



**Styrelseärende  
Styrelsen 2020-06-04  
Ärende 17**

Handläggare: Liselotte Tjernlund  
Telefon: 08-508 372 09

Till styrelsen

## **Yttrande över revisionsrapport "Årsrapport 2019"**

### **VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Framtaget förslag till svar på lekmanrevisionens årsrapport för 2019 godkänns.

Vällingby den 25 maj 2020

Stefan Sandberg  
VD

### **Ärendet**

På styrelsemötet den 20 feb 2020 presenterades stadsrevisionens årsrapport för styrelsen. Styrelsen har möjlighet att yttra sig senast den 30 juni 2020.

I rapporten framgår att bolaget i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

#### Förebyggande arbete avseende avhysningar

Under året har revisionen genomfört en granskning av bolagets förebyggande arbete avseende avhysningar, vilket är ett av bolagets ägardirektiv. Granskningen visar att bolaget i huvudsak arbetar i enlighet med ägardirektivet.

Revisionskontoret rekommenderar bolaget att:

- Se över möjligheterna att arbeta mer aktivt i det förebyggande arbetet.
- Utveckla uppföljningen av effekterna av det avhysningsförebyggande arbetet.

Bolagets svar:

- Under 2018 förstärktes Svenska Bostäders organisation med lokala Boförmedlarchefer. Det har ökat möjligheten att samarbeta mer proaktivt med stadsdelsförvaltningar, socialförvaltningen och Bostadsförmedlingen kring vräkningsförebyggande arbete.
- Under 2019 har arbetsformer utvecklats och nyckeltal för uppföljning tagits fram som kommer att ge tydligare styrning för verksamheten under 2020.

### Intern kontroll

Gällande den interna kontrollen i bolaget är revisionens samlade bedömning att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten har varit tillräcklig.

Revisionen har identifierat att:

- Bolaget kan utveckla kopplingen mellan riskanalys och internkontrollplan, samt förtydliga de kontroller som genomförs i de riskprocesser som identifierats.

Bolagets svar:

- Bolaget har påbörjat ett utvecklingsarbete avseende riskanalyser i samband med verksamhetsplaneringen för 2021 och bolagets säkerhetsstrateg har fått ett tydligt övergripande ansvar för bolagets riskhantering, kontroll och uppföljning.

### Konsultanvändning

Revisionen har gjort en granskning av konsultanvändning och den sammanfattande bedömningen är att bolaget har en i huvudsak tillräcklig styrning, kontroll och uppföljning av konsultanvändningen.

Revisionskontoret rekommenderar bolaget att:

- Se över hanteringen av inkomna fakturor för att säkerställa att dessa innehåller nödvändig/tillräcklig information, som antal timmar, för att förbättra uppföljningen.

Bolagets svar:

- En återkoppling görs till aktuella handläggare där revisionen hittat att fakturainformation saknas.
- En utbildning för samtliga attestanter i bolaget planeras genomföras under 2020.

### Bolagens investeringar

Revisionskontoret hade vid rapporteringstillfället en pågående granskning om stadens bostadsbolag prioriterar och genomför investeringar med god styrning och kontroll. Bolaget erhöll missiv från lekmannarevisionen 2020-02-18.

I granskningsrapportens sammanvägda bedömning framgår att bostadsbolagen behöver utveckla sin styrning och uppföljning av stora investeringsprojekt. Vidare framgår det att bolagen behöver arbeta på ett mer proaktivt sätt för att förhindra att investeringsprojekten försenas och minska konsekvensen av de hinder som kan uppstå under projektets genomförande.

Revisionen rekommenderar bolaget att:

- Vidta åtgärder för att förbättra måluppfyllnad gällande bostadsmålen.

Bolagets svar:

- För att få en realistisk planering och tillförlitliga prognoser tar bolaget redan från start höjd för eventuella överprövningar i projektens tidplaner.
- För att kunna upprätthålla en stor projektportfölj krävs en tilldelning av markanvisningar samt att dessa möjliggör projekt som är lönsamma och uppfyller krav på affärsmässighet för bolaget.
- Svenska Bostäder arbetar efter en framtagna ackvissionsplan för att öka antalet lägenheter i projektportföljen. I den framgår ett antal strategiska arbetssätt för att öka antalet fastighetsutvecklingsprojekt.
- Stockholmshusen är en satsning för att snabbt och kostnadseffektivt bygga nya hyresrätter. Genom en effektiv process innebär Stockholmshusen

möjlighet till halvering av stadsbyggnadsprocessen, samtidigt som de bidrar till ett kvalitativt och hållbart bostadsbyggande i hög takt.

