



Stockholms
stad

Årsrapport 2025

AB Familjebostäder

Rapport från
stadsrevisionen

Dnr: RVK 2026/38

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

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

Till

AB Familjebostäder

Årsrapport 2025

Lekmannarevisor har avslutat revisionen för AB Familjebostäder under 2025.

Bolaget behöver fortsätta att stärka internkontrollarbetet genom förbättrad styrning och uppföljning. Bland annat genom att revidera och utveckla rutiner samt stärka arbetet med kontroller.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till AB Familjebostäders styrelse för yttrande.

Beslutat yttrande och justerat protokollsutdrag ska ha inkommit till revision.rvk@stockholm.se senast den 26 juni 2026. Av yttrandet bör det framgå vilka åtgärder som bolaget avser att vidta gällande revisionens rekommendationer.

Lola Bodin
Lekmannarevisor

Sammanfattning

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

Verksamhet och ekonomi

Utifrån genomförd granskning bedöms AB Familjebostäder i huvudsak ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Bolaget har i huvudsak uppnått kommunfullmäktiges mål, bolagsordning och ägardirektiv samt följt de beslut, riktlinjer, gällande lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten.

Revisionskontoret konstaterar dock att det kan bli svårt att nå bostadsbolagens gemensamma ägardirektiv om att nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden. Bolaget har hittills under mandatperioden endast påbörjat byggandet av 173 bostäder.

Bolagets ekonomiska utfall är 4 mnkr högre än fullmäktiges resultatkrav. Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 299 mnkr mot fullmäktiges investeringsram. Avvikelsen beror i huvudsak på förskjutningar avseende planerad upparbetning i projekt mellan åren 2025 och 2026.

Intern styrning och kontroll

Den interna styrningen och kontrollen bedöms, utifrån genomförd granskning, delvis vara tillräcklig.

Bedömningen grundar sig på att bolaget behöver fortsätta att stärka arbetet med styrning och uppföljning. Inom granskade områden framkommer bland annat att befintliga rutiner behöver revideras och utvecklas. Vidare behöver arbetet med kontroller och uppföljning fortsatt stärkas. Det gäller exempelvis kontroller av efterlevnad av lagar och regler samt att fastställda arbetssätt följs.

Bolaget har samtidigt under året arbetat med att utveckla riskarbetet på avdelnings- och enhetsnivå. Bolaget har också förberett en ny modell för intern kontroll inför 2026. Utvecklingen kan ge bolaget bättre förutsättningar att säkerställa en tillräcklig intern kontroll under kommande år.

Innehåll

1. Årets granskning	1
2. Verksamhet och ekonomi	2
2.1 Verksamhetsmässigt resultat.....	2
2.1.1 Fullmäktiges inriktningsmål för välfärd	2
2.1.2 Fullmäktiges inriktningsmål för miljö och klimat.....	4
2.1.3 Fullmäktiges inriktningsmål för ekonomi, jobb och bostäder.....	6
2.2 Ekonomiskt resultat.....	9
2.2.1 Finansiellt resultat.....	10
2.2.2 Investeringsverksamhet.....	11
3. Intern styrning och kontroll	12
3.1 Organisation och ansvarsfördelning	12
3.2 Riskanalys och internkontrollplan	14
3.3 Riktlinjer och rutiner för systematisk uppföljning.....	15
3.3.1 Verksamhets- och ekonomistyrning	17
3.4 Övriga iakttagelser	17
4. Fördjupade granskningar.....	18
4.1 Samverkan för ökat bostadsbyggande	18
4.2 Granskning av inomhusmiljö.....	18
4.3 Granskning av det systematiska brandskyddsarbetet	19
4.4 Granskning av slutredovisningar.....	22
4.5 Granskning av attest och delegation	24
5. Uppföljning av tidigare års granskning	26
Bilaga 1 Uppföljning av lämnade rekommendationer	27
Bilaga 2 Bedömningskriterier	30

1. Årets granskning

Enligt aktiebolagslagen ska lekmannarevisorn årligen granska om verksamheten sköts på ett i huvudsak ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

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

Revisionen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, andra tillämpliga lagar, reglementet för stadsrevisionen, god revisionssed i kommunal verksamhet och utifrån bolagsordning samt fastställda ägardirektiv. Revisionen har utgått från revisionsplanen som fastställts av revisorsgrupp 1 samt bolagets granskningsplan som beslutats av lekmannarevisor. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning av bolagets verksamhet. Kriterier för bedömning redovisas i bilaga 2.

Lekmannarevisor för bolaget är Lola Bodin och suppleant är Stefan Kindborg. Lekmannarevisorn träffar årligen bolagets styrelse för en dialog om årets granskningar och bedömningar.

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

Årsrapporten har faktakontrollerats av bolagsledningen.

2. Verksamhet och ekonomi

I detta avsnitt redovisas revisionskontorets grund för bedömning av AB Familjebostäder (Familjebostäder) ändamålsenlighet avseende verksamhet och ekonomi.

2.1 Verksamhetsmässigt resultat

Bolaget bedöms i huvudsak ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt.

Fullmäktiges tre inriktningsmål uppfylls enligt bolaget. Bolaget bedömer att samtliga nio av fullmäktiges verksamhetsområdesmål som berör bolaget har uppfyllts. Vidare uppfyller bolaget bolagsordning och i huvudsak ägardirektiven.

Revisionskontoret bedömer att bolagets samlade rapportering ger rimliga förutsättningar för att bedöma uppfyllelsen av mål, bolagsordning och ägardirektiv. Vidare bedöms den samlade rapporteringen ge en tydlig analys av uppfyllelsen av mål, bolagsordning och ägardirektiv. Den samlade rapporteringen beskriver även vilka åtgärder som bolaget planerar att vidta för de ägardirektiv som inte uppnåts.

Nedan analyseras kortfattat de mål och ägardirektiv som bolagets verksamhet berörs av.

2.1.1 Fullmäktiges inriktningsmål för välfärd

Fullmäktiges första inriktningsmål är ”Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden”.

Bolaget har inget verksamhetsområdesmål eller några indikatorer men sex ägardirektiv och flera aktiviteter under inriktningsmålet. Aktiviteterna som ingår i målet har fortlöpt enligt plan och styrelsens indikatorer som är kopplade till målet ligger i nivå med årsmålen.

Bolaget har i ägardirektiv att ”fortsätta utveckla sitt bostadssociala arbete genom att bland annat arbeta vräkningsförebyggande och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer, utveckla arbetet mot våld i hemmet och för ett stärkt barnrättsperspektiv”. Bolaget rapporterar att det under året har sett över och utvecklat såväl rutiner som information om vad våld i nära relation är samt hur denna typ av ärenden hanteras. Alla anställda har erbjudits såväl intern som extern utbildning.

Avseende ägardirektivet att "bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta" rapporterar bolaget att det löpande bidrar med dessa boendetyper. Förmedling av lägenheterna sker via Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, 2025 förmedlades 146 sådana lägenheter. Bolaget bedömer att indikatorn "antal tillhandhållna SHIS-lägenheter till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden" inte har uppfyllts. Bolaget anger att det beror på att SHIS har pausat sina önskemål/förfrågningar om lägenheter till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden.

Avseende ägardirektivet att fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden m.m. rapporterar bolaget att antalet friställda lägenheter har ökat från 135 år 2024 till 221 år 2025. Arbetet har stärkts genom tydligare styrning, systemstöd, ökad erfarenhet samt en tillfällig resursförstärkning under sommaren.

Bolaget anger att samverkan pågår mellan systerbolagen kring ägardirektivet att "utreda och lämna förslag på åtgärder för hur den interna byteskön kan bli ett mer effektivt verktyg för att minska trångboddheten". Bolaget har under året testat att annonsera sex större lägenheter (3–4 r o k) som s.k. "familjelägenheter" med krav på antal familjemedlemmar via den interna byteskön i en fastighet på Kungsholmen. Utvärdering visar att testet fallit väl ut och pekar på att familjelägenheter är ett framgångskoncept. Lägenheter som är inventerade som tillgängliga för nedsatt rörelseförmåga översänds till Bostadsförmedlingen med tillgänglighetsinformation för att underlätta för äldre att söka anpassade bostäder och möjliggöra att fler större bostäder frigörs för andra i bostadskön.

Avseende ägardirektivet att "särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i fokusområden samt ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen" anger bolaget att det under året har erhållit markanvisning för Bensinmackstomten i Tensta och att detaljplanearbetet fortskrider enligt plan. Boendedialoger och informationsmöten med boende har genomförts och med fokus på frågor som trivsel, gemenskap och trygghet.

