

**Handläggare**  
Magnus Ljungkvist  
08-50839114

**Till**  
Stockholmshem, AB

## Yttrande över årsrapport från stadsrevisionen

RVK 2023/37

### Förslag till beslut

Styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem beslutar

- Att överlämna detta yttrande över stadsrevisionens rapport till Stadsrevisionen

### Sammanfattning

Detta ärende innehåller Aktiebolaget Stockholmshems styrelse och bolagslednings svar på den uppföljning av lämnade rekommendationer som överlämnats till bolaget i Stadsrevisionens årsrapport för 2022, föredragen och anmäld vid styrelsens sammanträde i mars 2023. Kommentarer ges endast till de synpunkter från revisionen som markerats som delvis genomförda eller där åtgärder ännu inte vidtagits vid revisionsrapportens överlämnande

### Ärendet

Stadsrevisionen har överlämnat sin årsrapport för Aktiebolaget Stockholmshem i mars 2023. I detta ärende redogörs för bolagets svar på revisionsrapporten samt läget i pågående uppföljning av rekommendationer.

Avseende verksamhet och ekonomi arbetar bolaget med de nya ekonomiska förutsättningar som det förändrade konjunkturläget ger upphov till. De innebär en avsevärd påverkan på bolagets ekonomi och förutsättningarna för nybyggnation. Nybyggnationsmålet i stadens budget sträcker sig över de kommande tre åren och bedöms på längre sikt vara möjliga att uppnå, på kort sikt innebär emellertid ränteläge och osäkerhet på byggmarknaden att målen, givet en tänkt jämn produktion över alla år i byggmålet, blir svåra att uppnå också i år.

Avseende intern kontroll pekar Stadsrevisionen på ett antal utvecklingsområden. Framförallt pekas det i rapporten på en prognososäkerhet i investeringsprojekten. Bolaget delar bedömningen att det vore önskvärt med en större träffsäkerhet i prognoserna och ett arbete pågår med att utveckla arbetet med projekten från kalkyl, till uppföljning under genomförande. Samtidigt måste konstateras att också här påverkas vi av den

#### Stockholmshem

Hornsgatan 128  
Box 9003  
10271 Stockholm  
Växel 08-50839000  
Fax  
epost@stockholmshem.se  
www.stockholmshem.se

förändrade konjunkturen på ett negativt sätt, då osäkerheten i kalkylerna är större än på länge.

Bolagets styrelse har gällande den interna kontrollen antagit ett utvecklat system för intern kontroll vid styrelsemötet i april.

Stadsrevisionen har under året gjort några fördjupande granskningar som här kommenteras kort.

### **Offentlighet och sekretess**

Stadsrevisionen har genomfört en särskild granskning avseende bolagets hantering av offentlighet och sekretess och gett ett antal rekommendationer. Hanteringen av dessa rekommendationer och uppdatering av vissa rutiner och utbildningar på bolaget handläggs på bolagets vd-stab.

### **Tillämpning av arbetssättet Rättvist byggande**

Stadsrevisionen har genomfört en särskild granskning avseende arbetssättet Rättvist byggande och gett ett antal rekommendationer. Initiativet till rättvist byggande togs av Stockholmshem som tillsammans med flera andra byggherrar byggt upp en organisation för att minska oegentligheter hos entreprenörer och underentreprenörer på byggarbetsplatser. Bolaget bedömer att arbetssättet är framgångsrikt och idag gett effekt både inom bolagets egna projekt och på branschen som helhet. En ökad dokumentation av genomförda kontroller rekommenderas av stadsrevisorerna och bolaget ser över om och hur en sådan dokumentation kan utformas för att skapa högre värden. Bolagets bedömning är idag att Rättvist byggande i huvudsak fungerar mycket tillfredsställande.

### **Folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden**

Stadsrevisionen har genomfört en särskild granskning avseende folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden och gett ett antal rekommendationer. Stockholmshem har under många år framgångsrikt och marknadsledande arbetat med att förhindra oriktiga hyresförhållanden på Stockholms bostadsmarknad. Stadsrevisionens rekommendation att mer systematiskt följa upp hyresgästernas folkbokföring är en rimlig utveckling på det arbetet och Hyresjuridiska enheten och enheten för bostadsuthyrning tittar nu på att utveckla ett sådant systematiskt arbete.

### **Uppföljning av lämnade rekommendationer**

Nedanstående tabell redovisar läget i hanteringen av rekommendationer lämnade av Stadsrevisionen. Rekommendationer som Stadsrevisionen bedömt uppfyllda har utelämnats.

Årsrapport	Rekommendation	Kommentar - läge T1
ÅR 2019	<b>Konsultanvändning</b> Bolaget bör se över hanteringen av inkomna fakturor för att säkerställa att dessa inne-håller 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.	Uppföljning och kontroll ligger i internkontrollplanen för 2023.
ÅR 2019	<b>Ekonomisk redovisning i tertialrapporteringar</b> Bolaget bör utveckla analyser och kommentarer vid jämförelse mellan budget och utfall i tertialrapporteringar beträffande drift- och investeringsverksamheten.	Bolaget har utvecklat tertialvisa analyser av ersättnings- och investeringsprojekt. Bedömningen är att rekommendationen är uppfylld.
ÅR 2021	<b>Hållbarhetsarbetet avseende åtaganden i miljöprogrammet, avfallsplanen och klimathandlingsplanen</b> Bolaget bör upprätta en strategi för att arbeta med återbruk.	Ett arbete för att internt arbeta med att utveckla bolagets hantering av återbruk har initierats på Hållbarhetsenheten som idag söker pilotverksamheter för att pröva metodik som kan överföras till bolagsnivån. Bolaget deltar i verksamhet som kopplas mot stadens handlingsplan mot cirkulärt byggande.
ÅR 2021	<b>Hållbarhetsarbetet avseende åtaganden i miljöprogrammet, avfallsplanen och klimathandlingsplanen</b> Bolaget bör säkerställa en systematisk uppföljning av ställda miljökrav i upphandlingar.	Uppföljning och kontroll ligger i internkontrollplanen för 2023.  Ny rutiner för regelbunden kontroll kommer koordineras med ny tjänst som avtalscontroller på Inköpsenheten.
ÅR 2021	<b>Hållbarhetsarbetet avseende åtaganden i miljöprogrammet, avfallsplanen och klimathandlingsplanen</b> Bolaget bör involvera styrelsen mer i det strategiska arbetet kring prioritering av miljörelaterade åtgärder utifrån bolagets åtaganden och ägardirektiv.	Styrelsen har under 2022 fått dragningar kring miljörelaterade åtgärder. Bolagsstyrelsen fattar varje år beslut om den strategiska verksamhetsplanen för bolaget, som innefattar strategiska miljörelaterade åtgärder Bolagets plan för klimatneutral 2030 är under uppdatering och kommer presenteras för styrelsen.

