



# Årsrapport 2019

## AB Familjebostäder

Rapport från  
stadsrevisionen  
Nr 2, 2020  
Dnr: 3.1.4-39/2020

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

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

Till  
Styrelsen i AB Familjebostäder

## Årsrapport 2019

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen av AB Familjebostäders verksamhet under 2019.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till AB Familjebostäders styrelse för yttrande senast den 30 juni 2020.

Lars Riddervik  
Lekmannarevisor



# Sammanfattning

I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionskontorets granskningar.

## Verksamhet och ekonomi

Sammantaget bedöms att AB Familjebostäder i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Bedömningen grundar sig på om det verksamhetsmässiga resultatet är förenligt med kommunfullmäktiges mål och uppdrag för verksamheten samt om lagstiftning och andra föreskrifter efterlevts. Bolaget bedöms bedrivit verksamheten från ett i huvudsak ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt eftersom bolaget har uppnått budgeterat resultatkrav. Dock bedöms prognossäkerheten avseende investeringar inte vara helt tillräcklig eftersom bolaget under flertal år inte uppnått budgeterade investeringsutgifter. Investeringsutfallet i verksamhetsberättelsen avviker väsentligt från tertialrapport 2.

Under året har revisionen genomfört granskningar som omfattat ägardirektiven förebyggande arbete att minimera antal avhysningar samt tillskapa och bistå bostäder till SHIS. Några utvecklingsområden har identifierats, bl.a. avseende måluppfyllelse avseende antal lägenheter som tillskapats SHIS under året.

## Intern kontroll

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten har varit 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.

Under året har revisionen genomfört granskningar som omfattat konsultanvändningen. Några utvecklingsområden har identifierats, bland annat avseende avtalshantering och kontroll av avtal.

## Uppföljning av tidigare års granskningar

Tidigare års granskning av bolagets verksamhet har inte utmynnat i några rekommendationer.



# Innehåll

<b>1. Årets granskning</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Verksamhet och ekonomi</b> .....	<b>2</b>
2.1 Verksamhetsmässigt resultat.....	2
2.2 Ekonomiskt resultat.....	6
<b>3. Intern kontroll</b> .....	<b>8</b>
3.1 Bolagets arbete med intern kontroll.....	9
3.2 Konsultanvändning.....	9
3.3 Bolagens investeringar (rapport 2:2020).....	11
<b>4. Uppföljning av tidigare års granskning</b> .....	<b>12</b>

## **Bilagor**

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer.....	13
Bilaga 2 – Bedömningskriterier.....	14





# 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, god revisions sed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och 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 granskningar redovisas översiktligt i rapporten och mer detaljerat i bilaga 1.

I granskningen har lekmannarevisorn biträtts av revisionskontoret. Granskningen har genomförts av granskningsansvarig Anna-Karin Karlström m.fl. vid revisionskontoret. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt ABL 9 kap. under ledning av auktoriserad revisor Ingemar Rindstig vid EY.

Lekmannarevisorn granskar om bolagen sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bolagens interna kontroll granskas både av lekmannarevisorn och av den auktoriserade revisorn. Räkenskaperna granskas 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 en 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.

Sammantaget bedöms att AB Familjebostäder i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Bolaget bedöms bedrivit verksamheten från ett i huvudsak ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt eftersom bolaget har uppnått budgeterat resultatkrav. Dock bedöms prognossäkerheten avseende investeringar inte vara helt tillräcklig eftersom bolaget under flertal år inte uppnått budgeterade investeringsutgifter. Investeringsutfallet i verksamhetsberättelsen avviker väsentligt från tertialrapport 2.

Bedömningen grundar sig på iakttagelser som redovisas i avsnitt 2.1 och 2.2.

### 2.1 Verksamhetsmässigt resultat

Revisionen konstaterar att bolagets verksamhetsmässiga resultat för 2019 i allt väsentligt är förenligt med de mål som fullmäktige fastställt. Bolaget bedöms ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Bedömningen grundas på granskning av bolagets redovisning i verksamhetsberättelsen vad gäller måluppfyllelse samt på övriga granskningar som genomförts under året.

Bolagets verksamhetsberättelse bedöms i huvudsak ge en rättvisande bild av det verksamhetsmässiga resultatet. Bolaget har avrapporterat resultat av beslutade mål. Redovisningen ger rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelse.

I verksamhetsberättelsen redovisar bolaget att det bidrar till att uppfylla fullmäktiges inriktningsmål. Bolaget bedömer att sex av kommunfullmäktiges sju verksamhetsmål som berör bolaget har uppfyllts.