Avslutningsvis har bolaget i ägardirektiv att "utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet samt i samverkan med kulturförvaltningen medverka i genomförandet av stadens ateljéstrategi". Bolaget rapporterar att det under hösten har förmedlat en lokal till en ateljéförening. Diskussioner om förhyrning pågår med ytterligare

en förening. Arbetet sker i nära samverkan med kulturförvaltningen och dess konstnärskö.

Revisionskontoret har genomfört en granskning av bolagets systematiska arbete för att förhindra och åtgärda olägenheter avseende inomhusmiljö i sitt fastighetsbestånd. Bolaget bedöms i huvudsak ha ett ändamålsenligt arbete. Delar som behöver utvecklas är att säkerställa att klagomåls- och tillsynsärenden som inkommer från miljöförvaltningen besvaras inom givna tidsramar, att brister åtgärdas och att relevanta handlingar diarieförs och arkiveras korrekt, se vidare avsnitt 4.2.

Revisionskontoret har även genomfört en granskning av bolagets systematiska brandskyddsarbete. Bolaget bedöms delvis bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med regelverken. Delar som behöver utvecklas är att ansvaret för att upprätthålla medarbetarnas utbildningsnivå bör tydliggöras och att alla avvikelser som framkommer i egenkontroller bör dokumenteras, se vidare avsnitt 4.3.

Bolaget bedömer att samtliga ägardirektiv inom välfärd uppnås under 2025. I jämförelse med föregående år är utfallet för 2025 därmed oförändrat. Revisionskontoret delar bolagets bedömning.

2.1.2 Fullmäktiges inriktningsmål för miljö och klimat

Fullmäktiges andra inriktningsmål är ”Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning”.

Bolaget har tre verksamhetsområdesmål, några indikatorer samt åtta ägardirektiv under inriktningsmålet.

För att bidra till verksamhetsområdesmålet ”Stockholm ska bli klimatpositivt genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring” har bolaget ägardirektivet att aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind- och solenergianläggningar. Av rapporteringen framgår att bolaget arbetar med att öka andelen producerad solel genom att bland annat uppdatera kommunikationsenheter i syfte att säkra funktionalitet i befintliga solceller. Indikatorn ”elproduktion baserad på solenergi” har under året ett utfall på 944 MWh att jämföra med årsmålet på 1 451 MWh. Bolaget anger att två solcellsanläggningar behöver felsökas och åtgärdas vilket förhindrar insamling av driftsdata. Planering för utbyte av samtliga 2G/3G-kommunikationsenheter pågår.

Bolaget har i ägardirektiv att ”arbeta aktivt för att implementera strategier för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan genom en rättvis klimatomställning och uppnå målet om att Stockholms stad

ska vara klimatpositiv senast år 2030, målet om fossilfri organisation 2030, målet om en fossilfri stad 2040 samt bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030". Inom ramen för ägardirektivet har bolaget bland annat arbetat fram anvisningar för klimatberäkning av ombyggnadsprojekt större än 10 mnkr vilket genererar att utsläpp kan estimeras och åtgärdas i tidigt skede av projektet och faktiska utsläpp kan redovisas.

Indikatorn "andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet" har under året ett utfall på 13 procent att jämföra med årsmålet på 66 procent. Bolaget anger att det under året ställt cirkularitetskrav i relevanta upphandlingar, kraven innebär att leverantörer åtar sig att nyttja material från bolagets återbrukshubb. Arbeta för att införa kravställningen i samtliga relevanta upphandlingar pågår.

Bolaget anger att mängden byggavfall vid nyproduktion var 0 under 2025, att jämföra med målet om 20 kg per m² BTA. Indikatorn har inte kommenterats ytterligare. Av informationen i ILS framgår att indikatorn följer upp mängd byggavfall vid nyproduktionsprojekt för slutförda projekt. Bolaget har inte slutfört några nyproduktionsprojekt under 2025.

Bolaget bidrar till verksamhetsområdesmålet "Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar" genom att bolaget sedan flera år tillbaka har ett pågående arbete med ägardirektivet om laddinfrastruktur. Totalt finns 742 laddpunkter installerade i beståndet med en installationstakt om cirka 100 laddpunkter per år. Avseende indikatorn "andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur" som är knutet till ägardirektivet så är periodens utfall 11 procent, att jämföra med årsmålet på 30 procent.

Det långsiktiga målet är att minst 50 procent av parkeringsplatserna är förberedda för laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030, varav minst 25 procent av platserna i garage även ska förses med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning senast 2028.

Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms Brandförsvär så att de brandrisker som kan uppstå minimeras. Bolaget anger att arbetet löper på enligt plan, totalt fem pilotprojekt är i drift med sammanlagt 109 installerade laddpunkter. Dessa laddpunkter är tillgängliga för 379 hyresgäster. 49 hyresgäster har hittills haft behov av att nyttja laddinfrastrukturen.

Avseende ägardirektivet att "i förberedda fastigheter bedriva ett aktivt informationsarbete för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få en laddstolpe installerad inom maximalt fyra veckor efter avrop" så anger bolaget att löpande kommunikation har gått ut till de 230 hyresgäster som fått laddmög-

lighet under 2025. Riktad information har gått ut till alla hyresgäster i berörda områden i september och december. Ytterligare fem adresser med laddmöjlighet för 300 hyresgäster planeras under 2026.

Inom verksamhetsområdet ”Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer” arbetar bolaget med att bistå berörda nämnder och bolag i arbetet med att ta fram en metod för uppföljning av byggavfall samt ställa krav på minskad mängd byggavfall. Under året har beräkningsrutiner för byggavfall arbetats fram gemensamt i arbetsgrupp. Gruppen kommer att fortsätta sitt arbete under 2026. Bolaget uppfyller indikatorn om 100 procent andel av avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen.

Av ägardirektiv framgår att bolaget ska ”intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd. Där det är lämpligt, möjliggöra för boende att odla och plantera i anslutning till sina bostäder”. Bolagets handlingsplan för biologisk mångfald har kommunicerats till berörda på bolaget och aktiviteter som stödjer planen har tydliggjorts. Som exempel har bolaget under 2025 fortsatt vidareutveckla stadsodlingar och gröna gårdar.

Bolaget bedömer att samtliga mål och ägardirektiv inom miljö och klimat uppnås under 2025. I jämförelse med föregående år är utfallet för 2025 en förbättring då även verksamhetsområdesmålet ”Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar” uppnås. Revisionskontoret delar bolagets bedömning.

2.1.3 Fullmäktiges inriktningsmål för ekonomi, jobb och bostäder

Fullmäktiges tredje inriktningsmål är ”Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla”.

Bolaget har sex verksamhetsområdesmål och några indikatorer samt 16 ägardirektiv under inriktningsmålet.

Verksamhetsområdesmålet ”I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb” mäts bland annat med indikatorn ”antal tillhanda-hållna platser för Stockholmsjobb” har under perioden ett utfall på 5 st. mot målet på 7 st. Bolaget kommenterar att fem personer anställts under 2025 och att två av dessa anställts på totalt 12 månader istället för sex månader, som är standard. Vidare anger bolaget att detta har stämts av med arbetsmarknadsnämnden.

Kopplat till verksamhetsområdesmålet ”I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med” noterar revisionskontoret att bostadsbyggandet under senare år har utmanats av det höga kostnads- och ränteläget. Stadens bostadsbolag har ett gemensamt ägardirektiv om att nyproducera 3 500 bostäder under mandatperioden, vilket innebär cirka 1 200 bostäder per bolag under perioden 2023–2026. Indikatorn som används för att följa upp arbetet är ”antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag”. Bolaget påbörjade under året 86 hyresrätter, årsmålet 2025 var att påbörja produktion av 78 bostäder. Under 2023 påbörjades inga bostäder och under 2024 påbörjades 87 bostäder. För 2026 planeras inte för några byggstarter vilket innebär totalt 173 bostäder under perioden 2023–2026. Revisionskontoret konstaterar likt tidigare år att den gemensamma målsättningen kan bli svår att nå till 2026 eftersom övriga bostadsbolag också har en låg nyproduktionstakt.

Utfallet för Stockholms stadshus indikator ”Antal lägenheter i bolagets projektportfölj” uppgick 2025 till 4 200 att jämföra med årsmålet på 4 400. Bolaget anger att det under året arbetat med att identifiera möjliga bygggrätter. Trots detta har stadens totala mål att markanvisa 1 500 lägenheter till bostadsbolagen inte uppnåtts och således inte heller bolagets egna mål om total projektportfölj.

Revisionskontoret har under året granskat om Familjebostäder, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och AB Svenska Bostäder genom proaktiv samverkan bidrar till att infria det långsiktiga målet om 140 000 påbörjade bostäder till 2035. Den samlade bedömningen är att granskade nämnder och bolag utifrån sina uppdrag, ansvarsområden och rådighet genom proaktiv samverkan i huvudsak bidrar till att det långsiktiga målet ska uppnås (se vidare avsnitt 4.1).

