

Årsrapport 2024

AB Svenska Bostäder

Rapport från
stadsrevisionen

Dnr: RVK 2025/5

Stadsrevisionen i Stockholms stad är kommunfullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivs av stadens nämnder och bolag. I årsrapporter för nämnder och bolag sammanfattar stadsrevisionen det gångna årets granskningar och bedömningar.

På stadens webbplats, start.stockholm/revision, finns revisionsrapporter publicerade. För att prenumerera på stadsrevisionens informationsbrev, uppge e-postadress till revision.rvk@stockholm.se.

Till

AB Svenska Bostäder

Årsrapport 2024

Lekmannarevisor har avslutat revisionen för AB Svenska Bostäder under 2024.

Bolaget behöver förtydliga ansvar och innehåll för det löpande internkontrollarbetet samt säkerställa att det sker på ett systematiskt sätt inom alla verksamhetsområden.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till AB Svenska Bostäders styrelse för yttrande senast den 27 juni 2025. Av yttrandet bör det framgå vilka åtgärder som bolaget avser att vidta gällande revisionens rekommendationer.

Mia Sydow Mölleby
Lekmannarevisor

Sammanfattning

Aktiebolagslagen anger att lekmannarevisorn årligen ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

För de kriterier som ligger till grund för gjorda bedömningar, se bilaga 2.

Verksamhet och ekonomi

Utifrån genomförd granskning bedöms AB Svenska Bostäder i allt väsentligt ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Bolaget har ett resultat som i huvudsak är förenligt med fullmäktiges mål, ägardirektiv, beslut och riktlinjer och har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser.

Revisionskontoret konstaterar dock att det kan bli svårt att nå bostadsbolagets gemensamma ägardirektiv om att nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden. Bolaget har hittills under mandatperioden inte påbörjat någon byggnation alls.

Det ekonomiska utfall överstiger kommunfullmäktiges resultatkrav med 79 mnkr, vilket främst beror på att räntekostnader och avskrivningar blivit lägre än budgeterat samt att nedskrivningar av fastighetsvärden inte behövde genomföras.

Bolagets totala utfall för investeringsverksamheten uppgår till 91 procent av fullmäktiges budget. När det gäller underhållsprojekt har det skett justeringar i tidsplaner vilket resulterat i ett lägre utfall än budgeterat. Bolaget har efter att budgeten fastställdes beslutat att inte påbörja årets planerade nyproduktion, men istället förvärvat en fastighet.

Intern kontroll

Den interna styrningen, uppföljningen och kontrollen bedöms liksom föregående år, utifrån genomförd granskning, vara delvis tillräcklig.

Revisionskontoret har bland annat granskat bolagets hantering av inventarier samt den interna kontrollen inom bostadsuthyrningsverksamheten. I granskningarna framkommer att rutiner inte efterlevs.

Det återstår fortfarande ett arbete med säkerställa att linjeorganisationen genomför löpande kontroller/uppföljning av lag- och regellevnad samt har ett systematiskt sätt att hantera risker som uppkommer i det dagliga arbetet. Vidare behöver ansvar och innehåll gällande internkontrollarbetet förtydligas och konkretiseras för att säkerställa att det sker inom alla verksamhetsområden. Det behöver även ske ett fortsatt arbete med att löpande hantera risker inom bolagets olika verksamhetsområden, till exempel för välfärdsbrottslighet och andra oegentligheter.

Uppföljning av tidigare års granskningar

Revisionskontoret har följt upp hur bolaget har hanterat de rekommendationer som lämnats i tidigare granskningar. Bolaget vidtar kontinuerligt åtgärder utifrån revisionens rekommendationer. Väsentliga rekommendationer som återstår att åtgärda är bland annat att systematisera arbetet med löpande uppföljning i linjeorganisationen samt utveckla avtalsuppföljningen.

Innehåll

1. Årets granskning	1
2. Verksamhet och ekonomi	2
2.1 Verksamhetsmässigt resultat.....	2
2.2 Ekonomiskt resultat.....	3
2.2.1 <i>Finansiellt resultat</i>	4
2.2.2 <i>Investeringsverksamhet</i>	5
3. Intern kontroll	6
3.1 Organisation och ansvarsfördelning	6
3.1.1 <i>Ansvar och befogenheter</i>	6
3.1.2 <i>Rutiner och riktlinjer</i>	7
3.2 Riskanalys.....	7
3.3 Uppföljning	8
3.3.1 <i>Verksamhetsmässigt och ekonomiskt resultat</i>	8
4. Fördjupade granskningar.....	9
4.1 Intern kontroll inom bostadsuthyrningsverksamheten	9
4.2 Hantering av inventarier.....	11
5. Uppföljning av tidigare års granskning	14
Bilaga 1 Uppföljning av lämnade rekommendationer	15
Bilaga 2 Bedömningskriterier	18

1. Årets granskning

Lekmannarevisorn bedömer årligen om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

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.

