

Årsrapport 2025

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Rapport från
stadsrevisionen

Dnr: RVK 2026/[Ange diarenr](#)

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.

Årsrapport 2025

Lekmannarevisor har avslutat revisionen för Bostadsförmedlingen i Stockholm AB under 2025.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till Bostadsförmedlingen i Stockholm AB styrelse för yttrande.

Beslutat yttrande och justerat protokollsutdrag ska ha inkommit till revision@stockholm.se senast den 27 juni 2026. Av yttrandet bör det framgå vilka åtgärder som bolaget avser att vidta gällande revisionens rekommendationer.

Thomas Bengtsson
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 Bostadsförmedlingen i Stockholm AB i huvudsak ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Bolaget har i huvudsak uppfyllt kommunfullmäktiges mål, bolagsordning och ägardirektiv samt följt de beslut, riktlinjer, gällande lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten. Det ekonomiska utfallet är 14 mnkr högre än fullmäktiges resultatkrav. Överskottet hänförs framförallt till högre intäkter från köavgifter och lägre personalkostnader.

Intern styrning och kontroll

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

Bolaget har i huvudsak en intern styrning och kontroll som bidrar till ändamålsenlig verksamhet och regelefterlevnad. Vidare har bolaget i huvudsak systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

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..... | 3 |
| 2.1.3 Fullmäktiges inriktningsmål för ekonomi, jobb och bostäder | 3 |
| 2.2 Ekonomiskt resultat..... | 5 |
| 2.2.1 Finansiellt resultat..... | 5 |
| 2.2.2 Investeringar | 6 |
| Intern styrning och kontroll | 7 |
| 2.3 Organisation och ansvarsfördelning | 7 |
| 2.4 Riskanalys och internkontrollplan | 7 |
| 2.5 Riktlinjer och rutiner för systematisk uppföljning..... | 8 |
| 2.5.1 Verksamhets- och ekonomistyrning | 8 |
| 3. Uppföljning av tidigare års granskning | 9 |
| Bilaga 1 Bedömningskriterier | 10 |

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. 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 Thomas Bengtsson och suppleant är Bengt Hansson. 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 Rebecca Ersryd vid EY.

Årsrapporten har faktakontrollerats av bolagsledningen.

2. Verksamhet och ekonomi

I detta avsnitt redovisas revisionskontorets grund för bedömning av Bostadsförmedlingen i Stockholm ABs 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 fem verksamhetsområdesmål som berör bolaget har uppfyllts. Vidare uppfyller bolaget bolagsordningen och samtliga 13 ägardirektiv.

Revisionskontoret bedömer att bolagets samlade rapportering ger rimliga förutsättningar för att bedöma uppfyllelsen av mål, bolagsordning och ägardirektiv. Den samlade rapporteringen beskriver även vilka åtgärder som bolaget vidtagit för att uppfyllt mål och ägardirektiv.

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 ska enligt ägardirektivet säkerställa att de skyddade boenden som idag har lägenheter från stadens allmännyttiga kommunala bolag kan byta dessa mot jämförbara lägenheter när skyddsskäl så kräver. Enligt bolaget sker detta vid behov och i samverkan med myndigheter. Vidare ska bolaget säkerställa tillgången till skyddade boenden för våldsutsatta vilket uppfylls genom kontakt med stadens bostadsbolag vid behov.

Bolaget bedömer att samtliga mål och ägardirektiv inom välfärd uppfylls 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”.

Bolagets målsättning är att minska andelen pappersavier för den årliga inbetalningen av köavgifter. Under 2025 har bolaget tagit fram en ny indikator som mäter andelen postalt distribuerade köavgifter. Årsmålet är satt till 8 procent och utfallet för 2025 är 8,7 procent vilket innebär att målvärdet delvis uppfylls. Bolaget skickar ut den första avin via e-post vilket ska bidra till att fler kunder väljer att betala digitalt. Bolaget uppger att efter flera digitala påminnelser skickas pappersbundna påminnelseavier.

Ytterligare aktiviteter har genomförts inom målområdet för att reducera elförbrukning, minska plastanvändning samt minska antalet tjänsteresor.

Bolaget bedömer att samtliga mål och ägardirektiv inom miljö och klimat uppfylls under 2025. I jämförelse med föregående år är utfallet för 2025 därmed oförändrat. 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”.