Bolaget ska enligt ägardirektiv ”aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster”. Bolaget anger i verksamhetsberättelsen att alternativa boende- och kontraktsformer inom ramen för gällande lagstiftning i nyproducerade lägenheter undersöks. Ackvisition för studentbostäder utreds i området nära universitet och högskolor där efterfrågan är som störst. Detaljplanearbete för studentbostäder i projekt Länsmannen fortgår.

Avseende ägardirektivet att ”inventera befintligt bestånd och analysera hur de kan bidra till fler lägenheter med många rum genom nybyggnad, ombyggnad och/eller i samband med upprusning, samt hur hyrorna för dessa kan pressas, i syfte att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper” så rapporterar bolaget att arbete pågår

med att utreda hur trångboddheten kan minskas i planerade byggprojekt. Det höga kostnadsläget begränsar dock möjlighet till genomförande.

Bolaget har ägardirektiv som handlar om samverkan med andra bolag och nämnder kring bostadsutveckling eller bostadsbyggande. Bolaget har bland annat i ägardirektiv att ”tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus. Produktionen av Stockholmshus bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030”. Enligt bolaget utreds alltid samtliga projektidéer och markanvisningar inom ramen för Stockholmshuskonceptet. Det pågår ett arbete inom ramen för stadens markgrupp, under 2025 har bolaget fått tre markanvisningar och planerat för ett Stockholmshus i Fagersjö och två i Farsta. Drygt 40 procent av portföljen i tidigt skede avser Stockholmshus. Vidare har bolaget fått direktiv att ”tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen inneha projekt som lämpar sig bättre för Micasa och vice versa”. Av verksamhetsberättelsen framgår att dialog och diskussion pågår med Micasa Fastigheter kring identifierade projekt och fastigheter.

Bolaget har i ägardirektiv att ”aktivt verka för att bygga fler kollektivhus, även inom projektet Stockholmshusen, framförallt i stadsdelar där dessa boendeformer saknas”. Av verksamhetsberättelsen framgår att bolaget fortsätter att aktivt söka markanvisningar för kollektivhus i utvalda områden. Bolaget avser att pröva modellen kollektivhus inom Stockholmshus i syfte att utveckla projektformen och utreder förutsättningar för uppförande av kollektivhus i samband med markanvisning i Bandhagen.

Familjebostäder förvärvade under 2025 14 fastigheter med totalt 1 194 hyresrätter i Hjulsta. Övertaget skedde den 2 februari 2026 efter beslut i kommunfullmäktige den 15 december 2025.

Revisionskontoret har följt vakanser i bolagets bestånd. Uthyrningsgraden (ekonomisk uthyrningsgrad) för bostäder 2025 är 99,2 procent jämfört med 99,5 procent föregående år. Uthyrningsgraden (ekonomisk uthyrningsgrad) för lokaler 2025 är 92,3 procent jämfört med 93,6 procent föregående år.

Kopplat till verksamhetsområdesmålet ”hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden” har revisionskontoret genomfört en granskning av bolagets indikator ”andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts”. Bolaget redovisar i verksamhetsberättelsen utfall på 100 procent att jämföra med bolagets och fullmäktiges årsmål på 82 procent. Av revisionskontorets granskning

framgår att bolaget har 171 avtal som bolaget själva tecknat, varav uppföljning har genomförts på 128 avtal samt 6 entreprenader. Resterande 37 avtal tecknades under 2025 och 2026 och har varit för nya för uppföljning under 2025. Utöver detta finns avtal upphandlade av allmännyttans upphandlingscentral, Adda och centralt upphandlade avtal i staden som följs upp av respektive upphandlande organisation.

Av revisionskontorets granskning framgår att bolaget ännu inte gjort någon prioritering av avtal för uppföljning och att indikatorn följs upp mot alla egenupphandlade avtal. Under 2025 har bolaget arbetat med att ta fram ansvarsfördelning för upphandling och avtalsförvaltning kopplat till specifika arbetsuppgifter samt stöddokument för upphandlingsgenomförande, där en riskanalys ska ange hur avtalet ska följas upp. Ett arbete ska göras under 2026 i syfte att ta fram en rutin för att prioritera avtal baserat på olika parametrar. Bolaget har rekryterat en avtalscontroller som ska börja under inledningen av 2026 och ingå i arbetet med att skapa strukturer och rutiner för prioriterade avtal. Under hösten 2025 har även ett nytt inköpssystem implementerats för att stärka och effektivisera bolagets arbete med avtalsuppföljning och avtalsförvaltning.

Indikatorn har inte analyserats närmare av bolaget eftersom årsmålet är nått. Revisionskontoret anser dock att det i anslutning till indikatorn borde ha framgått att det inte skett någon prioritering av avtal och att periodens utfall avser samtliga bolagets upphandlade avtal.

Bolaget bedömer att samtliga mål och ägardirektiv inom ekonomi, jobb och bostäder uppnås under 2025. I jämförelse med föregående år är utfallet för 2025 förbättrat då även verksamhetsområdesmålet ”medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb” uppnås. Revisionskontoret delar bolagets bedömning.

2.2 Ekonomiskt resultat

Bolaget bedöms ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bolaget har i huvudsak beskrivit och analyserat avvikelserna mot budget på ett tillfredsställande sätt.

2.2.1 Finansiellt resultat

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

Bolaget redovisar följande utfall och avvikelser för år 2025:

Resultaträkning (mnkr)	Budget 2025	Utfall 2025	Avvikelse 2025	Avvikelse 2025, %	Utfall 2024
Intäkter	2 832	2 854	22	0 %	2 636
Kostnader	-2 402	-2 424	-22	0 %	-2 147
Varav av- och nedskrivningar	-721	-722	-1	0 %	-617
Finansnetto	-260	-256	4	2 %	-270
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	170	174	4	2 %	219

Balansomslutning 2025: 21 604 mnkr.

Bolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 174 mnkr, vilket är 4 mnkr högre än fullmäktiges resultatkrav. Avvikelsen beror i huvudsak på att finansnettot överstiger budget.

Både verksamhetens intäkter och verksamhetens kostnader, exkl. avskrivningar och finansiella poster, är i linje med budget. Detta avser koncernkonsoliderade siffror som redovisas i bolagets resultatsammanställning.

Bolaget har, utifrån årets beståndsvärdering, gjort nedskrivningar av två projektfastigheter till följd av att marknadsvärdet understiger anskaffningsvärdet för fastigheterna, se vidare avsnitt 3.3.1.

Finansnettot uppgår till 256 mnkr, vilket är 4 mnkr under budget och förklaras av att låneskulden under året har minskat med 223 mnkr samt att den genomsnittliga räntan har minskat till 2,64 procent från 2,76 procent föregående år.

Årets resultat innebär en försämring jämfört med föregående års resultat på 45 mnkr (21 procent). Verksamhetens intäkter har ökat med 149 mnkr (6 procent), vilket hänförs till utfallet i de årliga hyresförhandlingarna för det befintliga beståndet samt ökade intäkter avseende helårseffekter från nyproduktion med inflyttning 2024. Hyresintäkterna för bostäder har ökat med 128 mnkr och hyresintäkter för lokaler med 6 mnkr. Övriga hyresintäkter, garage

och p-platser, har ökat med 6 mnkr medan övriga förvaltningsintäkter har ökat med 9 mnkr. Verksamhetens kostnader, exkl. avskrivningar och finansiella poster, har ökat med jämfört med 2024, vilket främst beror på att fastighetskostnaderna är högre än föregående år, främst till följd av högre taxebundna kostnader samt ökade kostnader för fastighetsdrift. De högre kostnaderna för fastighetsdrift förklaras huvudsakligen av nya driftavtal som infördes hösten 2024 och syftar till en mer proaktiv förvaltning. Det bedöms enligt bolaget minska akuta reparationskostnader och på sikt bidra till en stabilare kostnadsutveckling.

I takt med att investeringsprojekt färdigställs ökar bolagets avskrivningskostnader. Under året har även utrangeringar genomförts av utbyta komponenter där den ekonomiska livslängden inte uppnåts. Jämfört med föregående år har avskrivningarna ökat med 27 mnkr och kostnaden för utrangeringar uppgår till 27 mnkr.

