

Årsrapport 2022

AB Stockholmshem

Rapport från
stadsrevisionen

Dnr: RVK 2023/37

Den kommunala revisionen är kommunfullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivits i nämnder och bolag. Stadsrevisionen i Stockholm stad granskar nämnders och styrelserns 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 Stockholmshem

Årsrapport 2022

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen av AB Stockholmshems verksamhet under 2022.

Bolaget uppnår inte fullmäktiges mål avseende finansiellt resultat exklusive reavinster samt bostadsbyggande. Bolagets prognossäkerhet gällande finansiellt resultat behöver förbättras. Vidare behöver bolaget åtgärda tidigare lämnade rekommendationer i större utsträckning.

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

Sven Lindeberg
Lekmannarevisor

Sammanfattning

I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionskontorets granskningar.

Verksamhet och ekonomi

AB Stockholms hem bedöms delvis ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bolaget uppnår inte fullmäktiges mål avseende finansiellt resultat exklusive reavinst och investeringsverksamheten. Vidare uppnås delvis ett inriktningsmål och tre verksamhetsmål. Bland annat uppnår inte bolaget bostadsmålen och olika ekonomiska mål.

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 som omfattat bolagets arbete för att identifiera och motverka felaktig folkbokföring samt oriktiga hyresförhållanden. Ur granskningen framgår bl.a. att bolaget bör tillsammans med de övriga bostadsbolagen bryta ned och specificera hur arbetet med att identifiera och motverka oriktiga hyresförhållanden ska ske.

Intern kontroll

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten delvis har varit tillräcklig. Av revisionskontorets granskningar framgår att nämnden behöver utveckla arbetet vad gäller offentlighet och sekretess, tillämpning av Rättvist byggande samt att åtgärda tidigare lämnade rekommendationer.

Avvikelsen mellan prognosen i tertialrapport 2 och verksamhetsberättelsen avseende finansiellt resultat är 177 mnkr (41 procent). Revisionskontoret bedömer att bolaget behöver förbättra och utveckla prognossäkerheten för driftverksamheten.

Uppföljning av tidigare års granskningar

Bolaget har delvis vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer i föregående års granskningar. Av de väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är bl.a. att vidta åtgärder för att förbättra måluppfyllnad gällande bostadsmålen.

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>	5
2.2.2 <i>Investeringar</i>	6
3. Intern kontroll	8
4. Fördjupade granskningar.....	10
4.1 Offentlighet och sekretess	10
4.2 Tillämpning av arbetssättet Rättvist byggande	11
4.3 Folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden	12
5. Uppföljning av tidigare års granskning	15
Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer	16
Bilaga 2 – Bedömningskriterier	19

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 revisionsred 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 Sven Lindeberg och suppleant är Amanj Mala-Ali. I granskningen har lekmannarevisorn biträtt av revisionskontoret. Granskningen har genomförts av granskningsansvarig Erik Skoog med flera vid revisionskontoret. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt aktiebolagslagen 9 kap. under ledning av auktoriserad revisor Oskar Wall 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 delvis 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 dock att ett av tre inriktningsmål uppnås delvis. Bolaget bedömer att åtta av kommunfullmäktiges elva verksamhetsmål som berör bolaget har uppfyllts. Tre av verksamhetsmålen redovisas som delvis uppfyllda.

Inriktningsmålet ”En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden” bedöms att uppnås delvis av bolaget. Detta då årsmålen på nio indikatorer inte uppfylls inom verksamhetsmålen ”Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser” samt ”Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna”. Bolaget bedömer att dessa två verksamhetsmål uppnås delvis. Bland annat uppnås inte årsmålen på indikatorerna ”Avvikelse investeringsbudget”, ”Resultat efter finansnetto” samt för sjukfrånvarotalen. Avvikelserna har förklarats.

Bolaget bedömer att verksamhetsmålet som avser bostadsbyggande, ”Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov”, uppnås delvis.

Bolaget uppnår inte årsmål på 200 påbörjade hyresrätter, då utfallet är 138 bostäder. Utfallet var 124 för år 2021. Anledningen till att det inte uppnås är ett försenat fullmäktigebeslut om ett genomförande av byggprojektet Karlsbodavägen. Projektet omfattar 166 lägenheter. Enligt uppgift kommer bolaget att påbörja gjutning av bottenplatta under 2023.

