

Årsrapport 2023

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Rapport från
stadsrevisionen

Dnr: RVK 2024/45

Den kommunala revisionen är kommunfullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivits i nämnder och bolagsstyrelser. Stadsrevisionen i Stockholms stad granskar nämnders och styrelserns ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt kommunfullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna, lekmannarevisorerna och revisionskontoret (de sakkunniga biträdena).

I årsrapporter för nämnder och bolagsstyrelser sammanfattar stadsrevisionen det gångna årets granskningar och bedömningar. Granskningar som genomförs under året kan också publiceras löpande.

All rapportering finns på stadsrevisionens hemsida, start.stockholm/revision. Det går även att prenumerera på Stadsrevisionens informationsbrev genom att anmäla intresse via e-postmeddelande till revision.rvk@stockholm.se.

Till

Micasa Fastigheter i Stockholm
AB

Årsrapport 2023

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen av Micasa Fastigheter i Stockholm ABs verksamhet under 2023.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till Micasa Fastigheter i Stockholm ABs styrelse för yttrande senast den 28 juni 2024. Av yttrandet bör det framgå vilka åtgärder som bolaget avser att vidta gällande revisionens rekommendationer.

Lola Bodin
Lekmannarevisor

Sammanfattning

Årligen prövar revisionen om verksamheten bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna styrningen och kontrollen varit tillräcklig.

Verksamhet och ekonomi

Det verksamhetsmässiga resultatet för Micasa Fastigheter i Stockholm AB bedöms, utifrån genomförd granskning, som i allt väsentligt tillfredsställande. Det ekonomiska resultatet bedöms som delvis tillfredsställande.

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

Bolaget redovisar att verksamheten bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges tre inriktningsmål och att samtliga verksamhetsmål som berör bolaget har uppfyllts.

Bolagets ekonomiska resultat uppgår till -45 mnkr, vilket är lägre än fullmäktiges resultatkrav om 25 mnkr. Avvikelsen i förhållande till resultatkravet motsvarar 6 procent av omsättningen.

Intern kontroll

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

Under året har revisionskontoret granskat bolagets arbete med att skyfallsanpassa fastigheter. Bolaget rekommenderas att säkerställa att det finns en samlad plan med en kostnadsbild för hur arbetet med skyfallsåtgärder ska bedrivas.

Uppföljning av tidigare års granskningar

Bolaget har i huvudsak vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer i tidigare års granskningar. Den mest väsentliga rekommendationen som återstår är att ta fram en riktlinje för hantering av ändrings-, tilläggs- och avgångsbeställningar (ÄTA).

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
4. Fördjupade granskningar.....	9
4.1 Skyfallshantering.....	9
5. Uppföljning av tidigare års granskning	11
Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer	12
Bilaga 2 – Bedömningskriterier	14

1. Årets granskning

Årligen prövar lekmannarevisorn om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Revisionen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, andra tillämpliga lagar, reglementet för stadsrevisionen, god 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 åtgärdat rekommendationer i tidigare års granskning redovisas översiktligt i rapporten och mer detaljerat i bilaga 1.

Lekmannarevisorn för bolaget är Lola Bodin och suppleant är Eva Aronsson. Årligen träffar lekmannarevisorn bolagets styrelse för en dialog om årets granskningar och bedömningar.

I granskningen har lekmannarevisorn biträtts av stadens revisionskontor. Granskningen har genomförts av granskningsansvarig Karter Robleto med flera vid revisionskontoret. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt aktiebolagslagen 10 kap. under ledning av auktoriserad revisor Katrin Söderberg vid EY AB.

Lekmannarevisorn granskar om bolaget sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Räkenskaperna granskas av den auktoriserade revisorn. Bolagets interna kontroll granskas både av lekmannarevisorn och av den auktoriserade revisorn. Under granskningsåret har planering, information och samverkan skett mellan lekmannarevisorn och den auktoriserade revisorn.

Årsrapporten har faktakontrollerats av bolaget.

2. Verksamhet och ekonomi

I detta avsnitt görs en bedömning av om bolagets resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål, ägardirektiv och bolagsordning samt om bolaget följt de beslut, riktlinjer, lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för bolaget. Vidare redovisas om bolaget har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser.

