

Årsrapport 2022

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Rapport från
stadsrevisionen

Dnr: RVK 2023/39

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

I årsrapporter för nämnder och bolagsstyrelser sammanfattar stadsrevisionen det gångna årets granskningar och bedömningar av verksamheten. Granskningar som genomförs under året kan också publiceras som revisionsrapporter.

All rapportering finns på stadsrevisionens hemsida, start.stockholm/revision. Rapporterna kan också beställas från revisionskontoret, revision.rvk@stockholm.se.

Till

Micasa Fastigheter i Stockholm
AB

Årsrapport 2022

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen av Micasa Fastigheter i Stockholm ABs verksamhet under 2022.

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

Eva Aronsson
Lekmannarevisor

Sammanfattning

I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionskontorets granskningar.

Verksamhet och ekonomi

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

Utfallet avseende investeringar bedöms delvis vara tillfredsställande eftersom bolaget redovisar en genomförandegrad på ca 62 procent. Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 280 mnkr i förhållande till budget. Det är fortsatt angeläget att bolaget utvecklar planering, styrning och uppföljning av investeringarnas genomförande.

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 i huvudsak systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Under året har revisionskontoret genomfört granskningar som omfattat bolagets hantering av ändring, tillägg och avgående beställningar (ÄTA) i investeringsprojekt samt rutiner och arbetssätt avseende allmänna handlingar. Några utvecklingsområden har identifierats, bl.a. att bolaget bör säkerställa att gallring sker i enlighet med stadens arkivregler. Bolaget bör även stärka sin interna kontroll avseende ÄTA i investeringsprojekt.

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 att vidta ytterligare åtgärder för att öka genomförandegraden gällande investeringar.

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>Investeringar</i>	6
3. Intern kontroll	7
4. Fördjupade granskningar.....	9
4.1 Ändring, tillägg och avgående beställningar (ÅTA) i investeringsprojekt	9
4.2 Offentlighet och sekretess	10
5. Uppföljning av tidigare års granskning	12
Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer	13
Bilaga 2 – Bedömningskriterier	15

1. Årets granskning

Årligen prövar lekmannarevisorn om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Den årliga revisionen omfattar granskningar och bedömningar inom följande områden:

- Verksamhet och ekonomi
- Intern kontroll

Revisionen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, andra tillämpliga lagar, reglementet för stadsrevisionen, god revisionsred i kommunal verksamhet och utifrån bolagsordning samt fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning av bolagets verksamhet. Kriterier för bedömning redovisas i bilaga 2.

I rapporten redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionsårets granskningar. En uppföljning av hur bolaget har åtgärdat rekommendationer i tidigare års granskning redovisas översiktligt i rapporten och mer detaljerat i bilaga 1.

Lekmannarevisorn för bolaget är Eva Aronsson och suppleant är Bosse Ringholm. I granskningen har lekmannarevisorn biträtt av revisionskontoret. Granskningen har genomförts av granskningsansvarig Erik Skoog med flera vid revisionskontoret. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt aktiebolagslagen 9 kap. under ledning av auktoriserad revisor Katrine Söderberg vid EY.

Lekmannarevisorn granskar om bolaget sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Räkenskaperna granskas av den auktoriserade revisorn. Bolagets interna kontroll granskas både av lekmannarevisorn och av den auktoriserade revisorn. Under granskningsåret har planering, information och samverkan skett mellan lekmannarevisorn och den auktoriserade revisorn.

Årsrapporten har faktakontrollerats av bolaget.

2. Verksamhet och ekonomi

I detta avsnitt redovisas granskning av om bolagets resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål och ägardirektiv samt om bolaget följt de beslut, riktlinjer, lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för bolaget. Vidare redovisas om bolaget har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser.

2.1 Verksamhetsmässigt resultat

Bolaget bedöms i allt väsentligt ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Bedömningen grundar sig på granskning av bolagets redovisning och på de granskningar som genomförts under året.

Bolaget har redovisat resultat av beslutade mål. Redovisningen ger rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelse.

I bolagets rapportering redovisar bolaget att det bidrar till att uppfylla fullmäktiges inriktningsmål. Bolaget bedömer att samtliga av kommunfullmäktiges tio verksamhetsmål som berör bolaget har uppfyllts. Avvikelse redovisas kring vissa indikatorer.

Under verksamhetsmålet ”Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö”, uppnår bolaget inte årsmålet för indikatorn avseende el- och värmeproduktion baserad på solenergi (342 MWh jämfört med årsmål på 410 MWh). Bolaget uppger att avvikelsen beror på förseningar i nya solcellsprojekt samt att en fastighet med solcellsteknik har sålts under 2022.