Årsmålet på indikatorn ”Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus” uppgår till 0 lägenheter jämfört med målet om 125 lägenheter. För år 2021 var utfallet 91. Bolaget uppger att det inte har fått markanvisningar som möjliggjort byggande av Stockholmshus under

2022. Däremot anger bolaget att byggstart avseende 125 lägenheter planeras ske under 2023.

Vidare uppnår bolaget inte ägardirektivet om en nybyggnationstakt på 200 allmännyttiga bostäder där över 50 procent, d.v.s. minst 101 bostäder, ska vara Stockholmshus. Bolaget redovisar 238 färdigställda lägenheter men av dessa är endast 33 Stockholmshus.

Årsmålet om att tillskapa 100 permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi uppnås inte. Bolaget uppger att 43 bostäder har tillkommit under 2022. Utfallet var 0 för år 2021. Bolaget anger att det är svårt att få markanvisningar för dessa ändamål. Bolaget arbetar för att få fler markanvisningar och har t.ex. en kontinuerlig dialog med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret kring detta. Bolaget uppger att dess befintliga fastighetsbestånd inte nyttjas för detta ändamål. Detta för att bolaget anser att det är svårt att avvara en fastighet eller stora delar av en fastighet för permanenta genomgångsbostäder. Enligt bolaget är det överens med SHIS om att det inte är ett gångbart alternativ att enskilda lägenheter i befintlig fastighet omvandlas till permanenta genomgångsbostäder. Staden har sedan flertal år haft en målsättning att tillskapa permanenta bostäder till SHIS. Det framgår dock inte tydligt av ägardirektivet att bostäderna enbart ska tillskapas via nyproduktion. SHIS tolkning är att det även omfattar bostäder i nuvarande fastighetsbestånd. AB Stockholmshem bör överväga att diskutera med moderbolaget, SHIS och stadens nämnder om det finns ytterligare åtgärder, än via markanvisningar, som kan vidtas för att kunna uppfylla kommunfullmäktiges ägardirektiv.

Beträffande indikatorn ”Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system” framgår att bolaget redovisar ett utfall på 83 procent jämfört med årsmål på 100 procent. Bolaget uppger dock att det inte har haft tillräckliga resurser för att verifiera användningen av BVB. Därmed kan bolaget inte med säkerhet fastställa utfallet på denna indikator.

Jämfört med föregående år har utfallen för indikatorerna avseende verksamhetsmålet ”Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna” samt ”Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov” delvis förbättrats. Däremot har utfallen för indikatorerna för verksamhetsmålet ”Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser” försämrats.

Uppföljning av ägardirektiven ingår i bolagets rapportering. Bolaget har formulerat aktiviteter och vissa fall indikationer till ägardi-

rektiven. Revisionskontoret har översiktligt följt upp hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv. Utifrån de bolagsspecifika ägardirektiven har avvikelser konstaterats avseende att skapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi, se ovan.

Revisionskontorets granskning visar att det finns grund för bolagets målbedömning.

Revisionskontoret har genomfört en granskning av bolagets arbete för att identifiera och motverka felaktig folkbokföring samt oriktiga hyresförhållanden. Sammanfattningsvis bedöms bolaget delvis ha arbetssätt för att identifiera och åtgärda felaktigheter i folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden. Ur granskningen framgår bl.a. att bolaget bör tillsammans med de övriga bostadsbolagen bryta ned och specificera hur arbetet med att identifiera och motverka oriktiga hyresförhållanden ska ske, se vidare i avsnitt 4.3.

2.2 Ekonomiskt resultat

Bolaget bedöms ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt delvis tillfredsställande sätt. Bolaget uppnår inte fullmäktiges mål avseende finansiellt resultat exklusive reavinster och investeringsverksamheten.

