



# Årsrapport 2019

## AB Stockholmshem

Rapport från  
stadsrevisionen  
Nr 3, 2020  
Dnr: 3.1.4-40/2020

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

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

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

Till  
Styrelsen i AB Stockholmshem

## Årsrapport 2019

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen av AB Stockholmshems verksamhet under 2019.

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

Sven Lindeberg  
Lekmannarevisor

# Sammanfattning

I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionskontorets granskningar.

## **Verksamhet och ekonomi**

Sammantaget bedöms att AB Stockholmshem i huvudsak har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundar sig på om det verksamhetsmässiga resultatet är förenligt med kommunfullmäktiges mål och uppdrag för verksamheten samt om lagstiftning och andra föreskrifter efterlevts. Utfallet avseende investeringar bedöms inte vara tillfredsställande eftersom bolaget redovisar en stor avvikelse. Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 1 066 mnkr i förhållande till budget (vilket motsvarar ca 42 procent). Vidare bedöms prognossäkerheten beträffande investeringar inte vara helt tillfredsställande.

Under året har revisionen genomfört granskning som omfattat bolagets avhysningsförebyggande arbete. Utvecklingsområde har identifierats avseende uppföljning av effekterna av det avhysningsförebyggande arbetet.

## **Intern kontroll**

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten har varit tillräcklig. Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare finns ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Under året har revisionen genomfört granskningar som omfattat bl.a. bolagets konsultanvändning och attestförteckning. Några utvecklingsområden har identifierats, bl.a. avseende rutiner för fakturahantering samt revidering av attestförteckning.

## **Uppföljning av tidigare års granskningar**

Tidigare års granskning av bolagets verksamhet har inte utmynnat i några rekommendationer.

# Innehåll

<b>1. Årets granskning .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Verksamhet och ekonomi .....</b>	<b>2</b>
2.1 Verksamhetsmässigt resultat.....	2
2.2 Ekonomiskt resultat.....	5
<b>3. Intern kontroll .....</b>	<b>8</b>
3.1 Bolagets arbete med intern kontroll .....	8
3.2 Konsultanvändning .....	9
3.3 Bolagens investeringar (rapport 2:2020) .....	10
<b>4. Uppföljning av tidigare års granskning .....</b>	<b>11</b>

## **Bilagor**

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer .....	12
Bilaga 2 – Bedömningskriterier .....	14

# 1. Årets granskning

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

Den årliga revisionen omfattar granskningar och bedömningar inom följande områden:

- Verksamhet och ekonomi
- Intern kontroll

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

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

I granskningen har lekmannarevisorn biträtts av revisionskontoret. Granskningen har genomförts av granskningsansvarig Erik Skoog m.fl. vid revisionskontoret. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt ABL 9 kap. under ledning av auktoriserad revisor Oskar Wall vid EY.

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

Årsrapporten har faktakontrollerats av bolaget.

## 2. Verksamhet och ekonomi

I detta avsnitt redovisas en granskning av om bolagets resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål och ägardirektiv samt följt de beslut, riktlinjer, lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för bolaget.

Sammantaget bedöms att AB Stockholmshem i huvudsak har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Utfallet avseende investeringar bedöms inte vara tillfredsställande eftersom bolaget redovisar en väsentlig avvikelse. Vidare bedöms prognossäkerheten beträffande investeringar inte vara helt tillfredsställande. Bedömningen grundar sig på iakttagelser som redovisas i avsnitt 2.1 och 2.2.

### 2.1 Verksamhetsmässigt resultat

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

Bolagets verksamhetsberättelse bedöms i huvudsak ge en rättvisande bild av det verksamhetsmässiga resultatet. Bolaget har avrapporterat resultat av beslutade mål. Redovisningen ger i huvudsak rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelse. Bolaget följer dock inte fullt ut Stockholms Stadshus AB:s anvisningar för bokslut 2019. Bolaget bör i större utsträckning utveckla sin redovisning av utfallet av det ekonomiska resultatet jämfört med budget avseende drift- och investeringsverksamheten i verksamhetsberättelsen.

