

Årsrapport 2022

AB Familjebostäder

Rapport från
stadsrevisionen

Dnr: RVK 2023/36

Den kommunala revisionen är kommunfullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivits i nämnder och bolag. Stadsrevisionen i Stockholm stad granskar nämnders och styrelser ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt kommunfullmäktiges 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.

All rapportering finns på stadsrevisionens hemsida, start.stockholm/revision. Rapporterna kan också beställas från revisionskontoret, revision.rvk@stockholm.se

Till

AB Familjebostäder

Årsrapport 2022

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen av AB Familjebostäders verksamhet under 2022.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till AB Familjebostäders styrelse för yttrande senast den 30 juni 2023. Av yttrandet bör det framgå vilka åtgärder som bolaget avser att vidta gällande revisionens rekommendationer.

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 och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

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

Under året har revisionskontoret genomfört en granskning om stadens bostadsbolag bedriver ett ändamålsenligt arbete för att identifiera och motverka felaktig folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden. Några utvecklingsområden har identifierats, bland annat att bolaget bör inrätta en systematisk uppföljning av hyresgästernas folkbokföring efter att inflyttning skett. Vidare bör bolaget fastställa skriftliga rutiner för uppföljning av folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden.

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. Det finns i huvudsak riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.

Dock bör systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner utvecklas. Under året har revisionskontoret genomfört granskning av den interna kontrollen inom hanteringen av offentlighetsprincipen samt arbetssättet Rättvist byggande. Några utvecklingsområden har identifierats, bland annat behöver bolaget säkerställa att dokumentation sker av kontroller och uppföljning av utförda åtgärder inom arbetssättet Rättvist byggande.

Uppföljning av tidigare års granskningar

Bolaget har i huvudsak vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer i föregående års granskningar. De väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är bolagets följsamhet till Dataskyddsförordningen.

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	6
4. Fördjupade granskningar.....	8
4.1 Offentlighetsprincipen	8
4.2 Tillämpning av arbetssättet Rättvist byggande	9
4.3 Folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden	10
5. Uppföljning av tidigare års granskning	13
Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer	14
Bilaga 2 – Bedömningskriterier	17

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 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 Lars Riddervik och suppleant är Bosse Ringholm. I granskningen har lekmannarevisorn biträtt av revisionskontoret. Granskningen har genomförts av granskningsansvarig Anna-Karin Karlström med flera vid revisionskontoret. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt aktiebolagslagen 9 kap. under ledning av auktoriserad revisor Fredric Hävrén 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 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

Bolaget bedöms i allt väsentligt ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Bedömningen grundar sig på granskning av bolagets redovisning och på de granskningar som genomförts under året.

Bolaget har redovisat resultat av beslutade mål. Redovisningen ger rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelse.

I bolagets rapportering redovisar bolaget att det bidrar till att uppfylla fullmäktiges inriktningsmål. Bolaget bedömer att nio av kommunfullmäktiges elva mål som berör bolaget har uppfyllts. Två av verksamhetsmålen redovisas som delvis uppfyllda enligt bolagets bedömning.

Verksamhetsmålet ”Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort” bedöms vara delvis uppfyllt. Bolaget redovisar att de inte uppnått årsmålet för att tillhandahålla så kallade Stockholmsjobb. Stockholmsjobb är en arbetsmarknadsinsats som innehåller en kommunal visstidsanställning med lön. Den riktar sig till personer som står långt från arbetsmarknaden och till unga 16-29 år. Bolaget anger arbetsmarknadsförvaltningens ersättningsnivå blir styrande över antalet tjänster som bolaget kan tillhandahålla.

Verksamhetsmålet ”Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo i och vistas i” bedöms delvis uppfyllt. Resultaten för hyresgästernas nöjdhet visar på förbättrade resultat över tid och årsmålnivån uppnås. Dock uppnås årsmålnivåerna delvis för bland annat hyresgästernas upplevelse av trygghet, service, rent och snyggt. Bolaget redovisar att resultat för hyresgästernas upplevelse av trygghet ökar inom det geografiska område som tidigare haft lägst resultat. Det visar på att bolagets trygghetsskapande insatser ger effekt.