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 (mnkr)	Budget 2022	Utfall 2022	Avvikelse 2022	Avvikelse 2022, %	Utfall 2021
Intäkter	2 946	2 974	28	1%	2 890
Kostnader	-2 372	-2 613	-241	10%	-2 228
Varav av- och nedskrivningar	-748	-880	-132	18%	-658
Finansnetto	-84	-101	-17	20%	-91
Jämförelsestörande poster	0	903	903	0%	280
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	490	1 163	673	137%	850
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt samt exklusive jämförelsestörande poster	490	260	230	47%	571

Det ekonomiska resultatet för bolaget exklusive jämförelsestörande poster (realisationsvinster på 903 mnkr) uppgår till 260 mnkr, vilket är 230 mnkr lägre än budget. Avvikelsen mellan fullmäktiges resultatkrav och utfall motsvarar ca åtta procent av omsättningen. Detta beror huvudsakligen på en nedskrivning av nyproduktionsprojektet avseende bolagets nya högkvarter i Skärholmen som uppgår till 157 mnkr. Bolaget uppger att anledning till nedskrivningen förklaras med oförutsedda kostnader för förändring av grundläggning och stomme samt ökade kostnader vid upphandlingar av olika delentreprenader. Vidare redovisar bolaget ökade underhållskostnader på ca 108 mnkr. Bolaget anger bl.a. att kostnader för köp av material och tjänster har ökat generellt sett m a a den höga inflationen under 2022. Vidare att hyresgäststyrtd underhåll överskrider budget med 32 mnkr. Bolaget uppger att under pandemin prioriterades de mest akuta underhållsåtgärderna i hyresgästernas lägenheter. Detta p.g.a. smittorisk då hyresgästerna befann sig i hemmen. Det innebär att en underhållsskuld etablerades under pandemin. När pandemin var över ökade bolagets behov av att genomföra olika typer av underhållsinsatser hos hyresgästerna. Dessutom har kostnaderna för

iordningsställande av tomma lägenheter inför uthyrning ökat jämfört med budget. Verksamhetens intäkter uppgår till 2 974 mnkr, vilket är i linje med budget.

Det redovisningsmässiga resultatet före bokslutsdispositioner och skatt inklusive reavinster uppgår till 1 163 mnkr. Avvikelsen beror i huvudsak på två fastighetsförsäljningar. Bolaget redovisar en realisationsvinst för fastighetsförsäljningarna på 903 mnkr. I ovanstående tabell redovisas bolagets realisationsvinst på fastighetsförsäljningar som jämförelsestörande poster.

Avvikelsen mellan prognosen i tertialrapport 2 och verksamhetsberättelsen avseende finansiellt resultat är 177 mnkr (41 procent). Skillnaden mellan prognos och utfall beror huvudsakligen på två händelser. Nedskrivning av nyproduktionsprojektet avseende bolagets nya högkvarter i Skärholmen ökade med 84 mnkr samt att underhållskostnaderna ökade med 71 mnkr.

Jämfört med 2021 har verksamhetens intäkter ökat med 83 mnkr (3 procent), vilket hänförs till effekten av hyrestillskott avseende nyproduktion på 73 mnkr. Verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster har ökat med 163 mnkr (10 procent), vilket framför allt beror på att underhållskostnaderna har ökat med 95 mnkr. Dessutom har kostnaderna för den teknisk administrativa förvaltningen ökat med 20 mnkr, då det skett kostnadsökningar inom bl.a. inhyrd personal och konsultarvoden. Flera nya avtal inom markskötsel har medfört ökade kostnader med 11 mnkr.

Bolaget har i huvudsak förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt. Redovisningen ger i huvudsak rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelse. Bolaget följer dock inte fullt ut Stockholms Stadshus AB:s anvisningar för bokslut 2022. Bolaget bör i större utsträckning utveckla sin redovisning av beloppen beträffande utfallet av det ekonomiska resultatet jämfört med budget avseende driftverksamheten i tertialrapporteringarna. Detta för att tydliggöra de väsentligaste avvikelserna. Därmed kvarstår revisionskontorets rekommendation om detta.

