket överstiger budget med 42 mnkr. Det beror bland annat på högre hyresintäkter för

bostäder kopplat till utfallet av den årliga hyresförhandlingen, tidigare inflyttning än prognosticerat i ett nyproduktionsprojekt samt mindre negativ påverkan på hyresintäkter för lokaler beroende på pandemin än prognosticerat. Dock redovisar bolaget att intäkterna även påverkats negativt av en större hyresreduktion till hyresgästerna i en fastighet samt de försäljningar som genomförts under året.

Under året har det varit flera bränder i bolagets fastigheter vilket har påverkat utfallet både inom intäkter och kostnader. Försäkringersättning har betalats ut och påverkat intäkterna positivt samtidigt som kostnader för akuta reparationer blivit högre än budgeterat.

Bolagets kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster uppgår till 1721 mnkr, vilket är 17 mnkr (1 procent) högre än budget. Det beror främst på högre kostnader än budgeterat för reparationer och fastighetsskötsel. Utöver kostnaderna beroende på akuta reparationer efter bränder redovisas högre kostnader än budgeterat för övriga reparationer, snöröjning, sotning och jour. Verksamheten har också lägre administrativa kostnader som bland annat beror på vakanser och att utvecklingsprojekt tagit längre tid än planerat att genomföra. Bolaget redovisar förgävesprojekteringar om 17 mnkr vilket överstiger budget med 12 mnkr samt kostnad för utrangeringar som överstiger budget med 7 mnkr.

Jämfört med 2020 har verksamhetens intäkter ökat med 105 mnkr, vilket bland annat hänförs till ökande hyresintäkter för bostäder och lokaler. Bolagets kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster har minskat med 261 mnkr jämfört med 2020, vilket bland annat beror på fortsatt försenade utvecklingsprojekt och personalvakanser.

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

2.2.2 Investeringar

Investeringsverksamhet (mnkr)	Budget 2021	Utfall 2021	Avvikelse 2021	Budget-avvikelse 2020
Investeringar	2 150	1 687	463	358

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 463 mnkr (22 procent) i förhållande till budget. Avvikelser finns både inom nyproduktion (300 mnkr lägre än budget) och ombyggnation (163 mnkr lägre än budget). Det noteras att den totala avvikelserna jämfört med budget är större än 2020 (16 procent).

Enligt bolagets redovisning beror avvikelserna inom nyproduktion i huvudsak på försenade projekt där förnyade upphandlingar och

kompletteringar har behövt genomföras. Kompletteringar har handlat om åtgärder av mer administrativ karaktär men också mer omfattande arbete beroende på tillkommande bostäder i projekt. Vidare finns en tvist med en entreprenör vilket har inneburit att ett projekt där inflyttning skulle skett under 2021 har försenats. Inom ombyggnation beror avvikelserna till stor del på förändrade tidsplaner utifrån att bolaget under året har antagit en underhållspolicy vilket inneburit att flera projekt har behövt planeras om eller har pausats. Andra avvikelser inom ombyggnation beror på förskjutningar kopplat till överklaganden och mer omfattande förberedande arbeten än beräknat.

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. Dock framgår av genomförda granskningar att styrning och uppföljning behöver utvecklas för att säkerställa följsamhet i hela organisationen till ägardirektiv, styrdokument och fastslagna arbetssätt. Det innefattar ett arbete med att tydliggöra och utveckla kontroll/uppföljningsaktiviteter i linjeorganisationen. Inom området dataskydd och informationssäkerhet måste åtgärder vidtas för att säkerställa att bestämmelserna som anges i dataskyddsförordningen efterlevs.

Bedömningen grundar sig på iakttagelser som redovisas i avsnitt 3.1 till avsnitt 3.3.

3.1 Bolagets arbete med intern kontroll

Bolaget har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel. Det finns riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. Dock kan den systematiska uppföljningen av efterlevnad utvecklas vilket beskrivs nedan.

Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning och sker främst genom bolagets digitala ledningssystem som är sammankopplad med intranätet. Bolaget arbetar i hög utsträckning med processer. Varje process återfinns i det digitala ledningssystemet och har en processägare och processansvarig. Ansvar för uppföljning av efterlevnaden är delat mellan dessa och linjechefer. Bolaget har även neutrala funktioner som genomför internrevisioner och genomlysningar av processerna. Under året har en granskning av bolagets interna kontroll och styrning av dotterbolaget Stadsholmens följsamhet till koncernövergripande styrdokument och arbetssätt genomförts liksom en granskning av bolagets följsamhet till dataskyddsförordningen. Båda granskningarna visar liknande utvecklingsbehov. Granskningarna visar att det inte finns någon systematisk uppföljning av följsamhet till regelverk

och fastslagna arbetssätt i linjeorganisationen. Detta noterades också i en granskning 2020 av bolagets klagomål- och synpunkts- hantering (se bilaga 1).

Bolaget har en i huvudsak tillfredsställande uppföljningsstruktur. Rapporteringen ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi. Den skriftliga rapporteringen om investeringar har utvecklats och omfattar en beskrivning av status för projekten med en beskrivning av eventuella risker och åtgärder. Den granskning som genomförts av bolagets hållbarhetsarbete visar på att bolagsstyrelsen behöver involveras mer i det strategiska arbetet kring prioritering av miljörelaterade åtgärder. Bolaget har system och rutiner för uppföljning av verksamhet som uppdragits åt annan att utföra. Bolagets genomlysning av inköpsverksamheten har bland annat identifierat avtalsuppföljning som ett viktigt utvecklingsområde, vilket även ses i granskningen av bolagets hållbarhetsarbete.

Bolaget genomför årliga analyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras. Den bolagsövergripande riskanalysen fångar dels upp väsentliga risker som identifierats på avdelningsnivå och dels strategiska risker på övergripande nivå. I internkontrollplanen anges hur de bolagsövergripande väsentliga riskerna ska hanteras. De avvikelser som påträffats vid kontroller har dokumenterats och åtgärdats. Ett arbete återstår med att utveckla kontrollaktiviteter utifrån de riskanalyser som genomförs på avdelningsnivå. Kopplingen mellan bolagets övergripande riskanalys och internkontrollplan liksom beskrivning av kontrollaktiviteter och ansvarig för dem har tydliggjorts jämfört med tidigare år.

Bolaget har redovisat svårigheter att upprätthålla planerad investeringstakt på grund av att investeringsprojekt försenats eller gjorts om bland annat beroende på ändringar utifrån fastställd underhållspolicy samt överklaganden. Vakanser inom inköpsavdelningen har hanterats genom att använda konsulter för upphandling i de fall det varit möjligt. Revisionskontoret konstaterar att vissa avvikelser är interna och även fortsättningsvis behöver bevakas löpande.

3.2 Bolagets följsamhet till dataskyddsförordningen

En granskning har genomförts för att bedöma bolagets följsamhet till dataskyddsförordningen och i tillämpliga delar arbetet med informationssäkerhet.

Den sammanfattade bedömningen är att bolagets arbete för att efterleva dataskyddsförordningen inte är tillräckligt. Bedömningen grundas på att arbetet med personuppgiftsbehandlings ännu inte organiseras, genomförs och följs upp på ett systematiskt sätt.

Bolaget har ett dataskyddsbud och en informationssäkerhetsansvarig. Dataskyddsbudet ska enligt dataskyddsförordningen ha en oberoende ställning och bland annat övervaka efterlevnaden av förordningen. Granskningen visar att det finns utmaningar kopplade till dataskyddsbudets oberoende då denne uppger sig vara mer operativ än vad lagstiftningen avser. Av intervju framgår att alla medarbetare genomgick stadens obligatoriska e-utbildningar i dataskydd och informationssäkerhet under hösten 2021. Bolaget har rutiner för incidentrapportering till Integritetsskyddsmyndigheten. Dessa uppger dock inte vara helt förankrade eller levande i verksamheten.

