



Årsrapport 2021

AB Stockholmshem

Rapport från
Stadsrevisionen
Nr 33, 2022

Dnr: RVK 2022/35

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 fullmäktiges 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.

Publikationerna finns på stadsrevisionens hemsida, start.stockholm/revision. De kan också beställas från revisionskontoret, revision.rvk@stockholm.se.

Till

AB Stockholmshem

Årsrapport 2021

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen av AB Stockholmshems verksamhet under 2021.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till AB Stockholmshems styrelse för yttrande senast den 30 juni 2022.

Sven Lindeberg
Lekmannarevisor

Sammanfattning

I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionskontorets granskningar.

Verksamhet och ekonomi

Sammantaget bedöms att AB Stockholmshem från ekonomisk synpunkt ha bedrivit verksamheten på ett tillfredsställande sätt. Vidare bedöms bolaget delvis ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Kommunfullmäktige har beslutat om tre inriktningsmål för verksamheten och bolaget uppnår ett av målen. Bolaget uppnår bl.a. inte bostadsmålen och olika kundnöjdhetsmål.

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

Under året har revisionskontoret genomfört granskning av bolagets lägenhetsförmedling till särskilda grupper. Granskningen visar att bolaget bör upprätta en dokumenterad checklista för vilka lägenheter som anses lämpliga att förmedla till särskilda grupper.

Intern kontroll

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten i huvudsak 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. Bolaget bör dock utveckla avtalsuppföljning.

Under året har revisionskontoret genomfört granskning av bolagets hållbarhetsarbete. Några utvecklingsområden har identifierats, bl.a. avseende uppföljning av miljökrav i upphandlingar och utvärdering av klimat- och energieffektiviseringar.

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 genomföra egenkontroller för att säkerställa att fakturor på konsultanvändning innehåller tillräcklig information för uppföljning.

Innehåll

1	Årets granskning	1
2	Verksamhet och ekonomi	2
2.1	Verksamhetsmässigt resultat.....	2
2.1.1	<i>Förmedling av lägenheter till särskilda grupper</i>	<i>3</i>
2.2	Ekonomiskt resultat	5
2.2.1	<i>Finansiellt resultat.....</i>	<i>6</i>
2.2.2	<i>Investeringar</i>	<i>7</i>
3	Intern kontroll.....	8
3.1	Bolagets arbete med intern kontroll.....	8
3.2	Bolagets hållbarhetsarbete	9
4	Uppföljning av tidigare års granskning	12
	Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer	13
	Bilaga 2 – Bedömningskriterier	16

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 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.

I rapporten redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionsårets granskningar. En uppföljning av hur bolaget har beaktat 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 m.fl. vid revisionskontoret. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt ABL 10 kap. under ledning av auktoriserad revisor Oskar Wall vid EY.

Lekmannarevisorn granskar om bolaget sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Räkenenskaperna 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 följt de beslut, riktlinjer, lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för bolaget.

2.1 Verksamhetsmässigt resultat

Bolaget bedöms delvis ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Bedömningen grundar sig på granskning av bolagets redovisningar och på de granskningar som genomförts under året.

Bolaget har redovisat resultat av beslutande 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 två av tre inriktningsmål uppnås delvis. Bolaget bedömer att sex av kommunfullmäktiges elva verksamhetsmål som berör bolaget har uppfyllts. Fyra av verksamhetsmålen redovisas som delvis uppfyllda och ett verksamhetsmål som avser bostadsbyggande redovisas som inte uppfyllt.

Inriktningsmål 1 ”En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla” bedöms att uppnås delvis av bolaget. Detta då årsmålen på sju indikatorer inte uppfylls. Bland annat uppnås inte årsmålen på indikatorerna ”Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter samt lägenheter till Bostad först”, ”Antal tillhandahållna platser för feriejobb” samt ”Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö”. Avvikelserna har förklarats.

Att inriktningsmål 2 uppnås delvis hänförs till stor del att verksamhetsmålet 2.2 ”Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov” inte uppnås enligt bolagets bedömning.

