



# Årsrapport 2020

## Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Rapport från  
stadsrevisionen  
Nr 2021-05-01  
Dnr: RVK 2021/37

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, lekmannarevisorerna och revisionskontoret.

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

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

Till  
Styrelsen Micasa Fastigheter i  
Stockholm AB

## Årsrapport 2020

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen av Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s verksamhet under 2020.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s styrelse för yttrande senast den 30 juni 2021.

Eva Aronsson  
Lekmannarevisor

# Sammanfattning

I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionskontorets granskningar.

## Verksamhet och ekonomi

Sammantaget bedöms att Micasa Fastigheter i Stockholm AB i 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 helt tillfredsställande eftersom bolaget redovisar en stor avvikelse. Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 204 mnkr i förhållande till budget (vilket motsvarar ca 49 procent). Vidare bedöms prognossäkerheten beträffande investeringar inte vara tillfredsställande. Avvikelsen mellan den prognos som lämnades i tertialrapport 2 och utfallet vid bokslutet blev ca 34 procent. Det är angeläget att bolaget utvecklar planering, styrning och uppföljning av investeringarnas genomförande.

## Intern kontroll

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

Under året har revisionskontoret genomfört granskning som omfattat bolagets hantering av klagomål, synpunkter och felanmälan. Några utvecklingsområden har identifierats, bl.a. att bolaget säkerställer att rutiner för fastställande av prioriteringsgrader och inställelsetid för felåtgärder följs.

## Uppföljning av tidigare års granskningar

Bolaget har delvis vidtagit åtgärder utifrån revisorernas rekommendationer i föregående års granskningar. Ur de väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är bl.a. att vidta åtgärder för att öka genomförandegraden gällande investeringar.

# 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.....	4
<b>3. Intern kontroll .....</b>	<b>7</b>
3.1 Bolagets arbete med intern kontroll .....	7
3.2 Hantering av klagomål, synpunkter och felanmälan .....	8
<b>4. Uppföljning av tidigare års granskning .....</b>	<b>10</b>

## **Bilagor**

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

# 1. Årets granskning

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

Den årliga revisionen omfattar granskningar och bedömningar inom följande områden:

- Verksamhet och ekonomi
- Intern kontroll

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

Den pågående pandemin har påverkat verksamhet och ekonomi. Revisionen har anpassats utifrån de förutsättningar som gällt under året.

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.

Lekmannarevisor för bolaget är Eva Aronsson och suppleant är Bosse Ringholm. I granskningen har lekmannarevisorn biträtt av revisionskontoret. Granskningen har genomförts av granskningsansvarig Erik Skoog m.fl. vid revisionskontoret. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt ABL 9 kap. under ledning av auktoriserad revisor Katrine Söderberg 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 granskning 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 Micasa Fastigheter i Stockholm AB i huvudsak har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Utfallet avseende investeringar bedöms inte vara helt tillfredsställande eftersom bolaget redovisar en stor avvikelse. Vidare bedöms prognossäkerheten beträffande investeringar inte vara 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 2020 i allt väsentligt är förenligt med de mål som fullmäktige fastställt. Bolaget bedöms ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Bedömningen grundas på granskning av bolagets redovisning av måluppfyllelse samt på övriga granskningar som genomförts under året.

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

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

Uppföljning av ägardirektiven ingår i bolagets rapportering. Bolaget har formulerat aktiviteter och i vissa fall indikatorer till ägardirektiven. Revisionskontoret har översiktligt följt upp hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv. Utifrån de bolagsspecifika ägardirektiven har inga väsentliga avvikelser konstaterats.

Vissa avvikelser redovisas gällande indikatorer, främst under verksamhetsmålet *Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö*. Bolaget når bl.a. inte årsmålen avseende el- och värmeproduktion baserad på solenergi (313 MWh jämfört med årsmål på 390 MWh) och andelen fastigheter som understiger värdet avseende radonhalt (93,2 procent jämfört med årsmål på 100

procent). Avvikelserna har förklarats. Under verksamhetsmålet *Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser* når bolaget inte årsmålen gällande bl.a. investeringar (genomförandegrad var 50,8 procent) och driftkostnad per kvadratmeter (570 kr jämfört med årsmål på 559 kr). Det senare hänförs bl.a. till ökade kostnader för flera stora vattenskador. Beträffande verksamhetsmålet *Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna* når bolaget inte heller uppsatta mål gällande Aktivt Medskapandeindex (indexvärde 78 jämfört med årsmål på indexvärde 82) och Index Bra arbetsgivare (indexvärde 82 jämfört med årsmål på indexvärde 84). Bolaget uppger att det har analyserat resultatet och arbete pågår med att förbättra resultaten till kommande år.