Av granskningen framkommer att en större arbetsinsats har gjorts i samband med implementeringen av dataskyddsförordningen 2018. Under 2021 har bolaget initierat förbättringsprojektet Systematiskt informationssäkerhets- och dataskyddsarbete. Projektet föranleddes av en kartläggning av bolagets arbete med informationssäkerhet och hantering av personuppgifter. Analysen och kartläggningen visade på flertalet stora avvikelser, bland annat gällande bolagets efterlevnad av stadens riktlinjer inom området. Bolaget tog därefter fram en handlingsplan. Aktiviteter inom projektet har genomförts under 2021 och är planerade under våren 2022. Bolaget redovisar att arbetet med att säkerställa följsamhet till dataskyddsförordningen kommer att vara slutförd till 2023.

För att uppfylla dataskyddsförordningens krav på registerförteckning måste alla förvaltningar och bolag inventera samtliga personuppgiftsbehandlings som hanteras i verksamheten och dokumentera dessa i en registerförteckning. Av intervju framgår att inventeringen av personuppgifter och behandlingar initialt gjordes i samband med förordningens införande. Inventering har därefter inte skett löpande eller systematiskt. Fysiska personuppgiftstillgångar, så som exempelvis USB-stickor och dokument ute på distriktskontoren, är enligt intervjuade inte inventerade. Bolagets registerförteckning är inte helt uppdaterad. Bolaget uppger att en genomgång och aktualisering av registerförteckningen har inletts under hösten 2021.

Stadens riktlinjer för informationssäkerhet föreskriver att alla stadens informationstillgångar ska vara klassificerade, och att klassifi-

cering bör ske minst årligen om inga större förändringar skett i systemet som behandlar personuppgiften. Med hänvisning till att registerförteckningen inte är helt uppdaterad, och behov av inventering återstår, har samtliga informationstillgångar inte informations-säkerhetsklassificerats. Under hösten 2021 har bolaget enligt uppgift inlett ett arbete med att informationsklassificera sina informationstillgångar. Arbetet har tidigare inte skett årligen. Vidare ska tekniska och organisatoriska säkerhetsåtgärder som kan anses lämpliga med hänsyn till riskerna med behandlingen vidtas. Detta återstår för bolaget att säkerställa. I granskningen framgår dock att bolaget arbetar med behörighetsstyrning i fastighetssystemet. Framtagande av rutin för konsekvensbedömning pågår vid tiden för granskningen.

Som ett led i skyldigheten att övervaka efterlevnaden av dataskyddsförordningen, anges av IMY:s Riktlinjer om dataskyddsbud, att dataskyddsbud regelbundet och systematiskt bör analysera och kontrollera huruvida bestämmelser om behandlingen efterlevs. Vidare anges att bolagsstyrelsen ska kunna visa att verksamheten efterlever dataskyddsförordningen. Kontroller av bolagets hantering av personuppgifter enligt dataskyddsförordningen görs inte systematiskt. Av intervju framgår att bolaget arbetar med fokusområden utifrån identifierade risker. Fokusområdet de senaste åren har rört hantering av känsliga personuppgifter och specifikt hanteringen av skyddade identiteter i bolagets verksamhetssystem. Av granskningen framgår att den riskanalys som ligger till grund för prioritering av fokusområden inte finns dokumenterad.

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa utveckling av styrning och uppföljning av arbetet med att efterleva dataskyddsförordningen, så som dataskyddsbudets oberoende, konsekvensbedömningar samt incidentrapportering.
- Säkerställa ett systematiskt och regelbundet arbete med inventering av personuppgiftsbehandlingar för att hålla registerförteckningen uppdaterad och aktuell.
- Säkerställa att samtliga informationstillgångar informations-säkerhetsklassificeras efter behov och minst årligen.

3.3 Bolagets hållbarhetsarbete

En granskning har genomförts av AB Svenska Bostäders hållbarhetsarbete. Den sammanfattade bedömningen är att bolaget har processer för att underbygga och möjliggöra uppfyllnad av gällande

mål och åtaganden. Dock framkommer ett antal utvecklingsområden.