2.1 Verksamhetsmässigt resultat

Micasa Fastigheter i Stockholm bedöms i allt väsentligt ha uppnått det verksamhetsmässiga resultatet. Bolaget har avrapporterat resultatet av beslutade mål och ägardirektiv m.m. Redovisningen ger rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelse.

Bolaget redovisar att verksamheten bidrar till att uppnå kommunfullmäktiges tre inriktningsmål. Bolaget bedömer också att samtliga 14 av kommunfullmäktiges verksamhetsmål som berör bolaget har uppnåtts.

Revisionskontoret noterar att bolaget bedömer att verksamhetsmål ”Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd” uppnås. Detta trots att målvärdet för vissa betydande indikatorer under verksamhetsmålet uppnås delvis eller inte alls. Exempelvis uppnås inte resultat efter finansnetto, med utfall -45 och årsmål 25 mnkr. Indikatorn direktavkastning med utfall 2,79 procent och årsmål 2,82 procent uppnås delvis. Driftkostnad/kvm med utfall 665 och årsmål 628 uppnås delvis, se vidare avsnitt 2.2.

Indikatorn trygghetsindex uppnås delvis (82), men ligger väldigt nära målvärdet om 83 och på samma nivå som föregående år. Bolaget har under året genomfört åtgärder kring låssystem, belysning samt renovering av källare och källsorteringsrum. Runt byggnaderna har belysning och växtlighet setts över. Samarbete kring trygghetsfrågor sker med staden, andra fastighetsägare, polis och vaktbolag.

Indikatorn rent och snygg med utfall 70 och årsmål 71 uppnås delvis, men har förbättrats i jämförelse med föregående års utfall om 69. Bolaget har intensifierat arbetet med att följa upp och förbättra städningen i och runt byggnaderna för att säkerställa att fastigheter upplevs som välstädade.

Bolaget redovisar för vissa ytterligare indikatorer som uppnås delvis, exempelvis aktivt medskaparindex 81 (83) och sjukfrånvaro 3,4 procent (3 procent) men där utfallet ligger nära årsmålet.

Uppföljning av ägardirektiven ingår i bolagets rapportering. Revisionskontoret har översiktligt följt upp hur bolaget arbetar med

fullmäktiges ägardirektiv. Micasa har under året fortsatt att arbeta utifrån stadens äldreboendeplan, där sex nya vård- och omsorgsboende med bolaget som byggherre planeras fram till 2031. Arbetet sker utifrån stadsdelsförvaltningarnas behov av aktuell inriktning inom vård- och omsorgsboende.

Bolaget har pågående projekt med seniorbostäder i åtta fastigheter. Projekten ger drygt 700 lägenheter med inflyttning under perioden 2023 till 2025. Under året har 98 nya seniorbostäder i Kista färdigställts. Dialog har genomförts med berörda stadsdelsförvaltningar kring gemensamhetsytor och aktivitetscenter. Ett nytt aktivitetscenter har öppnats i anslutning till Kista seniorbostäder.

Bolaget deltar i socialförvaltningens arbete gällande utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning. Arbetet har inriktats på att möjliggöra fler friliggande LSS-boenden (Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade) och gruppboenden enligt SoL (Socialtjänstlagen) utifrån stadens identifierade behov. Ett LSS-boende i Järva beräknas vara färdigställt under 2024. Markanvisning för ett LSS-boende har erhållits för en tomt i Skärholmen. Bolaget har under hösten även deltagit i socialförvaltningens arbete med ett reviderat funktionsprogram för bostäder enligt LSS och SoL för personer med funktionsnedsättning.

Under året har bolaget inventerat ett antal fastigheter för att säkerställa bra hörselmiljöer. Bolaget har också säkerställt att utredning av ljudmiljöer ingår i kravställningen för ombyggnads- och nybyggnadsprojekt.

Micasa har haft uppdraget att i samarbete med Stockholms Stadshus AB ta fram en konkret plan för att pressa hyreskostnaderna i nyproduktion, utan att äventyra gällande kvalitetskrav samt miljö- och klimatkrav. Bolaget redogör för att samverkansavtalet med staden är styrande för utformningen av hyresavtal och hyressättningen. Dialog om hyressättningen i samverkansavtalet förs med Stockholms Stadshus och stadsledningskontoret. Uppdraget har således inte genomförts fullt ut under året.

Revisionskontorets granskning visar att det finns grund för bolagets målbedömning.