2.2.2 Investeringar

Investeringsverksamhet (mnkr)	Budget 2022	Utfall 2022	Avvikelse 2022	Budget-avvikelse 2021
Investeringar	1 500	963	537	47

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 537 mnkr (36 procent) i förhållande till budget. Större avvikelser finns inom

bl.a. projekten Persikan, Tjället 8, Örtuglandet, Linaberg och Fotsacken. Bolaget uppger att avvikelse beror på olika förskjutningar i projekten som t.ex. förseningar i bygglovs- och upphandlingsprocesser. Avvikelsen mellan investeringsprognosen i tertialrapport 2 och verksamhetsberättelsen är 36 mnkr (4 procent).

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 har delvis varit tillräcklig. Av revisionskontorets granskningar framgår bl.a. att bolaget behöver utveckla arbetet avseende offentlighet och sekretess samt tillämpning av Rättvist byggande. Revisionskontoret bedömer att bolaget behöver förbättra och utveckla prognossäkerheten för driftverksamheten. Vidare behöver bolaget åtgärda tidigare lämnade rekommendationer i större utsträckning. Den samlade bedömningen grundar sig på iakttagelser som redovisas nedan i avsnittet.

Årets granskningar visar att bolagets kontroller i organisation, system, processer och rutiner behöver utvecklas ytterligare. Bolaget bör säkerställa att utlämnande av allmän handling sker skyndsamt. Bolaget bör även säkerställa att allmänna handlingar antingen registreras eller förvaras i en ordning som är dokumenterad och känd i organisationen. Vidare bör bolaget utarbeta och besluta om styrdokumentet "System för intern kontroll" avseende dess arbete med intern kontroll enligt tidigare lämnad rekommendation.

Avseende bolagets riktlinjer och rutiner för att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs, visar granskningar att det finns vissa utvecklingsområden. Bolaget bör säkerställa att gallring sker i enlighet med stadens arkivregler. Vidare bör bolaget se över hanteringen av inkomna fakturor kring konsultanvändning enligt tidigare lämnad rekommendation.

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. Uppföljning av planen kommer att redovisas till styrelsen den 9 mars 2023.

Bolaget har i huvudsak en uppföljningsstruktur men ur årets granskningar framgår förbättringsområden. Bolagets prognossäkerhet avseende finansiellt resultat i samband med tertialrapport 2 och verksamhetsberättelsen har varit bristfällig. Avvikelsen mellan prognosen i tertialrapport 2 och verksamhetsberättelsen är 177 mnkr (41 procent), vilket bedöms vara en väsentlig avvikelse. Bolaget uppger att fler prisökningar tillkom i investeringsprojektet avseende bolagets nya högkvarter i Skärholmen p.g.a. inflationen än förväntat. Beträffande underhållskostnaderna anger bolaget att kostnader för köp av material och tjänster ökade mer än vad bolaget beräknat med anledning av inflationen. Revisionskontoret bedömer att bolaget behöver förbättra och utveckla prognossäkerheten för driftverksamheten. Bolaget bör även säkerställa en systematisk uppföljning av ställda miljökrav i upphandlingar enligt tidigare lämnad rekommendation.

Bolaget har i huvudsak system och rutiner för uppföljning av verksamhet som uppdragits åt annan att utföra. Bolaget bör dock säkerställa att genomförda kontroller av underentreprenörer innan arbete påbörjas dokumenteras. Bolaget bör även dokumentera ett samlat godkännande av entreprenörernas vidtagna åtgärder.

Ur revisionskontorets granskningar framkommer att bolagets rapportering i vissa delar beträffande information om verksamhet och ekonomi bör förbättras. Bolaget bör i större utsträckning redogöra för de väsentligaste avvikelserna avseende belopp och orsak i driftverksamheten. Vidare framgår det i revisionskontorets granskning av bolagets verksamhetsmässiga resultat att utfallet för en BVB-indikator inte är verifierad av bolaget fullt ut.

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa utfallen på indikatorer i tertialrapporteringarna.

4. Fördjupade granskningar

4.1 Offentlighet och sekretess

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 upprättad arkivorganisation med fördelat ansvar och befogenheter. Bolaget saknar dock ändamålsenliga rutiner och systematiska arbetssätt för hantering och utlämnande av allmänna handlingar.