2.2.2 Investeringsverksamhet

Investeringsverksamhet (mnkr)	Budget 2025	Utfall 2025	Budget-avvikelse 2025	Budget-avvikelse 2024
Investeringar	1 050	751	299 (28 %)	188 (16 %)

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 299 mnkr i förhållande till kommunfullmäktiges investeringsram. Liksom tidigare år uppnås inte budgeterad nivå för nyproduktion (utfall 269 mnkr jämfört med budget på 415 mnkr) vilket beror på förskjutningar avseende planerad upparbetning mellan åren 2025 och 2026 för projektet Karlsö/Skällö. Projektet fick genomförandebeslut under tertial 1 2025 och påbörjades under fjärde kvartalet 2025. Enligt bolaget finns även andra mindre differenser i båda riktningar som beror på att många projekt är i tidigt skede vilket ger stora osäkerheter för budget för innevarande år. Ombyggnationer understiger budget med 60 mnkr till följd av att upparbetning skjutits mellan åren 2025 och 2026. Underhåll och inventarier understiger budgetram med 94 mnkr och består av ett stort antal åtgärder som genomförs över olika tidsperioder.

3. Intern styrning och kontroll

I detta avsnitt redovisas revisionskontorets grund för bedömning av bolagets interna styrning och kontroll. Genomförda granskningar redovisas mer ingående i kapitel 4.

Den samlade bedömningen är att bolagets interna styrning och kontroll av verksamheten har varit delvis tillräcklig. Bedömningen grundar sig på att bolaget behöver fortsätta att stärka arbetet med styrning och uppföljning. Inom granskade områden framkommer bland annat att befintliga rutiner behöver revideras och utvecklas. Vidare behöver arbetet med kontroller och uppföljning fortsatt att stärkas. Det gäller exempelvis kontroller av efterlevnad av lagar och regler samt att fastställda arbetssätt följs. Även arbetet med löpande kontroller/uppföljning samt hantering av risker behöver utvecklas.

3.1 Organisation och ansvarsfördelning

Bolaget har i huvudsak en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och för att förhindra avsiktliga samt oavsiktliga fel. Det finns riktlinjer och rutiner som ska bidra till att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. Revisionskontoret konstaterade 2024 att bolagets arbete med den interna kontrollen inte fullt ut var en integrerad del i styrning och uppföljning. Under året har bolaget förtydligat hantering, ägandeskap och lagring av styrande och stödjande dokument. Arbetet med bolagsövergripande styrande dokument beskrivs ha kommit längre än de mer verksamhetsnära styrande dokumenten.

Bolaget har i huvudsak haft en styrning och uppföljning mot mål, ägardirektiv och beslut. Utifrån årets granskning konstateras att arbetet med den interna kontrollen nu i högre utsträckning är en integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare har även arbetet med systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner stärkts.

Enligt fullmäktiges regler för ekonomisk förvaltning och Stockholms Stadshus ABs tillämpningsanvisningar gällande intern kontroll ansvarar bolaget för att ett internt kontrollsystem upprättas. Bolaget har beskrivit arbetssätten i dokumentet ”System för internkontroll”. Enligt regler för ekonomisk förvaltning ska det finnas konkreta regler och anvisningar för att upprätthålla en god intern kontroll inom alla verksamhetsområden. Av dokumentet framgår viktiga principer samt roll- och ansvarsfördelning för vissa delar av internkontrollarbetet. Det som inte framgår av dokumentet är roller och ansvar gällande det löpande internkontrollarbetet samt vad arbetet ska innehålla.

Bolagets ”System för internkontroll” anger att det ska finnas dokumenterade rutiner. Av tidigare års granskningar framkommer att arbetssätt i flera fall inte finns dokumenterade eller att de befintliga skriftliga rutinerna behöver utvecklas. Uppföljning har skett av granskning av bolagets handläggning av byten, överlåtelser samt tillstånd att hyra ut i andra hand. De skriftliga anvisningarna bedöms nu tillräckliga avseende lagstiftningens krav samt beskrivningar av relevanta kontroller och bedömningsgrunder inom respektive kategori. Det framgår även av årets uppföljning av arbetet med folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden att det har upprättats skriftliga rutiner för arbetet.

Revisionskontoret har under år följt upp rekommendationer från granskning av bolagets hantering av inventarier. Av uppföljningen framgår att rekommendationerna delvis bedöms ha åtgärdats. Av uppföljningen framgår att bolaget har reviderat rutin i syfte att förtydliga hanteringen av inventarier innefattande hantering av stöldbegärliga korttidsinventarier, hemlån och avvikelser i linje med rekommendationen. Årsvis inventering har återupptagits 2025 för att säkerställa att rutinen efterlevs. Arbeta pågår fortsatt avseende implementering av ny rutin för korttidsinventarier.

Avseende tidigare lämnade rekommendationer om intern kontroll i bostadsuthyrningsverksamheten så bedöms rekommendation om att säkerställa att skriftliga rutiner och kontroller finns avseende handläggning av byten etc., som åtgärdad. Skriftliga rutiner har upprättats som beskriver relevanta kontroller och bedömningsgrunder inom respektive kategori. Relevanta kontroller av rutinernas efterlevnad har implementerats.

I uppföljning av rekommendationer från granskning av direktupphandlingar framgår att vissa åtgärder har vidtagits för att stärka den interna kontrollen, exempelvis införande av ett inköpssystem. Bolagets riktlinjer är dock fortfarande inte i linje med stadens tillämpningsanvisningar. Vidare framgår att bolaget har dokumenterat roller och ansvar inom inköp och upphandling och att beskrivningarna tydliggör vilket ansvar som vilar på verksamheterna kontra inköpsenheten. Revisionskontoret bedömer att det är av vikt att rutiner och arbetssätt utvecklas för att följa upp inköp som sker utanför systemet då sådana saknades vid gransknings-tillfället.

I årets granskning av bolagets hantering av attest och delegation framkom att bolaget har en tillräcklig intern kontroll gällande attesthantering och delegationsbeslut. Delar som dock behöver utvecklas är att säkerställa att styrdokumenterna gällande attest och delegation samt vd-instruktion är tydliga och överensstämmer sinsemellan, se vidare avsnitt 4.5.

Revisionskontoret noterar sammanfattningsvis att det under året skett ett utvecklingsarbete avseende tydliggörande av styrande och stödjande dokument i bolaget. Insatserna har främst inriktats på bolagsövergripande styrande dokument. De mer verksamhetsnära styrande dokumenten och rutinerna är under utveckling men här kvarstår fortsatt arbete att genomföra. Resultatet av årets granskningar och uppföljning av rekommendationer bekräftar bilden av att skriftliga rutiner har utvecklats men att det fortsatt kvarstår arbete.

Bolagets tidigare rekommendation att säkerställa följsamhet till bolagets system för internkontroll, bland annat avseende skriftliga rutiner och uppföljningsarbete kvarstår därför.

3.2 Riskanalys och internkontrollplan

Bolaget genomför årliga riskanalyser i samband med verksamhetsplaneringen i syfte att fånga upp väsentliga risker inom bolaget och hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska uppnås.

Analyserna genomförs i avdelningarnas ledningsgrupper samt med nyckelpersoner i bolaget. Risker som av företagsledningen bedöms vara mest väsentliga kopplat till kommunfullmäktiges mål samt till bolagsmål ingår i bolagets internkontrollplan. Bolaget har i internkontrollplanen fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Kontroller enligt den interna kontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande. För de två avvikelser som påträffats har åtgärder har föreslagits.

Enligt bolagets system för internkontroll ska riskanalyser genomföras löpande i det dagliga arbetet ute i verksamheten. Årets granskning visar, likt tidigare år, att bolaget behöver stärka arbetet med identifiering och åtgärder gällande verksamhetsnära risker. Till exempel visar uppföljning av tidigare genomförd granskning av lokaluthyrning att det inte systematiskt sker proaktiva fysiska kontroller av lokaler i syfte att exempelvis säkerställa rätt verksamhet och hyresgäst.

Det finns ett pågående arbete i bolaget med att utveckla riskarbetet på avdelnings- och enhetsnivå. Under 2025 har bolaget arbetat mer strukturerat med riskanalyser på enhetsnivå där chefer fått ett tydligare ansvar för att ha dialog kring risker och att skapa ett mer levande riskarbete. Arbetet har sedan ackumulerats upp på

avdelnings- och på ledningsnivå. Under året har en riskkonsult arbetat med kompetensutveckling kring riskfrågor i bolaget. Av granskningen framgår att vikten av att arbeta riskbaserat framgent ska tydliggöras ytterligare och att arbetet beskrivs som omfattande och långsiktigt.

Under 2025 har också ett stort arbete lagts ned för att arbeta i enlighet med den nya modellen för intern kontroll som gäller från och med 2026. Revisionskontoret kommer att följa arbetet under 2026.

3.3 Riktlinjer och rutiner för systematisk uppföljning

Revisionskontoret bedömer att bolagets rapportering i huvudsak ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi. Bolaget har i huvudsak rutiner för uppföljning av sin verksamhet samt det som uppdragits åt annan att utföra.