Revisionen rekommenderar bolaget att:

- Utveckla informationen om investeringsprojekt i verksamhetsplaner och tertialrapportering. Utveckla avvikelseanalyser avseende stora projekt.

Bolagets svar:

- Svenska Bostäder arbetar generellt med att utveckla uppföljning av projekt och en del i detta arbete är att se över det systemstöd vi idag har för planering och uppföljning.
- Bolaget följer investeringen i projekten per år för att styra mot den investeringsvolym som budgeterats innevarande år. Dock är det den totala slutkostnadsprognosen som utgör eventuell avvikelse mot investeringsbeslutet. Bolaget tillhandahåller kommentarer och analys utifrån en sådan avvikelse. En samlad bedömning och övergripande analys av avvikelse mot den årliga investeringsbudgeten görs i samband med tertial och årsrapportering.
- Bolaget gör dessutom månadsprognoser med information om investering i ny- och ombyggnadsprojekt. I samband med prognoser lämnas kommentarer för respektive projekt och bolaget avser att utveckla analys och information för att säkerställa en god uppföljning och dokumentation.
- Bolaget har haft en hög ambitionsnivå gällande nya markanvisningar. Tilldelning har inte skett enligt bolagets ambition, vilket till del förklarar de avvikelser som stadsrevisionen lyfter fram i sin rapport.

Revisionen rekommenderar bolaget att:

- Säkerställa att slutrapporterna innehåller tydliga analyser av utfall avseende tid, projektbudget, lönsamhet, projektets omfattning samt riskhantering. Analysen bör göras mot genomförandebeslut. Erfarenheter som framkommit i projektet ska dokumenteras.

Bolagets svar:

- Svenska Bostäder tar till sig synpunkterna och kommer, i dialog och samråd med Stockholms Stadshus AB, se över dagens arbetssätt och mallar för att säkerställa att vi levererar slutrapporter i enlighet med ställda krav.
- En viktig del i analysarbetet är att säkerställa att påverkbara avvikelser inte upprepas. En del i att hantera detta sker genom de årliga revideringarna av bolagets ny- och ombyggnadshandböcker samt tekniska regler.

Revisionen rekommenderar bolaget att:

- Utveckla rutiner för att säkerställa att avvikelserrapportering sker i enlighet med regler för ekonomisk förvaltning.

Bolagets svar:

- Svenska Bostäder kommer, i dialog och samråd med Stockholms Stadshus AB, se över aktuella rutiner för att säkerställa att vi följer gällande regler.

#### Uppföljning av tidigare års granskningar

Uppföljning visar att bolaget delvis har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer. De väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är att styrelsen ska fastställa en direktupphandlingsrutin, att arbeta med utveckling av kopplingen mellan riskanalys och interkontrollplan samt dokumentera de kontroller som genomförs avseende andrahandsuthyrning.

Bolagets svar:

- Bolaget kommer arbeta med att ta fram en direktupphandlingsrutin under 2020.

- Bolaget har påbörjat ett utvecklingsarbete avseende riskanalyser i samband med verksamhetsplaneringen för 2021 och bolagets säkerhetsstrateg har fått ett tydligt övergripande ansvar för bolagets riskhantering, kontroll och uppföljning.
- Bolaget har tidigare förstärkt sin organisation för att arbeta med trygghets- och säkerhetsfrågor, störningar och oriktiga hyresförhållanden. Som ett led i det arbetet kommer dokumentationen kring andrahandsuthyrning att fortsätta utvecklas.

## **Bilagor**

1. Årsrapport 2019 från lekmannarevisonen
-



# Årsrapport 2019

## AB Svenska Bostäder

Rapport från  
stadsrevisionen

Nr 4, 2020

Dnr: 3.1.4 -41/2020

Den kommunala revisionen är fullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivits i nämnder och bolag. Stadsrevisionen i Stockholm stad granskar nämnders och styrelser ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt fullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna 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 projektrapporter.