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 fortlöpande ses över. Bolaget uppger att gallring av allmänna handlingar i huvudsak inte sker.

En stor del av de meddelanden som utväxlas via e-post är eller blir allmänna handlingar, vilka måste kunna lämnas ut till allmänheten även om en enskild medarbetare som förvarar en handling är frånvarande. Av stadens e-postregler framgår att alla allmänna handlingar måste hållas ordnade, antingen genom att de registreras eller att de förvaras i en ordning som är dokumenterad och känd i organisationen. Av granskningen framgår att stora delar av bolagets allmänna handlingar förvaras i medarbetares e-postlådor. Om allmänna handlingar inte registreras eller förvaras i en ordning som är känd i organisationen kan handlingar bli svåra att eftersöka och tillgå vid begäran om utlämnande. Vidare finns risk att exempelvis personuppgifter i e-post inte blir borttagna när de inte längre behövs.

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 gallring sker i enlighet med stadens arkivregler.
- Säkerställa att allmänna handlingar antingen registreras eller förvaras i en ordning som är dokumenterad och känd i organisationen.
- Säkerställa att utlämnande av allmän handling sker skyndsamt.

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. 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. Stockholmshem 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 Stockholmshem.

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 ovannämnda 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). Stockholmshem uppger att arbetsplatskontroller sker i all nyproduktion och i större ombyggnationer. Bolaget anger att det sker i genomsnitt två till tre arbetsplatskontroller per byggprojekt från byggstart till avslutat byggprojekt. Under 2021 genomfördes 14 arbetsplatskontroller (varav alla nyproduktionsprojekt och två ombyggnadsprojekt) på nio byggprojekt i Stockholmshem, vilket resulterade i 108 avvikelser. Stockholmshem och föreningen Rättvist byggande uppger att alla avvikelser ur arbetsplatskontrollerna följs upp.

Revisionskontoret har granskat Stockholmshems 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 Stockholmshem. I svaret framgår vilka åtgärder som har vidtagits av huvudentreprenören och underentreprenörerna samt bifogade underlag som ska stödja de skriftligt redovisade åtgärder som har vidtagits. Enligt uppgift godkände Stockholmshem entreprenörernas samtliga vidtagna åtgärder men bolagets godkännande har inte dokumenterats på ett samlat sätt.

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa att genomförda kontroller av underentreprenörer innan arbete påbörjas dokumenteras.
- 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 samt oriktiga hyresförhållanden. Granskningen visar att bolaget delvis har arbetssätt för att identifiera och åtgärda felaktigheter i folkbokföring samt 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 intensiviera 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 arbetssätt 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 Stockholmshem genomför bolaget ytterligare kontroller av kundens folkbokföringshistorik och boenderefenser. 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 nya kontroller av bland annat 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 enbart 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. Bolaget uppger att det har planer på att införa ytterligare uppföljningsmoment av bland annat hyresgästernas folkbokföring efter att inflyttning skett, men detta har ännu inte formaliserats. Bolaget uppger att ett pilotprojekt för systematisk uppföljning av hyresgästernas folkbokföring efter att inflyttning skett kommer att äga rum under våren 2023.

Bolaget har upprättat skriftliga rutiner för arbetsprocesser och de kontroller som ska genomföras löpande i arbetet.

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 alltid till Skatteverket i dessa ärenden och anmälan till polisen sker enbart i särskilda fall.

Bolaget rekommenderas att:

- 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 delvis har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer. Av de väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är bl.a. att vidta åtgärder för att förbättra måluppfyllnad gällande bostadsmålen