Revisionskontoret har granskat bolagets arbete med slutredovisningar av investeringar. Av granskningen framkommer att slutredovisningar som beslutas av bolagsledning respektive styrelse skiljer sig åt i innehåll och omfattning. Slutredovisningar i granskningens fyra stickprov beslutade av styrelsen innehåller övergripande information om projektens utformning och slutkostnad. Innehållet i stickprovet följer inte tillämpningsanvisningarna i sin helhet då de saknar information om analys av utfall mot projektbudget, lönsamhetsuppföljning samt hantering av riskfaktorer, avvikelser och lärdomar. Revisionskontoret bedömer därmed att slutredovisningar som beslutas av styrelsen bör utvecklas för att redovisningen av projekten ska genomföras i enlighet med tillämpningsanvisningarna.

Avseende rekommendationen kring uppföljning av demokrativillkor kopplade till granskning av intern kontroll inom lokalupplåtelser visar revisionskontorets uppföljning att kontroller gjorts av den förening som bolaget för tillfället har som hyresgäst. Kontrollerna bedöms som tillräckliga utifrån stadens riktlinjer för demokrativillkor vid lokalupplåtelse och rekommendationen har åtgärdats med hänsyn till att den avser följsamhet till riktlinjen. Revisionskontoret noterar dock att bolaget saknar specifika rutiner kring kontroll av demokrativillkor vilket kan innebära en risk vid framtida lokalupplåtelser till föreningar.

Tidigare lämnade rekommendationer gällande intern kontroll i bostadsuthyrningsverksamheten har delvis åtgärdats. Avvikelser i stickprovet, där underlag saknas eller det inte framgår om kontroller

har genomförts, indikerar ett fortsatt behov av att utveckla dokumentation av handläggnings- och beslutsprocessen.

Revisionskontoret har följt upp rekommendationen kopplade till granskning av intern kontroll inom lokalupplåtelser. Sammantaget bedömer revisionskontoret att bolaget påbörjat ett arbete på området, men att det kvarstår arbete med att fullt ut implementera systematiska kontroller. Vidare återstår det ett behov att tydligare dokumentera och strukturera bolagets rutiner för intern kontroll kring hyresreduktioner.

I tidigare års granskning har det framkommit att systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner behöver tas fram och genomföras. Det handlar om egenkontroller i syfte att säkerställa efterlevnad av lagar, externa och interna regelverk och processer, men även uppföljning som syftar till att minska risken för otillåten påverkan och förtroendeskadligt agerande. I granskningen av bolagets hantering av inventarier framgick att det inte genomförts inventeringar av anläggningsregister sedan 2019, något som behöver ske med regelbundenhet för att efterleva lagstiftningen. I årets uppföljning framgår att årsvis inventering har återupptagits 2025 för att säkerställa att lagstiftning och intern rutin efterlevs. Även inom ramen för arbetet med handläggning av byten, överlåtelser samt tillstånd att hyra ut i andra hand bedöms nu att bolaget genomför löpande kontroller av efterlevnad av interna anvisningar eller av att handläggning har skett i enlighet med lagstiftning.

Av revisionskontorets stickprovsgranskning av dokumentation av direktupphandlingar framkommer betydande avvikelser. Exempelvis saknas dokumentation helt eller delvis för de direktupphandlingar som granskats. Revisionskontorets stickprov har fått minskas i storlek till följd av att direktupphandlingar inte kunnat identifieras då bolaget saknar samlat system för dokumentation och uppföljning av direktupphandlingar. Vidare framkommer det att det inte sker någon uppföljning av lag- och regelefterlevnad. Det nyligen införda inköpssystemet kan komma att stärka förutsättningar för kontroller.

Gällande uppföljning av verksamhet som uppdragits åt annan att utföra redovisar bolaget, till skillnad från 2023 och 2024, att leverantörsavtal under året följts upp som planerat. Bolaget anger att ett utvecklingsarbete har pågått sedan 2024, bland annat genom att ta fram ett metodstöd, rekrytera kompetens och prioritera avtal för uppföljning. Arbetet som pågått under 2025 och kommer även att fortsätta in i 2026.

3.3.1 Verksamhets- och ekonomistyrning

Bolagets verksamhetsmässiga resultat är i linje med fullmäktiges resultatkrav och bolagets ekonomiska resultat är något högre än fullmäktiges resultatkrav, se vidare avsnitt 2.1 och 2.2.

Bolaget har i huvudsak rutiner för uppföljning av sin verksamhet utifrån mål och ägardirektiv. Arbetet rapporteras tertialvis samt vid årets slut och ger i huvudsak en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi. Kontrollerna i bolagets internkontrollplan har även genomförts under året. Enligt tidigare beskrivning behöver bolaget utveckla arbetet med löpande uppföljning i verksamheterna.

Bolagets ekonomiska resultat avviker från den prognos som redovisades vid tertialrapport 2. Avvikelsen uppgår till 10 procent och beror på främst på nedskrivningar där bolaget utifrån årets beståndsvärdering har gjort nedskrivningar av två projektfastigheter till följd av att marknadsvärdet understiger anskaffningsvärdet för fastigheterna. Projektfastigheterna avser ett pågående nyproduktionsprojekt samt en befintlig fastighet med ett omfattande underhållsbehov och anpassningsbehov för att göras uthyrningsbar. Bolaget har även återfört tidigare nedskrivningar på tre fastigheter. Nettoeffekten av nedskrivningar och återföringar uppgår till en kostnad om 38 mnkr för 2025. Nedskrivningarna är i linje med budget, men i prognos vid tertialrapport 2 beräknades nedskrivningarna bli 18,5 mnkr lägre än budgeterat. Bolagets prognossäkerhet bedöms ha varit tillräcklig då det är komplext att prognosticera nedskrivningar.

3.4 Övriga iakttagelser

Under 2021 genomförde revisionskontoret en granskning av bolagets tillämpning av dataskyddsförordningen. Rekommendationerna från granskningen är fortfarande endast delvis uppfyllda. Data-skyddsombudet beskriver i sin årsrapport för 2025 att bolaget fortsatt befinner sig i en relativt ung mognadsfas för informations-säkerhet och dataskydd. Det finns ett stort personberoende och de rutiner som finns är inte kända i organisationen. Arbetet uppges ha fått större prioritet och tydligare styrning under 2025 vilket väntas ge resultat under kommande år. Revisionskontoret fortsätter därför att bevaka rekommendationerna.

4. Fördjupade granskningar

Nedan redovisas de fördjupade granskningar som berört bolaget under året.

4.1 Samverkan för ökat bostadsbyggande

Revisionskontoret har granskat om exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Familjebostäder och AB Svenska bostäder genom proaktiv samverkan bidrar till att infria det långsiktiga målet om 140 000 påbörjade bostäder till 2035.

Den samlade bedömningen är att granskade nämnder och bolag utifrån sina uppdrag, ansvarsområden och rådighet genom proaktiv samverkan i huvudsak bidrar till att det långsiktiga målet om 140 000 påbörjade bostäder till 2035 ska uppnås.

För mer information om granskningen, se rapporten Samverkan för ökat bostadsbyggande (revisionsrapport 2025:8).

4.2 Granskning av inomhusmiljö

Revisionskontoret har genomfört en granskning av Familjebostäder i syfte att bedöma om bolaget har ett systematiskt arbete för att förhindra och åtgärda olägenheter avseende inomhusmiljö i sitt fastighetsbestånd.

Den sammanfattande bedömningen är att bolaget i huvudsak har en tillräcklig intern kontroll över arbetet med att förhindra och åtgärda olägenheter avseende inomhusmiljö. Granskningen har fokuserat på bolagets egenkontroller och rutiner för att identifiera och hantera problem. Revisionskontoret har inte bedömt fastigheternas faktiska skick, vilket är ett i stora delar äldre bestånd med kända renoveringsbehov.

Bedömningen grundar sig på att det bland annat finns riktlinjer och rutiner för väsentliga områden som i huvudsak överensstämmer med lagstiftning och med Folkhälsomyndighetens allmänna råd. Inom bolagets ordinarie drift- och förvaltarorganisation finns det en tydlig fördelning av roller och ansvar, samt arbetssätt anpassade för att både upptäcka och åtgärda brister.

Enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) ska en bostad särskilt ge betryggande skydd mot värme, kyla, drag, fukt och andra liknande störningar samt ha tillfredsställande luftväxling. Bolaget bedöms ha rutiner för att systematiskt övervaka, kontrollera och serva tekniska installationer som är viktiga för att upprätthålla en sådan inomhusmiljö. Bolaget har

också säkerställt att det sker rondering av allmänna utrymmen och utemiljö i syfte att upptäcka och åtgärda avvikelser.