Verksamhetsmål ”Stockholms byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov” omfattar indikatorer som berör bostadsbyggandet. Målet bedöms för 2022 uppnås vilket är en förbättring jämfört med tidigare år.

Kommunfullmäktiges budget 2022 anger att stadens bostadsbolag tillsammans ska ha en nybyggnationstakt på 600 allmännyttiga bostäder. AB Familjebostäder har under 2022 bidragit till att uppfylla sin del av målet genom att påbörja 404 lägenheter (årsmål 200) och färdigställa 392 lägenheter (årsmål 400). Avvikelsen för färdigställda lägenheter beror på att inflyttning har försenats i ett projekt på grund av materialbrist.

Kommunfullmäktige anger att 50 procent av nybyggnationstakten ska vara Stockholmshus. Bolaget uppnår årsmålet och har påbörjat 183 lägenheter under 2022. Bolaget redovisar att det planeras för totalt sex nya Stockholmshusprojekt de kommande åren.

I kommunfullmäktiges budget för 2022 anges även att bolaget ska verka för att studentbostäder byggs där det är lämpligt, både temporära och stadigvarande. Bolaget redovisar att inom projektportföljen finns det planerat för cirka 90 lägenheter kommande år.

Bolagets redovisar att årsutfallet för flertalet indikatorer förbättrats jämfört med 2021, bland annat avseende miljömål så som andel hämtställen för matavfall, relativ energieffektivisering samt andel köpt energi.

Revisionskontorets granskning visar att det finns grund för bolagets målbedömning.

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. Staden har sedan ett flertal år tillbaka haft en målsättning att tillskapa permanenta bostäder till SHIS bostäder. Bolaget har, tillsammans med systerbolaget AB Stockholmshem, de senaste åren haft ett ägardirektiv avseende detta men inte uppfyllt målsättningen. Bolaget redovisar att de har erhållit en markanvisning där det finns planerat för 30 lägenheter som ska erbjudas till SHIS. I 2023 års budget framgår att ägardirektivet framgent inte ska gälla bolaget utan endast AB Stockholmshem.

En granskning har genomförts i syfte att bedöma om stadens bostadsbolag bedriver ett ändamålsenligt arbete för att identifiera och motverka felaktig folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden. Granskningen visar att bolaget bland annat bör inrätta en systematisk uppföljning av hyresgästernas folkbokföring efter att inflyttning skett, se vidare avsnitt 4.3 Folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden.

2.2 Ekonomiskt resultat

Bolaget bedöms ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande 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 2022:

Resultat (mnr)	Budget 2022	Utfall 2022	Avvikelse 2022	Avvikelse 2022, %	Utfall 2021
Intäkter	2 239	2 275	36	2 %	2 151
Kostnader	-1 845	-1 891	-46	-2 %	-1 763
Varav av- och nedskrivningar	-548	-543	5	1 %	-510
Finansnetto	-64	-65	-1	-2 %	-47
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	330	319	-11	-3 %	341

AB Familjebostäder resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 319 mnr, vilket är 11 mnr lägre än fullmäktiges resultatkrav. Avvikelsen mellan fullmäktiges resultatkrav och utfall motsvarar ca 0,4 procent av omsättningen. Avvikelsen beror i huvudsak på högre fastighetskostnader än budget samt förgäveskostnader. Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

Verksamhetens intäkter uppgår till 2 275 mnr, vilket är 36 mnr (2 procent) högre än budget. De högre intäkterna förklaras av ökade hyresintäkter utifrån den årliga hyresförhandlingen samt tillkommande färdigställd nyproduktion.

Verksamhetens kostnader exklusive avskrivningar och finansiella poster uppgår till 1 348 mnr, vilket är 51 mnr (-4 procent) högre än budget. Avvikelsen beror i huvudsak på att kostnader för skador är högre än budget, 18 mnr. Bolaget uppger att kostnadsposten har ökat jämfört med föregående år på grund av typen av skador som faller inom självriskan. Bolaget uppger att bolaget har lägre kostnader än 2021 kopplat till skador men andelen skador som bolaget

kan erhålla ersättning för har sjunkit vilket innebär att den redovisade nettokostnaden ökar. Ett arbete ska påbörjas under 2023 för att tillsammans med bolagets skadereglerare se över orsak och eventuellt behov av åtgärder. Redan identifierat är att skadeutfallet är större i vissa geografiska områden och att det finns enstaka fastigheter med höga kostnader som ligger i planen för total ombyggnation.