Avseende verksamhetsmålet ”Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser” uppfyller bolaget inte årsmålen gällande investeringar, se vidare i avsnitt 2.2.2, direktavkastning samt resultat efter finansnetto, se vidare i avsnitt 2.2.1. Utfallet för direktavkastning uppgår till 2,7 procent jämfört med årsmålet på 2,9 procent. Skillnaden hänförs till att bolaget har haft högre reparationskostnader än förväntat, främst med anledning av vattenskadorna i flera fastigheter.

Beträffande verksamhetsmålet ”Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna” når bolaget inte uppsatta årsmål för två indikatorer. Ur indikatorn ”Aktivt medskapandeindex” framgår att utfallet är 80 i indexvärde jämfört med fullmäktiges årsmål på 83. Bolaget har analyserat resultatet av medarbetarenkäten och handlingsplaner har utarbetats på enhetsnivå i syfte att förbättra resultaten till kommande år. Indikatorn ”Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut” uppgår till

0 procent. Årsmålet är 100 procent. Detta beror på att det uppstod förändringar mellan inriktnings- och genomförandebeslut i två projekt. Bolaget anger att projekten översteg i projektbudget med mer än 40 procent i genomförandebeslut jämfört med inriktningsbeslut. Avvikelserna för dessa projekt har förklarats av bolaget.

Jämfört med föregående år har utfallen för indikatorerna avseende verksamhetsmålet ”Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö” förbättrats. Däremot har utfallen för indikatorerna för verksamhetsmålen ”Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser” samt ”Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna” delvis försämrats.

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 avvikelse konstaterats avseende ägardirektivet ”Minska administrativa och driftkostnader med en procent och öka satsningen på underhåll med motsvarande belopp”. Detta vid jämförelse mellan åren 2021 och 2022. I bolagets resultaträkning framgår att driftkostnaderna har ökat med 62 mnkr (31 procent). Vidare framkommer att kostnaderna för planerat underhåll har minskat med sju mnkr (sju procent). Administrativa kostnader hanteras inte som en separat kostnadspost i bolagets resultaträkning utan ingår i kostnadsposten ”Administration och personalkostnader”. Det framgår av resultaträkningen att administration och personalkostnaderna har minskat med tre mnkr (2,5 procent).

Revisionskontorets granskning visar att det finns grund för bolagets målbedömning.

2.2 Ekonomiskt resultat

Bolaget bedöms ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt avseende driftverksamheten. Dock redovisar bolaget ett finansiellt resultat exklusive reavinster som är fyra mnkr lägre än budget. Utfallet avseende investeringar bedöms delvis vara tillfredsställande eftersom bolaget redovisar en genomförandegrad på ca 62 procent.

2.2.1 Finansiellt resultat

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

Bolaget redovisar följande utfall och avvikelser för år 2022:

Resultat (mnkr)	Budget 2022	Utfall 2022	Avvikelse 2022	Avvikelse 2022, %	Utfall 2021
Intäkter	1 029	1 043	14	1%	1 049
Kostnader	-954	973	-19	2%	905
Varav av- och nedskrivningar	-300	-296	4	1%	-291
Finansnetto	-36	-35	1	3%	-27
Jämförelsestörande poster	0	62	62	0%	285
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	39	97	58	149%	402
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt samt exklusive jämförelsestörande poster	39	35	-4	10%	118

Micasa Fastigheter i Stockholm AB resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 97 mnkr, vilket är 58 mnkr högre än fullmäktiges resultatkrav. Avvikelsen beror i huvudsak på 62 mnkr i realisationsvinster i samband med två tomträttsförsäljningar. I ovanstående tabell redovisas realisationsvinsterna på bolagets försäljningar som jämförelsestörande poster.

Det ekonomiska resultatet för bolaget exklusive realisationsvinster (62 mnkr) uppgår till 35 mnkr, vilket är 4 mnkr lägre än budget. Avvikelsen mellan fullmäktiges resultatkrav och utfall motsvarar 0,4 procent av omsättningen.

Verksamhetens intäkter uppgår till 1 043 mnkr, vilket är 14 mnkr (1,4 procent) högre än budget. Bolaget uppger att de ökade intäkterna beror främst på vidarefakturerade kostnader till hyresgäster respektive beställare på 11 mnkr. Detta med avseende på ersättningar och skadestånd som t.ex. vattenskador samt genomförda insatser i nyproduktionsprojekten i Hagastaden och Slakthusområdet.

Verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster uppgår till 677 mnkr, vilket är 23 mnkr (3,5 procent) högre än budget. Detta beror huvudsakligen på en ökning av reparationskostnader på 49 mnkr. Bolaget bytte driftentreprenör i oktober 2021. Enligt bolaget har det nya driftavtalet medfört kostnadsökning för reparationer under 2022. Därutöver anger bolaget att ökning av reparationskostnader under 2022 orsakas av att tidigare driftleverantör inte fullgjort sitt åtagande avseende att åtgärda brister i fastigheterna. Tvist föreligger med den förra driftentreprenören. Micasa uppger att det berörda företaget har utfört omfattande fel i dessa utförda tjänster under ett flertal år.

Bolaget redovisar lägre kostnader för planerat underhåll på 17 mnkr. Bolaget uppger att det inte har hunnit med att genomföra mindre underhållsprojekt i tillräcklig utsträckning. För att komma tillrätta med detta har bolaget bl.a. anställt två projektledare för att på heltid arbeta med underhållsåtgärder/projekt. Vidare redovisar bolaget kostnadsökningar för vattenskador.

Jämfört med 2021 har verksamhetens intäkter minskat 6 mnkr (0,6 procent), vilket hänförs till minskade hyresintäkter på bostäder. Bolaget genomförde en fastighetsförsäljning och sex tomträttsförsäljningar under 2021 och hyresintäkterna för dessa var delvis medräknade för 2021. Verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster har ökat med 52 mnkr (8,5 procent), vilket beror på att driftskostnaderna har ökat med 62 mnkr. Bolagets nya driftavtal har medfört ökade kostnader för reparationer vid jämförelse mellan åren.

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

2.2.2 Investeringar

Investeringsverksamhet (mnkr)	Budget 2022	Utfall 2022	Avvikelse 2022	Budget-avvikelse 2021
Investeringar	745	465	280	273

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 280 mnkr (38 procent) i förhållande till budget. Större avvikelser finns inom bl.a. projekten Vasen 3, Dalbon 1 och Fruängsgården hus A. Bolaget uppger att avvikelse beror på olika förskjutningar i projekten som t.ex. att diskussioner med hyresgäster kring framtida förhyrningar har försenats samt förseningar i bygglovs- och upphandlingsprocesser. Micasa har under 2022 arbetat med att utveckla sin prognossäkerhet avseende investeringsprojekt. Bolaget har bl.a. fattat beslut om att införa riskmarkering som trafikljus i projektstödsverktyget Insikt som ett led i att uppmärksamma de projekt som behöver ha extra bevakning samt etablera prognosmöten som syftar till att ha ökat fokus på risker och hantering av dessa i projekten. Avvikelsen mellan investeringsprognosen i tertialrapport 2 och verksamhetsberättelsen är 54 mnkr (10 procent).

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

Med anledning av bolagets investeringsutfall är det fortsatt angeläget att bolaget ytterligare utvecklar planering, styrning och uppföljning av investeringarnas genomförande. Revisionskontoret noterar att genomförandegraden avseende investeringar har minskat med fem procentenheter vid jämförelse mellan 2021 och 2022. För 2021 var genomförandegraden 67 procent och för 2022 var den 62 procent. Revisionskontorets rekommendation till bolaget om att vidta åtgärder för att öka genomförandegraden gällande investeringar kvarstår.

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. Emellertid behöver bolaget bl.a. förbättra sin interna kontroll gällande hantering av ändring, tillägg och avgående beställningar (ÄTA) i investeringsprojekt.

Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare finns i huvudsak systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner. Bolaget bör dock utarbeta rutiner för hantering av ÄTA i investeringsprojekt. Bolaget bör även säkerställa att allmänna handlingar antingen registreras eller förvaras i en ordning som är dokumenterad och känd i organisationen.

Bolaget har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och förhindra avsiktliga samt oavsiktliga fel. Bolaget bör dock upprätta aktuella underhållsplaner för samtliga fastigheter i beståndet.

Det finns i huvudsak riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. Bolaget bör dock säkerställa att gallring sker i enlighet med stadens arkivregler. Bolaget bör även säkerställa att det finns en dokumenterad riskanalys inför investeringsbeslut som inkluderar hanteringen av ÄTA.