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.

Lekmannarevisor för bolaget är Mia Sydow Mölleby och suppleant är Erika Wing. Lekmannarevisorn träffar årligen bolagets styrelse för en dialog om årets granskningar och bedömningar.

I granskningen har lekmannarevisorn biträtt av stadens revisionskontor. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt aktiebolagslagen 10 kap. under ledning av auktoriserad revisor Fredrik Enblom vid EY.

Årsrapporten har faktakontrollerats av bolaget.

2. Verksamhet och ekonomi

I detta avsnitt redovisas revisionskontorets grund för bedömning av om bolagets ändamålsenlighet avseende verksamhet och ekonomi.

2.1 Verksamhetsmässigt resultat

Svenska Bostäder bedöms i allt väsentligt ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt.

Bolaget redovisar att det bidrar till att nå kommunfullmäktiges tre inriktningsmål. Bolaget bedömer att fjorton av fullmäktiges femton verksamhetsområdesmål som berör bolaget har uppnåtts.

Verksamhetsområdesmålet ”Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar” redovisas som delvis uppnått. Bolaget har fått ägardirektiv om att på några års sikt säkerställa att fler parkeringsplatser har möjlighet till elbilsaddning. Arbetet har pågått under året både med planering samt genomförande av installationer. Utifrån resultatet av arbetet 2024 har ytterligare analyser gjorts inför 2025 av hur behoven ska kunna mötas på bästa sätt.

Utfallet för vissa indikatorer inom verksamhetsområdesmålen som handlar om personal och trygghet har försämrats jämfört med föregående år. Till exempel har hyresgästernas nöjdhet med service minskat och utfallet i medarbetarundersökningen har försämrats. Bolaget genomförde sommaren 2023 en omorganisation vilket redovisas vara påverkande faktorer. Däremot har energiförbrukningen minskat under året, vilket redovisas bero på ett arbete med energieffektiviseringar.

Av kommunfullmäktiges budget för 2024 framgår att bolaget ska kraftsamla för att motverka välfärdsbrottslighet. Bland annat har bolaget, genom ägardirektiv, fått i uppdrag att se över rutiner och säkerställa kontrollmekanismer samt arbeta för att medarbetarna inte utsätts för otillbörlig påverkan. Bolaget har i sin bolagsövergripande risk- och väsentlighetsanalys identifierat risker för oegentligheter som även tagits upp i internkontrollplanen. Det gäller till exempel hot och våld samt brottslighet och korruption. Bolaget har under året genomfört interna kontroller av arbetet och åtgärder planeras där uppföljningen visar avvikelser. Vidare har kontroller bland annat skett inom ramen för föreningen Rättvist byggande (även med test av konceptet inom ombyggnationsprojekt), avfallshantering samt i föreningssamarbeten. Avtalsuppföljning är en viktig del i arbetet med att motverka välfärdsbrottslighet och oegentligheter. Liksom föregående år uppnås inte målsättningen om att följa upp avtalen med ett värde över 2 mnkr (årsmål 81 procent, utfall 58

procent), men en något högre andel har följts upp jämfört med 2023. Ett arbete är påbörjat för att förbättra avtalsuppföljningen.

Vad gäller bostadsbyggandet utmanas arbetet liksom tidigare år av det höga kostnads- och ränteläget. Stadens bostadsbolag har ett gemensamt ägardirektiv om att nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden, vilket innebär cirka 1 200 bostäder per bolag under perioden 2023-2026. Indikator som används för att följa upp arbetet är antal årligen påbörjade bostäder. Bolaget har efter att budgeten fastställdes beslutat att inte påbörja årets planerade nyproduktion av 300 bostäder, men istället förvärvat en fastighet med 129 bostäder. Inför 2025 planerats byggstart av 90 lägenheter. Revisionskontoret konstaterar att den gemensamma målsättningen kan bli svår att nå till 2026 eftersom övriga bostadsbolag också har en låg nyproduktionstakt.

Bolagets samlade rapportering ger rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelsen. Den samlade rapporteringen ger i huvudsak en tydlig analys av måluppfyllelse och det beskrivs även vilka åtgärder som bolaget planerar att vidta för de mål som inte uppnåtts. Uppföljning av fullmäktiges ägardirektiv ingår i bolagets rapportering. Bolaget har formulerat aktiviteter och i vissa fall indikatorer till ägardirektiven.

Revisionskontorets granskning visar att det finns grund för bolagets målbedömning.

2.2 Ekonomiskt resultat

Bolaget bedöms ha bedrivit verksamheten från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och har beskrivit och analyserat utfallet på ett 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 2024:

Resultaträkning (mnkr)	Utfall 2024	Budget 2024	Avvikelse 2024	Avvikelse 2024, %	Utfall 2023
Intäkter	3 720	3 703	17	0 %	3 459
Kostnader	-3 232	-3 253	21	1 %	-3 433
Varav av- och nedskrivningar	-969	-1 022	53	5 %	-1 347
Finansnetto	-359	-400	41	10 %	-275
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	129	50	79	158 %	-249

Balansomslutning 2024: 28 694 mnkr.