Årsmålet på indikatorn ”Antal färdigställda lägenheter” uppgår till 596 lägenheter jämfört med målet om 700 lägenheter (för 2020 var utfallet 379). Anledningen till att årsmålet inte uppnås är att bolaget i projektet Fjärdingsmannen tvingades till byte av entreprenör p.g.a. konkurs. Konkursen medförde senareläggning av inflyttningarna. Projektet omfattar 115 lägenheter.

Vidare uppnår bolaget inte årsmål på 200 påbörjade hyresrätter, då utfallet är 124 bostäder (för 2020 var utfallet 504). Anledningen till att det inte uppnås är ett överklagat bygglov i projektet Örtuglandet. Projektet omfattar 96 lägenheter. 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. Detta då bolagets utfall är 91 påbörjade lägenheter i Stockholmshus (för 2020 var utfallet 0).

Bolaget uppfyller inte målet om att tillskapa 100 permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi. Bolaget uppger att inga bostäder har tillkommit under 2021 i likhet med 2019 och 2020. 43 lägenheter skulle ha tillkommit under 2021 men inflyttning senareläggs till våren 2022 p.g.a. att entreprenören gick i konkurs i slutet av 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.

Uppföljning av ägardirektiven ingår i bolagets rapportering. Bolaget har formulerat aktiviteter och vissa fall indikationer till ägardirektiven. 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 grunder för bolagets målbedömning.

2.1.1 Förmedling av lägenheter till särskilda grupper

En granskning har genomförts av Stockholmshems följsamhet till ägardirektivet om att bidra till stadens gemensamma arbete om att

förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter, skyddade boenden för våldsutsatta.

Den sammanfattande bedömningen är att Stockholmshem bidrar till att det sker förmedling av lägenheter till särskilda grupper inom staden. Emellertid bör bolaget upprätta en dokumenterad checklista för vilka lägenheter som anses lämpliga för att förmedlas som träningslägenhet, Bostad först eller förturslägenhet. Revisionskontorets bedömning grundas enligt nedanstående iakttagelser.

Stadens bostadsförmedling sker via koncernbolaget Stockholms Stads Bostadsförmedling AB. Samverkan uppges av de intervjuade fungera bra och de har löpande möten med samtliga berörda nämnder inom staden. Förmedling av bostäder till särskilda grupper är avtalsreglerad. Samverkan sker i första hand kring frågor som berör försöks- och träningslägenheter.

I stadens budget anges att under 2021 ska 600 försöks- och träningslägenheter och Bostad först-lägenheter förmedlas via Bostadsförmedlingen. Gällande de två övriga kategorierna, förturslägenheter eller skyddade boenden för våldsutsatta, framgår vid intervjuerna att det inte går att besluta om mål eftersom behoven för målgruppen är individuella och uppges inte gå att prognostisera årligen.

Avseende skyddade boenden för våldsutsatta, uppger både Stockholmshem och Bostadsförmedlingen att de inte har kännedom om lägenheter avsätts specifikt för denna målgrupp.

Bostadsförmedlingen tillsammans med bostadsbolagen bryter årligen ner den totala målnivån som anges i kommunfullmäktiges budget och fördelar den mellan bostadsbolagen. Grundprincipen för fördelning sker efter bostadsbolagens storlek avseende antal bostäder. För 2021 anges att Stockholmshem ska förmedla 222 lägenheter fördelat på:

- 148 försöks- och träningslägenheter
- 55 träningslägenheter för barnfamiljer till SHIS (Stiftelsen Hotellhem i Stockholm)
- 19 Bostad först-lägenheter

Stockholmshem följer upp ägardirektivet via tertialrapporteringarna. Bolaget analyserar avseende utveckling och prognostiserad måluppfyllelse avseende ägardirektivet samt beslutade målnivåer i rapportering till styrelsen.

I samband med årsbokslutet framkommer att bolaget under 2021 har förmedlat 122 försöks- och träningslägenheter, 4 träningslägenheter för barnfamiljer till SHIS och 17 Bostad först-lägenheter. Årsmålet på 222 lägenhetsförmedlingar uppnås därmed inte då utfallet blev 143 förmedlade lägenheter.