I bolagets miljö- och klimathandlingsplan för 2022 bryts miljöprogrammet, avfallsplanen och klimathandlingsplanen ned. Vid översiktlig genomgång av affärsplan, verksamhetsplaner och intern klimathandlingsplan bedömer revisionskontoret att samtliga mål har omhändertagits i interna styrdokument. Miljömålen bryts ned i avdelningarnas verksamhetsplaner. Uppföljning sker regelbundet i stadens system för integrerad ledning och styrning (ILS) och hållbarhetsenheten samlar in underlag kring miljöarbetet. Därigenom finns en strukturerad process för att omhänderta åtaganden i miljöprogrammet och klimathandlingsplanen.

I enlighet med Klimathandlingsplanen har Svenska Bostäder ett uppdrag om att arbeta med energieffektiviseringar. Bolaget har gjort framsteg men de återstående åtgärderna kräver stora investeringar. Bolaget har vidtagit åtgärder men det krävs ytterligare satsningar framgent för att nå målen. En gemensam utmaning för bolaget, såväl som för branschen, är även att flera mål ställer krav på bra utvärderingsmodeller som inte finns på plats fullt ut idag. Bolaget behöver bättre underlag för att veta vilka åtgärder som är ändamålsenliga för minskad klimatpåverkan (både gällande materialval samt metoder) och kostnadseffektivitet. Detta är något som behöver utvecklas.

Bolaget har ett arbete på plats och struktur för att kunna ställa relevanta miljömål i upphandlingar. Uppföljning sker bland annat genom stickprovskontroller av ramavtalade leverantörer på bolagsövergripande nivå samt miljöronder på byggentreprenader. Det finns en risk att uppföljningen av ställda miljökrav inte genomförs systematiskt i alla upphandlingar, exempelvis av upphandlingar som inte faller inom ramen för stickprovskontrollen samt miljöronder i byggentreprenader. Det är väsentligt att det finns tillräckligt med resurser och kompetens för att regelbundet kunna följa upp miljökrav i upphandlingar och vidta åtgärder utifrån resultatet i stickproven.

Styrelsen beslutar om årsredovisning, verksamhetsberättelse, hållbarhetsredovisningen och bolagets övergripande riskanalys. I granskningen framkommer att styrelsen inte har beslutat om bolagets Miljö- och klimathandlingsplan 2021. Det saknas principbeslut avseende miljöområden där det kan finnas målkonflikter, exempelvis mål avseende grönatak eller solceller. Styrelsen bör involveras mer i det strategiska arbetet kring prioritering av miljörelaterade

åtgärder utifrån bolagets åtaganden och ägardirektiv. Detta då styrelsen är ytterst ansvarig för att säkerställa att kommunfullmäktiges målsättning och ägardirektiv implementeras och följs upp.

Bolaget rekommenderas att:

- Upprätta metoder/modeller för utvärdering av åtaganden och åtgärder avseende klimat och energieffektivisering.
- Säkerställa en systematisk uppföljning av ställda miljökrav i upphandlingar.
- Involvera styrelsen mer i det strategiska arbetet kring prioritering av miljörelaterade åtgärder utifrån bolagets åtaganden och ägardirektiv.

3.4 Intern kontroll och styrning av AB Stadsholmen

En granskning har genomförts av Svenska Bostäders interna kontroll och styrning av dotterbolaget Stadsholmens följsamhet till koncernövergripande styrdokument och arbetssätt. Den sammanfattande bedömningen är att Svenska Bostäder behöver utveckla den interna kontrollen och styrningen av Stadsholmen.