Svenska Bostäders resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 129 mnkr, vilket är 79 mnkr högre än fullmäktiges resultatkrav. Utfallet beror i huvudsak på att räntekostnader och avskrivningar blivit lägre än budgeterat samt att nedskrivningar av fastighetsvärden i år inte behövde genomföras.

Verksamhetens intäkter uppgår till 3 720 mnkr, vilket är i linje med budget. Verksamhetens kostnader, exklusive ned- och avskrivningar samt finansiella poster, uppgår till 2 263 mnkr, vilket är 32 mnkr (1 procent) högre än budget. Det förklaras främst av att kostnaden för reparationer översteg budget med 19 mnkr, vilket beror på fortsatta utmaningar bland annat gällande brand- och vattenskador. Bolaget redovisar att underhållsprojekt prioriteras för att minska kostnaderna på sikt. Därutöver översteg kostnader för el och uppvärmning budgeten med 8 mnkr, orsakat bland annat av en kall inledning på året samt högre nätavgift och elskatt. Bolaget har även haft högre administrativa kostnader än budgeterat bland annat relaterat till en rättslig tvist med en tidigare entreprenör.

Jämfört med 2023 har verksamhetens intäkter ökat med 261 mnkr. Det beror bland annat på högre bostads- och lokalhyresintäkter utifrån resultatet av hyresförhandlingen för 2024 samt indexuppräkning för lokalhyror. Vidare har bolaget haft tillkommande färdigställd nyproduktion samt förvärvat en fastighet som gett högre

hyresintäkter. Även verksamhetens kostnader, exkl. avskrivningar och finansiella poster, har ökat med 93 mnkr jämfört med föregående år, vilket främst beror på en ökning av fastighetsrelaterade kostnader.

2.2.2 Investeringsverksamhet

Investeringsverksamhet (mnkr)	Utfall 2024	Budget 2024	Budget-avvikelse 2024	Budget-avvikelse 2023
Investeringar	1 144	1 253	109 (9 %)	839 (39 %)

Bolagets utfall för investeringsverksamheten understiger fullmäktiges budget med 109 mnkr (9 procent).

Utfallet för nyproduktion överstiger budget med 63 mnkr (utfall 466 mnkr jämfört med budget på 403 mnkr). Det beror på att bolaget under året förvärvat en fastighet till en utgift av 305 mnkr, vilket inte budgeterats för. Hade inte förvärvet genomförts skulle utfallet ha understigit budget med 242 mnkr. Den främsta orsaken till det lägre utfallet redovisas vara att inga nya byggnationer påbörjats under året beroende på marknadssituationen med höga kostnader och räntor.

Underhållinvesteringar, i syfte att minska kostnader för reparationer och skador samt sänka kostnaderna för värme och el, har prioriterats. Dock uppnås inte budgeterad volym för underhåll på 850 mnkr utan avviker med 172 mnkr, vilket beror på överklaganden av två upphandlingar samt att två projekt omarbetats och därmed försejats.

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

3. Intern kontroll

I detta avsnitt redovisas revisionskontorets grund för bedömning av bolagets interna kontroll.

Den samlade bedömningen är i likhet med föregående år att bolagets styrning, uppföljning och interna kontroll av verksamheten har varit delvis tillräcklig. Bedömningen grundar sig på att årets granskning visar att det fortfarande återstår att säkerställa att linjeorganisationen genomför löpande kontroller/uppföljning av lag- och regel efterlevnad samt att säkerställa att bolaget har ett systematiskt sätt att hantera risker som uppkommer i det dagliga arbetet.

3.1 Organisation och ansvarsfördelning

Bolaget har ett pågående arbete för att säkerställa en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och för att förhindra avsiktliga samt oavsiktliga fel. Av årets granskning framgår att den interna kontrollen fortfarande behöver integreras i styrning och uppföljning. Det gäller framförallt uppföljning av efterlevnad till lagar och regler i form av egenkontroller.

3.1.1 Ansvar och befogenheter

Enligt fullmäktiges regler för ekonomisk förvaltning och Stockholms Stadshus AB:s tillämpningsanvisningar gällande intern kontroll ansvarar bolaget för att ett internt kontrollsystem upprättas. Bolaget har med början 2020 successivt arbetat fram styrdokument och processbeskrivningar gällande internkontrollarbetet. Till exempel finns ett inledande avsnitt i bolagets internkontrollplan som beskriver systemet för intern kontroll, en processbeskrivning för att identifiera och hantera risker samt en anvisning för riskinventering. Styrdokumentet beskriver dock främst det bolagsgemensamma arbetet. Ansvar för att hantera verksamhetsnära risker, som exempelvis att rutiner inte efterlevs eller risk för oegentligheter, beskrivs inte på ett tydligt sätt. I processbeskrivningen beskrivs förvisso att det på avdelnings- och enhetsnivå ”finns många egenkontroller som bör göras, även fast de inte ingår i internkontrollplanen.” Någon mer vägledning kring innehållet ges dock inte, vilket inte är i enlighet med regler i ekonomisk förvaltning som anger att det ska finnas konkreta regler och anvisningar för att upprätthålla en god intern kontroll inom alla verksamhetsområden.

