



KONTAKT

Helena Grantz  
Kvalitets- och internkontrollansvarig, Dataskyddsombud  
08-737 20 21  
helena.grantz@familjebostader.com

# Svar på revisorernas årsrapport 2019

## Bakgrund

Stadsrevisionen i Stockholms stad prövar årligen 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 områdena verksamhet och ekonomi samt intern kontroll.

Bedömningen av bolagets verksamhet har skett med utgångspunkt från kriterier hämtade ur aktiebolagslagen, kommunallagen, andra tillämpliga lagar, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv.

I granskningen har lekmannarevisorn biträts av revisionskontoret. Parallellt med lekmannarevisionen har EY utfört revision enligt ABL 9 kap. Lekmannarevisorn har granskat om bolagen sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bolagens interna kontroll har granskats av både lekmannarevisorn och av EY, som därtill även har granskat räkenskaperna.

För mer information om granskningen hänvisas till ärendets bilaga 2.

## Ärendet

Sammantaget bedöms att 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. Vidare konstaterar revisionen att bolagets verksamhetsmässiga resultat för 2019 i allt väsentligt är förenligt med de mål som fullmäktige fastställt.

Revisionskontoret har granskat hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv gällande tillskapa och bistå bostäder till SHIS samt bolagets förebyggande arbete gällande avhysningar. Granskning har även skett av bolagets investeringar samt konsultanvändning. I detta ärende redogör vi för hur Familjebostäder har hanterat/avser att hantera givna rekommendationer.

## Ärendets beredning

Ärendet är framtaget i samverkan mellan avdelningarna affärsutveckling och ekonomi.

## Familjebostäders analys och bedömning

### TILLSKAPA OCH BISTÅ BOSTÄDER TILL SHIS (ÄGARDIREKTIV)

Revisionskontoret har granskat 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

Stockholms stadshus AB har utifrån ägardirektiven formulerat koncerngemensamma verksamhetsmål och i budgeten anges att bolaget ska tillskapa 50 permanenta genomgångsbostäder till SHIS. Under år 2019 tillskapade Familjebostäder 34 lägenheter. Revisionskontoret noterar i sina granskning att det saknas tydliga konkreta aktiviteter i verksamhetsplanen för hur bolaget ska arbeta med att bistå och skapa bostäder till SHIS. Revisionskontoret menar vidare att bolaget inte i tillräcklig omfattning definierat hur ägardirektiven tolkats.

Utifrån genomförd granskning rekommenderar revisionskontoret Familjebostäder att *tydliggöra aktiviteter eller tillskapa fler mätbara indikatorer för att utveckla styrning och uppföljning av ägardirektiven som berör tillskapandet av bostäder till SHIS.*

### *Familjebostäders svar på given rekommendation*

Uppdraget att "tillskapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper", genomförs inom ramen för bolagets nyproduktion. Bolaget gör därför i tidiga skeden bedömningar om lämpligheten att tillskapa permanenta genomgångsbostäder i samtliga projekt. Bedömningen görs bland annat utifrån behovet av att uppfylla andra mål, exempelvis mängden producerade Stockholms- eller studentbostäder.

Det tar minst sju år från tidiga skeden till dess att projektet är genomfört och hyresgäster kan flytta in. Detta innebär att det på kort sikt är svårt att nå det årliga målet, då det hade förutsatt planering för permanenta genomgångsbostäder för SHIS i projekt som startade för flertal år sedan. Bolaget ser en möjlighet att, i samråd med SHIS, göra en översyn av de behov som finns kopplat till SHIS-bostäder för att se om dessa kan tillgodoses i redan planerade projekt. Dessa bör

dock inte redan vara i produktion, och påverkar därför inte heller målet för innevarande eller nästa år.

De förslag på andra sätt än att genom nyproduktion tillskapa permanenta genomgångsbostäder som nämns i rapporten har inte förankrats inom koncernen. Familjebostäder ser gärna att uppdraget och därmed också förutsättningen att nå målen och ta fram aktiviteter och mätbara indikatorer tydliggörs i dialog mellan SHIS, systerbolagen och Stockholm Stadshus AB.

#### **BOSTADSBOLAGENS FÖREBYGGANDE ARBETE GÄLLANDE AVHYSNINGAR (ÄGARDIREKTIV)**

Revisionskontoret har granskat hur bostadsbolagen arbetar förebyggande för att minimera antal avhysningar. Enligt budget 2019 ska bostadsbolagen arbeta för att minimera antalet avhysningar och det ska finnas en samverkan med socialtjänsten.