I verksamhetsberättelsen redovisar bolaget att det bidrar till att uppfylla fullmäktiges inriktningsmål. Bolaget bedömer dock att inriktningsmålen *En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla* samt *En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt* uppnås delvis. Bolaget bedömer att sju av fullmäktiges 11 verksamhetsmål som berör bolaget har uppfyllts. Fyra av verksamhetsmålen bedömer bolaget som delvis uppfyllda.

Bolaget bedömer att verksamhetsmålet uppnås delvis beträffande *Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån*

*människors och verksamheters skiftande behov.* Detta hänförs främst till att *antal färdigställda lägenheter* uppgår till 293 stycken jämfört med målet om 600 stycken (för 2018 var utfallet 170 färdigställda lägenheter). Vidare uppnår bolaget inte årsmålet på 800 *påbörjade bostäder*, då utfallet är 429 bostäder (2018 var utfallet 273 påbörjade bostäder). Sammantaget beror avvikelserna på förskjutning av tid för projekten bl.a. med anledning av förseningar i planarbetet.

Vidare uppnår inte bolaget målet om att tillskapa 100 permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi. Bolaget uppger att inga bostäder har tillkommit under 2019, se vidare avsnitt 2.1.1.

Revisionens granskning visar att det finns grunder för bolagets målbedömning.

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

Uppföljning av ägardirektiven ingår i bolagets rapportering. Bolaget har formulerat aktiviteter och i vissa fall indikatorer till ägardirektiven.

Revisionskontoret har översiktligt följ upp hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv samt dessutom särskilt följt upp följande två ägardirektiv.

#### **Skapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper**

I samband med bolagets tertialrapporteringar redovisas för styrelsen bolagets arbete med ägardirektivet på två sätt. Dels via indikatorn *antal tillkomna permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi*, dels via en aktivitet. Bolagets aktivitet är *fortsatt arbete med ackvirera (införskaffa mark) och bygga nya bostäder samt i passande projekt, bygga om lokala till bostäder*. SHIS Bostäder är stadens bostadssociala resurs. Stiftelsen ska tillhandahålla bostäder åt personer som, av olika skäl, inte har tillträde till den ordinarie bostadsmarknaden.

Av granskningen framkommer att bolaget inte uppnår årsmålet då inga bostäder har tillkommit under 2019 jämfört med årsmålet på 100 bostäder. Två projekt med sammanlagt 71 lägenheter påbörjades under tertialrapport 2 med inflyttning 2020-2021. Två projekt med totalt 300 lägenheter har markanvisats under tertialrapport 2.



Bolaget anger att det är svårt att få markanvisningar för dessa ändamål. Bolaget arbetar för att få fler markanvisningar och har t.ex. en kontinuerlig dialog med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret kring detta. Ett projekt för att införskaffa mark på olika sätt har genomförts av bolaget under året i syfte att utveckla arbetssätt. I samband med större ombyggnadsprojekt sker rutinmässig analys om möjlighet att tillskapa lägenheter.

Revisionskontorets samlade bedömning är att bolaget inte har genomfört arbetet med ägardirektivet fullt ut med hänvisning till att årsmålet för indikatorn inte uppnås.

### **I samarbete med Kulturhuset Stadsteatern utveckla kulturhusverksamheten i Skärholmen**

I samband med bolagets tertialrapporteringar redovisas för styrelsen bolagets arbete med ägardirektivet via två aktiviteter. Dels aktiviteten *fortsätt arbetet med nytt huvudkontor*, dels aktiviteten *fortsätta dialogen med Kulturhuset/Stadsteatern rörande verksamhetens inriktning*.

Bolaget redovisar att det har genomfört aktiviteterna. Stockholmshems detaljplan för ett nytt huvudkontor i Skärholmen antogs i december. Huset som ska byggas kommer att ha 23 våningar innehållande 102 lägenheter, 300 arbetsplatser och lokaler för kulturverksamhet. Genomförandebeslut och byggstart beräknas ske under 2020. Inflyttning är planerad till 2023. Dialog rörande Kulturhusets verksamhet har ägt rum under 2019 och kommer att fortsätta under 2020.

Revisionskontorets samlade bedömning är att bolaget har genomfört arbetet med ägardirektivet med hänvisning till att aktiviteterna har utförts.