3.1.2 Rutiner och riktlinjer

I årets granskning framkommer att det i huvudsak finns riktlinjer och rutiner som ska bidra till att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs, men att efterlevnaden behöver förbättras. I både granskningen av hanteringen av inventarier och i granskningen av intern kontroll inom bostadsuthyrningsverksamheten framkommer avvikelser när det gäller efterlevnad dels till interna rutiner och dels till lagstiftning och regelverk. När det gäller bostadsuthyrningsärenden visar granskningen att underlag gallras omedelbart vilket inte är i enlighet med gallringsbeslut och försvårar uppföljning av att hyreslagen efterlevs. I granskningen av inventarier framgår att det inte sker regelbundna inventeringar av anläggningstillgångar, trots att rutinen anger det. Det innebär en risk för att anläggningsregistret inte visar bolagets faktiska tillgångar, vilket är ett krav enligt bokföringslagen.

Egenkontroller kan också bidra till att minska risken för att utsättas för otillåten påverkan samt motverka risk för förtroendeskadligt agerande. Revisionskontoret konstaterar att arbetssätten stärkts inom två tidigare granskade områden; lokaluthyrning samt hantering av ändrings- och tilläggsbeställningar inom investeringsprojekt.

Det är positivt att bolaget åtgärdar det som framkommer i revisionskontorets granskningar och därutöver genomför interna utredningar. Dock finns en risk att inte all verksamhet träffas av granskningar och utredningar eller att genomlysningar sker för sällan. Därför bedöms det finnas ett fortsatt behov av att integrera och systematisera internkontrollarbetet i verksamheternas dagliga arbete.

3.2 Riskanalys

I enlighet med vad som anges i fullmäktiges regler för ekonomisk förvaltning samt i Stockholms Stadshus AB:s ”Tillämpningsanvisningar för bolagens arbete med intern kontroll” har bolaget kartlagt väsentliga övergripande processer. Utifrån processerna genomför bolaget årliga analyser i syfte att fånga upp väsentliga risker och hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska uppnås.

De risker som av företagsledningen bedöms vara mest väsentliga kopplat till kommunfullmäktiges mål samt till bolagsmål sammanställs i en internkontrollplan. I internkontrollplanen fastställs också vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Kontroller enligt den interna kontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande. De avvikelser som påträffats har dokumenterats och åtgärder har föreslagits.

Även i år konstaterar revisionskontoret att arbetet på en bolagsövergripande nivå har fortsatt utvecklas. I samband med verksamhetsplaneringen inför 2024 genomfördes riskanalyser på avdelnings- och enhetsnivå. Dessa riskanalyser har därefter följts upp tertialvis. Dock återstår fortfarande att i linjeorganisationen fånga upp risker i det dagliga arbetet samt att vidta åtgärder.

3.3 Uppföljning

Bolaget har i huvudsak rutiner för uppföljning av sin verksamhet utifrån mål och ägardirektiv. Arbetet rapporteras tertialvis samt vid årets slut och ger i huvudsak en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.

Gällande uppföljning av verksamhet som uppdragits åt annan att utföra redovisar bolaget, liksom 2023, att målsättningen om andel uppföljda leverantörsavtal inte uppnås. Vidare visar uppföljning av tidigare års granskning av lokalvårdsavtal att förbättringsarbetet är i ett inledningskede.

3.3.1 Verksamhetsmässigt och ekonomiskt resultat

Bolaget verksamhetsmässiga och ekonomiska resultat är i linje med fullmäktiges resultatkrav, se vidare avsnitt 2.

4. Fördjupade granskningar

4.1 Intern kontroll inom bostadsuthyrningsverksamheten

En granskning har genomförts av om Svenska Bostäder har en intern kontroll för att motverka oegentligheter vid andrahandsuthyrning, lägenhetsbyten och kontraktsöverlåtelse.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning är att bolaget behöver stärka sin interna kontroll inom området. Bedömningen grundas bland annat på att det i revisionskontorets stickprovsgranskning inte gått att följa handläggningen utifrån den dokumentation och de underlag som finns i ärendet. Det handlar både om att noteringar om kontroller saknas, men också att bedömningar som gjorts under handläggningen inte noterats eller endast beskrivits mycket kortfattat. I vissa av stickproven saknas även underlag som enligt rutin ska finnas. Vidare visar granskningen att gallring av underlag inte hanterats i enlighet med regelverk, vilket försvårar kontroller i ärendena.