Vidare består avvikelserna inom verksamhetens kostnader av förgäveskostnader för fyra projekt, vilket uppgår till 23 mnkr. 2021 hade bolaget förgäveskostnader för cirka 1 mnkr vilket hänfördes till ett projekt. Bolaget har redovisat orsaker och redovisade belopp i upprättade beslutsunderlag.

Jämfört med 2021 har verksamhetens intäkter ökat med 124 mnkr (6 procent). Jämfört med 2021 har verksamhetens kostnader exklusive avskrivningar och finansiella poster ökat med 101 mnkr (-8 procent). Ökningen av intäkter och kostnader jämfört med 2021 beror på samma förklaringar som redovisas ovan avseende budgetavvikelser.

2.2.2 Investeringar

Investeringsverksamhet (mnkr)	Budget 2022	Utfall 2022	Avvikelse 2022	Budgetavvikelse 2021
Investeringar	1 650	1 684	-34	128

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 34 mnkr i förhållande till budget. Enligt bolagets redovisning beror avvikelserna på högre utfall av investeringar i planerat underhåll än budgeterat (utfall 500 mnkr, budget 400 mnkr). Bolaget uppger att de prioriterar en hög nivå avseende ersättningsinvesteringar för att minska kostnader för reparationer och skador. Bolaget redovisar att nyproduktionen liksom tidigare år inte uppnår budgeterad nivå (utfall 1 143 mnkr, budget 1 250 mnkr).

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. Vissa brister har dock framkommit i genomförda granskningar. Bolaget bör utveckla den interna kontrollen inom hanteringen av offentlighetsprincipen samt arbetssättet Rättvist byggande. Revisionskontoret noterar att det kvarstår åtgärder för bolaget att vidta för att säkerställa följsamhet till Dataskyddsförordningen.

Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Det finns i huvudsak riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. Bolaget bör dock säkerställa att stadens arkivregler efterlevs samt säkerställa att utlämnande av allmän handling sker skyndsamt.

Systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner bör utvecklas. I granskningen av folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden framkommer bland annat att det saknas skriftliga rutiner av uppföljning av folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden. Även de systematiska kontrollerna inom området bör utvecklas, se vidare avsnitt 4.

Bolaget har en organisation med en i huvudsak tydlig fördelning av ansvar och befogenheter. Bolagets styrdokument så som övergripande delegationsordning och attestinstruktion, vilka senast var beslutade år 2020, har reviderats under året och beslutades i januari 2023.

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. Revisionskontoret uppgav i 2021 års årsrapport att internkontrollplanen borde utvecklas avseende tydliggörande av kontroller. Under hösten 2022 har bolaget arbetat med att utveckla interkontrollplanen. Revisionskontoret noterar att internkontrollplan 2023 visar på tydligare definierade internkontrollaktiviteter. Kontroller enligt den interna kontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande. De avvikelser som påträffats har dokumenterats och åtgärder har föreslagits.

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

Bolaget har i huvudsak system och rutiner för uppföljning av verksamhet som uppdragits åt annan att utföra. Inom arbetssättet Rättvist byggande behöver bolaget säkerställa att dokumentation sker av kontroller och uppföljning av utförda åtgärder.

4. Fördjupade granskningar

4.1 Offentlighetsprincipen

En granskning har genomförts i syfte att bedöma om bolaget har rutiner och arbetssätt som säkerställer rätten att ta del av allmänna handlingar. Granskningen har genomförts genom intervju med representanter från arkivorganisationen, dokumentgranskning samt stickprov av utlämnande av handling från en av bolagets funktionsbrevlådor. Granskningen visar att bolaget har en arkivorganisation med fördelat ansvar och befogenheter. Bolaget har ändamålsenliga rutiner, dock behöver arbetssätt för hantering och utlämnande av allmänna handlingar utvecklas.