ÅR 2021	<b>System för intern kontroll</b> Styrelsen bör utarbeta och besluta om styrdokumentet System för intern kontroll i enlighet med Stockholms Stadshus AB anvisningar för bolagens arbete med intern kontroll.	Styrelsen beslutade om nytt system för intern kontroll på aprilsammanträdet. Bedömningen är att rekommendationen är uppfylld.
ÅR 2022	<b>Offentlighet och sekretess</b> Bolaget bör säkerställa fortlöpande uppdatering av informationsredovisningen, i enlighet med stadens arkivregler.	Bolaget kommer påbörja fler informationskartläggningar under året i syfte att stärka kvaliteten i informationsredovisningen. Arbetet leds av vd-stab.
ÅR 2022	<b>Offentlighet och sekretess</b> Bolaget bör säkerställa att gallring sker i enlighet med stadens arkivregler.	Bolaget kommer under året att göra en systemöversyn i syfte att förenkla hanteringen av gallstingsbara handlingar. Arbetet leds av vd-stab i samråd med IT-enheten.
ÅR 2022	<b>Offentlighet och sekretess</b> Bolaget bör säkerställa att allmänna handlingar antingen registreras eller förvaras i en ordning som är dokumenterad och känd i organisationen.	Bolaget arbetar med att fördjupa utbildningsinsatserna. En ny modul i utbildningsportalen publicerades under hösten 2022 och kommer följas upp under året.
ÅR 2022	<b>Offentlighet och sekretess</b> Bolaget bör säkerställa att utlämnande av allmän handling sker skyndsamt.	Bolagets utbildningsinsatser syftar till att uppnå en snabbare hantering och en kunskap i hela bolaget om vikten av detta.
ÅR 2022	<b>Tillämpning av arbetssättet Rättvist byggande</b> Bolaget bör säkerställa att genomförda kontroller av underentreprenörer innan arbete påbörjas dokumenteras.	Bolaget för dialog med systerbolagen och Rättvist byggande. Dokumentationen sker idag hos rättvist byggande och vi prövar inom bolaget frågan om hur utökad intern dokumentation tillför mervärde. Frågan om informationssäkerhet aktualiseras också i detta sammanhang.
ÅR 2022	<b>Tillämpning av arbetssättet Rättvist byggande</b> Bolaget bör dokumentera ett samlat godkännande av entreprenörernas vidtagna åtgärder.	Se ovan.
ÅR 2022	<b>Folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden</b> Bolaget bör inrätta en systematisk uppföljning av hyresgästernas folkbokföring efter att inflyttning skett.	Bolaget prövar i ett pilotprojekt möjligheten till systematisk uppföljning mellan folkbokföring och fastighetssystem.

ÅR 2022	<b>Folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden</b> Bolaget bör tillsammans med de övriga bostadsbolagen bryta ned och specificera hur arbetet med att identifiera och motverka oriktiga hyresförhållanden ska ske.	Stockholmshem är ledande på detta område och har under flera år bistått andra aktörer inom branschen med deras metodutveckling. En tydlig specifikation av arbetsmetoder riskerar att få spridning på ett icke-gynnsamt sätt. Bedömningen är att rekommendationen är uppfylld.
ÅR 2022	<b>Indikatorer i tertialrapporteringar</b> Säkerställa utfall på indikatorer i tertialrapporteringarna.	Bolaget arbetar vid varje rapportering vid kvaliteten på indikatorerna. Bedömningen är att rekommendationen är uppfylld.

**Nedanstående tabell redovisar kommentarer till rekommendationer i stadsrevisionens revisionsprojekt**

Revisionsprojekt	Rekommendation	Kommentar
Nr 2/2020	<b>Bolagens investeringar</b> Bolaget bör vidta åtgärder för att förbättra måluppfyllnad gällande bostadsmålen.	Bolaget arbetar kontinuerligt med att utveckla sin projektportfölj och projektera ekonomiskt hållbart. Den ekonomiska situationen i dagsläget gör möjligheten till byggnation mer osäker.
Nr 8/2020	<b>Underhåll av allmännyttans fastighetsbestånd</b> Bolaget bör upprätta underhållsplaner för samtliga fastigheter i beståndet.	Bolaget menar att den underhållsdatas som är uppbyggd och är ett levande dokument svarar upp mot behovet av underhållsplanering. Bedömningen är att rekommendationen är uppfylld.

**Ärendets beredning**

Ärendet har beretts på vd-staben.

Olle Torefeldt  
 tf VD  
 AB Stockholmshem

**Bilagor**

1. Stadsrevisionens årsrapport för 2022 (RVK 2023/37)