Fullmäktige har i budget 2024 gett bolagsstyrelserna i uppdrag att motverka välfärdsbrottslighet bland annat genom att se över rutiner och säkerställa kontrollmekanismer. Bolaget har omhändertagit risker i sin bolagsövergripande internkontrollplan för året och planerar bland annat att se över hur arbetet med egenkontroll av uthyrning, överlåtelse, byte och andrahandsuthyrning fortskrider. Av bostadsbolagens ägardirektiv framgår att de ska fortsätta arbetet mot oskäligen hyror vid tillåten andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier. Förutom att utveckla den skriftliga informationen till hyresgästerna har bolaget infört krav på att avtalet mellan förstahandshyresgäst och andrahandshyresgäst ska lämnas in i samband med ansökan. Revisionskontoret konstaterar att det kan vara ett sätt att minska risken för att oskäligen hyror tas ut. Därutöver finns forum där handläggare som arbetar med frågorna diskuterar förebyggande åtgärder relaterat till fusk.

Granskningen visar att det finns en organisation och en tydlig ansvarsfördelning. Verksamheten är indelad i två geografiska enheter och respektive handläggare ansvarar för ärenden inom sitt geografiska område. Revisionskontoret konstaterar att insyn i varandras ärenden, som ett sätt att förebygga och upptäcka oegentligheter, kan vara svårare med geografisk indelning.

När det gäller ärenden som handlar om byten, överlåtelse och tillstånd att hyra ut i andrahand anger hyreslagen att vissa krav ska vara uppfyllda. Handläggaren behöver inhämta information och

skriftliga underlag för att styrka de bedömningar som görs under handläggningen. För att säkerställa likartad hantering behöver det finnas skriftliga rutiner och arbetssätt för att samråda gällande bedömningar. Handläggningen behöver även dokumenteras för att skapa en spårbarhet i hur beslut har fattats. I granskningen framkommer att det finns vissa gemensamma regler för stadens bostadsbolag som bland annat omfattar prövning av hyresgästens ekonomi, skulder och boendereferenser. Vid granskningstillfället fanns inga gemensamma regler och arbetssätt för bostadsbolagen avseende hantering och överlåtelse av försökslägenheter. Därefter har bostadsbolagen upprättat en gemensam skriftlig rutin. Rutinen omfattar de delar som revisionskontoret bedömer är viktiga för att ärendena ska hanteras på ett likartat sätt och säkerställa att en invånare som bor i en försökslägenhet har samma möjlighet att överta hyreskontraktet oavsett i vilken av stadens bostadsbolag hen bor i.

Det finns bolagsspecifika skriftliga rutiner för handläggning av ärenden som rör byten, överlåtelser och andrahandsuthyrning. I rutinen ges vägledning för bedömning samt vilka underlag som kan vara lämpliga att inhämta. Vidare anger rutinen hur kontroller och dokumentation ska gå till. Revisionskontoret konstaterar att instruktionen anger att det ska göras mycket kortfattade noteringar vilket gör det svårt att följa handläggningen och vilka bedömningar som gjorts inför beslutet. I samtliga fem stickprovskontrollerade bytesärenden saknas dessutom noteringar som enligt rutin är obligatoriska.

Rutinen anger även att principen om dualitet ska användas vilket innebär att ansökan och underlaget (prövningen) ska kontrolleras av annan bostadsuthyrare än den som handlagt ärendet. Dock framkommer av intervjuer att principen inte tillämpas i praktiken. Det enda som kollegan förväntas kontrollera är att handläggaren följt rutinen i den delen som handlar om att det ska finnas noteringar i ärendet. Även ansvariga chefsers stickprovskontroller av ärendena uppges gå till på samma sätt. Revisionskontoret konstaterar därmed att det inte sker någon kontroll av hur prövningen har gått till och att rutinen inte efterlevs. Därutöver fyller kontrollen inte någon funktion i hänseendet att upptäcka och förebygga oegentligheter eftersom det inte sker någon granskning av att det finns information och underlag som styrker beslutet. I revisionskontorets stickprovsgranskning av bytesärenden framgår att det saknas notering om att kollega genomfört kontroll i fyra av fem ärenden.

Enligt Arkivregler för Stockholms stad (Kfs 2025:27) får allmänna handlingar endast gallras med stöd i lag, förordning eller beslut av arkivmyndigheten. Det har fattats ett gemensamt gallringsbeslut för stadens bostadsbolag under 2023. Av det framgår att dokumentation gällande byten, överlåtelse och andrahandsärenden ska sparas i tio år efter avtalets upphörande när det gäller beviljade ansökningar och i två år vid avslag. Dock framkommer i intervjuer att i princip alla underlag som innehåller personuppgifter, som exempelvis intyg, gallras omedelbart främst utifrån tolkningen av en lokal arkiveringsrutin och reglerna i dataskyddsförordningen. I stickprovsgranskningen varierar vilka underlag som finns i ärendena. Revisionskontoret kan därmed inte verifiera om underlag funnits vid tidpunkten för beslut och sedan gallrats eller om de aldrig funnits. Det gäller till exempel det avtal mellan förstahandshyresgäst och andrahandshyresgäst som ska lämnas in i samband med ansökan som saknas i fyra av de fem granskade ärendena. Ett annat exempel är de granskade ärendena som handlar om överlåtelse, där underlag helt saknas.