Stockholmshem angav i intervju under sommaren 2021 och i tertialrapportering 2 att det fanns risk att bolaget inte skulle uppnå ägardirektivet om lägenhetsförmedling till särskilda grupper och årsmålen för indikatorn ”Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter samt lägenheter till Bostad först” under 2021. Bolaget hade inte för 2021 utarbetat en handlingsplan med vidtagna åtgärder utifrån bolagets möjligheter att uppnå årsmål som är kopplade till ägardirektivet. Dock uppgav bolaget att Bostadsförmedlingen, stadsdelsförvaltningarna och SHIS inte efterfrågar bostäder till särskilda grupper i tillräcklig omfattning som motsvarar årsmålen.

Stockholmshem uppger att det följer stadens riktlinjer och rutiner för förmedling av lägenheter till särskilda grupper. Utifrån Bostadsförmedlingens förfrågan om tillgänglig lägenhet i Stockholmshems bestånd kan förmedlas som försöks- och träningslägenhet, förtur eller Bostad först, anger Stockholmshem att bolaget har som rutin att genomföra en kontroll av lägenhetstypen (försöks- och träningslägenhet eller Bostad först) mot bostadsadress. Dessa kontroller innefattar bl.a. om det finns liknande lägenhetstyper inom samma bostadsområde, om det har förekommit störningar på bostadsadressen eller annat som kan göra lägenheten olämplig. Stockholmshem har dock inte någon dokumenterad checklista för var i bolagets bestånd som det anses lämpligt att placera en träningslägenhet, Bostad först eller förturslägenhet.

Bolaget rekommenderas att:

- Upprätta en dokumenterad checklista för vilka lägenheter som anses lämpliga för att förmedlas som träningslägenhet, Bostad först eller förturslägenhet.

2.2 Ekonomiskt resultat

Bolaget bedöms ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Fullmäktiges mål om budgetföljsamhet har i allt väsentligt uppnåtts avseende drift- 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 2021.

Resultat (mnkr)	Budget 2021	Utfall 2021	Avvikelse 2021	Avvikelse 2021,%	Utfall 2020
Intäkter	2 844	2 890	46	2%	2 742
Kostnader	-2 264	-2 228	36	2%	-2 124
varav av- och nedskrivningar	-676	-658	18	3%	-665
Finansnetto	-100	-91	8	8%	-107
Jämförelsestörande poster	0	280	280	0%	0
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	480	850	370	130%	511
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt samt exklusive jämförelsestörande poster	480	571	91	19%	511

AB Stockholmshem resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 850 mnkr, vilket är 370 mnkr högre än fullmäktiges resultatkrav. Avvikelsen beror i huvudsak på fyra fastighetsförsäljningar och en nedskrivning av ett nyproduktionsprojekt. Bolaget redovisar en realisationsvinst för fastighetsförsäljningarna på 353 mnkr. Nedskrivning av nyproduktionsprojektet avseende bolagets nya högkvarter i Skärholmen uppgår till 73 mnkr. Anledning till nedskrivningen förklaras med oförutsedda kostnader för sanerings- och förstärkningsarbeten. I ovanstående tabell redovisas bolagets realisationsvinst på fastighetsförsäljningar samt nedskrivning som jämförelsestörandeposter.

Det ekonomiska resultatet för bolaget exklusive jämförelsestörande poster uppgår till 571 mnkr, vilket är 91 mnkr högre än budget. Detta beror huvudsakligen på högre lokalintäkter än beräknat samt minskade kostnader för fastighetsskötsel, underhåll, avskrivningar och räntor.

Verksamhetens intäkter uppgår till 2 890 mnkr, vilket är 46 mnkr (2 procent) högre än budget. Intäkter för övriga intäkter överstiger budgeten med 37 mnkr huvudsakligen beroende på vidarefakturerat

byggprojekt till ett dotterbolag. Bolaget har konstaterat hyresförluster kopplat till Covid-19 motsvarande 5 mnkr och detta är hänförligt till lokalhyresgäster.

Verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster uppgår till 1 570 mnkr, vilket är 18 mnkr (1 procent) lägre än budget. Bolaget uppger att utfallet på kostnadsposten "Övrigt underhåll" understeg budgeterat med 17 mnkr, då ett antal mindre underhållsprojekt inte har genomförts som beräknat. Enligt uppgift beror avvikelser delvis på att bolaget inte har prioriterat att genomföra mindre underhållsprojekt i tillräcklig utsträckning.

Jämfört med 2020 har verksamhetens intäkter ökat med 148 mnkr (5 procent), vilket hänförs till effekten av den årliga hyresförhandlingen med 34 mnkr och hyrestillskott avseende nyproduktion på 60 mnkr. Dessutom skedde under 2021 en vidarefakturerings av ett byggprojekt till ett dotterbolag på 37 mnkr. Hyresintäkter för lokaler har ökat med 17 mnkr. Verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster har ökat med 111 mnkr (8 procent). Detta beror bl.a. på ökade uppvärmningskostnader på 30 mnkr samt ökade kostnader för avfall, vatten, el och gas på 19 mnkr. Kostnader för snö- och takskottning har ökat med 17 mnkr. Personalkostnaderna har också ökat med 22 mnkr, där en större del av förändringen är en följd av en ökad utdebitering av pensionskostnader.

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

2.2.2 Investeringar

Investeringsverksamhet (mnkr)	Budget 2021	Utfall 2021	Avvikelse 2021	Budget-avvikelse 2020
Investeringar	1389	1 342	47	447

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 47 mnkr i förhållande till budget (3 procent). Enligt bolagets redovisning beror avvikelserna på att ett antal projekt blivit förskjutna som en följd av försenade upphandlingsprocesser och byggstarter med koppling till överklagade bygglov.

Revisionskontoret ser positivt på att bolaget har utvecklat sin redovisning av utfallet av det ekonomiska resultatet jämfört med budget avseende investeringsverksamheten i tertialrapporteringarna. Bolaget följer dock inte fullt ut Stockholms Stadshus AB:s anvisningar för bokslut 2021. Bolaget bör i större utsträckning redogöra för de väsentligaste avvikelserna avseende belopp och orsak beträffande investeringsverksamheten.

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. Delar som behöver utvecklas är bl.a. bolagets hållbarhetsarbete och avtalsuppföljning. Bedömningen grundar sig på iakttagelser som redovisas i avsnitt 3.1 och 3.2.

3.1 Bolagets arbete med intern kontroll

Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner. Uppföljning av bolagets hantering av fakturor avseende konsultanvändning visar dock att bolaget bör genomföra egenkontroller. Detta för att säkerställa att fakturorna innehåller tillräcklig information för uppföljning.

Bolaget har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och förhindra avsiktliga samt oavsiktliga fel. Det finns i huvudsak riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. I enlighet med Stockholms Stadshus AB anvisningar för bolagens arbete med intern kontroll, ska ett styrdokument om ett system för intern kontroll ha utarbetats. Revisionskontoret uppmärksammar att bolaget inte har upprättat detta dokument.

Bolaget genomför årliga analyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska uppnås. Bolagets styrelse har fastställt en för året aktuell internkontrollplan. Bolaget har i sin internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Kontroller enligt den interna kontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande och redovisades till styrelsen i december. De avvikelser som påträffats har dokumenterats och åtgärdats alternativt har åtgärder föreslagits.

Bolaget har en i huvudsak tillfredsställande uppföljningsstruktur. Granskningen av bolagets hållbarhetsarbete visar bl.a. att bolaget bör säkerställa en systematisk uppföljning av ställda miljökrav i upphandlingar.

Rapporteringen ger i huvudsak en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi. Ur revisionskontorets granskning framkommer bl.a. att bolaget inte fullt ut följer Stockholms Stadshus AB:s anvisningar för bokslut 2021. Bolaget bör i större utsträckning redogöra för de väsentligaste avvikelserna avseende belopp och orsak i investeringsverksamheten.