2.2 Ekonomiskt resultat

Bolaget bedöms ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt delvis 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 2023:

Resultaträkning (mnkr)	Utfall 2023	Budget 2023	Avvikelse 2023	Avvikelse 2023, %	Utfall 2022
Intäkter	1 112	1 087	25	2 %	1 043
Kostnader	-747	-699	-47	7 %	-677
Varav av- och nedskrivningar	-307	-314	7	-2 %	-296
Finansnetto	-103	-49	-55	112 %	-35
Reavinst	0	0	0	0	62
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-45	25	-70	0 %	97

Balansomslutning 2023: 7 071 217 mnkr

Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till - 45 mnkr, vilket är 70 mnkr lägre än fullmäktiges resultatkrav om 25 mnkr. Avvikelsen mellan fullmäktiges resultatkrav och utfall motsvarar ca 6 procent av omsättningen. Avvikelsen beror i huvudsak på högre räntekostnader och fastighetsunderhåll än budgeterat. Räntenetto uppgår till 103 mnkr, budget för perioden var 49 mnkr.

Flera av bolagets fastigheter kräver större underhållsinsatser inom de närmsta åren. Projekten kommer under ett antal år vara betungande för bolagets ekonomi. Bolagets fastigheter har setts över ur ett tekniskt, ekonomiskt och behovsmässigt perspektiv. Affärsplaner för samtliga fastigheter har tagits fram. Bolaget ser vidare att hyran i samverkansavtalet med Stockholms stad behöver ses över, då den nuvarande hyresnivån inte kommer täcka kostnaderna för upprustningen. Diskussioner förs med Stockholms Stadshus och stadsledningskontoret för att kunna hantera bolagets ekonomi. Arbetet kommer att fortsätta under 2024.

Verksamhetens intäkter uppgår till 1 112 mnkr, vilket är 25 mnkr (2 procent) högre än budget. Avvikelsen förklaras bland annat av högre intäkter på lokalavtal och räntor kopplat till ombyggnadstillägg.

Verksamhetens kostnader, exkl. avskrivningar och finansiella poster, uppgår till 440 mnkr, vilket är 55 mnkr (14 procent) högre än budget. Avvikelsen beror bland annat på att kostnader för underhåll överstiger budgeten med 26 mnkr då behovet i fastigheterna är fortsatt stort. Under året har bland annat en större mängd vitvaror bytts ut och återställning efter vattenskador har genomförts. Ett av bolagets driftavtal gällande skötsel och reparationer påverkar kostnaderna och överstiger budget med 7 mnkr då fakturering eftersläpat i början av året. Bolaget har tagit fram en rutin för att förbättra uppföljning av driftleverantörer. Andra kostnader som överstiger budget är driftkostnaderna som påverkas av indexuppräkning samt fler utförda åtgärder inom markavtalet (9 mnkr) och kostnader för snö- och halkbekämpning (4 mnkr).

Jämfört med 2022 har verksamhetens intäkter ökat med 69 mnkr (7 procent), vilket främst hänförs till indexuppföljning av lokalavtal och hyreshöjning för bostäder. Vidare har nyproduktionsprojektet i Rinkeby haft en stor påverkan, inflyttningen i november 2022 gör att hyran för helåret 2023 är betydligt högre än 2022.

Verksamhetens kostnader, exkl. avskrivningar och finansiella poster, har ökat med 70 mnkr (10 procent), vilket hänförs till fler åtgärder utförda gällande fastighetsunderhåll.

Avvikelsen mellan prognosen i tertialrapport 2 och verksamhetsberättelsen avseende finansiellt resultat är -18 mnkr. Skillnaden mellan prognos och utfall beror på att räntekostnaderna varit svåra att prognostisera under året.

Bolaget har i samband med årsbudgeten, gjort en uppskattning av att budgeten skulle vara -41 mnkr till följd av högre räntekostnader. Med anledning av att budgetbeloppet är fast från rapporterad flerårig i augusti, behövs resultatet om 25 mnkr i budget.

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

2.2.2 Investeringar

Investeringsverksamhet (mnkr)	Utfall 2023	Budget 2023	Budget-avvikelse 2023	Budget-avvikelse 2022
Investeringar	650	624	26 (4%)	-282 (82 %)

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 26 mnkr från budget (ca 4 procent). Enligt bolagets redovisning beror avvikelsen på snabbare framdrift i projekt med seniorbostäder än planerat.