Verksamhetsmålet 2.2. *Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov* redovisas delvis uppfyllt. Vilket främst hänförs till att antalet påbörjade lägenheter är lägre än bolagets målsättning. Under år 2019 har bolaget påbörjat 579 lägenheter vilket är något lägre än målsättningen om 810 nya lägenheter. Bolaget redovisar att

avvikelsen förklaras av ändrade detaljplaner och förseningar inom förberedande processer. Revisionskontoret noterar dock att det sker en positiv utveckling av antalet påbörjade och färdigställda lägenheter över åren, de fortsätter att öka. Vidare uppnår inte bolaget målet att tillskapa 50 permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi. Bolaget rapporterar ett utfall om 34 bostäder. I avstämningsärendet om budget från kommunstyrelsen uppmanades bolaget att öka ansträngningarna för att säkerställa måluppfyllelse på kort och lång sikt, vilket inte har skett under 2019. Även indikatorn antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus uppfylls delvis, utfall för år 2019 är 92 lägenheter. Bolaget redovisar att målnivån om 217 lägenheter inte uppnås på grund av projekt förskjuts i tid till år 2020.

Revisionskontoret noterar att mål *1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i* bedöms uppfyllas av bolaget. Revisionskontoret delar bolagets bedömning men noterar att vissa indikatorer som hänförs till hyresgästundersökningar visar på gradvis försämring mot föregående år och uppnår inte årsmålnivåer år 2019. Bolaget anger att aktiviteter har lagts in i verksamhetsplan 2020 i syfte att förbättra resultatet.

Jämfört med föregående år noteras en viss försämring av årsmålen avseende andel av stadens egna fastigheter med byggnader som understiger en radonhalt på 200 bq/m<sup>3</sup> luft. Utfall år 2019 är 88,5 procent medans förra året var det 92 procent. Enligt gällande regler ska fastigheter mätas om var tionde år.

Verksamhetsberättelsen visar även att det har skett vissa försämringar avseende mängden köpt energi. Dock beskriver bolaget att det har bytt beräkningsmetod för normalårskorrigerering och med jämförbar mätmetod torde köpt energi ligga i nivå med tidigare år.

Revisionens granskning visar att det finns grunder för bolagets målbedömning.

**2.1.1 Bolagets uppfyllelse av ägardirektiv och uppdrag**  
Uppföljning av ägardirektiven ingår i bolagets rapportering. Bolaget har formulerat aktiviteter och i vissa fall indikatorer till ägardirektiven.

Revisionskontoret har granskat hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv.

Tillskapa och bistå bostäder till SHIS.

Revisionskontoret har genomfört en granskning om styrelsen styr och följer upp de bolagsspecifika ägardirektiven:

- bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar
- skapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper

Granskningen har genomförts genom dokumentanalys samt intervju med representanter för bolaget samt SHIS. SHIS Bostäder är stadens bostadssociala resurs. Stiftelsen ska tillhandahålla bostäder åt personer som, av olika skäl, inte har tillträde till den ordinarie bostadsmarknaden.

Av granskningen framkommer att AB Familjebostäders moderbolag, Stockholms Stadshus AB, har realiserat ägardirektiven genom att formulera koncerngemensamma verksamhetsmål. I budgeten anges att bolaget ska tillskapa 50 permanenta genomgångsbostäder till SHIS. Under år 2019 har bolaget tillskapat 34 lägenheter vilket medför att årsmålet inte uppnås. I dagsläget har AB Familjebostäder inte fått några markanvisningar vilket medför att de i dagsläget inte har några framtida planerade nybyggnation av bostäder för SHIS. SHIS uppger att de ser flera tänkbara sätt att skapa permanenta genomgångsbostäder. De anser att det inte behöver vara nyproduktion utan ser möjligheter att bostadsbolagen kan erbjuda lägenheter i befintligt fastighetsbestånd.

Revisionskontoret noterar att det saknas tydliga konkreta aktiviteter i verksamhetsplanen för hur bolaget ska arbetat med att bistå och skapa bostäder till SHIS. Det finns inte heller tydligt definierat i verksamhetsplanen hur ägardirektiven tolkas. Exempelvis finns ingen definition angiven vad som avses med *prioriterade grupper* eller *permanent genomgångsbostäder*.