Förutom att hanteringen av underlag inte är i enlighet med gällande regelverk bedömer revisionskontoret att gallringen försvårar möjligheten att ha en tillräcklig intern kontroll genom att ärendena inte kan kontrolleras i efterhand. Det i sin tur öppnar upp för oegentligheter, men kan också skapa en obehaglig situation för medarbetaren i det fall det skulle uppstå oklarheter och underlag för beslutet inte finns kvar.

Bolaget rekommenderas att:

- utveckla dokumentationen så att den uppfyller hyreslagens krav på bedömningar i beslut som rör byten, tillstånd att hyra ut i andra hand samt överlåtelse.
- säkerställa att handlingar som finns i ärenden avseende byten, andrahandsuthyrning och överlåtelse hanteras i enlighet med regelverk för bevarande och gallring.
- säkerställa att principen om dualitet efterlevs i enlighet med gällande rutiner för byten, andrahandsuthyrning samt överlåtelse.

4.2 Hantering av inventarier

En granskning har genomförts av Svenska Bostäders hantering av maskiner och inventarier i syfte att bedöma om bolaget har en tillräcklig intern kontroll. Den 31 december 2024 uppgick anskaffningsvärdena för maskiner och inventarier i bolaget till 451 mnkr och bokfört värde till 226 mnkr.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning är att bolaget behöver stärka den interna kontrollen. Bedömningen grundas bland annat på att fastställda rutiner och arbetssätt inte efterlevs. Bolaget saknar även dokumenterade rutiner för hemlån och hur avvikelser ska hanteras, om exempelvis något försvinner.

Av granskningen framgår att bolaget har beskrivit sitt arbetssätt för hantering av inventarier i dokumentet "Generella riktlinjer för inventarier". Riktlinjen saknar instruktion om hur stöldbegärliga korttidsinventarier samt hemlån av inventarier ska hanteras. Det finns inte heller dokumenterade arbetssätt för hur avvikelser ska hanteras, exempelvis om inventarier försvinner eller om det skett ett otillåtet hemlån. För att stärka den interna kontrollen bedömer revisionskontoret att riktlinjerna bör utvecklas så att de även omfattar dessa områden.

Även om riktlinjerna finns tillgängliga i ledningssystemet och på intranät, visar stickprovgranskningen på bristande efterlevnad. Till exempel anger riktlinjerna att en årlig inventering ska ske, men granskningen visar att det saknas kännedom om när den senaste inventeringen genomfördes. Intervjuade uppger att en inventering planeras att göras 2025. Bokföringsnämnden anger att innehållet i anläggningsregistret, som ska upprättas enligt bokföringslagen, ska återspegla bolagets nuvarande tillgångar. Registret ska uppdateras när inventarier säljs, utrangeras eller skänks. Merparten av de inventarier som granskats i stickprovet (15 av 19) hade utrangrats utan att registret uppdaterats. Enligt registret skulle inventarierna återfinnas på två olika kontor. Dock har kontoren stängts eller flyttats och anläggningsregistret har inte uppdaterats efter det. Av resterande fyra stickprov bedömdes endast en vara utan avvikelse. Resterande gick inte att identifiera fysiskt på den uppgivna platsen eller så kunde det inte verifieras vilka möbler som det rörde sig om.

Ett omvänt stickprov skulle ha genomförts genom att inventarier pekats ut på plats och identifiering därefter sker i anläggningsregistret. Kontrollen kunde inte genomföras då inventarierna inte var uppmärksamma på ett sådant vis att de enkelt gick att härleda till anläggningsregistret. Revisionskontoret bedömer att bolaget bör utveckla metodik för detta eftersom det försvårar bolagets möjlighet att genomföra inventeringar som säkerställer att anläggningsregistret visar bolagets verkliga tillgångar och vice versa.

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa att riktlinjen för hantering av inventarier även omfattar hantering av stödbegärliga korttidsinventarier, hemlån och avvikelser samt säkerställa att riktlinjen efterlevs.
- Säkerställa att anläggningsregistret efterlever bokföringslagens och bokföringsnämndens krav om att visa bolagets nuvarande tillgångar.

5. Uppföljning av tidigare års granskning

Tidigare års granskning av bolagets verksamhet har resulterat i ett antal rekommendationer.