Eftersom bostadsutrymmen inte regelbundet kontrolleras i förebyggande syfte bedömer revisionskontoret att det är viktigt att hantering av felanmälningar och klagomål fungerar effektivt. Granskningen visar också att bolagets hantering av kundinitierade ärenden fungerar väl. Revisionskontoret har dock noterat att det förekommer myndighetsärenden från miljöförvaltningen där bolaget inte svarat inom angivna tidsfrister, och där dokumentation som hänvisas till i myndighetsbeslut saknas i bolagets diarium. Revisionskontoret bedömer att effektiva rutiner för informationsöverföring och uppföljning mellan diariet och fastighetsförvaltningen är viktiga för en god hantering.

Vidare framkommer det av granskningen att behov av omfattande eller kostsamma åtgärder hanteras som en del i underhållsplaneringen och prioriteras tillsammans med övrigt underhållsbehov. I vissa fall leder det till tillfälliga åtgärder eller att åtgärder fördröjs i väntan på större investeringar.

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa att klagomåls- och tillsynsärenden som inkommer från miljöförvaltningen besvaras inom givna tidsramar, att brister åtgärdas och att relevanta handlingar diarieförs och arkiveras korrekt.

4.3 Granskning av det systematiska brandskyddsarbetet

Revisionskontoret har granskat om Familjebostäder bedriver ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med lagstiftning och Statens räddningsverks allmänna råd och kommentarer om systematiskt brandskyddsarbete (SRVFS 2004:3). Familjebostäder är fastighetsägare vilket innebär att bolaget, i enlighet med lag (2003:778) om skydd mot olyckor ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och förhindra eller begränsa skador till följd av en brand. Åtgärderna kan vara av teknisk och organisatorisk karaktär.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning är att bolaget delvis bedriver ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med regelverken. Bedömningen grundas bland annat på att ansvaret för att upprätthålla medarbetarnas utbildningsnivå bör tydliggöras och att alla avvikelser som framkommer i egenkontroller inte dokumenteras.

Granskningen visar att bolagets riktlinje och rutiner för brand-skyddsarbetet, där ansvar och uppgifter framgår, uppdaterades i början av 2025. I samband med revideringen inrättades en särskild grupp med ansvar för att årligen planera och följa upp utbildningsinsatser och övningar. Av riktlinjen framgår att både gruppen och chefer har ansvar för utbildning, men utan att närmare beskriva ansvarsfördelningen. Revisionskontoret bedömer att det bör tydliggöras för att säkerställa att medarbetarna har uppdaterade kunskaper utifrån sin roll.

Enligt de allmänna råden ska brandskyddsarbetet bedrivas med helhetssyn, ske systematiskt och kontinuerligt samt utgå från de risker som finns. En del av brandskyddsarbetet handlar om att göra regelbundna kontroller, dokumentera eventuella brister samt vidta åtgärder på kort och lång sikt. Granskningen visar att det finns ett nyligen infört digitalt system med checklistor för dokumentation av egenkontroller. Vidare visar granskningen att funktionskontroller av tekniska brandskyddsanläggningar, till exempel larm och rökluckor, genomförs och dokumenteras av entreprenör i särskilda protokollsmallar. Enligt intervjuade pågår ett arbete för att möjliggöra att samtliga kontroller dokumenteras i samma system.

Egen personal genomför både veckotillsyn och särskilda månatliga egenkontrollsronder med fokus på brandskydd i fastigheterna. Av bolagets riktlinje framgår att kontrollerna ska dokumenteras. Dock framgår av intervjuer att uppfattningen varierar om vilka avvikelser som ska dokumenteras. Det kan enligt intervjuade chefer förekomma att mindre avvikelser av engångskaraktär och som åtgärdas omedelbart, till exempel flytt av en cykel eller borttag av mindre mängd skräp inte dokumenteras. Revisionskontoret bedömer att det kan vara svårt att få en tydlig överblick av brandskyddets status samt byggnadens risker när avvikelser inte finns spårbara i efterhand. Det försvårar även möjligheten att genomföra proaktiva åtgärder utifrån mönster i avvikelserna. Exempelvis byta ut armaturen där lampan ofta är trasig eller se över barnvagns- och cykel-förvaring i fastigheter där de återkommande parkeras på olämpliga platser. Informationen som framkommer vid egenkontroller är också en viktig del av underlaget för det planerade underhållet. Revisionskontoret har tagit del av protokoll från ett urval kontroller. Alla kontroller har inte genomförts, vilket enligt intervjuade beror på att ett nytt arbetssätt påverkat ronderingsarbetet under sommarperioden. Arbetssättet kommer enligt uppgift att utvärderas under hösten. Åtgärder har vidtagits för de avvikelser som framgår av protokollen.

Av de allmänna råden framgår att en bedömning av om brandskyddet är tillfredsställande bör omfatta byggnadernas och verksamhetens samtliga brandskyddsåtgärder vägda mot de brandrisker som finns. Granskningen visar att brandskyddsarbetet i dagsläget sker med ett i huvudsak lokalt perspektiv, till exempel gällande risker samt uppföljning och analys av utfall i funktionskontroller och egenkontroller. En annan brandskyddsåtgärd är att säkerställa medarbetarnas utbildningsnivå utifrån sin roll och att kunskapen löpande uppdateras. Granskningen visar att det inte finns en samlad bild över utbildningsnivån hos bolagets medarbetare. Revisionskontoret konstaterar att proaktiva åtgärder, så som bolagsövergripande utbildningsinsatser eller planering av underhållsåtgärder inom flera geografiska områden, därmed försvåras. Av intervjuer framgår dock att det finns en ambition att utveckla det bolagsövergripande arbetet, men att det är i ett inledningsskede.

Ansvar för att vidta brandskyddsåtgärder i en byggnad delas mellan fastighetsägaren och nyttjanderättshavare (lokalhyresgäster). Dock betonas i allmänna råden att om flera ägare och nyttjare verkar inom en byggnad så bör det finnas en sammanställning över de sammantagna riskerna och det övergripande brandskyddet. Revisionskontoret bedömer att det är fastighetsägaren som har störst möjlighet att skaffa sig överblick över samlade risker och brandskyddsåtgärder och utifrån det vidta proaktiva åtgärder. Vid tidpunkten för granskningen finns ännu inte något systematiskt arbetsätt för att inhämta information om lokalhyresgästers brandskyddsarbete och därmed säkerställa en samlad bild av byggnadernas brandskydd. Dock har ett arbete i mindre skala påbörjats.

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa att samtliga medarbetare har den utbildningsnivå som krävs för den enskildes roll, samt att detta löpande underhålls.
- Säkerställa enhetliga arbetssätt gällande egenkontroller samt att egenkontrollerna dokumenteras.
- Stärka det proaktiva brandskyddsarbetet bl.a. genom att genomföra bolagsövergripande uppföljningar och analyser.

4.4 Granskning av slutredovisningar

Revisionskontoret har genomfört en granskning i syfte att bedöma om Familjebostäder säkerställt att slutredovisning sker i enlighet med fullmäktiges regelverk och Stockholms stadshus ABs anvisningar.

Den sammanfattande bedömningen är att Familjebostäder delvis säkerställer att slutredovisningar sker i enlighet med regelverk. Bedömningen grundas på att slutredovisningarna till styrelsen bör utvecklas med information om analys av utfall mot projektbudget, lönsamhetsuppföljning samt hantering av riskfaktorer, avvikelser och lärdomar, i enlighet med Stockholms stadshus ABs tillämpningsanvisningar avseende bolagens investeringar.

Granskningen visar att rutiner och processer för projekt inom Familjebostäder framgår av bolagets metodikbeskrivning för nyproduktion. Projektledare ansvarar enligt beskrivningen för att ta fram och färdigställa underlag till slutredovisning samt ombesörja att slutredovisningen blir styrelseärende. Av metodikbeskrivningen framgår också vilka som ska konsulteras och informeras i de olika stegen vid framtagande av slutredovisning.

Bolagsledningen är projektbeställare och ytterst ansvarig för projektets mål och effekter samt uppfyllande av process, ekonomi, kvalitet och tidplan. I detta ingår att godkänna inriktningsbeslut, genomförandebeslut samt slutredovisning. Av projektavdelningens delegationsordning framgår att projektbeslut understigande 50 mnkr tecknas av vd medan projektbeslut mellan 50–300 mnkr beslutas av styrelsen. Projekt över 300 mnkr anmäls till Stockholms Stadshus AB:s styrelse och kommunfullmäktige. Samma beloppsgränser gäller för behandling av slutredovisning.

Stockholms Stadshus ABs anvisningar tydliggör vilken information slutredovisningen ska innehålla och vilka analyser som ska genomföras. Projektplanen används som förlaga för innehåll, specifik mall för slutredovisning saknas. En särskild styrelsemall styr vilken information som ska finnas med i styrelseärendet.