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

Årlig och fördjupad granskning

Årsrapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
ÅR 2019	Konsultanvändning Bolaget bör 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 för uppdraget.	Nej	Bolaget kommer under 2023 att genomföra egenkontroller för att säkerställa att fakturorna innehåller hänvisning till avtal, vilken person/typ av konsult/befattning som utfört uppdraget samt antal timmar för uppdraget.
ÅR 2019	Ekonomisk redovisning i tertialrapporteringar Bolaget bör utveckla analyser och kommentarer vid jämförelse mellan budget och utfall i tertialrapporteringar beträffande drift- och investeringsverksamheten.	Delvis	Bolaget bör i större utsträckning utveckla sin redovisning av beloppen beträffande utfallet av det ekonomiska resultatet jämfört med budget avseende driftverksamheten i tertialrapporteringarna. Detta för att tydliggöra de väsentligaste avvikelserna. Avseende investeringsverksamheten redovisar bolaget väsentliga avvikelser med belopp vid jämförelse mellan budget och utfall.
ÅR 2020	Hantering av klagomål och synpunkter Bolaget bör utveckla rutiner för att hyresgästen ska få löpande återkoppling i de ärenden som inte kan hanteras inom två arbetsdagar.	Ja	Bolaget har uppdaterat och förtydligat detta i samband med att nya riktlinjer för ärendehantering har antagits. Riktlinjerna innehåller stöd i uppföljning av ärenden med målsatta indikatorer. Vidare innehåller riktlinjerna stöd för agerande i kundmöte som också har till syfte att förbättra kundernas nöjdhet.
ÅR 2020	Hantering av klagomål och synpunkter Bolaget bör utveckla systematisk uppföljning av att klagomål och synpunkter blir hanterade enligt styrdokument.	Ja	Bolaget har utvecklat den systematiska uppföljningen. Bolagets dokumentcontroller bevakar och påminner medarbetare om att gamla ärenden ska hanteras. Bolaget mäter även löpande antal öppna ärenden samt tiden för ärendehantering.
ÅR 2021	Förmedling av lägenheter till särskilda grupper Bolaget bör upprätta en dokumenterad checklista för vilka lägenheter som anses lämpliga för att förmedlas som träningslägenhet eller Bostad först.	Ja	Checklista för vilka lägenheter som anses lämpliga för att förmedlas som försöks- och träningslägenhet eller Bostad först är framtagen och är åtkomlig i bolagets gemensamma dokumenthanteringssystem Sharepoint.
ÅR 2021	Hållbarhetsarbetet avseende åtaganden i miljöprogrammet, avfallsplanen och klimathandlingsplanen Bolaget bör upprätta metoder/modeller för utvärdering av åtaganden och åtgärder avseende klimat och energieffektivisering.	Ja	Arbetet med metoder/modeller länkas till verksamhetens miljöledningssystem ISO14001 och kopplas ihop med miljöaspektregister. Detta för att fånga upp och arbeta med betydande miljöaspekter som till stor del berör bolagets energieffektiviseringsarbete. Arbetet följs upp löpande i interna och externa revisioner samt presenteras på ledningsgenomgångar och externt. Bolaget har även implementerat en arbetsgrupp som driver miljöledningsarbetet. Arbetsgruppen fungerar som stöd till alla enheter så att färdplanen för klimatneutralitet omhändertas.

Årsrapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
ÅR 2021	Hållbarhetsarbetet avseende åtaganden i miljöprogrammet, avfallsplanen och klimathandlingsplanen Bolaget bör upprätta en strategi för att arbeta med återbruk.	Delvis	Bolaget har tillsatt en arbetsgrupp för att arbeta med återbruk kopplat till bl.a. stadens handlingsplan med resurser från ombyggnad, underhållsstrategi och hållbarhet. Arbetet pågår för att ta fram bolagsövergripande riktlinje/policy för varsam renovering kopplat till återbruk samt att identifiera lämpligt pilotprojekt. Parallellt pågår ett samarbete med systerbolagen, staden och miljöförvaltningen för att arbeta med gemensamma frågor inom handlingsplanen.
ÅR 2021	Hållbarhetsarbetet avseende åtaganden i miljöprogrammet, avfallsplanen och klimathandlingsplanen Bolaget bör säkerställa en systematisk uppföljning av ställda miljökrav i upphandlingar.	Delvis	Arbetet har inte prioriterats under 2022 p.g.a. resursbrist. Nya rutiner för regelbunden kontroll och arbete med att införa/uppdatera befintliga miljö- och transportkrav i upphandling för bolagets alla avtal behövs. Under 2023 kommer arbetet att koordineras med avtalscontroller på inköpsenheten.
ÅR 2021	Hållbarhetsarbetet avseende åtaganden i miljöprogrammet, avfallsplanen och klimathandlingsplanen Bolaget bör involvera styrelsen mer i det strategiska arbetet kring prioritering av miljörelaterade åtgärder utifrån bolagets åtaganden och ägardirektiv.	Delvis	Under hösten 2022 höll energi- och hållbarhetsenheten en presentation för styrelsen om hur arbetet fortlöper med klimatneutralt 2030, bl.a. informerades styrelsen om bolagets energieffektiviseringsarbete, klimatpåverkan på byggande samt varsam renovering och cirkulärt byggande.
ÅR 2021	System för intern kontroll Styrelsen bör utarbeta och besluta om styrdokumentet System för intern kontroll i enlighet med Stockholms Stadshus AB anvisningar för bolagens arbete med intern kontroll.	Nej	Rekommendationen kvarstår.
ÅR 2022	Offentlighet och sekretess Bolaget bör säkerställa fortlöpande uppdatering av informationsredovisningen, i enlighet med stadens arkivregler.	Se kommentar	Följs upp kommande år
ÅR 2022	Offentlighet och sekretess Bolaget bör säkerställa att gallring sker i enlighet med stadens arkivregler.	Se kommentar	Följs upp kommande år
ÅR 2022	Offentlighet och sekretess Bolaget bör säkerställa att allmänna handlingar antingen registreras eller förvaras i en ordning som är dokumenterad och känd i organisationen.	Se kommentar	Följs upp kommande år
ÅR 2022	Offentlighet och sekretess Bolaget bör säkerställa att utlämnande av allmän handling sker skyndsamt.	Se kommentar	Följs upp kommande år
ÅR 2022	Tillämpning av arbets sättet Rättvist byggande Bolaget bör säkerställa att genomförda kontroller av underentreprenörer innan arbete påbörjas dokumenteras.	Se kommentar	Följs upp kommande år

Års-rapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
ÅR 2022	Tillämpning av arbets sättet Rättvist byggande Bolaget bör dokumentera ett samlat godkännande av entreprenörernas vidtagna åtgärder.	Se kommentar	Följs upp kommande år
ÅR 2022	Folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden Bolaget bör Inrätta en systematisk uppföljning av hyresgästernas folkbokföring efter att inflyttning skett.	Se kommentar	Följs upp kommande år
ÅR 2022	Folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden Bolaget bör tillsammans med de övriga bostadsbolagen bryta ned och specificera hur arbetet med att identifiera och motverka oriktiga hyresförhållanden ska ske.	Se kommentar	Följs upp kommande år
ÅR 2022	Indikatorer i tertialrapporteringar Säkerställa att utfall på indikatorer i tertialrapporteringarna.	Se kommentar	Följs upp kommande år

Revisionsrapport

Revisions-rapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
Nr 2/2020	Bolagens investeringar Bolaget bör vidta åtgärder för att förbättra måluppfyllnad gällande bostadsmålen.	Delvis	Bolaget uppnår inte ägardirektivet om att uppnå en nybyggnationstakt på 200 allmännyttiga bostäder där över 50 procent (d.v.s. minst 101 bostäder) ska vara Stockholmshus. Bolaget redovisar 238 färdigställda lägenheter men av dessa är 33 Stockholmshus.
Nr 8/2020	Underhåll av allmännyttans fastighetsbestånd Bolaget bör upprätta underhållsplaner för samtliga fastigheter i beståndet.	Delvis	Det finns ännu inte underhållsplaner för alla fastigheter i beståndet. Däremot färdigställde bolaget under 2022 den digitala underhållsdatan där samtliga fastigheter finns representerade i beståndet. I databasen framgår en detaljerad sammanställning av varje enskild fastighet. Informationen har främst säkerställts genom inventering av delar av beståndet samt viss information från tidigare inventeringar och tidigare utförda projekt. Utifrån databasen kan förvaltningen nu säkra detaljerade underhållsplaner per fastighet i realtid. Kopplat till underhållsdatan pågår ett gemensamt arbete mellan enheten för underhållsstrategi och tekniska förvaltare som bistår inom varje förvaltningsområde med konkret planering inför projektstart.

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.