Uppföljning visar att bolaget har ett pågående arbete för att vidta åtgärder utifrån revisionens rekommendationer. Väsentliga rekommendationer som återstår att genomföra är bland annat att systematisera arbetet med löpande uppföljning i linjeorganisationen samt fortsätta arbetet med att stärka avtalsuppföljning. Rekommendationerna redovisas i bilaga 2.

Bilaga 1 Uppföljning av lämnade rekommendationer

Rapport	Rekommendation	Har åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Uppföljning
Årsrapport 2024	<p>Hantering av inventarier Bolaget rekommenderas:</p> <p>Säkerställa att riktlinjen för hantering av inventarier även omfattar hantering av stöldbegärliga korttidsinventarier, hemlån och avvikelser samt säkerställa att riktlinjen efterlevs.</p> <p>Säkerställa att anläggningsregistret efterlever bokföringslagens och bokföringsnämndens krav om att visa bolagets nuvarande tillgångar.</p>	Se kommentar	Följs upp kommande år.
Årsrapport 2024	<p>Intern kontroll inom bostaduthyrningsverksamheten Bolaget rekommenderas:</p> <p>Utveckla dokumentationen så att den uppfyller hyreslagens krav på bedömningar i beslut som rör byten, tillstånd att hyra ut i andra hand samt överlåtelser.</p> <p>Säkerställa att handlingar som finns i ärenden avseende byten, andrahandsuthyrning och överlåtelser hanteras i enlighet med regelverk för bevarande och gallring.</p> <p>Säkerställa att principen om dualitet efterlevs i enlighet med gällande rutiner för byten, andrahandsuthyrning samt överlåtelser.</p>	Se kommentar	Följs upp kommande år.
Revisionsrapport nr 3/2023	<p>Avtalsuppföljning av lokalvård Bolaget rekommenderas:</p> <p>Tydliggöra ansvarsfördelningen gällande bolagets avtalsuppföljning. (Rekommendation kvarstår)</p> <p>Ta fram arbetssätt och rutiner för avtalsuppföljning som syftar till att förebygga och upptäcka oegentligheter. (Rekommendation kvarstår)</p> <p>Ta fram en plan för uppföljning av lokalvårdsavtalen. (Rekommendation kvarstår)</p> <p>Säkerställa ett enhetligt arbetssätt av uppföljningen av städningens kvalitet. (Rekommendation kvarstår)</p> <p>Säkerställa att kommande upphandling av lokalvård för AB Stadsholmens verksamhet innehåller villkor för att förebygga och upptäcka oegentligheter. (Rekommendation kvarstår)</p> <p>Säkerställa att avtalade viten används när lokalvårdsavtalens villkor inte uppfylls. (Rekommendation kvarstår)</p>	Delvis	Bolaget har påbörjat ett arbete med att utveckla avtalsuppföljningen. Under hösten har workshops hållits i olika delar av organisationen för att kartlägga vilken typ av uppföljning som behövs och klargöra ansvarsfördelning. Arbetet med att ta fram en process för arbetet med tillhörande rutiner kommer att fortsätta under 2025, då även en ny roll, avtalscontroller, kommer att tillskapas. Arbetsuppgifter som kommer att falla på den nya rollen är bland annat att skapa en årlig kontrollplan och att rutiner inarbetas och revideras i befintliga processer. Även viteshanteringen kommer genomgå en översyn i och med processarbetet.