När AB Familjebostäder hyr ut till SHIS så bestämmer SHIS vilka målgrupper de vill ska använda bostäderna. Enligt intervjuer sker det i samverkan med bolaget, bostadsförmedlingen samt med den stadsdelsförvaltningen där fastigheten är belägen. Vid intervjuerna med bolaget framgår att samverkan med SHIS upplevs fungera mycket bra. SHIS upplever även de att samverkan fungerar mycket bra.

Bolaget har under ett flertal år hyrt ut lägenheter till SHIS i bolagets befintliga fastighetsbestånd. Det är fastigheter som tomställts där bolaget avvaktar med att göra omfattande ombyggnation. I dagsläget hyrs cirka 80 lägenheter ut.

Det finns en formaliserade stadsövergripande samverkan där VD för AB Familjebostäder, VD för AB Stockholmshem, förvaltningscheferna för stadsbyggnads- och exploateringskontoret träffas fyra gånger per år. Vid mötena diskuteras avseende framtida potentiella projekt där bostäder till SHIS kan tillskapas. Det förs inga minnesanteckningar vid dessa möten. AB Familjebostäder har även påbörjat ett samarbete med Stockholmshem. Detta för att bolaget ska kunna stärka sin kompetens inom nyproduktion för SHISs målgrupper.

Årsmålet för indikatorn uppnås inte men revisionskontoret noterar att bolaget har påbörjat ett arbete att skapa och bistå bostäder till SHIS. Detta är ett nytt verksamhetsområde för bolaget och det är långa ledtider för att tillskapa nya lägenheter. I granskningen har dock framkommit att det saknas tydliga konkreta aktiviteter i verksamhetsplanen för hur bolaget ska arbetat med att bistå och skapa bostäder till SHIS.

Revisionskontoret rekommenderar bolaget att:

- tydliggöra aktiviteter eller tillskapa fler mätbara indikatorer för att utveckla styrning och uppföljning av ägardirektiven som berör tillskapandet av bostäder till SHIS.

### **Bostadsbolagens förebyggande arbete gällande avhysningar**

En granskning har genomförts hur bostadsbolagen arbetar förebyggande för att minimera antal avhysningar.

Fullmäktige anger i budget 2019 att bostadsbolagen ska arbeta för att minimera antalet avhysningar. Det ska även finnas en samverka med socialtjänsten. Om inte det förebyggande arbetet fungerar finns risken för avhysningar och därmed personliga lidanden samt kostnader för hyresvärden och staden.

I Socialstyrelsens vägledning med att förebygga avhysningar uttrycker Sveriges Allmännyttan att framgången i att det förebyggande arbetet är att agera tidigt, ta snabb kontakt och att alla aktörer samarbetar. Skriften sammanfattar bland annat arbetssätt från kommuner som utvärderat sitt arbete med att förebygga avhysningar, där man sett positiva resultat.

Av granskningen framkommer att styrelsen har i december 2019 beslutat om en policy<sup>1</sup> för förebyggande av avhysningsåtgärder. Bolaget har tillsammans med Farsta stadsdelsnämnd upprättat ett

---

<sup>1</sup> Policy för förebyggande av avhysningsåtgärder (AB Familjebostäder, styrelsebeslut den 2019-12-03)

gemensamt metodstöd för det avhysningsförebyggande arbetet. Den metoden tillämpas också av Familjebostäder i samverkan med övriga stadsdelarnämnder.

Familjebostäder har flertalet av de punkter som Sveriges Allmännyttan beskriver som framgångsfaktorer i att det förebyggande arbetet:

- ”En väg in” – dvs. en kontaktperson hos hyresvärd och en kontaktperson hos socialtjänsten
- Regelbundna möten mellan hyresvärd och socialtjänst tillsammans med hyresgästen
- Hyresvärd och socialtjänst har en gemensam plan som sätts tillsammans med hyresgästen
- Ett aktivt uppsökande arbete som bedrivs i samverkan mellan hyresvärd och socialtjänst

De intervjuade anser att den avhysningsförebyggandemetoden fungerar bra. Enligt gruppchef för hyresadministration är det uppföljningsmötena och det uppsökande arbetet mot hyresgästerna som ger bäst effekt.

Gruppchef för hyresadministration rapporterar årligen till företagsledningen om bolagets avhysningsförebyggande arbete. Dock anmäls den inte till styrelsen. Rapporten omfattar statistik och effekter av det vräkningsförebyggande arbetet.