Bolaget genomför årliga analyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska uppnås. Bolaget har i sin internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Kontroller enligt den interna kontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande. De avvikelser som påträffats har dokumenterats och åtgärder har föreslagits. Uppföljning av planen kommer att redovisas till styrelsen den 7 mars 2023.

Bolaget har i huvudsak en tillfredsställande uppföljningsstruktur. Rapporteringen ger i huvudsak en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi. Av revisionskontorets granskning framkommer dock att bolaget inte fullt ut följer Stockholms Stadshus AB:s anvisningar för bokslut 2022. Bolaget bör i

större utsträckning redogöra för de väsentligaste avvikelserna avseende belopp och orsak i driftverksamheten.

4. Fördjupade granskningar

4.1 Ändring, tillägg och avgående beställningar (ÄTA) i investeringsprojekt

En granskning har genomförts för att bedöma om Micasa har tillräcklig intern kontroll avseende ändring, tillägg och avgående beställningar (ÄTA) i investeringsprojekt.

Den sammanfattande bedömningen är att Micasa inte fullt ut har tillräcklig intern kontroll beträffande ÄTA i investeringsprojekt. Granskningens bedömning grundas på att bolaget inte brutit ner och tydliggjort den praktiska hanteringen av ÄTA. Detta utifrån de övergripande riktlinjer och anvisningar för investeringsprojekt som fastställts av fullmäktige respektive bolagskoncernen.

Bolaget har inte tydliggjort hanteringen av ÄTA i egna styrdokument, vilket bedöms vara en brist. För närvarande utgår bolaget från de allmänna branschbestämmelserna AB 04 och ABT 06 vid tillämpning av ÄTA. I avtal med huvudentreprenörerna sker hänvisningar till AB 04 och ABT 06. Vidare noteras att det saknas en enhetlig definition inom bolaget av när en ändring utgör en ÄTA i förhållande till exempelvis oförutsedda händelser.

Beräkning av ÄTA-kostnader framgår av administrativa föreskrifter och allmänna bestämmelser i avtalen, som till stor del är styrande i projekthanteringen. Trots liknande skrivningar i avtalen varierar dock den praktiska hanteringen av ÄTA. Vidare framgår det av granskningen att det inte är möjligt att fullt ut spåra vem som godkänner ÄTA i de projekt som utgör stickprovet. Bolaget bör därför utarbeta rutiner för hantering av ÄTA i investeringsprojekt.

I tre av fyra projekt som granskats finns dokumenterade riskanalyser. Dessa har olika bäring på ÄTA och saknar i vissa fall tydliga sannolikhets- eller konsekvensbedömningar samt kostnadsuppskattningar. De saknar också tydlig koppling till den budgetreserv som föreskrivs. Bedömningen är att riskanalyserna bör hanteras enhetligt inom bolaget och tydliggöras avseende innehåll och hur riskbedömningar ska ske.

Åtterrapporering till styrelse och i förekommande fall till fullmäktige sker framför allt i tertialrapporter och bokslut. VD informerar även styrelsen löpande om status i samtliga projekt. I granskningen noteras vissa otydligheter i projektbudgethandlingarna som behandlas av styrelsen. Det varierar huruvida underliggande kalkyler inkluderar moms eller ej samt att projektbudgeten benämns med flera olika begrepp. Vid intervjuer och i dokumentation varierar det om det är av fullmäktige eller styrelsen beslutad projektbudget eller

entreprenadens upphandlade kostnad som anges som projektbudget. Detta bedöms bidra till en otydlig redovisning.

Bolaget rekommenderas att:

- Utarbeta rutiner för hantering av ÄTA i investeringsprojekt. Dessa bör även innefatta en definition av begreppet ÄTA samt för godkännande av ÄTA.
- Säkerställa att det finns en dokumenterad riskanalys inför investeringsbeslut som inkluderar hanteringen av ÄTA.
- Tillse en enhetlighet i budgetunderlagen som föreläggs styrelsen för beslut för att säkerställa transparens och spårbarhet avseende projektbudget och moms.

4.2 Offentlighet och sekretess

En granskning har genomförts i syfte att bedöma om bolaget har rutiner och arbetssätt som säkerställer rätten att ta del av allmänna handlingar. Granskningen har genomförts genom intervju med representanter från arkivorganisationen, dokumentgranskning samt stickprov av utlämnande av handling från en av bolagets funktionsbrevlådor.

Granskningen visar att bolaget har en tydlig arkivorganisation med fördelat ansvar och befogenheter samt att bolaget har rutiner och arbetssätt för hantering och utlämnande av allmänna handlingar. Däremot behöver hantering avseende bolagets fastighetsinformation utvecklas.