Revisionskontorets bedömning grundar sig på att ägardirektiv samt nya och reviderade väsentliga styrdokument inte fastställs av Stadsholmens styrelse och att det saknas rutiner för detta. Stadens bolag ingår i en koncern och ägs av moderbolaget Stockholms Stadshus AB, vars styrelse beslutar om att anta ägardirektiv samt uppdrar till dotterbolagen att göra detsamma. Således måste varje enskilt bolag, i egenskap av egna juridiska personer, fatta beslut om att anta ägardirektivet i respektive styrelse. Beslutsförfarandet anges i respektive bolags arbetsordning. Respektive bolags styrelse ska enligt arbetsordningen även fastställa målsättningar, policys och strategiska planer som är av väsentlig betydelse för bolaget samt vid behov se till att de blir föremål för uppdateringar och översyner. Av sammanträdeshandlingarna framgår att kompletterande ägardirektiv och väsentliga styrdokument inte är fastställda i Stadsholmens styrelse och granskningen visar att det saknas rutiner och arbetssätt för detta.

Vidare visar granskningen att dotterbolagets rutiner och arbetssätt för omhändertagande inklusive återrapportering till styrelsen av ägardirektiv och andra styrdokument behöver utvecklas. I intervjuerna beskrivs att de ägardirektiv som mottas av Svenska Bostäder

inför bolagens budgetarbete liksom en del kompletterande ägardirektiv av större omfattning som ges under året, förmedlas som anvisningar till Stadsholmen att hantera i arbetet med att ta fram verksamhetsplan. Dotterbolaget redovisar egen verksamhetsplan, egna tertialrapporter och verksamhetsberättelse till bolagets styrelse. Övriga kompletterande ägardirektiv och styrdokument omhändertas på olika sätt i Stadsholmen. Vid ett par tillfällen har styrdokument implementerats genom att Svenska Bostäder genomfört bolagsövergripande aktiviteter för att föra ut innehållet till medarbetarna, t.ex. workshops. För de mer omfattande ägardirektiven och väsentliga styrdokument utses ofta en specialistfunktion hos Svenska Bostäder som ansvarig för implementering och uppföljning i båda bolagen. För implementering och uppföljning av mindre omfattande interna styrdokument och ägardirektiv liksom väsentliga styrdokument som genomgått mindre revideringar ansvarar Stadsholmen. Det sker genom information på veckovisa personalmöten samt att medarbetarna förväntas ta del av information, styrdokument och eventuella kompletterande rutiner på moderbolagets intranät. Genomgång av sammanträdeshandlingar visar att omhändertagandet av ägardirektiv och väsentliga styrdokument inte beskrivs i dotterbolagets rapportering. Svenska Bostäder har ingen systematisk uppföljning av att ägardirektiv och styrdokument omhändertagits i dotterbolaget.

Det är inte helt tydligt i de granskade bolagsövergripande styrdokumenterna hur dotterbolagets ansvar enligt bolagsordningen om att ta största möjliga hänsyn till allmänt kulturhistoriska och stadsplanetekniska förhållanden i restaurering och modernisering av fastigheterna ska hanteras. Styrdokumenterna har endast en inledande mening om att innehållet även gäller Stadsholmen eller ett kort avsnitt som beskriver Stadsholmens verksamhet i relation till policyn/riktlinjen. Vidare beskrivs inte hur eventuella avvikelser av följsamhet till styrdokumentet ska hanteras. I intervjuerna beskrivs att det finns en medvetenhet i det dagliga arbetet om dotterbolagets särskilda förutsättningar. Till exempel tillfrågas alltid Stadsholmen om behov finns av att medverka i framtagandet av förförfrågningsunderlag i upphandlingar.

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa att ägardirektiv och styrdokument av väsentlig betydelse antas och revideras av dotterbolagets styrelse på det sätt som beskrivs i arbetsordning.
- Säkerställa att ägardirektiv och styrdokument implementeras och följs upp i Stadsholmen.

- Säkerställa att dotterbolagets särskilda ansvar enligt bolagsordningen tydligt framgår i bolagsövergripande styrdokument samt hur eventuella avvikelser i följsamhet ska hanteras.

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 delvis har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer. De väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är fortsätta det påbörjade arbetet med att upprätta underhållsplaner med en längre planeringshorisont än tio år samt utveckla den systematiska uppföljningen i linjeorganisationen.