Bolaget har fastställt en ansvarsfördelning avseende hanteringen av allmänna handlingar och arkiv i enlighet med stadens arkivregler. Stadens arkivregler framhåller att hantering av allmänna handlingar ska styras och planeras. Detta ska bland annat göras genom bolagets informationsredovisning. Informationsredovisningen är en samlad redogörelse över bolagets information och hur den löpande ska hanteras. Den ska hållas aktuell och uppdaterad. Granskningen visar att bolaget har upprättat en informationsredovisning i enlighet med stadens arkivregler men att den inte är helt uppdaterad.

Med gallring avses att förstöra allmänna handlingar och ska utan dröjsmål ske när gallringsfrist löpt ut. Enligt stadens arkivregler ska möjligheten att gallra ses över fortlöpande. Det framkommer av intervju att allmänna handlingar i vissa verksamhetssystem inte gallras. Detta beskrivs bero på att man inte kan säkerställa att det sker under kontrollerade former. Bolaget uppger att de arbetar med att se över detta.

Av tryckfrihetsförordningen framgår att var och en har rätt att ta del av allmänna handlingar, samt att en begäran ska behandlas skyndsamt. Granskningen visar på fall av bristande skyndsamhet.

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa fortlöpande uppdatering av informationsredovisningen, i enlighet med stadens arkivregler.
- Säkerställa att utlämnande av allmänna handlingar sker skyndsamt.
- Säkerställa att gallring sker i enlighet med stadens arkivregler.

4.2 Tillämpning av arbetssättet Rättvist byggande

En granskning har genomförts för att bedöma hur bolaget säkerställt att de arbetar i enlighet med arbetssättet Rättvist byggande. Arbetsmodellen syftar till att motverka kriminalitet, ekonomisk brottslighet, svart arbetskraft, oegentligheter och osund konkurrens på byggarbetsplatser.

Den sammanfattande bedömningen är att bolaget bör utveckla dokumentationen av kontroll och uppföljning av entreprenörerna. Revisionskontorets bedömning grundas på att kontrollerna av underentreprenörerna som ska genomföras innan arbete påbörjas inte dokumenteras på ett systematiskt sätt. Sedan har revisionskontoret inte kunnat ta del av underlag som styrker att entreprenörerna har vidtagit åtgärder gällande ID06 och legitimation. Vidare att bolagets godkännande av entreprenörernas samtliga vidtagna åtgärder utifrån avvikelser ur en arbetsplatskontroll inte har dokumenterats på ett samlat sätt.

I december 2021 bildades den ideella föreningen Rättvist byggande. Bland annat kan byggherrar, fastighetsägare och fastighetsförvaltare vara medlemmar i föreningen. Bolaget är medlem i föreningen. Bildandet av föreningen Rättvist byggande innebar att föreningen sedan år 2022 utför kontroller och uppföljningar av underentreprenörer innan och under pågående arbeten på byggarbetsplatser på uppdrag av bolaget.

Samtliga entreprenörer som arbetar i projektet ska kontrolleras att de har F-skatt, saknar betalningsanmärkningar, är anslutna till ID06, att arbetsgivaravgifterna är i nivå med antal anställda, att arbetsrättsliga kontraktsvillkor uppfylls, att skatter är betalda m.m. Därutöver görs en avstämning om underentreprenörer har haft avvikelser som påträffats från tidigare arbetsplatskontroller. Om ovan nämnda kontroller utmynnar i godkännande av entreprenörerna, registreras entreprenörerna som godkända aktörer i berört byggprojekt.

Under pågående byggprojekt sker oannonserade arbetsplatskontroller på underentreprenörerna. Vid arbetsplatskontroller kontrolleras ID06-kort, ID-handlingar, arbetstillstånd och brister i skalskydd (t.ex. byggstaket/stängsel/grindar). Bolaget uppger att arbetsplatskontroller sker i all nyproduktion. Bolaget anger att det bör ske två till tre arbetsplatskontroller per byggprojekt från byggstart till avslutat byggprojekt. Under 2021 genomfördes elva arbetsplatskontroller på samtliga nio nybyggnationsprojekt i Familjebostäder, vilket resulterade i 83 avvikelser. Bolaget och

föreningen Rättvist byggande uppger att alla avvikelser ur arbetsplatskontrollerna följs upp.