Av revisionskontorets stickprovsgranskning av nio slutredovisningar framgår att samtliga fem slutredovisningar beslutade av bolagsledningen huvudsak följer tillämpningsanvisningarna. Bolagsledningens slutredovisningar är detaljerade och innehåller i regel information om risker, avvikelser och erfarenhetsåterföring, även om information rörande lärdomar saknas i några fall.

Slutredovisningar som beslutas av bolagsledning respektive styrelse skiljer sig åt i innehåll och omfattning. Slutredovisningar i granskningens stickprov beslutade av styrelsen innehåller övergripande information om projektens utformning och slutkostnad. Innehållet i stickprovets fyra slutredovisningar till styrelsen följer inte tillämpningsanvisningarna i sin helhet då de saknar information om analys av utfall mot projektbudget, lönsamhetsuppföljning samt hantering av riskfaktorer, avvikelser och lärdomar. Revisionskontoret bedömer därmed att slutredovisningar som beslutas av styrelsen bör utvecklas för att redovisningen av projekten ska genomföras i enlighet med tillämpningsanvisningarna.

För att säkerställa att lärdomar i projekt tas om hand är det av vikt att erfarenhetsåterföringen fungerar. Projektledare är ansvarig för erfarenhetsåterföringsmöten vid projektavslut. Rutin för erfarenhetsåterföring fastslår att erfarenhetsåterföringsmöten ska hållas i samtliga nyproduktions- och ombyggnadsprojekt efter inflyttning. Erfarenhetsåterföring sker genom möten med ett antal interna och externa medverkande i syfte att samla in och sprida lärdomar från tidigare projekt för att förbättra framtida arbetssätt och beslut. Interna systemstöd finns för dokumentation av erfarenheter. I granskningens stickprov avseende stadsutvecklingsprojekt framkommer att erfarenhetsåterföring skett mellan slutförda etapper/delprojekt och sådana som ska påbörjas.

Granskningen visar att det inte finns någon reglering av när i tid en slutredovisning ska beslutas. I några granskade stickprov har det gått flera år mellan projektets slutförande och bolagslednings eller styrelses beslut om slutredovisning. Detta rör i huvudsak delprojekt/etapper i stadsutvecklingsprojekt med separata genomförandebeslut där slutredovisning sker mot inriktningsbeslutet som avser hela stadsutvecklingsprojektet. Bolaget uppger att anledningen till att det gått flera år mellan slutförande och slutredovisning är att Stockholms Stadshus AB uppmanade bolaget att avvakta med slutredovisningen i och med att projektets storlek var unikt i sitt slag och inte hade i stöd i dåvarande investeringsanvisningar. Revisionskontoret anser att det är av vikt att slutredovisning tas fram i anslutning till att ett projekt avslutas. Detta eftersom slutredovisningen utvärderar om projektet har nått uppsatta mål och budget samt bidrar till att lärdomar från projektet kan tas tillvara för framtida projekt.

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa att slutredovisningar som beslutas av styrelsen sker i enlighet med regelverk och anvisningar.

4.5 Granskning av attest och delegation

En granskning har genomförts i syfte att bedöma om Familjebostäder har en tillräcklig intern kontroll gällande attesthantering och delegationsbeslut. Det finns ingen lagstadgad skyldighet för ett bolag att ha attest och delegationsordning, men Familjebostäder har valt att besluta om dokumenten i syfte att tydliggöra ansvar och roller samt följa Stockholms stads ”Regler för ekonomisk förvaltning”.

Den sammanfattande bedömningen är att bolaget har en i huvudsak tillräcklig intern kontroll gällande attesthantering och delegationsbeslut.

Av granskningen framkommer att bolagets styrdokument gällande attest och delegation är aktuella och dokumenterade. Däremot finns det i dokumenten en sammanblandning av begreppen attest och beslut. Bland annat beskrivs ett flertal gånger beslut- och beställningsrätt i attestinstruktionen, vilket istället borde framgå av delegationsordningen och vice versa. Revisionskontoret bedömer att dokumenten bör tydliggöras genom att skillnaden mellan dessa två begrepp klargörs. Det finns också ett behov av att skapa större tydlighet i den beslutskedja som finns från vd-instruktion till de avdelningsspecifika delegationsordningarna, vilka beslutats av avdelningschef. Enligt vd-instruktionen har vd av styrelsen fått mandat att upprätta delegationsordning. Därmed bedöms att avdelningscheferna i nuläget saknar rätt att upprätta delegationsordningar och att det därför inte finns en sammanhållen beslutskedja.

Genomfört stickprov visar att bolaget i huvudsak följer delegationsordning och attestinstruktion men att det finns vissa utvecklingsområden, bland annat rörande dokumentation av kontroller och följsamhet till styrdokument för representation. Granskningen visar att det är svårt att spåra beslut och dokumenterade kontroller för de största fakturabeloppen under 2025. Bolaget har bekräftat att det krävts en del arbete för att kunna ta fram underlag för stickproven; särskilt av korrekt beslutsmandat. Vad gäller representationsfakturorna har avvikelser observerats i efterlevnad av attestinstruktion, särskilt relaterat till attestering av kostnad där den attesterande själv deltagit i det fakturan avser.

Beskrivning av hur styrelsen kontrollerar om delegationen kan upprätthållas i enlighet med aktiebolagslagen återfinns till viss del i styrelsens arbetsordning samt i bolagets övergripande delegationsordning. Det finns också instruktioner för när återrapportering ska ske. Som ett led i att ytterligare stärka uppföljning av efterlevnaden av delegationsordningen kan det förtydligas i vilken omfattning rapportering av delegationsbeslut ska ske.

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa att styrdokumenterna gällande attest och delegation samt vd-instruktion är tydliga och överensstämmer sinsemellan.

5. Uppföljning av tidigare års granskning

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

Uppföljning visar att bolaget delvis har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer. Väsentliga rekommendationer som återstår att åtgärda är bland annat direktupphandling och Intern kontroll inom lokalupplåtelse. Rekommendationerna redovisas i bilaga 1.

Bilaga 1

Uppföljning av lämnade rekommendationer

Rapport	Rekommendation	Har åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Uppföljning
Årsrapport 2025	Inomhusmiljö Bolaget rekommenderas: Säkerställa att klagomåls- och tillsynsärenden som inkommer från miljöförvaltningen besvaras inom givna tidsramar, att brister åtgärdas och att relevanta handlingar diarieförs och arkiveras korrekt.	Se kommentar	Följs upp kommande år.
Årsrapport 2025	Systematiskt brandskyddsarbete Bolaget rekommenderas: • Säkerställa att samtliga medarbetare har den utbildningsnivå som krävs för den enskildes roll, samt att detta löpande underhålls. • Säkerställa enhetliga arbetssätt gällande egenkontroller samt att egenkontrollerna dokumenteras. Stärka det proaktiva brandskyddsarbetet bl.a. genom att genomföra bolagsövergripande uppföljningar och analyser.	Se kommentar	Följs upp kommande år.
Årsrapport 2025	Slutredovisningar Bolaget rekommenderas: Säkerställa att slutredovisningar som beslutas av styrelsen sker i enlighet med regelverk och anvisningar.	Se kommentar	Följs upp kommande år.
Årsrapport 2025	Attest och delegation Bolaget rekommenderas: Säkerställa att styrdokumenterna gällande attest och delegation samt vd-instruktion är tydliga och överensstämmer sinsemellan.	Se kommentar	Följs upp kommande år.
Årsrapport 2024	Intern kontroll Bolaget rekommenderas: Säkerställa följsamhet till bolagets system för internkontroll, bland annat avseende skriftliga rutiner och uppföljningsarbete.	Delvis	Det har under året skett ett utvecklingsarbete avseende tydliggörande av styrande och stödjande dokument i bolaget. Arbetet har främst inriktats på bolagsövergripande styrande dokument. Verksamhetsnära styrande dokument och rutiner är också under utveckling. Resultatet av årets granskningar och uppföljning av rekommendationer bekräftar bilden av att skriftliga rutiner har utvecklats men att det fortsatt kvarstår arbete.