Rapport	Rekommendation	Har åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Uppföljning
Årsrapport 2023	<p>Ändrings- och tilläggsbeställningar inom investeringsprojekt</p> <p>Bolaget rekommenderas:</p> <p>Säkerställa att styrdokument avseende investeringsprojekt ger korrekt och tillräcklig vägledning. Det gäller särskilt riskanalys, riskbuffert och hantering av ÅTA-arbeten. (Rekommendation åtgärdad)</p> <p>Säkerställa följsamhet till styrdokument och fastställda arbetssätt gällande ÅTA-arbeten. (Rekommendation åtgärdad)</p> <p>Säkerställa att beslut om ÅTA-arbeten som fattas på delegation kontrolleras i enlighet med attestinstruktion. (Rekommendation åtgärdad)</p>	Ja	<p>Handbok för nybyggnation har under årets uppdaterats vilket innefattar tydliggjorda beskrivningar av arbetssätten för riskanalys, riskbuffert och ÅTA-arbeten.</p> <p>I handboken har det även tydliggjorts på vilket sätt uppföljning/kontroll ska ske av chef att regelverk följs samt att underlag och dokumentation finns för ÅTA-arbeten. Utöver närmsta chefs genomgång sker även kontroller av avdelningschef och kontroller.</p> <p>Vad gäller ombyggnadsprojekt ser arbetssätten på ett likartat sätt som för nyproduktion. En skillnad i arbetssätten är att ÅTA-arbeten inte går igenom lika detaljerat. Dock hålls regelbundna möten mellan projektledare och chef där frågor om ÅTA lyfts. Vidare har enheten från och med 2025 infört stickprovskontroller av att processen för inköp och attestering följs i byggprojekt.</p>
Årsrapport 2023	<p>Intern kontroll inom lokalupplåtelse</p> <p>Bolaget rekommenderas:</p> <p>Säkerställa att bedömningar dokumenteras både vid uthyrningstillfället samt under upplåtelseperioden speciellt gällande undantag och ärenden som kan innebära risk för oegentligheter. (Rekommendation åtgärdad)</p> <p>Säkerställa att delegationsordningen och attestinstruktion samt dokumentet beloppsgränser överensstämmer och omfattar alla delar av verksamheten. (Rekommendation åtgärdad)</p> <p>Genomföra systematisk uppföljning av hyresgästerna under upplåtelseperioden för att förebygga oegentligheter och oseriösa aktörer. (Rekommendation åtgärdad)</p> <p>Genomföra systematisk uppföljning av följsamhet till rutiner och arbetssätt gällande lokalupplåtelse. (Rekommendation åtgärdad)</p>	Ja	<p>Bolaget har under 2024 vidtagit flera åtgärder. Den handbok som finns för arbetet har kompletterats med anvisningar om hur reduktioner ska hanteras både vid nytt avtal, omförhandling och under pågående hyresavtal. Det gäller både hur bedömningar ska dokumenteras vad som och hur underlag ska sparas.</p> <p>Attestinstruktion har förtydligats genom bilaga som redogör för befogenheter gällande beslut som fattas inom ramen för lokalupplåtelse.</p> <p>Bolaget har under året tagit fram arbetssätt för att följa upp lokalhyresgästerna. Det gäller både administrativa kontroller och fysiska kontroller av lokalerna.</p> <p>Bolaget planerar att genomföra årliga stickprovskontroller i lokalhyresärenden. Rutin för arbetet fastställdes i december 2024. Det stickprov som genomförts av revisionskontoret avseende hanteringen av sex ärenden där hyresreduktion utgått under 2024, visar inga avvikelser.</p>

Rapport	Rekommendation	Har åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Uppföljning
Årsrapport 2021	<p>Bolagets följsamhet till dataskyddsförordningen</p> <p>Bolaget rekommenderas:</p> <p>Säkerställa utveckling av styrning och uppföljning av arbetet med att efterleva dataskyddsförordningen, så som dataskyddsombudets oberoende, konsekvensbedömningar samt incidentrapportering. (Rekommendation kvarstår)</p> <p>Säkerställa ett systematiskt och regelbundet arbete med inventering av personuppgiftsbehandlingar för att hålla registerförteckningen uppdaterad och aktuell. (Rekommendation åtgärdad)</p> <p>Säkerställa att samtliga informationstillgångar informationssäkerhetsklassificeras efter behov och minst årligen. (Rekommendation kvarstår)</p>	Delvis	<p>Bolaget har ett externt dataskyddsombud. Dataskyddsombudet har i sin årsrapport lämnat ett antal rekommendationer för bolaget att arbeta vidare med. När det gäller konsekvensbedömningar har bolaget bara hanterat ungefär hälften av alla högrisk-behandlingar. Därmed finns inte heller riskreducerande åtgärder framtagna. Det finns även vissa oklarheter gällande riskbedömningar i registerförteckningen. Dataskyddsombudet rekommenderar bolaget att gå igenom riskbedömningarna för att säkerställa korrekt konsekvensbedömning.</p> <p>Dataskyddsombudet anger bolaget genomfört ett intensivt arbete under året vilket resulterat i att det numera finns ett systematiskt arbetssätt för att hålla registerförteckningen uppdaterad och aktuell. Det kvarstår ett arbete med att ta fram styrdokument som beskriver de olika typerna av skyddade personuppgifter som finns i registerförteckningen samt hur dessa ska skyddas.</p> <p>Bolaget redovisar i uppföljning av internkontrollplan att arbetet med informationsklassning pågår, men har försenats något. En process med tillhörande rutiner för arbetet med klassningar är under framtagande. Arbetet bedöms färdigställas under 2025.</p>
Årsrapport 2020	<p>Intern kontroll</p> <p>Bolaget rekommenderas:</p> <p>Utveckla systematisk uppföljning/egenkontroll i linjeorganisationen samt säkerställa att dessa dokumenteras.</p>	Delvis	<p>Sammantaget visar årets granskning att bolaget behöver förtydliga ansvar och innehåll gällande den löpande uppföljningen i linjeorganisationen. Dels av lag- och regel efterlevnad och dels hantering av risker som uppkommer under året eller som förändras i avseende riskvärde.</p>

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, ägardirektiv 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, ägardirektiv, beslut och riktlinjer.
- Har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser.
- Har bedrivit verksamheten enligt gällande lagar, föreskrifter, riktlinjer m.m.

Bedömning:

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 samt 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, ägardirektiv och beslut.
- Har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och för att förhindra avsiktliga/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 årliga analyser som fångar upp väsentliga risker och hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska 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.