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

Revisionskontorets granskning visar att det finns grunder för bolagets målbedömning. Utifrån bolagets redovisning i verksamhetsberättelsen bedömer revisionskontoret att pandemin inte har medfört någon väsentlig negativ effekt för bolagets verksamhet år 2020.



## 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 2020:

(mnkr)	Budget 2020	Bokslut 2020			Utfall 2019
		Utfall	Avvikelse		
Intäkter	1068	1112	44	4,1%	1119
Kostnader	-900	-943	-43	4,8%	-895
varav av- och nedskrivningar	-277	-304	-27	9,7%	-291
Finansnetto	-40	-38	2	5,0%	-48
Realisationsnetto	0	244	244	0%	327
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>128</b>	<b>375</b>	<b>247</b>	<b>93,0%</b>	<b>176</b>
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt samt exklusive jämförelsestörande poster</b>	<b>128</b>	<b>131</b>	<b>3</b>	<b>2,3%</b>	<b>176</b>

Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 375 mnkr, vilket är 247 mnkr högre än fullmäktiges resultatkrav. Avvikelsen beror i huvudsak på tre fastighetsförsäljningar, varav två via bolagsförsäljningar. Bolaget redovisar en realisationsvinst för försäljning av dotterföretag på 253 mnkr. Bolaget redovisar även en realisationsförlust vid försäljning av anläggningstillgångar på 9 mnkr, vilket huvudsakligen hänförs till en rivning av byggnad på en fastighet. I ovanstående tabell redovisas bolagets försäljningar av dotterföretag och anläggningstillgångar som realisationsnetto. Det ekonomiska resultatet för bolaget exklusive realisationsnettot uppgår till 131 mnkr, vilket är 3 mnkr högre än budget.

Verksamhetens intäkter uppgår till 1 112 mnkr, vilket är 44 mnkr (4,1 procent) högre än budget. Bolaget uppger att de ökade intäkterna beror på att vissa bostäder omvandlats till lokaler, högre intäkter efter omförhandlade lokalavtal och inflyttning efter ombyggnader (ombyggnadstillägg). Även vidarefakturering av kostnaderna för flera stora vattensador har medfört högre intäkter. Bolaget har givit hyresrabatter motsvarande ca 2 mnkr med anledning av covid-19. Bolaget har beviljats kompensation motsvarande ca 0,5 mnkr.

Verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster uppgår till 639 mnkr, vilket är 16 mnkr (2,6 procent) högre än budget. Vissa investeringsprojekt har visat sig inte vara lika omfattande som planerat och har därmed omklassificerats till driftprojekt. Detta medförde 19 mnkr i ökade kostnader. Bolaget uppger också att utfallet för reparationskostnader avseende vattenskador översteg budgeterat med ca 14 mnkr p.g.a. flera stora vattenskador. Värmekostnaderna understiger budgeten med 6 mnkr och kostnader för snöröjning understiger budgeten med 7,5 mnkr med anledning av en mildare vinter än förväntat.

Jämfört med 2019 har verksamhetens intäkter minskat med 7 mnkr (0,6 procent). Detta hänförs till effekten av de tre fastighetsförsäljningarna som skedde under 2020. Även de fastighetsförsäljningar som skedde under 2019 har påverkat intäkterna. Verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster har ökat med 48 mnkr (5,4 procent), vilket huvudsakligen beror på ökade kostnader för reparation och underhåll. Bolaget anger att många fastigheter har ett stort underhållsbehov, vilket har medfört ökat behov av olika underhållsåtgärder gällande bl.a. låssystem, målning, tak och fasad.

Revisionskontoret konstaterar att fullmäktiges mål om budgetföljsamhet har uppnåtts. Bolagets bedöms ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Utifrån bolagets redovisning i verksamhetsberättelsen konstaterar revisionskontoret att pandemin inte har medfört någon väsentlig negativ effekt för bolagets driftverksamhet år 2020.

### 2.2.1 Investeringar

	(mnkr)	Budget 2020	Bokslut 2020		Budget- avvikelse 2019
			Utfall	Avvikelse	
Investering		402	204	198	155

Bolaget redovisar en stor avvikelse avseende investeringar. Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 198 mnkr (49,3 procent) i förhållande till budget.