Bolaget har i huvudsak system och rutiner för uppföljning av verksamhet som uppdragits åt annan att utföra. I bolagets utfallsrapport för tertialrapport 3 framgår att bolaget skulle kunna utveckla avtalsuppföljningen. Bolagets utfall på indikatorn ”Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts” uppvisar 15 procent jämfört med årsmål på 90 procent. Bolaget uppger att det inte har hittat en fungerande modell som medför att årsmålet uppfylls. Dock framhåller bolaget att många avtal inom t.ex. markskötsel, städning samt fastighetsdrift och underhåll följs upp kontinuerligt.

Bolaget rekommenderas att:

- Utarbeta och besluta om styrdokumentet ”System för intern kontroll” i enlighet med Stockholms Stadshus AB anvisningar för bolagens arbete med intern kontroll.

3.2 Bolagets hållbarhetsarbete

En granskning har genomförts av AB Stockholmshems hållbarhetsarbete. Den sammanfattade bedömningen är att bolaget har processer för att underbygga och möjliggöra uppfyllnad av gällande hållbarhetsrelaterade mål och åtaganden i miljöprogrammet, klimathandlingsplanen och avfallsplanen. Dock framkommer ett antal utvecklingsområden.

I bolagets Miljö- och klimathandlingsplan 2021 bryts miljöprogrammet och klimathandlingsplanen ned. Vid översiktlig genomgång av verksamhetsplanen och bolagets miljö- och klimathandlingsplan bedömer revisionskontoret att samtliga mål har omhändertagits i interna styrdokument. Miljömålen bryts ned i avdelningarnas verksamhetsplaner. Uppföljning sker regelbundet i stadens system för integrerad ledning och styrning (ILS) och hållbarhetsenheten samlar in underlag kring miljöarbetet. Därigenom finns en strukturerad process för att omhänderta åtaganden i miljöprogrammet och klimathandlingsplanen.

I enlighet med Klimathandlingsplanen har bolaget ett uppdrag om att arbeta med energieffektiviseringar. Bolaget har gjort framsteg

men de återstående åtgärderna kräver stora investeringar. Bolaget har vidtagit åtgärder men det krävs ytterligare satsningar för att nå målen. En gemensam utmaning för bolaget, såväl som för branschen, är även att flera mål ställer krav på bra utvärderingsmodeller som inte finns på plats idag. Bolaget behöver veta vilka åtgärder som är ändamålsenliga för minskad klimatpåverkan (både gällande materialval samt metoder) och kostnadseffektivitet. Detta är något som behöver utvecklas. En annan utmaning är rådighet, både vad gäller utsläpp och återbruk. Bolaget bör upprätta en tydlig strategi för arbetet med återbruk som tydliggör vilka principer som ska gälla.

Bolaget har ett arbete på plats och struktur för att kunna ställa relevanta miljömål i upphandlingar. I granskningen framkommer att det inom byggentreprenaderna finns ett arbete för att följa upp ställda miljökrav, så kallade miljöronder. Bolaget genomför i dagsläget inga övriga systematiska kontroller av miljökrav i upphandlingar. Revisionskontoret ser en risk att uppföljningen av ställda miljökrav inte genomförs i tillräcklig utsträckning inom andra områden, exempelvis av upphandlingar. Det är även väsentligt att det finns tillräckligt med resurser och kompetens för att regelbundet kunna följa upp miljökrav i upphandlingar.

Styrelsen beslutar om årsredovisning, hållbarhetsredovisningen och bolagets övergripande riskanalys med internkontrollplan. I granskningen framkommer att styrelsen inte har beslutat om bolagets Miljö- och klimathandlingsplan 2021. Styrelsen informeras inte om resultatet från företagsledningens årliga genomgång av miljöledningssystemet och uppföljning av miljömålen. Vidare saknas principbeslut avseende miljöområden där det finns kan finnas målkonflikter, exempelvis mål avseende grönatak eller solceller. Styrelsen bör involveras mer i det strategiska arbetet kring prioritering av miljörelaterade åtgärder utifrån bolagets åtaganden och ägardirektiv. Detta då styrelsen är ytterst ansvarig för att säkerställa att kommunfullmäktiges målsättning och ägardirektiv implementeras och följs upp.