Revisionskontoret har granskat bolagets kontroller av underentreprenörer innan och under ett pågående byggprojekt som ägde rum under 2021. Ur granskningen framkommer att kontrollerna som ska genomföras innan arbete påbörjas inte dokumenteras på ett systematiskt sätt. Detta medför att det inte är möjligt att få en helhetsbild över vilka förhandskontroller som faktiskt har genomförts på underentreprenörerna.

Revisionskontoret har tagit del av en rapport från en genomförd arbetsplatskontroll. I rapporten framgår vilka kontroller som har genomförts, vilka avvikelser som har identifierats samt vilka åtgärder som entreprenörerna måste vidta. Revisionskontoret har även tagit del av huvudentreprenörens svar till Familjebostäder. I svaret framgår vilka åtgärder som har vidtagits av huvudentreprenören och underentreprenörerna. Däremot har underlag, som ska stödja de skriftligt redovisade åtgärder som har vidtagits, inte bifogats avseende avvikelser gällande ID06 och legitimation. Beträffande kompletteringar av underentreprenörernas föranmälningar har bolaget enligt uppgift tagit del av dessa underlag, dock har detta inte dokumenterats. Enligt uppgift har åtgärder gällande avvikelser kring skalskyddet (grindar och stängsel) runt byggarbetsplatsen följts upp men inte dokumenterats. Familjebostäder godkände entreprenörernas samtliga vidtagna åtgärder enligt uppgift men godkännandet har inte dokumenterats på ett samlat sätt.

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa att genomförda kontroller av underentreprenörer innan arbete påbörjas dokumenteras.
- Säkerställa att dokumenterat underlag finns som verifierar att åtgärder har vidtagits av entreprenörerna utifrån de avvikelser som framkommit ur arbetsplatskontrollerna.
- Dokumentera ett samlat godkännande av entreprenörernas vidtagna åtgärder.

4.3 Folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden

En granskning har genomförts i syfte att bedöma om stadens bostadsbolag bedriver ett ändamålsenligt arbete för att identifiera och motverka felaktig folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden. Granskningen visar att bolaget delvis har arbetssätt för att identifiera och åtgärda felaktigheter i folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden.

Folkbokföringslagen (1991:481) slår fast att en person ska vara folkbokförd där han eller hon är att anse som bosatt. Uppgifter i folkbokföringen är centrala vid exempelvis utbetalningar från välfärdssystemen och vid samhällsplanering. Det är brottsligt för individer att inte anmäla ändrade folkbokföringsuppgifter till Skatteverket eller att lämna felaktiga uppgifter. Oriktiga hyresförhållanden, såsom exempelvis olovlig andrahandsuthyrning och uttag av överhyra, bidrar till en skev bostadsmarknad och påverkar tryggheten i hyresfastigheter negativt. I oktober 2019 genomfördes en ändring i jordabalken (1970:994) i syfte att motverka problematiken med oriktiga hyresförhållanden, genom att bland annat ge fastighetsägare möjlighet att säga upp hyresavtal med omedelbar verkan.

Stadens bostadsbolag har i ägardirektiv fått i uppdrag att intensifiera arbetet med att identifiera och motverka oriktiga hyresförhållanden. Arbetet ska ske genom best practice mellan bostadsbolagen. Bolaget uppger att samverkan med de övriga bostadsbolagen sker löpande, men att gemensamma arbetsätt inte har definierats.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ansvarar för förmedling av hyresgäster till stadens bostadsbolag och genomför kontroller inför förmedling, utifrån villkor som bestämts gemensamt med bostadsbolagen. Efter att en hyresgäst förmedlats till Familjebostäder genomför bolaget ytterligare kontroller av kundens folkbokföringshistorik och boenderefrens. Vid tecknande av avtal får hyresgästen information om vilka bestämmelser och krav som gäller kring folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden. Vid ändringar i boendet, genom exempelvis förfrågan om andrahandsuthyrning eller byten, genomför bolaget bland annat kontroll av folkbokföring. Därutöver genomförs vissa riktade uppföljningar i fastigheter där det exempelvis pågår reparationer eller byggnation.