Utifrån bolagets redovisning i verksamhetsberättelsen konstaterar revisionskontoret att pandemin har medfört viss negativ effekt för bolagets investeringsverksamhet år 2020. Bolaget anger att 12 investeringsprojekt inte har kunnat genomföras med anledning av att det inte har funnits möjlighet till tillträde i olika fastigheter p.g.a. covid-19. Detta medförde ca 50 mnkr i minskade utgifter. Vidare uppger bolaget att vissa investeringsprojekt har visat sig inte vara

lika omfattande som planerat och har därmed omklassificerats till driftprojekt. Detta medförde 19 mnkr i minskade utgifter.

Större avvikelser i enskilda projekt finns avseende Stranninge etapp 1 (54 mnkr), Edö 1 (19 mnkr) och Rinkeby Allé (14 mnkr).

Gällande Stranninge etapp 1 blev byggstart försenat p.g.a. att beslut om byggstart togs senare av hyresgästen. Avvikelse beträffande Edö 1 beror på att bolaget erhållit 19 mnkr i investeringsbidrag, vilket medför en sänkning med motsvarande belopp i investeringsutgifter. För Rinkeby Allé försenades byggstart p.g.a. att tillgången till marken erhöles senare än planerat.

Under året har avvikelsen för investeringsutfallet i förhållande till budget blivit större vid varje tertial. Vid tertialrapport 1 bedömdes investeringarna uppgå till 341 mnkr. Vid tertialrapport 2 rapporterades att investeringarna skulle uppgå till 308 mnkr. Avvikelsen mellan tertialrapport 2 och verksamhetsberättelsen är 104 mnkr (ca 34 procent). Enligt bolaget beror detta på förskjutningar av utgifter inom flera projekt. Bland annat handlar det om fördjupade undersökningar internt inom bolaget innan vidare framdrift i tre projekt. Bolaget uppger att det har genomförts en intern analys med anledning av avvikelse mellan prognosen vid tertialrapportering 2 och utfallet för investeringsverksamheten. Bolaget anger att det finns utvecklingsområden bl.a. avseende inplanering av när olika externa beslut från hyresgäst ska ske i investeringsprojekt.

Med anledning av bolagets investeringsutfall och bristande prognossäkerhet är det angeläget att bolaget utvecklar planering, styrning och uppföljning av investeringarnas genomförande. Därmed kvarstår revisionskontorets rekommendation till bolaget om att vidta åtgärder för att öka genomförandegraden gällande investeringar.

Bolaget har i huvudsak förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt. Redovisningen ger i huvudsak rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelse.

Bolaget följer dock inte fullt ut Stockholms Stadshus AB:s anvisningar för bokslut 2020. Bolaget bör i större utsträckning utveckla sin redovisning av beloppen beträffande utfallet av det ekonomiska resultatet jämfört med budget avseende drift- och investeringsverksamheten i tertialrapporteringarna. Detta för att tydliggöra de väsentligaste avvikelserna.

Revisionskontoret rekommenderar bolaget att:

- redovisa väsentliga avvikelser med belopp vid jämförelse mellan budget och utfall i drift- och investeringsverksamheten i tertialrapporteringar

### **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 i huvudsak varit tillräcklig. Delar som behöver utvecklas är bolagets hantering av felanmälan. Bedömningen grundar sig på iakttagelser som redovisas i avsnitt 3.1 och 3.2.

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

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

Under året har revisionskontoret genomfört granskningar som omfattat bolagets hantering av klagomål, synpunkter och felanmälan. Några utvecklingsområden har identifierats, bl.a. att bolaget säkerställer att rutiner för fastställande av prioriteringsgrader och inställetid för felåtgärder följs.

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

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. Beskrivningen av kontrollmoment i internkontrollplanen bör utvecklas, så att det för varje område på ett tydligare sätt framgår vad som ska kontrolleras. Bolaget bör också i planen tydliggöra vilka kontroller som ska genomföras. Kontroller enligt den interna kontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande. Uppföljning av planen kommer att redovisas till styrelsen den 18 februari 2021.

Bolaget har en i huvudsak tillfredsställande uppföljningsstruktur. Bolaget har 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. Bolaget följer dock inte fullt ut Stockholms Stadshus AB:s anvisningar för bokslut 2020. Bedömningen grundar sig på iakttagelser som redovisas i avsnitt 2.2.1.

Bolagets prognossäkerhet avseende investeringsverksamheten i årets tertialrapporter har varit bristfällig. Avvikelsen mellan den prognos som lämnades i tertialrapport 2 och utfallet vid bokslutet blev ca 34 procent. Bedömningen grundar sig på iakttagelser som redovisas i avsnitt 2.2.1.