Bolaget rekommenderas att:

- Upprätta metoder/modeller för utvärdering av åtaganden och åtgärder avseende klimat och energieffektivisering.
- Upprätta en strategi för att arbeta med återbruk.
- Säkerställa en systematisk uppföljning av ställda miljökrav i upphandlingar.

- Involvera styrelsen mer i det strategiska arbetet kring prioritering av miljörelaterade åtgärder utifrån bolagets åtaganden och ägardirektiv.

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 2021 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 genomföra egenkontroller för att säkerställa att fakturor på konsultanvändning innehåller tillräcklig information för uppföljning.

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

Årlig och fördjupad granskning

Årsrapport	Rekommendation	Ja – vidtagit åtgärder	Delvis – vidtagit åtgärder	Nej – inte vidtagit åtgärder	Kommentar
ÅR 2019	Avhysningsförebyggande arbetet Bolaget bör utveckla uppföljningen av effekterna av det avhysningsförebyggande arbetet.	X			Bolaget har statistik på hur många avhysningar som förhindrats med vråkningsförebyggande arbete, dvs att en avhysning varit utsatt men förhindrats efter nära kontakt och samarbete med den aktuella stadsdelen eller hyresgästen/anhörig till hyresgästen. Bolaget har i de avhysningar som ändå sker, notering om det skett en aktiv dialog med stadsdelen. Bolaget har månatliga avstämningar med de stadsdelar där bolaget har ett stort bestånd. På dessa möten diskuteras ärenden med vråkningsförebyggaren hos den aktuella stadsdelen. Målet är att ändra hyresgästens beteende och säkerställa att konkreta insatser tillsätts. I de ärenden där hyresgästen inte vill söka kontakt med Stockholmshem brukar hembesök tillsammans med stadsdelen kunna ge effekt.
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.		X		Bolaget kommer under 2022 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.		X		Vid genomgång av bolagets tertialrapporteringar framgår tillräckliga analyser och kommentarer vid jämförelse mellan budget och utfall beträffande driftverksamheten. Dock bör uppgifter om budget och utfall för verksamhetsåret i större investeringsprojekt eller vid väsentliga avvikelser redovisas i bolagets utfallsrapporter.
ÅR 2020	Hantering av klagomål och synpunkter Bolaget bör säkerställa att samtliga funktioner som arbetar kundnära har möjlighet att registrera och dokumentera klagomål och synpunkter i systemet.	X			Samtliga bolagets funktioner har möjlighet att registrera och dokumentera klagomål och synpunkter i systemet.
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.		X		Uppdatering och förtydligande av nuvarande rutin pågår. Pilotprojekt i ett förvaltningsområde har genomförts under hösten och kommer ligga till grund för övriga områden.

Års- rapport	Rekommendation	Ja – vidtagit åtgärder	Delvis – vidtagit åtgärder	Nej – inte vidtagit åtgärder	Kommentar
ÅR 2020	Hantering av klagomål och synpunkter Bolaget bör utveckla systematisk uppföljning av att klagomål och synpunkter blir hanterade enligt styrdokument.		X		Ärendeanalys är en dellösning på detta, att följa upp löpande ute i organisationen. Alla chefer har ansvar för att deras medarbetare hanterar sina ärenden. Det finns ingen kontrollfunktion i nuläget men bolagets dokumentcontroller har påmint om att gamla ärenden ska hanteras. Bolaget kommer att löpande mäta 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, Bostad först eller förturslägenhet.				Rekommendationen följs upp under 2022.
ÅR 2021	Hållbarhetsarbetet avseende åtaganden i miljöprogrammet, avfallsplanen och klimathandlingsplanen Bolaget bör upprätta metoder/modeller för utvärdering av åtaganden och åtgärder avseende klimat och energiefektivisering.				Rekommendationen följs upp under 2022.
ÅR 2021	Hållbarhetsarbetet avseende åtaganden i miljöprogrammet, avfallsplanen och klimathandlingsplanen Bolaget bör upprätta en strategi för att arbeta med återbruk.				Rekommendationen följs upp under 2022.
ÅR 2021	Hållbarhetsarbetet avseende åtaganden i miljöprogrammet, avfallsplanen och klimathandlingsplanen Bolaget bör säkerställa en systematisk uppföljning av ställda miljökrav i upphandlingar.				Rekommendationen följs upp under 2022.
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 ägar-direktiv.				Rekommendationen följs upp under 2022.