Publikationerna finns på stadsrevisionens hemsida, [stad.stockholm/revision](http://stad.stockholm/revision). De kan också beställas från revisionskontoret, [revision.rvk@stockholm.se](mailto:revision.rvk@stockholm.se).

Till  
Styrelsen i AB Svenska  
Bostäder

## Årsrapport 2019

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen av AB Svenska Bostäders verksamhet under 2019.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till AB Svenska Bostäders styrelse för yttrande senast den 30 juni 2020.

Magnus Kendel  
Lekmannarevisor

# Sammanfattning

I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionskontorets granskningar.

## Verksamhet och ekonomi

Sammantaget bedöms att AB Svenska Bostäder i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundar sig på om det verksamhetsmässiga resultatet är förenligt med kommunfullmäktiges mål och uppdrag för verksamheten samt om lagstiftning och andra föreskrifter efterlevts.

Under året har revisionen genomfört en granskning av bolagets förebyggande arbete avseende avhysningar, vilket är ett av bolagets ägardirektiv. Granskningen visar att bolaget i huvudsak arbetar i enlighet med ägardirektivet. Bolaget rekommenderas dock att överväga att se över möjligheterna att arbeta mer aktivt i det förebyggande arbetet samt att utveckla uppföljningen av effekterna av arbetet.

## Intern kontroll

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten har varit tillräcklig. Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner. Revisionen bedömer att bolaget kan utveckla kopplingen mellan riskanalys och interkontrollplan, samt förtydliga de kontroller som genomförs i de riskprocesser som identifierats. Under året har revisionen genomfört en granskning avseende bolagets konsultanvändning. Granskningen visar att bolaget har en i huvudsak tillräcklig styrning, kontroll och uppföljning av konsultanvändningen

## Uppföljning av tidigare års granskningar

Bolaget har delvis vidtagit åtgärder utifrån revisorernas rekommendationer i föregående års granskningar. De väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är fastställande av en direktupphandlingsrutin och att dokumentera de kontroller som genomförs avseende andrahandsuthyrning.



# Innehåll

<b>1. Årets granskning .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Verksamhet och ekonomi .....</b>	<b>2</b>
2.1 Verksamhetsmässigt resultat.....	2
2.2 Ekonomiskt resultat.....	5
<b>3. Intern kontroll .....</b>	<b>6</b>
3.1 Bolagets arbete med intern kontroll .....	6
3.2 Bolagens investeringar (rapport 2:2020) .....	9
<b>4. Uppföljning av tidigare års granskning .....</b>	<b>9</b>

## **Bilagor**

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer .....	11
Bilaga 2 – Bedömningskriterier .....	13

# 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, god revisions sed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och 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 beaktat rekommendationer i tidigare års granskningar redovisas översiktligt i rapporten och mer detaljerat i bilaga 1.

I granskningen har lekmannarevisorn biträtt av revisionskontoret. Granskningen har genomförts av granskningsansvarig Charlotta Hjerdt m.fl. vid revisionskontoret. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt ABL 9 kap. under ledning av auktoriserad revisor Magnus Fredmer vid EY.

Lekmannarevisorn granskar om bolagen sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bolagens interna kontroll granskas både av lekmannarevisorn och av den auktoriserade revisorn. Räkenskaperna granskas 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 en granskning av om bolagets resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål och ägardirektiv samt följt de beslut, riktlinjer, lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för bolaget.

Sammantaget bedöms att AB Svenska Bostäder i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från en ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundar sig på iakttagelser som redovisas i avsnitt 2.1 och 2.2.

### 2.1 Verksamhetsmässigt resultat

Revisionen konstaterar att bolagets verksamhetsmässiga resultat för 2019 i allt väsentligt är förenligt med de mål som fullmäktige fastställt. Bolaget bedöms ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Bedömningen grundas på granskning av bolagets redovisning i verksamhetsberättelsen vad gäller måluppfyllelse samt på övriga granskningar som genomförts under året.

Bolagets verksamhetsberättelse bedöms i huvudsak ge en rättvisande bild av det verksamhetsmässiga resultatet. Bolaget har avrapporterat resultat av beslutade mål. Redovisningen ger rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelse.