Utöver de initiala kontroller som bolaget genomför inför att en hyresgäst ska godkännas, eller i samband med byte eller andrahandsuthyrning, genomför bolaget inte någon systematisk uppföljning av hyresgästernas folkbokföring eller hyresförhållanden efter inflyttning. Uppföljning och kontroller sker huvudsakligen när det finns indikationer om att det förekommer felaktigheter. Indikationerna inkommer huvudsakligen via tips, antingen internt från andra delar av verksamheten, eller externt från andra hyresgäster och allmänheten. Därutöver genomförs vissa riktade kontroller i delar av bolagets bestånd, exempelvis har bolaget under 2022 genomfört kontroller av utvandrade hyresgäster i vissa områden. Fler kontroller finns planerade för 2023. Bolaget uppger att de har planer på att

införa ytterligare uppföljningsmoment av bland annat hyresgästernas folkbokföring efter att inflyttning skett, men detta har ännu inte formaliserats.

Vidare saknar bolaget aktuella rutiner för uppföljning av hyresgästernas folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden. Bolaget uppger att ett omfattande arbete pågår med att ta fram och revidera skriftliga processbeskrivningar för arbetsprocesser och de kontroller som ska genomföras löpande i arbetet. Arbetet förväntas vara färdigställt inom några år. I samband med detta ska bolagets rutiner ses över och revideras löpande.

En viktig del i arbetet med att motverka och förebygga felaktigheter i folkbokföringen och oriktiga hyresförhållanden är att anmäla uppmärksammade felaktigheter och misstanke om eller förekomst av brott till Skatteverket respektive polisen. Enligt folkbokföringslagen 32 c § är myndigheter skyldiga att anmäla misstanke om felaktigheter i folkbokföringen till Skatteverket. Kommunala bostadsbolag har inte samma lagstadgade skyldighet, men det finns inte heller några hinder för att anmäla misstanke om felaktigheter och brott. Bolaget uppger att de felaktigheter som uppmärksammas i verksamheten huvudsakligen avser ärenden där det finns uppsåt att kringgå de rådande bestämmelser som finns i lagstiftning och bolagets regler för uthyrning. Merparten av ärendena löses däremot genom att en överenskommelse träffas med hyresgästen, där hyresgästen själv begär eget utträde ur hyresavtalet. Uppgifter om felaktigheter i folkbokföringen anmäls således inte till Skatteverket i dessa ärenden och anmälan till polisen sker enbart i särskilda fall. Hyresavtal sägs även upp i de fall då en överenskommelse inte kan träffas med hyresgästen.

Bolaget rekommenderas att:

- Fastställa skriftliga rutiner för uppföljning av folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden.
- Inrätta en systematisk uppföljning av hyresgästernas folkbokföring efter att inflyttning skett.
- Tillsammans med de övriga bostadsbolagen bryta ned och specificera hur arbetet med att identifiera och motverka oriktiga hyresförhållanden ska ske.

5. 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 2022 redovisas i bilaga 1.

Uppföljning visar att bolaget i huvudsak har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer. De väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är bolagets följsamhet till Dataskyddsförordningen.