Under 2019 har styrelsen kompletterat sin uppföljning av det förebyggande arbetet genom att införa en indikator i verksamhetsplanen, *Antal avhysningar*. Revisionskontoret noterar att antal avhysningar minskar över åren, under år 2016 hade bolaget 29 avhysningar och år 2019 rapporterar bolaget att det har 15 avhysningar. Enligt uppgift har dessa hyresgäster erbjudits stöd men inte tagit emot stödet.

I verksamhetsberättelsen och hållbarhetsrapport beskriver styrelsen övergripande hur det avhysningsförebyggande arbetet utförts och att det finns samverkan med stadsdelarnämnderna.

Sammanfattningsvis bedöms bolaget arbeta aktivt med det avhysningsförebyggande arbetet i enlighet med kommunfullmäktiges målsättning.

## 2.2 Ekonomiskt 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 2019:

(mnkr)	Budget 2019	Bokslut 2019			Utfall 2018
		Utfall	Avvikelse		
Intäkter	1 983	1 985	2	0,1%	1 883
Kostnader	-1 607	-1 590	17	-1,1%	-1 517
varav av- och nedskrivningar	-429	-418	11	-2,6%	-402
Finansnetto	-69	-54	15	-21,7%	-57
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>307</b>	<b>342</b>	<b>35</b>	<b>11,4%</b>	<b>309</b>

AB Familjebostäders resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 342 mnkr, vilket är 35 mnkr högre än fullmäktiges resultatkrav. Avvikelsen beror i huvudsak lägre avskrivningar samt längre finansnetto än budgeterat. Avskrivningarna har blivit lägre än budgeterat på grund av tidsförskjutning i byggprojekt. Finansnettot är lägre än budget på grund av längre räntenivå än förväntat.

Verksamhetens intäkter uppgår till 1 985, vilket är 2 mnkr (0,1 procent) högre än budget. Verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster uppgår till 1 178, vilket är 6 mnkr (-0,5 procent) lägre än budget.

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

Bolagets resultat ligger på samma nivåer som 2018 (309 mnkr). Intäkter och avskrivningskostnader har ökat jämfört med tidigare år på grund tillkommande nyproducerade lägenheter.

### 2.2.1 Investeringar

(mnkr)	Budget 2019	Bokslut 2019		Budget-avvikelse 2018
		Utfall	Avvikelse	
Investering	2 290	1 687	603 (26,3%)	850 (36,0%)

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 603 mnkr i förhållande till budget. Revisionskontoret noterat att bolaget de senaste åren har haft väsentligt lägre investeringsutfall än budgeterade investeringsnivåer. Genomförandegraden för bolaget

uppgår till 74 procent (64 procent) vilket är något lägre än övriga svenska kommuners bostadsbolags genomsnittliga genomförandegrad.

Under året har prognosen för investeringsutfallet minskat vid varje kvartal. Vid tertialrapport 1 bedömdes investeringarna vara i nivå med budget. Vid tertialrapport 2 rapporterades att investeringarna uppgick till 2 070 mnkr. Förändringarna mellan tertial 2 och verksamhetsberättelsen uppgår till 383 mnkr (-18,5 procent). Prognossäkerheten bedöms inte var tillräcklig avseende investeringarna. Revisionskontoret noterade även förra året att prognossäkerheten inte var tillräcklig.

Enligt bolaget beror avvikelserna på tre projekt (Vedstapeln, Fruängsgården och Oxläggen) där detaljplanen har ändrats eller upphävts vilket innebär att bolaget inte kan bygga som planerat alternativt måste lämna tillbaka markanvisningen vilket minskar de planerade investeringar. Under sommaren såldes även ett stort pågående projekt (Kvarnberget 9) avseende ombyggnation vilket minskade de planerade investeringar. Revisionskontoret noterar att bolaget inte redovisat förklaringarna på ett tydligt sätt i verksamhetsberättelsen.

Revisionskontoret rekommenderar bolaget att:

- utvecklar investeringsredovisningen i tertialrapporterna, framför allt avseende information om avvikelser.

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

### **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. Av genomförda granskningar framgår att brister har noterats vad gäller konsultanvändningen. Delar som behöver utvecklas är förbättras är den interna kontrollen kopplat till avtalshanteringen. Bedömningen grundar sig på iakttagelser som redovisas i avsnitt 3.1 och 3.2.



### **3.1 Bolagets arbete med intern kontroll**

Under 2019 har Stockholms Stadshus AB förtydligat kommunfullmäktiges krav på bolagens internkontroll. Detta genom att utfärda tillämpningsanvisningar till stadens regler för ekonomisk förvaltning. Revisionen har under året haft ökat fokus på 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 samt oegentligheter.