I verksamhetsberättelsen redovisar bolaget att det bidrar till att uppfylla fullmäktiges inriktningsmål. Bolaget bedömer att fem av sju av kommunfullmäktiges verksamhetsmål som berör bolaget har uppfyllts. Ett mål, *2.5 Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö*, bedöms delvis uppnått. Detta beror främst på att bolaget inte når målnivån för indikatorn *andel lägenheter som har tillgång till matavfallsinsamling*. Vidare når bolaget inte fullt ut upp till målvärdena avseende indikatorerna *köpt energi*, *köpt energi för värme*, *komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag* samt *årlig energiproduktion baserad på solenergi*.

Det mål som bolaget bedömer inte uppnås under året är verksamhetsmålet 2.2. *Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov*. Bolagets olika mål avseende produktion av bostäder har under året inte uppfyllts. Byggnation av 261 bostäder har påbörjats, jämfört med målet om 773 bostäder. Förskjutningar i flera olika projekt ligger bakom utfallet, bland annat på grund av förseningar i upphandlingsprocesser och detaljplaneprocesser samt överklagande av detaljplaner. Vidare

visar årets resultat att antalet färdigställda lägenheter är 454 jämfört med målet om 512 lägenheter. Bolaget når inte heller målet avseende Stockholmshus, då det planerade projektet i Hammarbyhöjden skjutits framåt i tiden. Detta beror på oklarheter kring ett garage som AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) äger, vilket projektet är beroende av för parkeringsmöjligheter.

Revisionens granskning visar att det finns grunder för bolagets målbedömning.

### **2.1.1 AB Svenska Bostäders förebyggande arbete gällande avhysningar**

En granskning har genomförts av AB Svenska Bostäders arbete för att minska antalet avhysningar, vilket är ett av bolagets ägardirektiv.

Utöver vad som anges i ägardirektiven i stadens budget för 2019 avseende bostadsbolagens avhysningsförebyggande arbete saknas det riktlinjer för arbetet och förtydligande av bolagens uppdrag.

Socialstyrelsen har dock tagit fram en vägledning för socialtjänsten i arbetet med att förebygga avhysningar. I vägledningen uttrycker SABO, som organiserar allmännyttan och de kommunala bostadsbolagen i landet, att framgången i att det förebyggande arbetet är att agera tidigt, ta snabb kontakt och att alla aktörer samarbetar. Vidare sammanfattas i socialstyrelsens skrift framgångsfaktorer från ett antal kommuner som arbetat aktivt med avhysningsförebyggande arbete. Gemensamt för dessa kommuners arbete är att informera om rättigheter och skyldigheter som hyresgäst, aktiv information via SMS eller telefon vid försenad hyra, hjälp med kontakt till socialtjänst, bra och kontinuerligt samarbete med socialtjänsten, att det finns en utsedd väg in till socialtjänsten för hyresvärderna och aktivt uppsökande arbete av socialtjänsten.

Granskningen visar att bolaget samverkar med bostadsbolag och med stadsdelsnämnder runtom i staden. Bolaget informerar även om vad som gäller avseende hyresinbetalningar och ordningsregler samt möjligheten till hjälp. Detta är sådant som beskrivits som framgångsfaktorer i socialstyrelsens vägledning. Däremot sker inget uppsökande arbete och inga gemensamma rutiner mellan socialtjänst och bostadsbolag. En gemensam rutin mellan de tre bostadsbolagen håller dock enligt uppgift på att tas fram. Bolaget följer upp arbetet genom att följa statistik över antalet avhysningar och antalet ”1+1-avtal”. Till viss del sker även uppföljning av arbetet genom de möten som hålls mellan de tre bostadsbolagen och mellan AB Svenska Bostäder och stadsdelsnämnderna där ärenden och arbete

diskuteras. Någon ytterligare uppföljning av effekterna av det förebyggande arbetet sker inte.

Sammantaget bedömer revisionskontoret att styrelsen i huvudsak arbetar i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv om att arbeta avhysningsförebyggande.

Revisionskontoret rekommenderar bolaget att:

- Se över möjligheterna att arbeta mer aktivt i det förebyggande arbetet
- Utveckla uppföljningen av effekterna av det avhysningsförebyggande arbetet.

