



KONTAKT

Erica Brandt
08-73720000
kontakt@familjebostader.com

Yttrande över stadsrevisionens årsrapport 2024

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Att godkänna Familjebostäders yttrande över stadsrevisionens årsrapport 2024.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen Kvalitet och hållbarhet i samverkan med de enheter som är berörda av genomförda granskningar.

Ärendet

På styrelsemötet den 11 mars 2025 presenterade stadsrevisionen sin årsrapport för styrelsen. Revisionen prövar årligen om verksamheten bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna styrningen och kontrollen varit tillräcklig. I årsrapporter sammanfattar stadsrevisionen det gångna årets granskningar och bedömningar. Familjebostäder har möjlighet att yttra sig senast den 27 juni 2025.

Utifrån genomförd granskning bedöms AB Familjebostäder i allt väsentligt ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bolaget har ett resultat som i huvudsak är förenligt med fullmäktiges mål, ägardirektiv, beslut och riktlinjer och har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser. Bolagets ekonomiska resultat överstiger kommunfullmäktiges resultatkrav med 79 mnkr, vilket främst beror på högre hyresintäkter än budgeterat samt lägre räntekostnader och nedskrivningar är budgeterat.

Den interna styrningen, uppföljningen och kontrollen bedöms, utifrån genomförd granskning, vara delvis tillräcklig. Stadsrevisionen har haft synpunkter gällande att bolaget behöver stärka arbetet med styrning och uppföljning.

Bolagets synpunkter och bedömning

Utöver bedömning av den interna kontrollen genomförde Stadsrevisionen 2024 tre fördjupade granskningar: direktupphandlingar, hantering av inventarier samt den interna kontrollen inom bostadsuthyrningsverksamheten. Därtill har uppföljning skett av tidigare års granskningar. I detta ärende svarar Familjebostäder på givna rekommendationer.

INTERN KONTROLL

Revisionskontorets sammanfattande bedömning är att bolagets interna kontroll har varit delvis tillräcklig. Granskningen visar att styrning, uppföljning och intern kontroll av verksamheten behöver stärkas. Det framgår att det saknas skriftliga rutiner inom flera områden, och att befintliga rutiner behöver utvecklas. Bolaget behöver förbättra sitt arbete med löpande kontroller och uppföljning samt hantering av risker.

Stadsrevisionens rekommendationer:

1.Säkerställa följsamhet till bolagets system för internkontroll, bland annat avseende skriftliga rutiner och uppföljningsarbete.

Familjebostäders svar på stadsrevisionens rekommendationer:

Familjebostäder delar stadsrevisionens bedömning av vikten av en väl fungerande intern kontroll och arbetar löpande med att förstärka och utveckla detta område.

Under de senaste åren har bolaget arbetat med att dokumentera och strukturera arbetssätt i syfte att skapa en tydlighet, likformighet samt följsamhet till aktuell styrning. Arbetet dokumenteras i ett särskilt system. Under 2025 är ett av bolagets fokus att se till att styrande och stödjande dokument kopplat till våra arbetssätt hanteras på ett likartat sätt, vilket är en väsentlig del av den interna kontrollen.

Kopplat till vår mål- och resultatstyrning så förtydligas denna i bolagets styrmodell, som antogs av företagsledningen under första tertialet 2025. Uppföljning är en viktig del av vår styrning för att säkerställa måluppfyllelse och detta följs upp särskilt under innevarande år.

Familjebostäder avser vidare att utveckla arbetet med riskhantering. Detta är ett omfattande och långsiktigt arbete som kräver tid, men som förväntas leda till stärkt efterlevnad och en mer robust intern kontroll inom bolaget. Under 2025 kommer systemet för intern kontroll att ses över i syfte att tydliggöra och konkretisera roller och ansvar. Särskilt fokus kommer att ligga på att etablera ett mer systematiskt angreppssätt för riskhantering.