### **2.1.2 Avhysningsförebyggande arbete**

En granskning har genomförts om bolagets följsamhet till fullmäktiges krav på att bolaget ska arbeta avhysningsförebyggande för att minimera antal avhysningar enligt stadens budget.

Den sammanfattande bedömningen är att bolaget arbetar förebyggande för att minimera antal avhysningar. Dock bör styrelsen utveckla uppföljningen av effekterna av det avhysningsförebyggande arbetet.

Revisionskontorets bedömning grundas på att bolaget har riktlinjer och rutiner för det avhysningsförebyggande arbetet och som utgör

stöd för bolaget i detta arbete. Bolaget vidtar ett antal åtgärder i det förebyggande arbetet gällande avhysningar som t.ex. anmodanbrev om rättelser. Bolaget informerar även hyresgäster vid vilka situationer som avhysning kan vara aktuellt i samband med kontraktsskrivning. Bolaget samverkar med stadsdelsnämnderna i olika vräkningsförebyggande frågor som t.ex. störningar, vanvård och uteblivna hyresinbetalningar. Bolaget uppger att det har regelbundna kontakter via telefon eller fysiska möten med merparten av stadsdelsförvaltningarna. Bolaget anger att det också är med på uppsökande möten som bedrivs av vissa stadsdelsförvaltningar. Bolaget följer dock inte systematiskt och strukturerat upp effekterna av bolagets vidtagna åtgärder i det förebyggande arbetet gällande avhysningar. Det sker heller ingen dokumenterad uppföljning hur samverkan fungerar mellan bolaget och stadsdelsnämnderna.

Revisionskontoret rekommenderar bolaget att:

- Utveckla uppföljningen av effekterna av det avhysningsförebyggande arbetet.

## 2.2 Ekonomiskt 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 2019:

	Budget 2019 (mnkr)	Bokslut 2019			Utfall 2018
		Utfall	Avvikelse		
Intäkter	2 575	2 635	60	2,3%	2 477
Kostnader	-2 228	-2 193	35	1,6%	-2 116
varav av- och nedskrivningar	-578	-590	-12	2,1%	-524
varav finansnetto	-134	-111	23	17,2%	-126
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>347</b>	<b>442</b>	<b>+95</b>	<b>27,4%</b>	<b>361</b>

AB Stockholmshems resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 442 mnkr, vilket är 95 mnkr högre än fullmäktiges resultatkrav. Avvikelsen beror i huvudsak på ökade hyresintäkter från bostäder och lägre räntekostnader.

Verksamhetens intäkter uppgår till 2 635 mnkr, vilket är 60 mnkr (2,3 procent) högre än budget. Hyresintäkterna uppgår till 43 mnkr mer än budgeterat. Intäkter för hyra av bostäder överstiger budgeten

med 33 mnkr beroende på ett högre utfall av genomförda hyresförhandlingar. Intäkter för övriga hyror överstiger budgeten med 17 mnkr. Detta beror huvudsakligen på att intäkten för externt företags nyttjanderätt till bolagets fastighetsnät ökade med 10 mnkr efter förnyat avtal.

Verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster uppgår till 1 491 mnkr, vilket är 25 mnkr (1,6 procent) lägre än budget. Räntekostnaderna understiger budgeten med 26 mnkr, vilket är en följd av sjunkande räntenivåer under året.

Bolaget har delvis förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt i verksamhetsberättelsen. Bolaget följer inte fullt ut Stockholms Stadshus AB:s anvisningar för bokslut 2019. Revisionskontoret noterar att bolaget analyserar utfall 2019 mot föregående års utfall men gör endast begränsade jämförelser med budgeterade intäkter och kostnader.

Jämfört med 2018 har verksamhetens intäkter ökat med 158 mnkr (6,4 procent), vilket hänförs huvudsakligen till effekten av den årliga hyresförhandlingen med 50 mnkr och hyrestillskott avseende nyproduktion på 61 mnkr. Verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster har ökat med 25 mnkr (1,7 procent). Detta beror bl.a. på att teknisk och administrativ förvaltning har ökat med 12 mnkr främst på ökade lönekostnader och ökade kostnader för pensionsskuld. Kostnad för underhåll utanför underhållsplanen, det vill säga mindre åtgärder som inte kräver projektledning utan hanteras av respektive förvaltningsområde, har införts som en kostnadspost under 2019. Dessa kostnader uppgick till 16 mnkr.