I kommunfullmäktiges ägardirektiv anges att bolaget ska öka antalet lägenheter från privata bostadsbolag. Under 2025 har bolaget därför etablerat 21 nya samarbeten med privata bostadsbolag. Bolagets årsmål för 2025 avseende antal förmedlade lägenheter är satt till 20 000 och årsmålet uppfylls. Genom att bolaget fått in 21 999 lägenheter från privata och kommunala bostadsbolag har bolaget kunnat förmedla fler lägenheter under 2025 mot föregående år. Antalet förmedlade lägenheter uppgår till 20 861 inkluderat 3 604 studentlägenheter och 2 258 ungdomslägenheter. I jämförelse med 2024, då antalet förmedlade lägenheter var 21 129, är det en ökning med 870 lägenheter. Ökningen beror på att så kallade successionslägenheter (äldre hyresrätter) har blivit fler i bostadsbolagens bestånd.

Enligt ägardirektiv från kommunfullmäktige ska bostadsförmedlingen samarbeta med stadens bostadsbolag kring oriktiga hyresförhållanden. Vidare ska bostadsförmedlingen aktivt verka för att fler privata bostadsbolag inför sänkta inkomstkrav genom att informera om erfarenheter från stadens bostadsbolag.

Varje bostadsbolag har en egen kundansvarige som ansvarar för kundrelationerna och ger analyser och statistik om bostadsfrågan i Stockholm i syfte att främja till sänkta inkomstkrav och öka antalet lägenheter till förmedling.

Under 2025 har nio privata bostadsbolag sänkt sina inkomstvillkor och en kartläggning mellan åren 2014 och 2025 visar att totalt 25 av 51 bostadsbolag har sänkt sina inkomstvillkor. Vidare har samarbetet med privata bostadsbolag fortsatt i syfte att bidra till bättre digitala lösningar, exempelvis för lägenhetsinformation utifrån vad bostadssökande efterfrågar. Enligt bolaget arbetar man kontinuerligt för att tillgänglighetsanpassa bostadsannonser genom tydliga informationstexter och relevant information.

Bolaget ska enligt ägardirektiv förmedla försöks- och träningslägenheter. Årsmålet från kommunfullmäktige är att 600 lägenheter ska förmedlas. Totalt har 441 lägenheter förmedlats inom ramen för det bostadssociala uppdraget under 2025. Det är sju fler än 2024 då 434 lägenheter förmedlades. Årsmålet uppfylls inte vilket beror på att efterfrågan från stadsdelsnämnderna inte motsvarar årsmålet.

Bolaget har även ett ägardirektiv kopplat till förturslägenheter. Personer med behov av stora anpassningsåtgärder i hemmet ska erbjudas förtur till anpassade lägenheter. Inom förtursverksamheten handläggs ärenden avseende lägenheter till våldsutsatta, personer med funktionsnedsättning och till personer med övriga sociala skäl. Handläggningen sker i enlighet med bolagets riktlinjer för förtursverksamheten. De nya riktlinjerna från 2024 innebär att skuldfrihet togs bort som krav för gruppen våldsutsatta. Under 2025 har endast tio av 432 ansökningar inom funktionsnedsättning bifallits. Bolaget uppger att en anledning till detta kan vara att andra grupper inom förtursverksamheten inte har lika väl dokumenterade ansökningar som inom gruppen våldsutsatta. Våldsutsatta ingår till exempelvis i en stödgrupp som stöttar med ansökningar till en förturslägenhet.

Årets resultat från medarbetarenkäten gällande aktivtmedskapande index (AMI) uppgår till 75 och understiger kommunfullmäktiges årsmål 83. Det är en försämring i jämförelse med 2024 då bolagets AMI uppgick till 84. Bolaget anger att resultatet troligen delvis kan härledas till beslut om flytt till nya lokaler. Handlingsplaner har upprättats vid respektive avdelning för att adressera avdelningsspecifika frågor och förhållanden.

Vidare har bolaget ett eget upphandlat avtal inom städ som följs upp i enlighet med kommunfullmäktiges indikator om prioriterade avtal.

Bolaget bedömer att samtliga mål och ägardirektiv inom ekonomi, jobb och bostäder uppfylls under 2025. I jämförelse med föregående år är utfallet för 2025 därmed oförändrat. Revisionskontorets delar bolagets bedömning.