Bolagets projektportfölj består av nyproduktion, större totalupprustningar, hyresgäst Anpassningar, drifttekniska uppgraderingar och underhåll. Det finns även en mindre del som avser tidiga skeden och utredningar som förberedande arbete inför de kommande årens investeringar. Flera stora projekt som upphandlades föregående år har påbörjats under 2023. Det har under året varit en stor osäkerhet gällande materialpriser och transporter. Bolaget fortsätter följa utvecklingen av hur prisökningen kommer att påverka bolagets projekt.

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

3. Intern kontroll

I detta avsnitt görs en bedömning av hur bolaget tar ansvar för att det finns en intern kontroll som leder till måluppfyllelse och regel- efterlevnad.

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

Bolaget har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och förhindra avsiktliga samt oavsiktliga fel. Bolaget har en internrevision som under året genomför olika kontroller i verksamheten.

Under året har revisionskontoret granskat skyfallshanteringen. Revisionskontoret bedömer att framtagande av skyfallsinsatser har tagit tid och att bolaget bör säkerställa att det finns en samlad plan, med en kostnadsbild, för hur arbetet med skyfallsåtgärder ska genomföras. Av årets granskning har det även framkommit att bolaget har påbörjat ett arbete med att inventera och förteckna delar av fastighetsinformationen. En gallring och arkivering av denna information ska slutföras under våren 2024.

Bolaget har riktlinjer och rutiner som bidrar till att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. Bolaget rekommenderas dock, i likhet med föregående år, att utarbeta rutiner för hantering av ändrings-, tilläggs- och avgåendebeställningar (ÄTA) i investeringsprojekt. Bolagets internrevision har vidare identifierat behovet av att utveckla en skriftlig rutin för hantering och återkoppling av olägenheter i fastigheter.

Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Bolaget arbetar i enlighet med bolagets system för internkontroll och den årliga internkontrollplanen. Systematiskt ordnade kontroller finns i organisation, system, processer och rutiner.

Bolaget genomför årliga analyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska uppnås. Bolaget har i sin internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Kontroller enligt den interna kontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande. Under året har kontroller genomförts av bland annat olägenheter (störande lukt, ljus, ljud eller skadedjur) i fastigheterna, avtalsuppföljning samt arbetssätt vid investeringsprojekt kopplat till inflation och ränteökningar. Mindre avvikelser har noterats och åtgärder har föreslagits.

Bolaget har under året arbetat vidare med att utveckla sin prognos-säkerhet gällande investeringar. Riskbedömning genomförs enligt trafikljusmodell i samtliga projekt och går att följa i bolagets projektstödverktyg. Prognoser har tidigare gjorts varje månad. Arbetsättet har ändrats till färre prognostillfällen, men fler involveras i arbetet och mer tid kan läggas vid varje tillfälle. Diskussionerna upplevs ha blivit bättre kring projektets status och bedömning av risker. Uppföljning görs varje månad.

Bolaget har i huvudsak en tillfredsställande uppföljningsstruktur. Rapporteringen ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi. Bolaget har system och rutiner för uppföljning av verksamhet som uppdragits åt annan att utföra.

4. Fördjupade granskningar

4.1 Skyfallshantering

En granskning har genomfört av Micاسas arbete med att skyfallsanpassa fastigheter.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning är att bolaget påbörjat ett arbete med skyfallsåtgärder för att skydda bolagets egna fastigheter och säkerställa att fastigheterna inte orsakar olägenhet för närliggande fastighet. Takt på framtagande av insatser bedöms ha tagit tid att genomföra och bolaget bör säkerställa att en plan finns för hur arbetet ska fortskrida framåt.

Fastighetsägaren ansvarar, enligt 3 kap 1 § Jordbalken, för att säkerställa att den egna fastigheten inte orsakar olägenhet, till exempel en försämrad översvämningssituation, för kringliggande fastigheter. I stadens miljöprogram 2020-2023 framgår att stadens fastigheter och verksamheter som riskerar att påverkas kritiskt av skyfall ska upprätta en förebyggande handlingsplan.

Granskningen visar att stadsledningskontoret, tillsammans med stadens fastighetsbolag och Stockholm Vatten och Avfall AB, har tagit fram en handlingsplan för klimatanpassning. Handlingsplanen är antagen av kommunfullmäktige december 2021. Bolaget har ett ägardirektiv ”Klimatanpassning av byggnader och utemiljöer med särskilt fokus på värmebölja” som innefattar skyfallsinsatser. Fokus har under året dock varit att säkerställa strategi för hanteringen av värmeböljor.