INTERN KONTROLL INOM BOSTADSUTHYRNINGSVERKSAMHETEN

Granskningen syftade till att bedöma om AB Familjebostäder har en tillräcklig intern kontroll för att motverka oegentligheter vid andrahandsuthyrning, lägenhetsbyten och kontraktsöverlåtelser.

Stadsrevisionens bedömning är att bolaget behöver stärka sin interna kontroll, bland annat genom att förbättra rutinerna för dokumentation och bedömningar i ärenden.

Inom ramen för granskningen lämnade revisionskontoret två rekommendationer.

Stadsrevisionens rekommendationer:

1. Säkerställa att skriftliga rutiner finns avseende handläggning av byten, andrahandsuthyrning och överlåtelser och som innefattar arbetssätt för uppföljning av efterlevnad.

2. Utveckla dokumentationen så att den uppfyller hyreslagens krav på bedömningar i beslut som rör byten, tillstånd att hyra ut i andra hand samt överlåtelser.

Familjebostäders svar på stadsrevisionens rekommendationer:

Familjebostäder delar stadsrevisionens bedömning att den interna kontrollen inom bostadsuthyrningsverksamheten behöver stärkas, särskilt vad gäller skriftliga rutiner och dokumentation av bedömningar i beslut. Under 2024 har ett utvecklingsarbete inletts, vilket fortsätter under 2025 utifrån framtagna handlingsplan.

1. Nya skriftliga rutiner har utvecklats för handläggning av byten, andrahandsuthyrningar och överlåtelser. Dessa rutiner har presenterats för samtliga medarbetare och syftar till att säkerställa en enhetlig, rättssäker och transparent handläggning. Rutinerna inkluderar tydliga riktlinjer för hur bedömningar ska göras och dokumenteras, både vid avslag och godkännande, för att skapa spårbarhet och enhetlighet.

För att säkerställa att arbetssätten efterlevs, har bolaget etablerat ett strukturerat uppföljningsarbete som består av flera delar:

- Löpande internkontroller genomförs av byten, andrahandsuthyrningar och överlåtelser. Från och med mars 2025 ansvarar en ny funktion, samordnare/uthyrare, tillsammans med gruppchef för dessa kontroller. Resultatet dokumenteras och sparas på avsedd samarbetsyta.
- Gruppvisa avstämningar sker vid de månatliga uthyrarmötena för att följa upp rutiner, dela erfarenheter och säkerställa likvärdig bedömning. En stående punkt på mötets dagordning har tillförts och protokollförs genom minnesanteckningar.
- Individuella avstämningar hålls löpande för att följa upp varje medarbetares efterlevnad av riktlinjerna.

- Stärkt dualitet i handläggningen har införts: två uthyrare signerar varje beslut, vilket innebär att båda ansvarar för ärendet och agerar som om det vore deras eget.

2. Arbetet med att utveckla dokumentationen fortgår under 2025. Beslut och motiveringar dokumenteras systematiskt i verksamhetssystemet Fast2, vilket säkerställer att varje beslut är spårbart, välgrundat och i enlighet med hyreslagens krav. Denna struktur bidrar till ökad rättssäkerhet och underlättar granskning i efterhand.

Ytterligare förstärkningar sker genom kompetenshöjande insatser under 2025, inklusive:

- Intern utbildning i hyresjuridik för uthyrningsverksamheten.
- Deltagande i stadens utbildning om välfärdsbrott under mars 2025.

HANTERING AV INVENTARIER

Granskningen syftade till att bedöma AB Familjebostäders interna kontroll för hantering av maskiner och inventarier.

Revisionskontorets bedömning är att bolaget behöver stärka den interna kontrollen, särskilt genom att färdigställa och implementera rutiner för hantering av stöldbegärliga korttidsinventarier, hemlån och avvikelser. Det saknas även återkommande inventeringar och dokumenterade arbetssätt för hantering av förlorade eller otillåtna lån av inventarier. Vidare visade granskningen på brister i anläggningsregistret, där vissa inventarier inte var korrekt registrerade eller uppdaterade.

Inom ramen för granskningen lämnade revisionskontoret två rekommendationer.