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

Årlig och fördjupad granskning

Årsrapport	Rekommendation	Ja – vidtagit åtgärder	Delvis – vidtagit åtgärder	Nej – inte vidtagit åtgärder	Kommentar
ÅR 2018	Andrahandsuthyrning och byten Bolaget rekommenderas att införa systematiska kontroller av att överenskommelsen med bostadsförmedlingen efterlevs och att de interna riktlinjerna följs.	X			Kvarstående rekommendation från 2020 var att det saknades dokumenterad systematisk uppföljning av att rutinerna följs. Bolaget har under året utarbetat en skriftlig rutin för genomförande av egenkontroll av andrahandsuthyrning, lägenhetsbyten, kontraktsöverlåtelse samt förmedling av lägenheter via Bostadsförmedlingen. Till rutinen har det tagits fram ett kontrollprotokoll för dokumentation.
ÅR 2019	Konsultanvändning Bolaget rekommenderas att se över hanteringen av inkomna fakturor för att säkerställa att dessa innehåller nödvändig/tillräcklig information, som antal timmar, för att förbättra uppföljningen.	X			Bolaget har under 2021 uppdaterat lathund för leverantörsfakturor som finns att ta del av på intranätet.
ÅR 2020	Trygghetsskapande insatser Bolaget rekommenderas att aktualisera reglerna för bidrag och sponsring. Dessa bör även omfatta regler för hur samverkansaktörer och deras verksamhet ska följas upp	X			Under 2021 har bolaget tagit fram en ny riktlinje för samarbeten och stöd inom social hållbarhet med tillhörande checklistor och mallar. I den nya riktlinjen framgår att bolaget frångår sponsring. Uppföljning görs genom stickprov i form av studiebesök vid föreningsaktiviteter samt genom dokumenterade utvärderingssamtal utifrån mall.
ÅR 2020	Klagomål och synpunkter Bolaget rekommenderas att säkerställa enhetliga arbetssätt exempelvis genom att ta fram styrdokument och processbeskrivningar för alla funktioner som tar emot klagomål och synpunkter. Vidare rekommenderas bolaget att utveckla systematisk uppföljning av att klagomål och synpunkter blir hanterade enligt styrdokument och processer.			X	Bolaget redovisar att arbetet med att ta fram styrdokument och planera för uppföljning är i uppstartsstadiet. Uppföljning kommer att ske 2022.

Årsrapport	Rekommendation	Ja – vidtagit åtgärder	Delvis – vidtagit åtgärder	Nej – inte vidtagit åtgärder	Kommentar
ÅR 2020	<p>Intern kontroll</p> <p>Bolaget rekommenderas att slutföra arbetet med att koppla samman riskanalyser, internkontrollplan och digitalt ledningssystem så att den röda tråden blir tydlig (från 2018 och 2019). Rekommendationen bedöms åtgärdad.</p> <p>Utöver det rekommenderas bolaget utveckla systematisk uppföljning/egenkontroll i linjeorganisationen samt säkerställa att dessa dokumenteras. (2020) Rekommendationen kvarstår.</p>		X		<p>Bolaget har under inför 2021 gjort ett arbete med att utveckla väsentlighets och riskanalys och internkontrollplan. Arbetet har inneburit en tydligare beskrivning av risker samt kopplingen till kontrollaktiviteter såsom stickprovskontroller. Resultat och analys av kontrollaktiviteter beskrivs liksom vidare arbete i förekommande fall. Internkontrollplan, rapporter från interna revisioner, styrdokument med mera finns för medarbetarna att ta del av i bolagets digitala ledningssystem. Avdelningarna genomför riskanalyser som ska innehålla en analys och planering för åtgärder vid behov. Väsentliga och strategiska risker lyfts till den bolagsövergripande riskanalysen. Det återstår ett arbete med att utveckla analys och planering samt konkretisera kontrollaktiviteter av avdelningsspecifika risker samt säkerställa implementering och följsamhet till styrdokument och arbetssätt.</p>
ÅR 2021	<p>Intern kontroll och styrning av AB Stadsholmen</p> <p>Bolaget rekommenderas att säkerställa att ägardirektiv och styrdokument av väsentlig betydelse antas och revideras av dotterbolagets styrelse på det sätt som beskrivs i arbetsordning.</p> <p>Vidare rekommenderas bolaget säkerställa att ägardirektiv och styrdokument implementeras och följs upp i Stadsholmen.</p> <p>Bolaget rekommenderas också säkerställa att dotterbolagets särskilda ansvar enligt bolagsordningen tydligt framgår i bolagsövergripande styrdokument samt hur eventuella avvikelser i följsamhet ska hanteras.</p>				Följs upp under 2022.
ÅR 2021	<p>Bolagets hållbarhetsarbete</p> <p>Bolaget rekommenderas att upprätta metoder/modeller för utvärdering av åtaganden och åtgärder avseende klimat och energieffektivisering.</p> <p>Bolaget rekommenderas vidare säkerställa en systematisk uppföljning av ställda miljökrav i upphandlingar.</p> <p>Vidare rekommenderas bolaget involvera styrelsen mer i det strategiska arbetet kring prioritering av miljörelaterade åtgärder utifrån bolagets åtaganden och ägardirektiv.</p>				Följs upp under 2022.