### 2.2.1 Investeringar

(mnkr)	Budget 2019	Bokslut 2019		Budget- avvikelse 2018
		Utfall	Avvikelse	
Investering	2 546	1 480	-1 066	-270

Bolaget redovisar en stor avvikelse avseende investeringar. Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 1 066 mnkr i förhållande till budget (41,9 procent). Större avvikelser finns inom nyproduktion (575 mnkr) och ombyggnad/planerat underhåll (429 mnkr). Enligt bolagets redovisning beror avvikelserna på förskjutningar av utgifter inom flera projekt.

Förskjutningar inom nyproduktion beror huvudsakligen på överklaganden i planrelaterade ärenden samt att

upphandlingsprocesser har tagit längre tid än beräknat. Avseende projektet vid Rosenlundsparken har en upphandlad byggtreprenör begärt rekonstruktion och avvecklat sin nyproduktionsverksamhet. Detta innebar att produktionen avstannade under nio månader och en förskjutning av utgifter på 118 mnkr. Ytterligare större avvikelser för nyproduktion finns bl.a. för Karneolen (91,5 mnkr), Råcksta 1:21/Kopparbacken (79 mnkr), Grimsta 1:2 Hässelby (63 mnkr) och Fjärdingsmannen (55 mnkr).

Fullmäktige har fattat beslut om att möjliggöra för hyresgästerna att ombilda till bostadsrätt, vilket kan ske i riktade bostadsområden. Konsekvensen av bolagets ombildningserbjudande medför förskjutningar på 43 projekt inom ombyggnad/planerat underhåll på 184 mnkr lägre utgifter än budgeterat. I övrigt beror avvikelser inom ombyggnad/planerat underhåll på bl.a. förgävesprojekteringar, försenade upphandlingsprocesser och byten av projektledare.

Under året har prognosen för investeringsutfallet minskat vid varje kvartal. Vid tertialrapport 1 bedömdes investeringarna uppgå till 2 220 mnkr. Vid tertialrapport 2 rapporterades att investeringarna skulle uppgå till 1 830 mnkr. Avvikelsen mellan tertialrapport 2 och verksamhetsberättelsen är 350 mnkr (19,1 procent). Enligt bolaget beror detta på förskjutningar av utgifter inom flera projekt. I likhet med föregående år bedöms bolaget behöva förbättra prognossäkerheten.

Med anledning av bolagets investeringsutfall, bristande prognossäkerhet och bristande måluppfyllelse avseende bostadsmål är det därför angeläget att bolaget utvecklar planering och styrning av investeringarnas genomförande.

Bolaget har i verksamhetsberättelsen delvis förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt. Bolaget följer inte fullt ut Stockholms Stadshus AB:s anvisningar för bokslut 2019. Revisionskontoret anser att bolaget behöver utveckla analyserna och kommentarerna till avvikelser i verksamhetsberättelsen beträffande investeringsverksamheten. Detta eftersom det inte framgår tillräckligt utförligt varför det har skett ett antal avvikelser i förhållande till investeringsbudgeten.

Revisionskontoret rekommenderar bolaget att:

- Utveckla ekonomiska analyser och kommentarer vid jämförelse mellan budget och utfall i tertialrapporteringar beträffande drift- och investeringsverksamheten.

## 3. Intern kontroll

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

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten har varit tillräcklig. Delar som dock behöver utvecklas är bl.a. bolagets arbete med konsultanvändning och attestförteckningen. Bedömningen grundar sig på iakttagelser som redovisas i avsnitt 3.1 och 3.2.

### 3.1 Bolagets arbete med intern kontroll

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

Arbetet med den interna kontrollen är i huvudsak integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare finns ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Bolaget har i huvudsak en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel samt oegentligheter. Revisionskontoret har dock noterat avvikelser avseende attestförteckning. I samband med delårsbokslutet har revisionskontoret noterat avvikelse i bolagets attestförteckning. I dokumentet *Instruktion för delegation, attest och utanordning inom Stockholmshem*<sup>1</sup> framkommer att styrelseordförandens, vice ordförande och övriga styrelsemedlemmars utgifter attesteras av VD. Detta är inte ett lämpligt förfarande då attesteringen bör motsvara hierarkin i bolaget för att undvika att beroendesituationer uppstår.