Micasa äger 102 fastigheter varav 11 fastigheter uppges ha en hög riskfaktor vid ett skyfall. En risk- och sårbarhetsanalys genomfördes under 2018 utifrån stadens befintliga kartering. Under 2023 har bolaget även tagit del av stadsledningskontorets risk- och sårbarhetsanalys och kartering över fastigheter i riskzon vid skyfall. Karteringen ligger i linje med bolagets risk- och sårbarhetsanalys.

Bolaget har utifrån risk- och sårbarhetsanalysen tagit fram risknivåer för fastigheter vid skyfall och upprättat åtgärdsplaner för de fastigheter som är i riskzon. Åtgärder har genomförts för sex av de elva fastigheterna i riskzonen. Bolaget genomför en underhållsplanering tre år framåt för respektive fastighet i riskzon. Underhållsplanering omfattar underhållsåtgärder för varje fastighet, ~~som inkluderar inklusive också~~ åtgärder för skyfall och värmeböljor.

Underhållsplaneringen ger en samlad bild av kommande åtgärder för respektive fastighet.

Bolaget har dock inte dokumenterat en samlad planering av samtliga skyfallsåtgärder inom bolaget och hur arbetet med dessa ska fortskrida framåt. Arbetet uppges ha tagit tid att slutföra med anledning av att skyfallsåtgärder uppges vara kostnadsdrivande. Prioriteringar har därför fått göras mot exempelvis myndighetskrav på godkänd ventilation, hissar och upprustning av skyddsrum.

I handlingsplanen för klimatanpassning framgår att samverkan ska ske med andra fastighetsbolag i staden. Stadsledningskontoret har under hösten sammankallat samtliga fastighetsbolag till en samverkansgrupp och arbete inom gruppen har inletts. Bolaget har pågående dialog och samarbeten med andra kommuner och fastighetsägare för att dela strategier och kostnadseffektiva lösningar.

Sammanfattningsvis visar granskningen att bolaget har deltagit i framtagande av en handlingsplan för klimatanpassning, som omfattar skyfallsåtgärder. Bolaget har utifrån risk- och sårbarhetsanalys tagit fram risknivåer och åtgärdsplaner för fastigheter i riskzon vid ett skyfall. Skyfallsåtgärder har genomförts på över hälften av fastigheterna, men arbetet har tagit tid. Samverkan sker med andra fastighetsbolag i staden och bolaget för dialog och samarbete med andra kommuner och privata fastighetsägare.

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa att det finns en samlad plan med en kostnadsbild för hur arbetet med skyfallsåtgärder ska fortskrida framåt.

5. Uppföljning av tidigare års granskning

Tidigare års granskning har utmynnat i ett antal rekommendationer. Revisionen gör årligen uppföljningar för att bedöma om bolaget har vidtagit åtgärder utifrån tidigare lämnade rekommendationer. Rekommendationer som följts upp under 2023 redovisas i bilaga 1.

Uppföljning visar att bolaget delvis har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer. Den mest väsentliga rekommendation som återstår att genomföra är ta fram en riktlinje för hantering av ändrings-, tilläggs- och avgåendebeställningar (ÄTA).