### **2.1.2 Bolagets uppfyllelse av ägardirektiv och uppdrag**

Uppföljning av ägardirektiven ingår i bolagets rapportering. Bolaget har formulerat aktiviteter och i vissa fall indikatorer till ägardirektiven. Revisionskontoret har översiktligt följ upp hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv.

Bolaget har ett ägardirektiv som handlar om att säkerställa att stadens upphandlingar används som ett medel att kvalitetsutveckla verksamheterna, samt driva utvecklingen i innovativ och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar inriktning, har bolaget arbetat med en aktivitet. En aktivitet kopplat till detta direktiv rör utveckling av arbete och metod vad gäller sociala krav i upphandlingar som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa hyresgäster i bolagets område. Tillsammans med arbetsmarknadsförvaltningen har fyra nivåer när det gäller socialt ansvarstagande tagits fram. Dessa finns inlagda i inköpssystemet och kan kopplas till respektive upphandling och avtal.

Ytterligare information om hur bolaget arbetar med ägardirektivet om att arbeta avhysningsförebyggande finns under *2.1 Verksamhetsmässigt resultat*.

## 2.2 Ekonomiskt resultat

Revisionen har granskat tertialrapporter och bokslut med inriktning på bolagets prognoser och resultat efter finansnetto samt investeringsutfall.

Bolaget redovisar följande utfall och avvikelser för år 2019:

(mnkr)	Budget 2019	Bokslut 2019		
		Utfall	Avvikelse	
Intäkter	3 046	3 033	13	-
Kostnader	-2 639	- 2 613	26	1 %
varav av- och nedskrivningar	-826	-828	2	-
Finansnetto	-134	-111	23	17 %
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>273</b>	<b>310</b>	<b>37</b>	<b>13,5 %</b>

AB Svenska Bostäders resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 310 mnkr, vilket är 37 mnkr högre än fullmäktiges resultatkrav.

Verksamhetens intäkter uppgår till 3,033 mnkr, vilket är i linje med budget 2019. Bolaget har under året haft ökade intäkter för lokaler, både avseende Stadsholmen och AB Svenska Bostäder. Även försäkringsersättningar har varit högre än budgeterat.

Verksamhetens kostnader exklusive av- och nedskrivningar och finansnetto uppgår till 2 613 mnkr, vilket är 1 procent högre än budget. Detta hänförs främst till ökade kostnader för fastighetsskötsel och reparationer samt ökade kostnader för administration.

Revisionen konstaterar att fullmäktiges mål om budgetföljsamhet har uppnåtts. Bolagets bedöms ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

### 2.2.1 Investeringar

(mnkr)	Budget 2019	Bokslut 2019	
		Utfall	Avvikelse
Investering	2 205	2 092	113

Bolagets utfall för investeringsverksamheten är 2 092 mnkr och avviker med 113 mnkr i förhållande till budget. De största avvikelserna ligger inom nyproduktion som avviker med 45 mnkr och strategiska ombyggnationer som avviker med 50 mnkr mot budget.

Resterande avvikelser utgörs av övriga investeringar avseende ombyggnationer om 17 mnkr. Avvikelseberor på projekt som skjuts i tid, bland annat på grund av försenade detaljplanarbeten och upphandlingsprocesser samt överklaganden.

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

### **3. Intern kontroll**

I detta avsnitt redovisas en granskning av bolagets interna kontroll. Av granskningen framgår bland annat i vilken utsträckning den interna kontrollen är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Vidare om det finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

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

#### **3.1 Bolagets arbete med intern kontroll**

Under 2019 har Stockholm Stadshus AB förtydligat kommunfullmäktiges krav på bolagets internkontroll. Detta genom att utfärda tillämpningsanvisningar till stadens regler för ekonomisk förvaltning. Revisionen har under året haft ökat fokus på bolagets arbete med intern kontroll.

Bolaget har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel samt oegentligheter.

Bolaget följer systematiskt och fortlöpande upp ekonomi och verksamhet, såväl för verksamhet i egen regi som för sådan som uppdragets å att utföra.

Det finns riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. Ett nytt ledningssystem är under implementering, vilket förväntas ytterligare förutsättningar för efterlevnad av riktlinjer och rutiner.