Det finns i huvudsak riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. Ur revisionskontorets granskning framkommer dock att några styrdokument bör utvecklas som t.ex. system för intern kontroll och attestförteckning. Bolaget har i enlighet med Stockholms Stadshus

---

<sup>1</sup> Instruktionen antogs av styrelsen 2019-04-23.

AB anvisningar för bolagens arbete med intern kontroll upprättat ett dokument om ett system för intern kontroll, "*Interna revisioner utifrån styrelsens uppdrag*". Revisionskontoret uppmärksammar dock att dokumentet inte har beslutats av styrelsen utan av ledningsgruppen. Därutöver framgår det inte i dokumentet vilka övergripande riktlinjer, regler och anvisningar som styr bolagets verksamhet.

Bolaget genomför årliga riskanalyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås. Bolagets styrelse har fastställt en för året aktuell internkontrollplan. Styrelsen har dock i internkontrollplanen inte fastställt tydligt definierade åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Kontrollerna enligt internkontrollplanen följs upp fortlöpande under året och redovisades till styrelsen i december 2019. De avvikelser som påträffats har dokumenterats och åtgärdats alternativt har åtgärder föreslagits.

Bolaget har en i huvudsak tillfredsställande uppföljningsstruktur samt system och rutiner för uppföljning av verksamhet som uppdragits åt annan att utföra. Rapporteringen ger i huvudsak en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi. Ur revisionskontorets granskning framkommer bl.a. att bolaget inte fullt ut följer Stockholms Stadshus AB:s anvisningar för bokslut 2019. Bolaget bör i större utsträckning utveckla sin redovisning av utfallet av det ekonomiska resultatet jämfört med budget avseende drift- och investeringsverksamheten.

Revisionskontoret rekommenderar bolaget att:

- Revidera attestförteckningen så att VD inte attesterar styrelsens utgifter.

### **3.2 Konsultanvändning**

Revisionskontoret har genomfört en granskning av bolagets användning av konsulter.

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

Staden har inte någon övergripande policy eller riktlinje för konsultanvändning. I stadens budget 2019 anges att konsulter

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

Av granskningen framkommer att bolaget har en strategisk kompetensförsörjningsplan. På operativ nivå genomförs regelbundna behovsanalyser av konsultanvändningen vilka dokumenteras. Under 2019 har samtliga chefer uppdragits att ta fram förslag på hur konsultkostnaderna kan reduceras. Det finns rutiner och riktlinjer som tydliggör och säkerställer uppföljning av avtal, avtalstrohet och konsultinsatser. Det finns rutiner för tilldelning och avslutande av konsulter behörigheter i system. Bolaget genomför ekonomisk uppföljningen av inköp med syfte att säkerställa avtalstroheten.

Resultatet av stickprovsgranskningen visar att hanteringen av konsultkostnader i huvudsak är tillfredsställande. Det har framkommit vissa brister avseende fakturornas kvalitet. Exempelvis att det ibland saknas information om vilken person/typ av konsult/befattning som utfört uppdraget, nedlagd tid eller att det förekommer fakturor i vilka det inte ges hänvisning till aktuellt avtal.

Den sammanfattande bedömningen är att bolaget har en i huvudsak tillräcklig styrning, kontroll och uppföljning av konsultanvändningen. Bedömningen grundar sig på att resultatet av stickprovet visar på att det framkommit vissa brister avseende fakturornas kvalitet.

Revisionskontoret rekommenderar bolaget att:

- Se över hanteringen av inkomna fakturor för att säkerställa att dessa innehåller nödvändig/tillräcklig information för att förbättra uppföljningen. Informationen bör omfatta hänvisning till avtal, vilken person/typ av konsult/befattning som utfört uppdraget samt antal timmar för uppdraget.

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

Revisionskontoret har granskat om stadens bostadsbolag, däribland AB Stockholmshem, prioriterar och genomför investeringar med god styrning och kontroll. Granskning har inriktas på så kallade

stora investeringar, det vill säga investeringar med en budget som överstiger 300 mnkr.