Stadsrevisionens rekommendation:

1. Fastställa rutiner för hantering av inventarier innefattande hantering av stöldbegärliga korttidsinventarier, hemlån och avvikelser samt säkerställa att rutinen efterlevs.
2. Säkerställa att anläggningsregistret efterlever bokföringslagens och bokföringsnämndens krav om att visa bolagets nuvarande tillgångar.

Familjebostäders svar på stadsrevisionens rekommendation:

1. Familjebostäder har tagit fram och publicerat en övergripande rutin för hantering av inventarier. Rutinen klargör vad som ingår i inventariebegreppet samt hur inventarier ska bokföras, hanteras, följas upp och hur eventuella avvikelser ska hanteras. Denna rutin har kommunicerats till berörda medarbetare och diskuterats i samband med arbetsplatsträffar (APT).

När det gäller stöldbegärliga korttidsinventarier, såsom bormaskiner, används dessa i det dagliga arbetet och hanteras direkt av respektive medarbetare. En fullständig individuell kontroll av dessa objekt är praktiskt svår att genomföra. Bolaget ser därför över behovet av tydligare kommunikation och eventuell utbildning kring hantering och ansvar kopplat till denna typ av inventarier.

Vidare har bolaget identifierat ett behov av att stärka uppföljningen av övriga inventarier där så är möjligt. Detta ska bland annat ske genom förbättrat systemstöd och ett tydliggörande av ansvarsfördelningen.

2. Anläggningsregistret uppdateras löpande, normalt varje vecka, för att spegla aktuella förändringar såsom inköp, försäljningar och utrangeringar. Arbetet är förankrat hos ansvariga förvaltare och controllers, som också genomför regelbundna kontroller för att säkerställa att registret är korrekt. En särskild instruktion för anläggningsregistret är framtagen. En mer detaljerad instruktion för ekonomiavdelningen som beskriver arbetet ur ett ekonomiskt perspektiv håller på att tas fram. Den ska säkerställa kontinuitet i arbetet även vid personalförändringar eller frånvaro, och bidra till att efterlevnaden av bokföringslagens och Bokföringsnämndens krav säkerställs på ett hållbart sätt.

DIREKTUPPHANDLINGAR

Granskningen syftade till att bedöma bolagets interna kontroll av direktupphandlingar och efterlevnad av LOU och stadens regelverk. Stadsrevisionens bedömning är att bolaget har brister i sin interna kontroll, särskilt vad gäller dokumentation och uppföljning av direktupphandlingar. Bolagets riktlinjer beskriver inte fullt ut ansvar, befogenheter eller samordning av behov, och dokumentationen för direktupphandlingar följer inte regelverket. Granskningen visade även på brister i avtalsdatabasen och svårigheter att verifiera att inköp görs enligt tillåtna direktupphandlingar.

Inom ramen för granskningen lämnade revisionskontoret tre rekommendationer.

Stadsrevisionens rekommendationer:

1. Säkerställa att lagstiftning och stadens regelverk gällande direktupphandlingar efterlevs.
2. Tydliggöra ansvar och roller i organisationen för inköp och upphandling.
3. Säkerställa tillräckliga kontroller och uppföljning för att förebygga felaktig hantering av inköp.

Familjebostäders svar på stadsrevisionens rekommendationer:

1. Familjebostäder har riktlinjer för hur direktupphandlingar ska genomföras. Dessa är publicerade på intranätet och därmed tillgängliga för samtliga medarbetare. För att säkerställa efterlevnad erbjuder inköpsenheten löpande utbildningar med fokus på direktupphandlingar och övriga upphandlingsrelaterade frågor.

2. Under våren 2025 har bolaget inlett implementeringen av inköpssystemet Agresso Inköp efter att under 2024 gjort en grundläggande förstudie för att säkerställa bolagets behov och krav på systemstöd. Projektet har nu gått in i sin första etapp, där en pilotgrupp utbildas i systemet. Under året kommer samtliga medarbetare att genomgå utbildning och successivt börja använda systemet för

sina inköp. Genom införandet av Agresso Inköp skapas bättre förutsättningar för att på ett strukturerat och spårbart sätt följa upp inköp och säkerställa att de sker i enlighet med LOU och stadens riktlinjer.