Styrelsen följer i huvudsak systematiskt och fortlöpande upp ekonomi och verksamhet. Styrelsen bör vara mer aktiv och ta del av mera information om verksamheten.

Det genomförs riskanalyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås.

Styrelsen har fastställt en internkontrollplan för år 2019. Den hanterar dock inte prioriterade risker. Interkontrollplan omfattar i huvudsak administrativa åtgärder och har en god kvalitet avseende beskrivning av kontroller och ansvar samt åtgärder. Bolaget har under 2019 genomfört ett utvecklingsarbete vilket medfört att 2020 års interkontrollplan omfattar prioriterade risker.

Det finns riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. Brister har dock uppmärksammats i granskningen av konsultanvändning vilket indikerar på att efterlevnad av riktlinjer och rutiner inte alltid sker, exempelvis avseende kontroller av fakturor och avtal vilket bör förbättras.

Den interna kontrollen följs upp systematiskt och fortlöpande. Bolagets rapportering av uppföljning av internkontrollplanen visar på att det finns områden där den interna kontrollen bör förbättras. Enligt uppgift har det upprättats handlingsplaner som ska följs upp år 2020.

Styrelsen har en rapportering som ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.

### **3.2 Konsultanvändning**

Revisionskontoret har genomfört en granskning av bolagets användning av konsulter.

Syftet med granskningen var att bedöma om bolagen styr, kontrollerar och följer upp konsultinsatser så att en effektiv och ändamålsenlig resursanvändning säkerställs. Granskningen har omfattat samtliga 17 aktiva bolag inom Stockholms stads bolagskoncern.

Staden har inte någon övergripande policy eller riktlinje för konsultanvändning. I stadens budget 2019 anges att konsulter endast ska användas i de fall då det är säkerställt att det är det mest kostnadseffektiva alternativet. Bolagen ska säkerställa att stadens upphandlingar används som ett medel att kvalitetsutveckla verksamheterna samt driva utvecklingen i innovativ och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar riktning. I budgeten anges även att bolagen ska ha en långsiktig planering för att behålla, utveckla samt rekrytera verksamhetskritisk kompetens.

Av granskningen framkommer att bolaget har en långsiktig kompetensförsörjningsstrategi som tydliggör mål samt roller- och ansvar. Strategin innehåller en behovsanalys. I samband med verksamhetsplaneringen görs en resursplanering av både egen och inhyrd personal i bolagets beslutstöd. Mallar finns som stöd för behovsanalys och kompetensplanering. Det finns rutiner och riktlinjer som tydliggör ansvar och säkerställer uppföljning av konsultinsatser. Bolaget följer upp leverantörstrohet på aggregerad nivå genom spendanalyser. Spendanalysen grundar sig data från två olika ekonomisystem. Enligt uppgift ligger bolagets leverantörstrohet omkring 94 %. Bolaget har inte möjlighet att följa upp avtalstrohet utifrån nuvarande förutsättningar. Bolaget har för avsikt att upphandla ett inköpssystem 2020, för implementering 2021. Bolaget har dock inte möjlighet att följa upp avtalstrohet. Bolaget har ett beslutsstödsystem med möjlighet att följa konsultanvändandet och behov genom nyckeltal. I övrigt följs konsultkostnader upp tertialvis per avdelning och konto.

Resultatet av stickprovsgranskningen visar på brister i hanteringen av konsultkostnader. För vissa fakturor saknas skriftliga avtal eller beställningar. Enligt bolagets riktlinjer för direktupphandling är utgångspunkten att all direktupphandling ska dokumenteras och att offerter samt beställningar ska vara skriftliga. Tre av stickproven hänförs sig till samma leverantör och uppgår till en total summa av ca 600 tkr. I granskningen har framkommit att avtalet med leverantören är gammalt och har enligt uppgifts förlängts löpande, vilket inte har dokumenterats. Det saknas även skrivningar om förlängningsklausuler i grundavtalet. Revisionskontoret noterar att

det kan finnas en risk att transaktionen kan ses som otillåten direktupphandling. Revisionskontoret noterar även att i ett fall är en faktura godkänd av den konsult som utfört arbetet enligt fakturan. Detta är problematiskt utifrån godkännarens roll och funktion. Det har framkommit vissa brister avseende fakturornas kvalitet, exempelvis att det ibland saknas information om vilken person/typ av konsult/befattning som utfört uppdraget.