Det finns i huvudsak riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. I enlighet med Stockholms Stadshus AB anvisningar för bolagens arbete med intern kontroll, ska ett styrdokument om ett system för intern kontroll ha utarbetats. Ur revisionskontorets granskning framkommer dock att bolaget inte på ett samlat sätt upprättat ett styrdokument om ett system för intern kontroll. Vidare har revisionskontorets granskning av bolagets hantering av klagomål, synpunkter och felanmälan visat att bolaget bör säkerställa att rutiner för fastställande av prioriteringsgrader och inställetider för felåtgärder följs. Dessutom bör bolaget utveckla rutiner för att hyresgäster eller till den som inkommer med felanmälan ska få återkoppling om felanmälningsärenden.

Revisionskontoret rekommenderar bolaget att:

- utarbeta styrdokumentet *System för intern kontroll* i enlighet med Stockholms Stadshus AB anvisningar för bolagens arbete med intern kontroll.

### **3.2 Hantering av klagomål, synpunkter och felanmälan**

En granskning har genomförts i syfte att bedöma om bolaget har en systematisk hantering av felanmälan, klagomål och synpunkter och som medför kvalitetsutveckling i verksamheterna i enlighet med kommunfullmäktiges budget.

Sammantaget bedömer revisionskontoret att bolagets systematiska hanteringar av felanmälan och som medför kvalitetsutveckling i verksamheterna behöver utvecklas ytterligare.

Granskningen visar att det finns en organisation för att hantera klagomål, synpunkter och felanmälan. Bland annat är det tydligt att det är kundtjänst som är bolagets första instans för inkommande felanmälningar. Revisionskontoret ser positivt på att bolaget använder klagomål, synpunkter och felanmälan på olika sätt i Micاسas kvalitetsutveckling. Bolaget genomför egna granskningar av dess följsamhet till rutiner avseende felanmälningar. Micاسas internrevisionen har granskat deras följsamhet till dess rutiner avseende hantering av felanmälningar under 2018 och 2019. Revisionskontoret kan också se att bolaget har samverkan med stadsdelsförvaltningarna.

Däremot visar revisionskontorets granskning att bolagets rutiner avseende felanmälan inte följs fullt ut. Bolagets styrning och uppföljning av felanmälan bör också utvecklas. Inte minst utifrån stadens budget 2020 om att bolaget ska utveckla arbetet med stärkt återkoppling till hyresgästerna. I felanmälningsärendena framgår det inte i bolagets bekräftelsebrev till hyresgästerna eller till den som inkommer med felanmälan när tekniker förväntas vara på plats för igångsättande av felåtgärder. Några avvikelser har iakttagits gällande bolagets initiala bedömningar av inkommande felanmälningar. I tre av tjugo fall framgår att bolagets rutiner för fastställande av prioriteringsgrader inte följs. Detta innebär att ur ärendebeskrivningarna ger bolaget en annan prioriteringsgrad än vad rutinen fastslår. Det förekommer att den förväntade inställetiden kopplat till den faktiska inställetiden för felåtgärder inte följs. Revisionskontorets verifiering visar att i mer än hälften av fallen får hyresgästerna eller till den som inkommer med felanmälan inte återkoppling från tekniker på plats om ärendets gång. Detta är en avvikelse från bolagets rutiner. Det förekommer vid bolagets uppföljningar av klagomål/synpunktsärenden samt felanmälningsärenden att dessa ärenden inte avslutas fast de egentligen ska vara avslutade. Bolaget har ett pågående utvecklingsarbete gällande felanmälningar. Exempelvis har en arbetsgrupp tillsatts för ärendehantering av felanmälningar. Syftet med detta arbete är bl.a. att förtydliga vilka ärenden som handhas av vilken funktion samt snabba upp ärendehantering och svarstider.

Revisionskontoret rekommenderar bolaget att:

- säkerställa att rutiner för fastställande av prioriteringsgrader och inställetid för felåtgärder följs.
- säkerställa att rutiner för att hyresgäster eller till den som inkommer med felanmälan ska få information om inställetid för felåtgärder och återkoppling om felanmälningsärenden följs.

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

Tidigare års granskning av bolagets verksamhet har utmynnat i ett antal rekommendationer. Revisionskontoret gör årligen uppföljningar för att bedöma om bolaget har vidtagit åtgärder utifrån tidigare lämnade rekommendationer. Rekommendationer finns sammanställda i bilaga 1. Uppföljning visar att bolaget delvis har vidtagit åtgärder utifrån revisionskontoret rekommendationer. De väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är bl.a. att vidta åtgärder för att öka genomförandegraden gällande investeringar.

## Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

### Årlig och fördjupad granskning

Års-rapport	Rekommendation	Vidtagit åtgärder			Kommentar
		Ja	Delvis	Nej	
ÅR 2016	<p><b>Ekonomistyrning, redovisning och ekonomisk uppföljning i ombyggnation/investeringsprojekt</b></p> <p>Bolaget rekommenderas införa ett projektsystem som ger stöd i ekonomisk planering och uppföljning för projekt. Bolaget bör upprätta anvisningar för hur ekonomisk rapportering ska utföras av projektledare. Bolaget rekommenderas säkerställa att berörd personal har kunskap att stadens anvisningar.</p>	X			Bolaget har infört projektstödsystemet INSIKT i november 2020. Bolaget har upprättat anvisningar för hur ekonomisk rapportering ska utföras av projektledare. Samtliga användare har fått utbildning i systemet vid flertalet tillfällen och dokumentation för hantering finns tillgänglig.
ÅR 2019	<p><b>Systematiskt brandskyddsarbete</b></p> <p>Bolaget bör utveckla redovisningen av det systematiska brandskyddsarbetet till styrelsen.</p>			X	Redovisning till styrelsen kommer att ske under 2021.
ÅR 2019	<p><b>Intern kontroll</b></p> <p>Bolaget bör utveckla internkontrollplanen, så att det för varje område på ett tydligare sätt framgår vad som ska kontrolleras.</p>			X	Rekommendationen kvarstår.
ÅR 2019	<p><b>Intern kontroll</b></p> <p>Bolaget bör utveckla redovisningen till styrelsen när det gäller resultatet av bolagets interna revisionsarbete.</p>		X		Bolaget kommer att redovisa resultatet av bolagets internrevisionsarbete i ärendet "Rapport avseende genomförd internkontroll år 2020". Ärendet ska behandlas av styrelsen den 18 februari 2021.
ÅR 2019	<p><b>Konsultanvändning</b></p> <p>Bolaget bör se över hanteringen av inkomna fakturor för att säkerställa att dessa innehåller nödvändig/tillräcklig information, såsom vilken konsult som utfört uppdraget, för att förbättra uppföljningen.</p>	X			Det finns krav om att namnge konsult och uppföljning görs. Under 2020 har bolaget sett över krav på märkning av fakturor samt angivande av referens i upphandlingsmallar. Detta för att det ska vara tydligt för de avtal som bolaget tecknar. Bolaget har genomfört egenkontroller med anledning av rekommendationen. Ur egenkontrollerna har inga avvikelser konstaterats.



ÅR 2019	<b>Bolagens investeringar</b> Bolaget bör vidta åtgärder för att öka genomförandegraden gällande investeringar.		X	<p>Bolagets utfall för investeringsverksamheten år 2020 var 204 mnkr, vilket kan jämföras med en budget på 402 mnkr. Genomförandegraden var således 49%.</p> <p>Under de senaste åren har bolaget utökat antalet anställda projektledare från 3 till 8. Det har lett till bättre framdrift i projekten. Bolaget har också i januari 2020 sjösat en större organisationsutveckling, där fokus bl.a. varit på den interna beställarrollen. Bolaget fortsätter att arbeta med att förbättra arbetet kring tidplaner och hur externa beslut påverkar dessa. Mer fokus ges åt flerårsplanen och de investeringsnivåer som uppskattas i denna, samt den revidering av flerårsbudget som är möjlig att göra till Stadshus AB i augusti. Arbeta med att öka genomförandegraden fortsätter och speciellt med tanke på de kommande årens högre investeringsvolym.</p>
ÅR 2020	<b>Hantering av felanmälan</b> Bolaget bör säkerställa att rutiner för fastställande av prioriteringsgrader och inställelsetid för felåtgärder följs.			Följs upp under 2021.
ÅR 2020	<b>Hantering av felanmälan</b> Bolaget bör säkerställa att rutiner för att hyresgäster eller till den som inkommer med felanmälan ska få information om inställelsetid för felåtgärder och återkoppling om felanmälningsärenden följs.			Följs upp under 2021.
ÅR 2020	<b>Ekonomisk redovisning i tertialrapporteringar</b> Redovisa väsentliga avvikelser med belopp vid jämförelse mellan budget och utfall i drift- och investeringsverksamheten i tertialrapporteringar.			Följs upp under 2021.
ÅR 2020	<b>System för intern kontroll</b> Utarbeta styrdokumentet System för intern kontroll i enlighet med Stockholms Stadshus AB anvisningar för bolagens arbete med intern kontroll.			Följs upp under 2021.

## 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.