Års- rapport	Rekommendation	Ja – vidtagit åtgärder	Delvis – vidtagit åtgärder	Nej – inte vidtagit åtgärder	Kommentar
ÅR 2021	System för intern kontroll Styrelsen bör utarbeta och besluta om styrdokumentet System för intern kontroll i enlighet med Stockholms Stads- hus AB anvisningar för bolagens arbete med intern kontroll.				Rekommendationen följs upp under 2022.

Revisionsprojekt

Revisions- projekt	Rekommendation	Ja – vidtagit åtgärder	Delvis – vidtagit åtgärder	Nej – inte vidtagit åtgärder	Kommentar
Nr 2/2020	Bolagens investeringar Bolaget bör vidta åtgärder för att förbättra målnuppfyllnad gällande bostadsmålen.		X		Årsmålet på indikatorn "Antal färdigställda lägenheter" uppgår till 596 lägenheter jämfört med målet om 700 lägenheter (för 2020 var utfallet 379). Anledningen till att årsmålet inte uppnås är att bolaget i projektet Fjärdingsmannen tvingades till byte av entreprenör p.g.a. konkurs. Konkursen medförde senareläggning av inflyttningarna. Projektet omfattar 115 lägenheter. Vidare uppnår bolaget inte årsmål på 200 påbörjade hyresrätter, då utfallet är 124 bostäder (för 2020 var utfallet 504). Anledningen till att det inte uppnås är ett överklagat bygglov i projektet Örtuglandet. Projektet omfattar 96 lägenheter.
Nr 2/2020	Bolagens investeringar Bolaget bör utveckla avvikelseanalyser avseende stora projekt.	X			Lägesrapport avseende stora projekt redovisas till styrelsen i samband med tertialrapporteringarna. Vid genomgång av bolagets investeringsprojekt (över 50 mnkr) i samband med tertialrapportering 2 framgår avvikelseanalyser.
Nr 2/2020	Bolagens investeringar Bolaget bör 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.	X			Två slutrapporter har redovisats till styrelsen under 2021. Av slutrapporterna framgår att dessa innehåller analyser av utfall avseende tid, projektbudget, lönsamhet, projektets omfattning samt riskhantering.
Nr 8/2020	Underhåll av allmännyttans fastighetsbestånd Bolaget bör upprätta underhållsplaner för samtliga fastigheter i beståndet.		X		Bolaget arbetar med att sammanställa en underhållsplan för varje individuell fastighet i beståndet. Arbetet består i att uppdatera och inventera underhållsstatusen samt att dokumentera detta. Av sammanställningen framgår vad som är gjort och tidpunkter för när åtgärderna är genomförda. Som stöd för detta har bolaget införskaffat ett digitalt anläggningsregister, där uppgifterna dokumenteras per fastighet efter genomförd inventering. Detta bedöms vara ett omfattande arbete, vilket medför att sammanställningen och det totala insamlingsarbetet beräknas vara klart under vårterminen 2022. Med denna databas kan underhållsplan per fastighet upprättas i realtid.
Nr 8/2020	Underhåll av allmännyttans fastighetsbestånd Styrelsen bör besluta om bolagets strategi för planering, prioritering, genomförande och uppföljning av underhåll.	X			Styrelsen antog i december 2021 strategidokumentet "Styrning och uppföljning av underhåll inom AB Stockholmshem". I dokumentet framgår bolagets strategi för planering, prioritering, genomförande och uppföljning av underhåll.

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, - 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

Bolaget:

- 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:

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.
------------------	---