Den sammanfattande bedömningen är att bolaget inte har en helt tillräcklig styrning, kontroll och uppföljning av konsultanvändningen. Bedömningen grundar sig på att resultatet av stickprovet visar på att det framkommit vissa brister avseende fakturornas kvalitet samt att det framkommit flertal fakturor som saknar skriftliga avtal eller beställningar.

Revisionskontoret rekommenderar bolaget att:

- Se över hanteringen av inkomna fakturor för att säkerställa att dessa innehåller nödvändig/tillräcklig information för att förbättra uppföljningen.
- Säkerställa att det finns aktuella avtal.
- Förbättra kontrollen av fakturor för att säkerställa att dessa stämmer överens med befintliga avtal. Informationen bör omfatta hänvisning till avtal, vilken person/typ av konsult/befattning som utfört uppdraget samt antal timmar och timpris för uppdraget.

### **3.3 Bolagens investeringar (rapport 2:2020)**

Revisionskontoret har en pågående granskning av om stadens bostadsbolag prioriterar och genomför investeringar med god styrning och kontroll. Moderbolaget, Stockholms Stadshus AB granskas avseende om bolaget styr och samordnar investeringar i enlighet med bolagsordning och kommunfullmäktiges budget och ägardirektiv. Granskning har inriktas på så kallade stora investeringar, det vill säga investeringar med en budget som överstiger 300 mnkr.

Bland annat har följande iakttagelser har gjorts avseende bostadsföretagen:

- Bostadsmålen har ej uppnåtts.
- Det saknas dokumenterade rutiner för att säkerställa att information om investeringsprojekt tillställs kommunfullmäktige i enlighet med stadens regler för ekonomisk förvaltning.

- Det saknas utförliga beskrivningar av hur avvikelser har uppstått i tertialrapportering och årsbokslut.
- Det finns inte ett systematiskt arbete för att förhindra och minska konsekvensen av förseningar i projekt.

Granskningen i sin helhet kommer att redovisas i en revisionsrapport.

## **4. Uppföljning av tidigare års granskning**

Tidigare års granskning av bolagets verksamhet har inte utmynnat i några rekommendationer. Lämnade rekommendationer efter årets granskningar redovisas i bilaga 1.

## Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

### Årlig och fördjupad granskning

Års- rapport	Rekommendation	Vidtagit åtgärder			Kommentar
		Ja	Delvis	Nej	
ÅR 2019	<p><b>Bolagets uppfyllelse av ägardirektiv och uppdrag (SHIS)</b> Bolaget rekommenderas att tydliggöra aktiviteter eller tillskapa fler mätbara indikatorer för att utveckla styrning och uppföljning av ägardirektiven som berör tillskapandet av bostäder till SHIS.</p>				
ÅR 2019	<p><b>Investeringsredovisning i tertialrapporteringen</b> Revisionskontoret rekommenderar att bolaget utvecklar investeringsredovisningen i tertialrapporterna, framför allt avseende information om avvikelser.</p>				
ÅR 2019	<p><b>Konsultanvändning</b> Bolaget rekommenderas att se över hanteringen av inkomna fakturor för att säkerställa att dessa innehåller nödvändig/tillräcklig information för att förbättra uppföljningen. Informationen bör omfatta hänvisning till avtal, vilken person/typ av konsult/befattning som utfört uppdraget samt antal timmar och timpris för uppdraget.</p> <p>Bolaget rekommenderas förbättra kontrollen av fakturor för att säkerställa att dessa stämmer överens med befintliga avtal.</p> <p>Bolaget rekommenderas att säkerställa att det finns aktuella avtal.</p>				

## Bilaga 2 – Bedömningskriterier

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

### Verksamhet och ekonomi

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

### Bedömningskriterier

Nämnden/styrelsen:

- 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.
- Har haft en styrning och uppföljning mot mål och beslut.

### Bedömning:

*Tillfredsställande*

Bedömningskriterier är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser.

*Inte helt tillfredsställande*

Bedömningskriterier bedöms delvis uppfyllda. Det finns brister som måste åtgärdas.

*Inte tillfredsställande*

Bedömningskriterier bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som måste åtgärdas omgående.

## Intern kontroll

Den interna kontrollen är en process som utförs av nämnd/styrelse, förvaltnings- 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

Nämnden/styrelsen:

- 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:

*Tillräcklig*

Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser.

*Inte helt tillräcklig*

Bedömningskriterierna bedöms delvis uppfyllda. Det finns brister som måste åtgärdas.

*Inte tillräcklig*

Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som måste åtgärdas omgående.