Det genomförs en riskanalys som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås. AB Svenska Bostäder har under de senaste åren utvecklat riskanalysarbetet och sammanfört detta med det ledningssystem som är under implementering. Revisionskontoret bedömer att kopplingen mellan bolagets riskanalys och internkontrollplan kan

bli tydligare, vilket även noterades i föregående års granskning. Årets fastställda interkontrollplan innehåller exempelvis kontroller av risker som inte återfinns i riskanalysen, vilket gör det svårt att följa den röda tråden i bolagets analysarbete. Riskanalysen bedöms kunna utvecklas så att den även beskriver vilka kontroller som genomförs i de riskprocesser som identifierats.

Bolaget rekommenderas att;

- Utveckla riskanalysen så att den även beskriver vilka kontroller som genomförs i de riskprocesser som identifierats.

Den interna kontrollen följs upp systematiskt och fortlöpande. En avrapportering av samtliga kontroller som genomförts utifrån internkontrollplanen redovisas för styrelsen i april varje år.

Bolaget har en rapportering som ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.

### **3.1.1 Kartläggning avseende diarierutiner**

Revisionskontoret har genomfört en översiktlig kartläggning av AB Svenska Bostäders förutsättningar för att hantering av allmänna handlingar och uppgifter sker i enlighet med gällande lagstiftning. Kartläggningen har omfattat rutiner för registrering av allmänna handlingar, organisation och ansvarsfördelning avseende registrering av allmänna handlingar.

Allmänhetens rätta att ta del av allmänna handlingar finns reglerad i tryckfrihetsförordningen. Vidare beskriver offentlighets- och sekretesslagstiftningen att en myndighet ska ta hänsyn till rätten att ta del av allmänna handlingar då den organiserar hur handlingar ska hanteras. Stockholms stad har ett arkivreglemente med tillhörande riktlinjer. I dessa framgår att myndigheter ska fastställa en ansvarsfördelning för hantering av sina allmänna handlingar och arkiv. Det ska finnas en arkivansvarig och på större myndigheter bör arkivombud utses på varje avdelning/enhet.

Sammanfattningsvis visar kartläggningen att AB Svenska Bostäder har rutiner för registrering och hantering av allmänna handlingar. Detta grundar sig på att det finns en hanteringsanvisning som beskriver hur handlingar ska hanteras. Hanteringsanvisningen är uppdelad efter olika processer som finns inom bolaget, exempelvis ”styra och leda bolag” och ”informera och kommunicera”. Bolaget har fastställt en ansvarsfördelning för hantering av allmänna handlingar och arkiv. Förutom ansvarsfördelning beskriver arkivorgani-



sationen även arbetsuppgifter för de olika funktionerna inom arkivorganisationen. Det finns en av arkivarie/dokumentcontroller som är arkivansvarig. Vid distrikten och vid varje enhet på huvudkontoret finns ett arkivombud som ansvarar för att handlingar som ska diari-eföras skickas till arkivarie/dokumentcontroller. Uppföljning sker exempelvis för att säkerställa sökbarhet bland handlingarna.

### **3.1.2 Granskning avseende konsultanvändning**

Revisionskontoret har genomfört en granskning av bolagets användning av konsulter.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om bolagen styr, kontrollerar och följer upp konsultinsatser så att en effektiv och ändamålsenlig resursanvändning säkerställs. Granskningen har omfattat samtliga 17 aktiva bolag inom Stockholms stads bolagskoncern.

Staden har inte någon övergripande policy eller riktlinje för konsultanvändning. I stadens budget 2019 anges att konsulter endast ska användas i de fall då det är säkerställt att det är det mest kostnadseffektiva alternativet. Bolagen ska säkerställa att stadens upphandlingar används som ett medel att kvalitetsutveckla verksamheterna samt driva utvecklingen i innovativ och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar riktning. I budgeten anges även att bolagen ska ha en långsiktig planering för att behålla, utveckla samt rekrytera verksamhetskritisk kompetens.

Av granskningen framkommer att Svenska Bostäder har upprättat en kompetensförsörjningsplan för år 2020 – 2022 som planeras beslutas under 2020. Bolaget genomför kontinuerliga dokumenterade behovsanalyser inom ramen för verksamhetsplaneringen. Ansvarig chef följer upp anlitate konsulter arbetsinsats. Den enskilda beställaren kontrollerar timpenning och kostnader vid fakturering.