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

Årlig och fördjupad granskning

Års-rapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
AR 2019	<p>Bolagets uppfyllelse av ägardirektiv och uppdrag (SHIS) 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>	Se kommentar	I budget 2023 anges att bolaget framgent inte omfattas av ägardirektiv att tillskapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi. Rekommendationen tas därför bort.
AR 2020	<p>Hantering av felanmälan, klagomål och synpunkter Bolaget rekommenderas att upprätta kontroller för att säkerställa efterlevnad av ärendehanteringsrutiner. Rekommendation kvarstår.</p> <p>Bolaget rekommenderas upprätta en systematisk uppföljning av klagomål och synpunkter. Rekommendation åtgärdad.</p> <p>Bolaget rekommenderas informera om hantering och systematiska uppföljning av felanmälingar, klagomål och synpunkter till VD och styrelse. Rekommendation kvarstår.</p>	Delvis	<p>Bolaget har sedan 2021 ett pågående arbete att tydliggöra och förbättra process och rutiner för hantering av felanmälan, klagomål och synpunkter. Arbetet kommer att slutföras under våren 2023. Därav kvarstår rekommendationerna avseende kontroll av efterlevnad av ärendehanteringsrutiner och information till VD och styrelse.</p> <p>Under 2022 har bolaget implementerat systematisk uppföljning av klagomål och synpunkter. Bolaget följer månatligen upp ärenden på kategorinivå och lösningsgrad av ärenden. Rapportering ligger till grund för analys, bland annat hur bolaget kan arbeta med förebyggande åtgärder i syfte att minska inkomna klagomål och synpunkter.</p>
AR 2021	<p>Bolagets hållbarhetsarbete Bolaget rekommenderas upprätta metoder/modeller för utvärderingar av åtaganden och åtgärder avseende klimat och energi-effektivisering. Rekommendation åtgärdad.</p> <p>Bolaget rekommenderas upprätta och besluta om en plan för att arbeta med biologisk mångfald. Rekommendation åtgärdad.</p> <p>Bolaget rekommenderas utreda, besluta och implementera en långsiktig strategi för elladdplatser och återbruk. Rekommendation åtgärdad.</p> <p>Bolaget rekommenderas säkerställa en systematisk uppföljning av ställda miljökrav i upphandlingar. Rekommendation åtgärdad.</p> <p>Bolaget rekommenderas involvera styrelsen mer i det strategiska arbetet kring prioritering av miljörelaterade åtgärder utifrån bolagets åtaganden och ägardirektiv. Rekommendation åtgärdad.</p>	Ja	<p>Bolaget bedöms ha påbörjat åtgärder avseende samtliga rekommendationer.</p> <p>Bolaget har under år 2022 beslutat om en plan för biologisk mångfald och arbetar i enlighet med stadens handlingsplan för cirkulärt byggande. Bolaget uppger att de deltar i Miljöförvaltningens referensgrupp för vägledningen för cirkulär projektering.</p> <p>Bolaget informerar om att de kommer genomföra ett betydande laddinfrastrukturprojekt fram till år 2030. Under året har ett pilotprojekt startat upp vilket syftar till att skapa hållbara ekonomiska, tekniska och miljömässiga förutsättningar för ett effektivt breddinförande av laddinfrastruktur i hela bolagets befintliga parkeringsbestånd.</p> <p>Bolaget har utvecklat sin systematiska uppföljning av miljökrav i upphandlingar.</p> <p>Bolaget informerar styrelsen kring de strategiska övervägandena gällande prioriteringen av miljörelaterade åtgärder i samband med verksamhetsplanering och årsredovisning.</p>

Årsrapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
ÅR 2021	<p>Förmedling av särskilda bostäder</p> <p>Bolaget bör överväga att implementera beslutade årsmål som indikatorer i verksamhetsplan och tertialredovisningen avseende försöks- och träningslägenheter, Bostad Först-lägenheter samt lägenheter till barnfamiljer (SHIS).</p>	Ja	Bolaget har infört en indikator.
ÅR 2021	<p>Bolagets följsamhet till Dataskyddsförordningen (GDPR)</p> <p>Bolaget rekommenderas säkerställa utveckling av styrning och uppföljning av arbetet med att efterleva dataskyddsförordningen, så som dataskyddsombudets oberoende samt arbetet med personuppgiftsbiträdesavtal och konsekvensbedömningar. Rekommendation kvarstår.</p> <p>Bolaget rekommenderas säkerställa ett systematiskt arbete för att hålla registerförteckningen uppdaterad och aktuell. Rekommendation kvarstår.</p> <p>Bolaget rekommenderas säkerställa att samtliga informationstillgångar informationssäkerhetsklassificeras efter behov och minst årligen. Rekommendation kvarstår.</p>	Delvis	<p>Under året har bolaget inlett ett utvecklingsarbete avseende följsamheten till dataskyddsförordningen. Exempelvis har ett externt dataskyddsombud upphandlats och en ny roll som dataskyddssamordnare skapats.</p> <p>Gällande arbetet med personuppgiftsbiträdesavtal och konsekvensbedömningar så saknas fortfarande en initial inventering samt systematik och tydlig ansvarsfördelning i arbetet.</p> <p>Bolaget uppger även att arbete kvarstår avseende att hitta systematiska arbetssätt för att hålla registerförteckningen och informationsklassningarna uppdaterade årligen.</p> <p>Under 2023 planerar bolaget att ta fram lokala anvisningar för informationssäkerhet, där roller och ansvarsfördelning avseende ovan delar ska förtydligas.</p>
ÅR 2022	<p>Offentlighetsprincipen</p> <p>Bolaget rekommenderas att säkerställa fortlöpande uppdatering av informationsredovisningen, i enlighet med stadens arkivregler.</p> <p>Bolaget rekommenderas att säkerställa att utlämnande av allmänna handlingar sker skyndsamt.</p> <p>Bolaget rekommenderas att säkerställa att gallring sker i enlighet med stadens arkivregler.</p>	Se kommentar	Följs upp kommande år.

Årsrapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
ÅR 2022	<p>Tillämpning av arbets sättet Rättvist byggande</p> <p>Bolaget rekommenderas att säkerställa att genomförda kontroller av underentreprenörer innan arbete påbörjas dokumenteras.</p> <p>Bolaget rekommenderas att säkerställa att dokumenterat underlag finns som verifierar att åtgärder har vidtagits av entreprenörerna utifrån de avvikelser som framkommit ur arbetsplatskontrollerna.</p> <p>Bolaget rekommenderas att dokumentera ett samlat godkännande av entreprenörernas vidtagna åtgärder.</p>	Se kommentar	Följs upp kommande år.
ÅR 2022	<p>Folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden</p> <p>Bolaget rekommenderas att fastställa skriftliga rutiner för uppföljning av folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden.</p> <p>Bolaget rekommenderas att inrätta en systematisk uppföljning av hyresgästernas folkbokföring efter att inflyttning skett.</p> <p>Bolaget rekommenderas att tillsammans med de övriga bostadsbolagen bryta ned och specificera hur arbetet med att identifiera och motverka oriktiga hyresförhållanden ska ske.</p>	Se kommentar	Följs upp kommande år.

Bilaga 2 – Bedömningskriterier

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

Analysen i rapporten är underlag till lekmannarevisorns slutliga bedömning av bolaget. Lekmannarevisorn kan rikta anmärkning till en styrelseledamot eller VD.

Detta redovisas i bolagets granskningsrapport.

Verksamhet och ekonomi

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

Bedömningskriterier

Bolaget:

- Har ett resultat som är förenligt med fullmäktiges mål, beslut och riktlinjer.
- Har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser.
- Har bedrivit verksamheten enligt gällande lagar, föreskrifter, riktlinjer m.m.

Bedömning:

Bedömningen ges utifrån en tregradig skala, i allt väsentligt tillfredsställande, delvis tillfredsställande eller inte tillfredsställande.

I allt väsentligt tillfredsställande	Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser. Ev. rekommendationer behöver åtgärdas.
Delvis tillfredsställande	Bedömningskriterier bedöms delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas utifrån lämnade rekommendationer.
Inte tillfredsställande	Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som behöver åtgärdas så fort som möjligt utifrån lämnade rekommendationer.

Intern kontroll

Den interna kontrollen är en process som utförs av styrelse, bolagsledning och personal. Den är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Processen säkerställer, med en rimlig grad av säkerhet, att verksamheten drivs effektivt, att lagar, förordningar och andra regler följs. Det lämnas en tillförlitlig finansiell redovisning och rättvisande rapportering om verksamheten.

Bedömningskriterier

Bolaget:

- Har haft en styrning och uppföljning mot mål och beslut.
- Har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel samt oegentligheter.
- Följer systematiskt och fortlöpande upp ekonomi och verksamhet, såväl för verksamhet i egen regi som för sådan som uppdragits åt annan att utföra, analyserar väsentliga avvikelser samt vidtar åtgärder vid behov.
- Genomför riskanalyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås. Styrelsen har i en internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker.
- Har riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.
- Följer upp den interna kontrollen systematiskt och fortlöpande.
- Har en rapportering som ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.

Bedömning

Bedömningen ges utifrån en tregradig skala, i huvudsak tillräcklig, delvis tillräcklig eller inte tillräcklig.

I huvudsak tillräcklig	Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser. Ev. rekommendationer behöver åtgärdas.
Delvis tillräcklig	Bedömningskriterierna bedöms delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas utifrån lämnade rekommendationer.
Inte tillräcklig	Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som behöver åtgärdas så fort som möjligt utifrån lämnade rekommendationer.