Rapport	Rekommendation	Har åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Uppföljning
Årsrapport 2024	Direktupphandling Bolaget rekommenderas: Säkerställa att lagstiftning och stadens regelverk gällande direktupphandlingar efterlevs. (Rekommendation kvarstår) Tydliggöra ansvar och roller i organisationen för inköp och upphandling. (Rekommendation åtgärdad) Säkerställa tillräckliga kontroller och uppföljning för att förebygga felaktig hantering av inköp. (Rekommendation kvarstår)	Delvis	Vissa åtgärder har vidtagits, exempelvis införande av ett inköpssystem. Bolagets riktlinjer har dock fortfarande brister utifrån Stockholms stads regelverk. Ett stickprov av dokumentation av direktupphandlingar har genomförts och visar på betydande avvikelser. Bolaget har ett dokument som tydligt beskriver roller och ansvar inom inköp och upphandling. Särskilt viktigt är att dokumentet beskriver vilket ansvar som vilar på verksamheterna kontra inköpsenheten. Införandet av ett inköpssystem stärker förutsättningar för kontroller, men ett inköpssystem är inte på egen hand tillräckligt för att säkerställa att inköp görs korrekt. Det är viktigt att rutiner och arbetssätt utvecklas för att följa upp inköp som sker utanför systemet. Då sådana vid gransknings-tillfället ännu inte är på plats gör revisionskontoret bedömningen att arbetet har påbörjats med att åtgärda rekommendationen, men att arbete och kvarstår.
Årsrapport 2024	Hantering av inventarier Bolaget rekommenderas: Fastställa rutiner för hantering av inventarier innefattande hantering av stölbegärliga korttidsinventarier, hemlån och avvikelser samt säkerställa att rutinen efterlevs. (Rekommendation kvarstår) Säkerställa att anläggningsregistret efterlever bokföringslagens och bokföringsnämndens krav om att visa bolagets nuvarande tillgångar. (Rekommendation kvarstår)	Delvis	Rutinen har reviderats för att förtydliga hanteringen av inventarier innefattande hantering av stölbegärliga korttidsinventarier, hemlån och avvikelser i linje med rekommendationen. Ett utvecklingsarbete har skett sedan granskningen genomfördes som föranlett reviderat styrdokument och årsvis inventering. Fortsatt arbete med åtgärder kopplat till rekommendationen pågår vid granskningens genomförande avseende implementering av ny rutin för korttidsinventarier. Arbete med implementering av nya rutiner pågår vid uppföljningens genomförande.
Årsrapport 2024	Intern kontroll inom bostadsuthyrningsverksamheten Bolaget rekommenderas: Säkerställa att skriftliga rutiner finns avseende handläggning av byten, andrahandsuthyrning och överlåtelser och som innefattar arbetssätt för uppföljning av efterlevnad. (Rekommendation åtgärdad) Utveckla dokumentationen så att den uppfyller hyreslagens krav på bedömningar i beslut som rör byten, tillstånd att hyra ut i andra hand samt överlåtelser. (Rekommendation kvarstår)	Delvis	Skriftliga rutiner har upprättats för byte, andrahandsuthyrning och överlåtelse och dessa beskriver relevanta kontroller och bedömningsgrunder inom respektive kategori. Revisionskontoret noterar dock att rutinen för överlåtelse innehåller en felaktig hänvisning till lagrum, vilket enligt bolaget är korrigerat efter faktakontrollen. Bolaget har därutöver implementerat relevanta kontroller av rutinernas efterlevnad. Revisionskontoret noterar det utvecklingsarbete som har skett i bolaget sedan den ursprungliga granskningen. Samtliga rutiner för andrahandsuthyrning, lägenhetsbyten, samt överlåtelse av lägenhet har reviderats för att förtydliga i linje med rekommendationen. Revisionskontoret noterar vissa avvikelser i stickprovet, där underlag saknas och/eller det inte framgår om kontroller har genomförts, vilket indikerar ett fortsatt behov av att utveckla dokumenteringen av handläggnings- och beslutsprocessen.

Rapport	Rekommendation	Har åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Uppföljning
Årsrapport 2023	Intern kontroll inom lokalupplåtelse Bolaget rekommenderas: Säkerställa att bedömningar dokumenteras både vid uthyrningstillfället och under upplåtelseiden speciellt gällande undantag samt ärenden som kan innebära risk för oegentligheter. (Rekommendation kvarstår) Säkerställa följsamhet till stadens riktlinje om demokrativillkor i upplåtelse av lokaler till föreningar. (Rekommendation åtgärdad) Genomföra systematiska kontroller och uppföljning av hyresgästerna under upplåtelseiden för att förebygga oegentligheter och oseriösa aktörer. (Rekommendation kvarstår)	Delvis	Nya rutiner har tagits fram för att stärka dokumentation av hyresreduktion vid lokalupplåtelse. Dessa ska dock börja användas först 2026. Stickprov visar på endast mindre avvikelser gällande dokumentation av bedömning för hyresreduktioner och hyresrabatter. Vår bedömning är att bolaget har genomfört tillräckliga kontroller utifrån stadens riktlinjer för demokrativillkor vid lokalupplåtelse till den förening som bolaget har som hyresgäst. Vår bedömning att rekommendationen har åtgärdats görs med hänsyn till att rekommendationen avser följsamhet till stadens riktlinjer för demokrativillkor. Revisionskontoret noterar dock att bolaget saknar specifika rutiner kring kontroll av demokrativillkor. Detta kan innebära en risk vid framtida lokalupplåtelser till föreningar. Det är positivt att kontroller genomförs i ett system. Avsaknaden av tydlig dokumentation kring rutinerna för sådana kontroller är dock en brist. Vidare gör revisionskontoret bedömningen att det är en brist att fysiska kontroller inte genomförs systematiskt. Det är positivt att ytterligare kontroller planeras införas för särskilda risklokaler.
Årsrapport 2022	Folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden Bolaget rekommenderas: Fastställa skriftliga rutiner för uppföljning av folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden. (Rekommendation åtgärdad) Inrätta en systematisk uppföljning av hyresgästernas folkbokföring efter att inflyttning skett. (Rekommendation kvarstår)	Delvis	Revisionskontoret har sedan tidigare bedömt att det finns skriftliga rutiner för ärenden som gäller oriktiga hyresförhållanden. En policy för hantering av identifierade avvikelser i folkbokföringskontroll vid arbete med olaga hyresförhållanden, med tillhörande rutiner, har tagits fram under 2025. Bolaget har tecknat avtal med en leverantör av systemstöd för systematisk uppföljning av folkbokföring. Det har under året skett uppföljningar av varierande omfattning men det saknas fortsatt förutsättningar att fullt ut genomföra systematiska uppföljningar. Ett arbete pågår för att säkerställa att systemstödet möjliggör en enklare systematisk uppföljning av hyresgästernas folkbokföring efter att inflyttning skett och sedan löpande.
Årsrapport 2021	Bolagets följsamhet till Dataskyddsförordningen (GDPR) Bolaget rekommenderas: Säkerställa ett systematiskt arbete för att hålla registerförteckningen uppdaterad och aktuell. (Rekommendation kvarstår) Säkerställa att samtliga informationstillgångar informationssäkerhetsklassificeras efter behov och minst årligen. (Rekommendation kvarstår)	Delvis	Bolagets dataskyddsombud beskriver i sin årsrapport för 2025 att det finns rutiner för hantering av registerförteckningen men att uppdateringar endast sker ad hoc. Orsaken uppges både vara otydlig ansvarsfördelning och svårigheter med behörighetshantering i systemstödet. Dataskyddsombudet bedömer att de informationsklassningar som görs är bra och kompletta men att arbetet är beroende av enskilda nyckelpersoner. Ett arbete med att få systematik och minska personberoende har pågått under hela 2025 och planeras vara klart våren 2026.

Bilaga 2 Bedömningskriterier

Nedan redovisas de kriterier och nivåer som ligger till grund för revisionskontorets bedömningar. Kriterierna bygger på Sveriges Kommuner och Regioners God revisionssed i kommunal verksamhet, SKYREVs Vägledning nr 6 Grundläggande granskning samt kommunfullmäktiges mål, beslut och riktlinjer.

Bedömning av ändamålsenlighet och ekonomi

Bedömningen utgår från att bolagets:

- verksamhet bedrivits i enlighet med gällande lagar, föreskrifter m.m.,
- verksamhet har uppnått kommunfullmäktiges mål, resultatkrav, samt efterlever bolagsordning och övriga direktiv,
- verksamhetsresultat och det ekonomiska resultatet står i ett rimligt förhållande till varandra.

Bedömning av intern styrning och kontroll

Bedömningen utgår från att bolaget har en intern styrning och kontroll som bidrar till måluppfyllelse, ändamålsenlig verksamhet och regelefterlevnad. Det ska även finnas systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner. Bolaget har:

- en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter.
- ett systematiskt riskarbete.
- riktlinjer och rutiner för väsentliga områden.
- tillförlitlig och tillräcklig information om verksamhet och ekonomi.
- tillräcklig beredning av ärenden.
- systematisk uppföljning av ekonomi och verksamhet, såväl för verksamhet i egen regi som för sådan som uppdragits åt annan att utföra, inklusive analys av och åtgärder vid eventuella väsentliga avvikelser.

Bedömningsnivåer

I huvudsak tillfredsställande/tillräcklig

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

Delvis tillfredsställande/tillräcklig

Bedömningskriterier är delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas.

Inte tillfredsställande/tillräcklig

Bedömningskriterierna är inte uppfyllda. Väsentliga brister behöver åtgärdas snarast.