Bolaget har ett ändamålsenligt beställningssystem med avtalskatalog, inköpsmodul och leverantörportal vilket säkerställer en fullgod avtalsuppföljning. Det finns rutiner och riktlinjer som tydliggör och säkerställer uppföljning av konsultinsatser. Ekonomisk uppföljning av konsultkostnader genomförs av respektive avdelning.

Resultatet av stickprovsgranskningen visar på vissa brister i hanteringen av konsultkostnader. I ett fall saknades skriftligt avtal, dock understiger beloppet dokumentationsgräns för direktupphandlingar.

Det har framkommit vissa brister avseende fakturornas kvalitet, exempelvis att det ibland saknas information antal timmar och timpris. I ett fall har genomförts en direktupphandling av IT-konsulttjänster om ca 300 tkr, ett område där bolaget har ett gällande ramavtal. Det finns en risk att detta utgör ett kontraktsbrott,

vilket kan resultera i skadeståndsskyldighet. I ett fall har kostnaderna konterats fel. Det fakturerade beloppet avser galabiljetter men har felaktigt kostnadsförts som konsultkostnader.

Den sammanfattande bedömningen är att bolaget har en i huvudsak tillräcklig styrning, kontroll och uppföljning av konsultanvändningen. Däremot visar stickprovsgranskningen på vissa brister avseende fakturornas kvalitet.

Revisionskontoret rekommenderar bolaget att:

- Se över hanteringen av inkomna fakturor för att säkerställa att dessa innehåller nödvändig/tillräcklig information, som antal timmar, för att förbättra uppföljningen.

### **3.2 Bolagens investeringar (rapport 2:2020)**

Revisionskontoret har en pågående granskning av om stadens bostadsbolag prioriterar och genomför investeringar med god styrning och kontroll. Moderbolaget, Stockholms Stadshus AB granskas avseende om bolaget styr och samordnar investeringar i enlighet med bolagsordning och kommunfullmäktiges budget och ägardirektiv. Granskning har inriktas på så kallade stora investeringar, det vill säga investeringar med en budget som överstiger 300 mnkr.

Bland annat har följande iakttagelser har gjorts avseende bostadsföretagen:

- Bostadsmålen har ej uppnåtts.
- Det saknas dokumenterade rutiner för att säkerställa att information om investeringsprojekt tillställs kommunfullmäktige i enlighet med stadens regler för ekonomisk förvaltning.
- Det saknas utförliga beskrivningar av hur avvikelser har uppstått i tertialrapportering och årsbokslut.
- Det finns inte ett systematiskt arbete för att förhindra och minska konsekvensen av förseningar i projekt.

Granskningen i sin helhet kommer att redovisas i en revisionsrapport.

## **4. 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 2019 redovisas i bilaga 2.

Uppföljning visar att bolaget delvis har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer. De väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är att styrelsen ska fastställa en direktupphandlingsrutin, att arbeta med utveckling av kopplingen mellan riskanalys och interkontrollplan samt dokumentera de kontroller som genomförs avseende andrahandsuthyrning.

## Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

### Årlig och fördjupad granskning

Årsrapport	Rekommendation	Vidtagit åtgärder			Kommentar
		Ja	Delvis	Nej	
ÅR 2017	<b>Direktupphandling</b> Bolaget rekommenderas fastställa riktlinjer för direktupphandling, att säkerställa att inköp sker i enlighet med ingångna avtal samt att dokumentation av direktupphandlingar sker i enlighet med gällande lagstiftning. Informations- och kunskaps-spridningen bör utvecklas.		x		En pilotaktivitet har genomförts där en direktupphandlingsrutin och ett beslutsdokument som tar ställning till och dokumenterar beslut har tagits fram och arbetats efter. Dokumenten är inte beslutade av styrelsen. Förslag på slutlig direktupphandlingsrutin och beslutsdokument ska tas fram under första delen av 2020 för beslut i styrelsen.
ÅR 2018	<b>Intern kontroll</b> Bolaget rekommenderas att stärka kopplingen mellan riskanalys och plan för intern kontroll.		x		Revisionskontoret bedömer fortsatt att kopplingen mellan riskanalysen och internkontrollplanen kan bli tydligare.
ÅR 2018	<b>Andrahandsuthyrning och byten</b> Bolaget rekommenderas att införa systematiska kontroller av att överenskommelsen med bostadsförmedlingen efterlevs och att de interna riktlinjerna följs.		x		Genom de nya tjänsterna boförmedlarchefer har rutinen kring säkerställande av kvalitén på andrahandsuthyrningar stärkts. Det innefattar att säkerställa att alla handlingar är undertecknade av den ansvariga handläggaren, samt att ansökan behålls i avtalsmapp i minst två år. Systematiska kontroller genomförs av rätt antal andrahandsansökningar finns i systemet och att inga avslutade andrahandsansökningar finns kvar. Kontroller genomförs var sjätte månad, men dessa dokumenteras inte.
ÅR 2019	<b>Konsultanvändning</b> Bolaget rekommenderas att se över hanteringen av inkomna fakturor för att säkerställa att dessa innehåller nödvändig/tillräcklig information, som antal timmar, för att förbättra uppföljningen.				
ÅR 2019	<b>Riskanalys</b> Bolaget rekommenderas att utveckla riskanalysen så att den även beskriver vilka kontroller som genomförs i de riskprocesser som identifierats.				

### Revisionsprojekt

Revisionsprojekt	Rekommendation	Vidtagit åtgärder			Kommentar
		Ja	Delvis	Nej	
Nr 13/2018	<b>Risk för oegentligheter</b> - höja riskmedvetenheten genom att bli göra bredare riskbedömningar av oegentligheter	x			Inom ramen för bolagets risk- och sårbarhetsanalys har under 2019 de största riskerna identifierats inom områdena brottslighet och korruption. Bolaget fokuserar på att arbeta mot illegal andrahandsuthyrning och svart arbetskraft. Bolaget har implementerat systemet Inyett för ökad kontroll av leverantörer och

Revisions- projekt	Rekommendation	Vidtagit åtgärder			Kommentar
		Ja	Delvis	Nej	
	<p>- säkerställa att stadens tillämpningsanvisningar till Stockholms stads program för upphandling och inköp följs av seriositetskontroller</p> <p>- tillämpa arbetsrotation och inventera intressekonflikter regelbundet</p>				<p>utbetalningar, och fortsätter medutbildning av alla nyanställda gällande antikorruption och mutor.</p> <p>Samverkan sker i projekt för att motverka oegentligheter i byggprojekt. Bolaget arbetar i ett team med projektledare, installationsledare och förvaltningspersonal så som ex. fastighetsingenjörer. Rotation av personer sker i teamen.</p> <p>Nedlagda kostnader stäms av månadsvis gentemot budget och prognos, och granskas av chefer samt driftsekonomer. Detta ger möjlighet att uppmärksamma oförklarliga utgifter i större utsträckning.</p> <p>I samtliga upphandlingar gör Inköpsenheten en kreditkontroll på samtliga anbudsgivare. Vid direktupphandlingar sker samma obligatoriska kreditkontroll på leverantör. Bolaget har även installerat Inyett Guard som löpande gör kreditkontroller på samtliga leverantörer som finns i leverantörsreskontran.</p> <p>I byggprojekt tillämpas arbetsrotation genom processerna och fördelning av projekt mellan resurserna.</p>

## Bilaga 2 – Bedömningskriterier

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

### Verksamhet och ekonomi

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

### Bedömningskriterier

Nämnden/styrelsen:

- 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.
- Har haft en styrning och uppföljning mot mål och beslut.

### Bedömning:

*Tillfredsställande*

Bedömningskriterier är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser.

*Inte helt tillfredsställande*

Bedömningskriterier bedöms delvis uppfyllda. Det finns brister som måste åtgärdas.

*Inte tillfredsställande*

Bedömningskriterier bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som måste åtgärdas omgående.

## Intern kontroll

Den interna kontrollen är en process som utförs av nämnd/styrelse, förvaltnings- eller 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

Nämnden/styrelsen:

- 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. Nämnden/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:

*Tillräcklig*

Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser.

*Inte helt tillräcklig*

Bedömningskriterierna bedöms delvis uppfyllda. Det finns brister som måste åtgärdas.

*Inte tillräcklig*

Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som måste åtgärdas omgående.