Bolaget har fastställt en ansvarsfördelning avseende hanteringen av allmänna handlingar och arkiv i enlighet med stadens arkivregler. Stadens arkivregler framhåller att hantering av allmänna handlingar ska styras och planeras. Detta ska bland annat göras genom bolagets informationsredovisning. Informationsredovisningen är en samlad redogörelse över bolagets information och hur den löpande ska hanteras. Den ska hållas aktuell och uppdaterad. Granskningen visar att bolaget har upprättat en informationsredovisning i enlighet med stadens arkivregler.

Offentlighets- och sekretesslagen fastslår att allmänna handlingar ska registreras utan dröjsmål eller hållas ordnade på ett sådant sätt att de utan svårighet kan återfinnas. Vidare ska gallring ske under kontrollerade former utan dröjsmål när gallringsfrist löpt ut. Av granskningen framgår att allmänna handlingar rörande bolagets fastigheter inte hålls ordnade, hanteras och gallras helt i enlighet med stadens arkivregler. Granskningen visar att bolaget initierat ett projekt för att omhänderta detta.

Av tryckfrihetsförordningen framgår att var och en har rätt att ta del av allmänna handlingar, samt att en begäran ska behandlas skyndsamt. Av genomfört stickprov framgår att utlämnanden hanterats skyndsamt.

Bolaget rekommenderas att:

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

5. Uppföljning av tidigare års granskning

Tidigare års granskning av bolagets verksamhet har utmynnat i ett antal rekommendationer. Revisionen gör årligen uppföljningar för att bedöma om bolaget har vidtagit åtgärder utifrån tidigare lämnade rekommendationer. Rekommendationer som följts upp under 2022 redovisas i bilaga 1.

Uppföljning visar att bolaget delvis har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer. Av de väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är att vidta ytterligare åtgärder för att öka genomförandegraden gällande investeringar.

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

Årlig och fördjupad granskning

Årsrapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
ÅR 2019	Bolagens investeringar Bolaget bör vidta åtgärder för att öka genomförandegraden gällande investeringar.	Delvis	Bolagets utfall för investeringsverksamheten år 2022 är 465 mnkr, vilket kan jämföras med en budget på 745 mnkr. Genomförandegraden är således 62% och är en försämring jämfört med 67% år 2021. Bolaget har under 2022 arbetat med att utveckla sin prognossäkerhet avseende investeringsprojekt. Bolaget har bl.a. fattat beslut om att införa riskmarkering som trafikljus i projektstödsverktyget Insikt som ett led i att uppmärksamma de projekt som behöver ha extra bevakning.
ÅR 2020	Ekonomisk redovisning i tertialrapporteringar Bolaget bör redovisa väsentliga avvikelser med belopp vid jämförelse mellan budget och utfall i drift- och investeringsverksamheten i tertialrapporteringar.	Delvis	Bolaget bör i större utsträckning utveckla sin redovisning av beloppen beträffande utfallet av det ekonomiska resultatet jämfört med budget avseende driftverksamheten i tertialrapporteringarna. Detta för att tydliggöra de väsentligaste avvikelserna. Avseende investeringsverksamheten redovisar bolaget väsentliga avvikelser med belopp vid jämförelse mellan budget och utfall.
ÅR 2021	Underhåll av fastigheter Bolaget bör upprätta aktuella underhållsplaner för samtliga fastigheter i beståndet.	Delvis	Bolaget har under året fortsatt arbetet med underhållsplanering. All befintlig underhållsdata per fastighet har dokumenterats i bolagets fastighetssystem, vilket inkluderar samtliga fastigheter. Bolaget arbetar löpande med att lägga in nya data vartefter bolaget gör tekniska undersökningar och egna inventeringar av fastigheter. Bolaget anger att det återstår visst arbete innan planeringen kan ses som komplett. Under året har även en kostnadsschablon per underhållsobjekt implementerats för ekonomisk planering och prioritering av framtida underhåll. Det ger bolaget möjligheter att följa upp kostnader per fastighet, förvaltningsområde samt hela beståndet.
ÅR 2021	Underhåll av fastigheter Bolaget bör säkerställa ett ändamålsenligt systemstöd för underhållsplaneringen.	Ja	Bolaget använder ordinarie fastighetssystem Fast2 för att genomföra och dokumentera underhållsplaneringen.
ÅR 2021	Underhåll av fastigheter Bolaget bör revidera och utveckla sina styrdokument för det planerade underhållsarbetet.	Ja	Styrelsen har i december 2022 beslutat om en underhållsstrategi avseende planering, prioritering, genomförande och uppföljning av underhåll. Bolaget har även under 2022 uppdaterat rutinen "Planerat underhåll", där det bl.a. framgår processbeskrivning som stöd till förvaltarna för ett mer enhetligt underhållsarbete.
ÅR 2021	Underhåll av fastigheter Styrelsen bör besluta om strategi för planering, prioritering, genomförande och uppföljning av underhåll.	Ja	Styrelsen har i december 2022 beslutat om en underhållsstrategi avseende planering, prioritering, genomförande och uppföljning av underhåll.
ÅR 2022	Ändring, tillägg och avgående beställningar (ÅTA) i investeringsprojekt Bolaget bör utarbeta rutiner för hantering av ÅTA i investeringsprojekt. Dessa bör även innefatta en definition av begreppet ÅTA samt för godkännande av ÅTA.	Se kommentar	Följs upp kommande år

Årsrapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
ÅR 2022	Ändring, tillägg och avgående beställningar (ÅTA) i investeringsprojekt Bolaget bör tillse en enhetlighet i budgetunderlagen som föreläggs styrelsen för beslut för att säkerställa transparens och spårbarhet avseende projektbudget och moms.	Se kommentar	Följs upp kommande år
ÅR 2022	Ändring, tillägg och avgående beställningar (ÅTA) i investeringsprojekt Bolaget bör säkerställa att det finns en dokumenterad riskanalys inför investeringsbeslut som inkluderar hanteringen av ÅTA.	Se kommentar	Följs upp kommande år
ÅR 2022	Offentlighet och sekretess Bolaget bör säkerställa att gallring sker i enlighet med stadens arkivregler.	Se kommentar	Följs upp kommande år
ÅR 2022	Offentlighet och sekretess Bolaget bör säkerställa att allmänna handlingar antingen registreras eller förvaras i en ordning som är dokumenterad och känd i organisationen.	Se kommentar	Följs upp kommande år

Bilaga 2 – Bedömningskriterier

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

Analysen i rapporten är underlag till lekmannarevisorns slutliga bedömning av bolaget. Lekmannarevisorn kan rikta anmärkning till en styrelseledamot eller VD.

Detta redovisas i bolagets granskningsrapport.

Verksamhet och ekonomi

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

Bedömningskriterier

Bolaget:

- Har ett resultat som är förenligt med fullmäktiges mål, beslut och riktlinjer.
- Har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser.
- Har bedrivit verksamheten enligt gällande lagar, föreskrifter, riktlinjer m.m.

Bedömning:

Bedömningen ges utifrån en tregradig skala, i allt väsentligt tillfredsställande, delvis tillfredsställande eller inte tillfredsställande.

I allt väsentligt tillfredsställande	Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser. Ev. rekommendationer behöver åtgärdas.
Delvis tillfredsställande	Bedömningskriterier bedöms delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas utifrån lämnade rekommendationer.
Inte tillfredsställande	Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som behöver åtgärdas så fort som möjligt utifrån lämnade rekommendationer.

Intern kontroll

Den interna kontrollen är en process som utförs av styrelse, bolagsledning och personal. Den är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Processen säkerställer, med en rimlig grad av säkerhet, att verksamheten drivs effektivt, att lagar, förordningar och andra regler följs. Det lämnas en tillförlitlig finansiell redovisning och rättvisande rapportering om verksamheten.

Bedömningskriterier

Bolaget:

- Har haft en styrning och uppföljning mot mål och beslut.
- Har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel samt oegentligheter.
- Följer systematiskt och fortlöpande upp ekonomi och verksamhet, såväl för verksamhet i egen regi som för sådan som uppdragits åt annan att utföra, analyserar väsentliga avvikelser samt vidtar åtgärder vid behov.
- Genomför riskanalyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås. Styrelsen har i en internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker.
- Har riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.
- Följer upp den interna kontrollen systematiskt och fortlöpande.
- Har en rapportering som ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.

Bedömning

Bedömningen ges utifrån en tregradig skala, i huvudsak tillräcklig, delvis tillräcklig eller inte tillräcklig.

I huvudsak tillräcklig	Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser. Ev. rekommendationer behöver åtgärdas.
Delvis tillräcklig	Bedömningskriterierna bedöms delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas utifrån lämnade rekommendationer.
Inte tillräcklig	Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som behöver åtgärdas så fort som möjligt utifrån lämnade rekommendationer.