Års- rapport	Rekommendation	Ja – vidtagit åtgärder	Delvis – vidtagit åtgärder	Nej – inte vidtagit åtgärder	Kommentar
ÅR 2021	<p>Bolagets följsamhet till dataskyddsförordningen</p> <p>Bolaget rekommenderas att säkerställa utveckling av styrning och uppföljning av arbetet med att efterleva dataskyddsförordningen, så som dataskydds-ombudets oberoende, konsekvensbedömningar samt incidentrapportering.</p> <p>Vidare rekommenderas bolaget säkerställa ett systematiskt och regelbundet arbete med inventering av personuppgiftsbehandlingar för att hålla registerförteckningen uppdaterad och aktuell.</p> <p>Bolaget rekommenderas också säkerställa att samtliga informationstillgångar informations-säkerhetsklassificeras efter behov och minst årligen.</p>				Följs upp under 2022.

Revisionsprojekt

Revisionsprojekt	Rekommendation	Ja – vidtagit åtgärder	Delvis – vidtagit åtgärder	Nej – inte vidtagit åtgärder	Kommentar
Nr 8/2020	<p>Underhåll av allmännyttans fastighetsbestånd</p> <p>Bolaget rekommenderas att upprätta underhållsplaner för samtliga fastigheter i beståndet samt att dessa har en längre planeringshorisont än tio år. Rekommendationen kvarstår.</p> <p>Bolaget rekommenderas också slutföra arbetet med att ta fram en policy för bolagets underhållsarbete samt att styrelsen beslutar om denna. Rekommendationen åtgärdad.</p> <p>Vidare rekommenderas bolaget överväga att införa ett digitalt systemstöd för underhållsplanering. Rekommendationen åtgärdad.</p>		X		<p>Ett arbete är påbörjat med att upprätta långsiktiga underhållsplaner men är i ett tidigt skede där bolaget arbetar med metodfrågor och principiella frågor om utformningen av planerna. Bolagets styrelse har under 2021 fastställt en underhållspolicy</p> <p>I det fastighetssystem som bolaget använder finns en underhållsmodul. I dagsläget används inte den och bolaget redovisar att de vill komma längre i arbetet innan modulen testas.</p>
ÅR 2020	<p>Bolagens investeringar</p> <p>Bolaget rekommenderas att utveckla informationen om investeringsprojekt i verksamhetsplaner och tertialrapportering samt utveckla avvikelsetanalyser avseende stora projekt.</p>	X			<p>Bolaget har löpande under året skriftligt redovisat uppföljning av stora nyproduktions- och ombyggnadsprojekt till styrelsen. Dokumentet innehåller statusbeskrivning av varje projekt samt beskrivning av risker och hantering av dessa.</p>

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, - 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.