3. Familjebostäder bedriver ett pågående arbete med att tydliggöra ansvar och roller kopplat till inköp, upphandling och avtalsuppföljning. Som en del i detta arbete tas checklistor, ansvarsmatriser och metodstöd fram för att vägleda medarbetare i inköpsprocessen. Tvärfunktionella arbetsgrupper utformar dessa stödverktyg, och under våren genomförs en workshop för att sprida information samt inhämta synpunkter och perspektiv från organisationen. Det pågående införandet av Agresso Inköp är en central del i bolagets arbete med att stärka kontroll och uppföljning av inköp. I projektets andra etapp planeras fler avtal bli tillgängliga för beställning i systemet, och så kallade "punchout-lösningar" – där leverantörers webbshoppar kopplas direkt till inköpssystemet – ska implementeras för att förenkla och kvalitetssäkra beställningsförfarandet.

I projektets tredje etapp planeras en integration mellan Fast2 och Agresso Inköp, vilket ytterligare kommer att stärka spårbarhet och intern kontroll i inköpsprocessen

UPPFÖLJNING AV TIDIGARE GRANSKNINGAR OCH REKOMMENDATIONER

Intern kontroll inom lokalupplåtelse

1. Arbetet med att ta fram en skriftlig rutin för hantering av hyresreduktioner under pågående avtal pågår och förväntas färdigställas under året. Syftet är att säkerställa en enhetlig och spårbar bedömning vid varje beslutstillfälle, i enlighet med revisionens rekommendation.
2. Vad gäller riktlinjen om demokrativillkor har denna behandlats vid en arbetsplatsträff under året. Bolaget har fram till april 2025 inte mottagit några förfrågningar om upplåtelse till föreningsverksamhet. Riktlinjen kommer att tillämpas vid kommande ärenden där det blir aktuellt att upplåta lokal till föreningar.
3. Bolaget har infört återkommande administrativa kontroller i syfte att säkerställa att avtalsvillkor efterlevs. Fysiska kontroller genomförs när det finns indikationer på att lokalen kan nyttjas i strid med gällande avtal. Utöver detta sker fysiska besök i mån av tillgängliga resurser. Vid konstaterade avvikelser skickas en skriftlig anmodan om rättelse till hyresgästen. Skriftlig anmodan om rättelse dokumenteras och sparas.

Bolagets följsamhet till dataskyddsförordningen (GDPR)

1. Arbete är påbörjat med informationsklassificering utifrån hanteringsanvisningen. Det gör att bolagets processer får korrekt värdering. Registerförteckningen har uppdaterats under 2024 med klassificeringsstruktur kopplat till hanteringsanvisningen. Nästa steg i arbetet med registerförteckning och systemlista är att kontrollera att system är klassade mot den framtagna informationsklassningen och registerförteckningen. Därefter skapas hanteringsplan för åtgärder som framkommer för att täcka eventuella behov av kompletteringar i säkerhet etc.
2. Stadsgemensam process saknas fortfarande för Stockholm stad och har lyfts fram av DSO även 2024.
3. Utpekade ansvariga för personuppgiftsbehandlingarna utreds och hur dessa ska definieras inom bolaget

Folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden

Familjebostäder delar uppfattningen att arbetet med att förebygga och identifiera felaktig folkbokföring samt oriktiga hyresförhållanden behöver systematiseras. För att kunna bedriva ett effektivt kontrollarbete krävs systemstöd som möjliggör regelbunden och mer träffsäker uppföljning av folkbokföringen och avvikelser i hyresförhållanden. Arbete med att se över lämpliga system på marknaden pågår under 2025. I samband med införandet av systemstöd kommer Familjebostäder att upprätta skriftliga rutiner för uppföljning av folkbokföring, vilka kommer innehålla beskrivning av arbetsfördelning och moment.

Bilaga

1. Årsrapport 2024 AB Familjebostäder