Granskningen visar att AB Stockholmshem behöver utveckla sin styrning och uppföljning av stora investeringsprojekt. Bland annat behöver rapporteringen i tertialrapporter och verksamhetsberättelser på ett tydligare sätt redovisa orsaker till avvikelser för att ge bolagsstyrelsen och koncernstyrelsen god information. Rutiner behöver också etableras för att säkerställa att regler för ekonomisk förvaltning efterlevs avseende rapportering till kommunfullmäktige.

Bolaget behöver också arbeta på ett mer proaktivt sätt för att förhindra att investeringsprojekt försenas och minska konsekvensen av de hinder som kan uppstå under projektets genomförande. Ersättningsinvesteringar har minskat över åren. Denna utveckling behöver bolaget bevaka för att upprätthålla god ekonomisk hushållning över tid.

Utifrån genomförd granskning lämnas följande rekommendationer:

- Vidta åtgärder för att förbättra måluppfyllnad gällande bostadsmålen.
- Utveckla informationen om investeringsprojekt i verksamhetsplaner och tertialrapportering. Utveckla avvikelseanalyser avseende stora projekt.
- Säkerställa att slutrapporterna innehåller tydliga analyser av utfall avseende tid, projektbudget, lönsamhet, projektets omfattning samt riskhantering.
- Utveckla rutiner för att säkerställa att avvikelserapportering sker i enlighet med regler för ekonomisk förvaltning.

## **4. Uppföljning av tidigare års granskning**

Tidigare års granskning av bolagets verksamhet har inte utmynnat i några rekommendationer. Lämnade rekommendationer efter årets granskningar redovisas i bilaga 1.



## Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

### Årlig och fördjupad granskning

Års- rapport	Rekommendation	Vidtagit åtgärder			Kommentar
		Ja	Delvis	Nej	
ÅR 2019	<b>Avhysningsförebyggande arbetet</b> Bolaget bör utveckla uppföljningen av effekterna av det avhysningsförebyggande arbetet.				
ÅR 2019	<b>Attestförteckning</b> Bolaget bör revidera attestförteckningen så att VD inte attesterar styrelsens utgifter.				
ÅR 2019	<b>Konsultanvändning</b> Bolaget bör se över hanteringen av inkomna fakturor för att säkerställa att dessa innehåller nödvändig/tillräcklig information för att förbättra uppföljningen. Informationen bör omfatta hänvisning till avtal, vilken person/typ av konsult/befattning som utfört uppdraget samt antal timmar för uppdraget.				
ÅR 2019	<b>Ekonomisk redovisning i tertialrapporteringar</b> Bolaget bör utveckla analyser och kommentarer vid jämförelse mellan budget och utfall i tertialrapporteringar beträffande drift- och investeringsverksamheten.				

### Revisionsprojekt

Revisions- projekt	Rekommendation	Vidtagit åtgärder			Kommentar
		Ja	Delvis	Nej	
Nr 2/2020	<b>Bolagens investeringar</b> Bolaget bör vidta åtgärder för att förbättra måluppfyllnad gällande bostadsmålen.				
Nr 2/2020	<b>Bolagens investeringar</b> Bolaget bör utveckla avvikelseanalyser avseende stora projekt.				

Revisions- projekt	Rekommendation	Vidtagit åtgärder			Kommentar
		Ja	Delvis	Nej	
Nr 2/2020	<b>Bolagens investeringar</b> Bolaget bör säkerställa att slutrapporterna innehåller tydliga analyser av utfall avseende tid, projektbudget, lönsamhet, projektets omfattning samt riskhantering.				
Nr 2/2020	<b>Bolagens investeringar</b> Utveckla rutiner för att säkerställa att avvikelserapportering sker i enlighet med regler för ekonomisk förvaltning.				

## Bilaga 2 – Bedömningskriterier

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

### Verksamhet och ekonomi

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

### Bedömningskriterier

Nämnden/styrelsen:

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

### Bedömning:

*Tillfredsställande*

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

*Inte helt tillfredsställande*

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

*Inte tillfredsställande*

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

## Intern kontroll

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

## Bedömningskriterier

Nämnden/styrelsen:

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

### Bedömning:

*Tillräcklig*

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

*Inte helt tillräcklig*

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

*Inte tillräcklig*

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