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

Grundläggande och fördjupad granskning

Årsrapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
ÅR 2019	Bolagens investeringar Vidta åtgärder för att öka genomförandegraden gällande investeringar. Rekommendation åtgärdad.	Ja	<p>Bolaget har arbetat vidare med att utveckla sin prognossäkerhet. Riskbedömning genomförs enligt trafikljusmodell i samtliga projekt, vilken går att följa i projektstödverktyget INSIKT. Bolaget har utvecklat samverkan vid prognostillfällena genom att involvera fler i diskussionerna kring projektets status och risker. Den interna budgetprocessen har tidigare lagts för att kunna vara ute i god tid inför rapportering.</p> <p>Bolagets utfall för indikatorn Avvikelse i investeringsbudget är 650 mnkr (4,17 procent) vilket kan jämföras med budget 624 mnkr. Under föregående år var utfallet 465 mnkr och budgeten 754 mnkr. Genomförandegraden är 104 procent under 2023, 67 procent under 2022 och 62 procent under 2021.</p>
År 2020	Ekonomisk redovisning i tertialrapporteringar Redovisa väsentliga avvikelser med belopp vid jämförelse mellan budget och utfall i drift- och investeringsverksamheten i tertialrapporteringar. Rekommendation åtgärdad.	Ja	<p>Bolaget har under 2023 i tertialrapportering fortsatt arbetet med tydliggöra förklaringar och belopp gällande eventuella avvikelser mot budget.</p>
ÅR 2021	Underhåll av fastigheter Bolaget bör upprätta aktuella underhållsplaner för samtliga fastigheter i beståndet. Rekommendation åtgärdad.	Ja	<p>Bolaget har under året fortsatt arbetet med underhållsplaner i samtliga fastigheter.</p> <p>Ett antal statusbesiktningar och bedömningar om kommande periodiska underhåll har utförts och dokumenterats. Resurser har frigjorts till det fortsatta arbetet med systematisk underhållsplanering samt uppdatering av status, då underhållsplanering inte är statiskt. Planeringen styrs utifrån behov, prioriteringar samt fastighetens strategi och affärsplan. Affärsplaner har tagits fram för samtliga fastigheter. Data för samtliga fastigheter har lagts in i befintligt fastighetssystem Fast2. Planering av genomförande av underhåll säkerställts i flerårsplanering för kommande projekt.</p>

Årsrapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
ÅR 2022	<p>Ändring, tillägg och avgående beställningar (ÄTA) i investeringsprojekt</p> <p>Utarbeta rutiner för hantering av ÄTA i investeringsprojekt. Dessa bör även innefatta en definition av begreppet ÄTA samt för godkännande av ÄTA. Rekommendation kvarstår delvis.</p> <p>Tillse en enhetlighet i budgetunderlagen som föreläggs styrelsen för beslut för att säkerställa transparens och spårbarhet avseende projektbudget och moms. Rekommendation åtgärdad.</p> <p>Säkerställa att det finns en dokumenterad riskanalys inför investeringsbeslut som inkluderar hanteringen av ÄTA. Rekommendation åtgärdad.</p>	Delvis	<p>Bolaget har inte utarbetat en riktlinje för hantering av ÄTA i investeringsprojekt. Bolagets definition av ÄTA är detsamma som branschstandard (AB 04 och ABT 06). ÄTA begreppet överensstämmer med arbetet i program- och genomförandeskedet. Någon ytterligare definition av ÄTA kommer inte införas. Beslutsnivåer för ÄTA utgår ifrån bolagets attest- och delegationsordning.</p> <p>Bolaget arbetar med en mall för hur beslut om investeringsprojekt läggs fram för styrelsen. Vissa projekt möjliggör momsavdrag och andra inte. Mallen samordnas med bostadsbolagen för att ha enhetliga underlag för respektive styrelse, samordning har skett under året och kommer löpande att fortsätta utvecklas och förbättras.</p> <p>Byggprojekten består av fler skeden vilket fångas upp i bolagets arbete med risk- och möjlighetslista (riskanalysen). I program och genomförande skede inkluderas ÄTA hantering. Risk och möjlighetslistan från tidigare skede följer dessutom med. Bolaget anser att de har utifrån har en dokumenterad riskanalys inför investeringsbeslut som inkluderar hanteringen av ÄTA.</p>
ÅR 2022	<p>Offentlighet och sekretess</p> <p>Säkerställa att gallring sker i enlighet med stadens arkivregler. Rekommendation kvarstår delvis.</p> <p>Säkerställa att allmänna handlingar antingen registreras eller förvaras i en ordning som är dokumenterad och känd i organisationen. Rekommendation åtgärdad.</p>	Delvis	<p>Ett visst arbete återstår med att inventera och förteckna delar av fastighetsinformationen, för vilket bolaget har ett pågående projekt. Bolaget planerar för gallring och arkivering av denna information under våren 2024.</p> <p>För att säkerställa att bolagets allmänna handlingar antingen registreras eller förvaras i en ordning som är dokumenterad och känd i organisationen genomförts bland annat utbildningar i offentlighet- och sekretess samt ärende- och dokumenthantering.</p>
ÅR 2023	<p>Skyfallshantering</p> <p>Säkerställa att det finns en samlad plan med en kostnadsbild för hur arbetet med skyfallsåtgärder ska fortskrida framåt.</p>		Följs upp under 2024.

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.