2.2 Ekonomiskt resultat

Bolaget bedöms i huvudsak ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bolaget har 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 | 149 | 154 | 5 | 3% | 147 |
| Kostnader | 151 | 143 | 8 | 5% | 146 |
| Varav av- och nedskrivningar | -1 | -1 | 0 | - | -1 |
| Finansnetto | 2 | 3 | 1 | 0,5% | 3 |
| Resultat före bokslutsdispositioner och skatt | 0 | 14 | 14 | - | 4 |

Balansomslutning 2025:164 mnkr

Bolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till ca 14 mnkr, vilket överstiger fullmäktiges resultatkrav på 0 mnkr. Avvikelsen beror i huvudsak på lägre personalkostnader och ökade intäkter av köavgifter.

Verksamhetens intäkter uppgår till 154 mnkr vilket är 5 mnkr (3 procent) högre än budget. Avvikelsen hänförs främst till 4 mnkr högre intäkter från köavgifter då det är fler personer som har registrerat sig i bostadskön och intäkter för evakueringslägenheter. Intäkterna för köavgifter uppgår till 140 mnkr jämfört mot budget på 136 mnkr.

Verksamhetens kostnader, exkl. avskrivningar och finansiella poster, uppgår till 142 mnkr vilket är 8 mnkr (5 procent) lägre än budget, vilket i huvudsak beror på lägre personalkostnader. De lägre personalkostnaderna hänförs främst till vakanser pga. föräldraledigheter och sjukskrivningar samt minskade pensionskostnader.

Avskrivningar ligger i linje med budget. Finansnetto uppgår till 3 mnkr vilket är 1 mnkr högre än budget och hänförs till ränteläget.

Årets resultat innebär en förbättring med föregående årsresultat på 10 mnkr. Verksamhetens intäkter har ökat med 6 mnkr och ökningen hänförs i huvudsak till högre intäkter från köavgifter 2025. Verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster har minskat med 3 mnkr (1 procent), vilket i huvudsak beror på lägre personalkostnader.

2.2.2 Investeringar

Bolagets utfall för investeringar uppgår till 50 tkr. Fullmäktiges investeringsram uppgår till 300 tkr. Bolagets investeringsavvikelse på 250 tkr hänförs främst till att bolaget inte har haft några omfattande nyinköp utan istället haft reparationer och återbruk av möbler och lokalutrustning.

Intern styrning och kontroll

I detta avsnitt redovisas revisionskontorets grund för bedömning av bolagets interna styrning och kontroll.

Den samlade bedömningen är att bolagets interna styrning och kontroll av verksamheten i huvudsak har varit tillräcklig.

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

Det finns en aktuell arbetsordning för styrelsen och en vd-instruktion. Vidare finns en intern aktuell delegationsordning från 2025 där delegat framgår för olika beslut i verksamheten, till exempel upphandling vid olika inköpsnivåer, arbetsmiljöansvar och systematiskt brandskyddsarbete.

2.4 Riskanalys och internkontrollplan

Bolaget genomför årliga analyser som i huvudsak fångar upp väsentliga risker och hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska uppfylls.

Internkontrollplanen för 2025 omfattar 8 risker och åtgärder som berör bolagets kärnverksamhet. Riskerna rör exempelvis att handläggningsverksamheten bedriver en rättssäker process. Riskerna handlar om att handläggning ska ske i enlighet med riktlinjer för förtursverksamheten och att bolaget har kontroller av kötidsregistrering. Vidare har bolaget identifierat en risk om uppföljning a bostadsbolagens avregistrering av lägenheter samt att rätt behörighet finns hos anställda. Bolaget har följt upp risker och åtgärder under året. När utförda kontroller har identifierat avvikelser har åtgärder genomförts. Revisionskontoret har genomfört stickprov av bolagets kontroll av rätt behörigheter. Stickprovet visar att rätt behörigheter fanns hos samtliga anställda.

2.5 Riktlinjer och rutiner för systematisk uppföljning

Revisionskontoret bedömer att bolagets rapportering ger i huvudsak 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.

Under 2025 har personal gått en e-utbildning om välfärdsbrottslighet. Vidare anger bolaget att en ny metod har implementerats för inhämtning av folkbokföringsuppgifter. Metoden ska leda till att bostadssökande inte kan manipulera information för att få en lägenhet.

2.5.1 Verksamhets- och ekonomistyrning

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

3. Uppföljning av tidigare års granskning

Bolaget har inga rekommendationer att åtgärda från tidigare års granskningar.

Bilaga 1 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 nämndens/bolagets:

- verksamhet bedrivits i enlighet med gällande lagar, föreskrifter m.m.,
- verksamhet har uppnått kommunfullmäktiges mål, resultatkrav, samt efterlever reglemente/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 nämnden/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. Nämnden/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.