Revisorernas granskning visar att Familjebostäder bedriver ett framgångsrikt förebyggande arbete för att minska antalet avhysningar och granskningen har inte resulterat i någon rekommendation.

#### **INVESTERINGAR (EKONOMISKT RESULTAT)**

Revisionskontoret har granskat tertialrapporter och bokslut med inriktning på bolagets prognoser och resultat efter finansnetto samt investeringsutfall.

Mot bakgrund av investeringsgranskningen rekommenderar revisionskontoret Familjebostäder att utveckla investeringsredovisningen i tertialrapporterna, framförallt avseende information om avvikelser.

#### *Familjebostäders svar på given rekommendation*

Familjebostäder kommer att utveckla information om investeringsprojekt i verksamhetsplaner och tertialrapporter genom att tydliggöra information per investeringstyp omfattande exempelvis antal lägenheter i produktion, byggstarter, färdigställda lägenheter samt antal erhållna markanvisningar.

Bolaget arbetar generellt med att utveckla uppföljning av projekt och en del i detta arbete är att se över det systemstöd vi idag har för planering och uppföljning. Ett bra systemstöd ökar möjligheterna för uppföljning och avvikelserrapportering. Arbetet är långsiktigt och omfattar flera delar, bland annat den ekonomiska uppföljningen.

Större projekt omfattar investeringar som löper över flera år. Det är därför inte relevant att följa investeringen i ett projekt per år utan det är den totala slutkostnadsprognosen som utgör eventuell avvikelse mot investeringsbeslutet. En avvikelseanalys per år och per projekt kommer därför bolaget inte att tillhandahålla

utan endast kommentarer och analys utifrån eventuell avvikelse mot investeringsbeslutet. En samlad bedömning och övergripande analys av avvikelse mot den årliga investeringsbudgeten görs i samband med tertial och årsrapportering.

#### **KONSULTANVÄNDNING (INTER KONTROLL)**

Revisionskontoret har genomfört en granskning av bolagets användning av konsulter. Syftet med granskningen var att bedöma om bolaget styr, kontrollerar och följer upp konsultinsatser för att säkerställa en effektiv och ändamålsenlig resursanvändning.

Av revisorernas rapport framgår att Familjebostäder har rutiner och riktlinjer som tydliggör ansvar och hur uppföljning av konsultinsatser ska ske. Därtill har bolaget ett beslutsstödsystem som möjliggör uppföljning av konsultanvändning och relaterade nyckeltal. Konsultkostnader följs upp tertialvis per avdelning och konto.

Granskningen visar att bolaget har brister i hanteringen av konsultkostnader och stickprov visar på svagheter gällande bl.a. dokumentation och information på fakturor. Revisorernas sammanfattande bedömning är att bolaget inte har en tillräcklig styrning, kontroll och uppföljning av konsultanvändningen och har därav rekommenderat bolaget följande:

- Att se över hantering av inkomna fakturor för att säkerställa att dessa innehåller nödvändig/tillräcklig information för att förbättra uppföljningen
- Att säkerställa att det finns aktuella avtal
- Att förbättra kontrollen av fakturor för att säkerställa att dessa stämmer överens med befintliga avtal, vilken person/typ av konsult/befattning som utfört uppdraget samt antal timmar och timpris för uppdraget.

#### *Familjebostäders svar på givna rekommendationer*

Från och med november 2019 sker konsultupphandlingar (i de fall ramavtal saknas) via konsultmäklaren Workforce Logiq. Tjänsten gör exempelvis att bolaget får en överblick över konsultanvändandet, att avtal tecknas och att vi lever upp till lagen om offentlig upphandling (LOU).

Redovisningsenheten tar månatligen fram en rapport på leverantörer bolaget har köpt varor/tjänster av under den aktuella perioden. Utifrån rapporten kontrollerar Inköp och upphandling att bolaget har giltiga avtal med ett urval av leverantörer. Kontrollen innefattar dels avtal i bolagets interna system, dels avtal som genererats hos konsultmäklaren.

Med anledning av revisionskontorets rekommendationer kommer Inköp och upphandlings uppföljning även innefatta stickprovskontroll av inkomna fakturor för att säkerställa att dessa innehåller korrekt och nödvändig/tillräcklig information avseende fakturerat pris, debiterade timmar m.m.

På intranätet finns information om hur inkomna fakturor ska kontrolleras och hanteras. Nyanställda medarbetare får även information om gällande rutiner inom ramen för introduktionsprogrammet. Under året kommer det ske en utvärdering av att information är tillräcklig och därtill planeras riktade utbildningsinsatser för särskilda enheter/grupper.