



Stockholms
stad

Årsrapport 2025

AB Stockholmshem

Rapport från
stadsrevisionen

Dnr: RVK 2026/39

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

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

Till

AB Stockholmshem

Årsrapport 2025

Lekmannarevisor har avslutat revisionen för AB Stockholmshem under 2025.

Årets granskning visar att bolaget behöver fortsätta det påbörjade arbetet med att tydliggöra och konkretisera ansvar och innehåll i arbetssätt samt implementera dessa i hela organisationen.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till AB Stockholmshems styrelse för yttrande.

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

Lena Karlsson
Lekmannarevisor

Sammanfattning

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

Verksamhet och ekonomi

Utifrån genomförd granskning bedöms AB Stockholmshem 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. Revisionskontoret konstaterar dock, likt föregående år, att det kan bli svårt att nå bostadsbolagens gemensamma ägardirektiv om att nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden. Bolaget har under mandatperioden påbörjat byggandet av 390 bostäder.

Bolaget ekonomiska utfall är 170 mnkr högre än fullmäktiges resultatkrav. Överskottet hänförs till lägre driftkostnader samt reversering av tidigare nedskrivning. Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 540 mnkr (26 procent) mot fullmäktiges investeringsram. Avvikelsen beror ett lägre utfall inom nyproduktion till följd av sänkta slutkostnadsprognoser och att projekt förskjutits i tid.

Intern styrning och kontroll

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

Bedömningen grundar sig på att bolaget fortsatt behöver tydliggöra och konkretisera ansvar och innehåll i arbetssätt samt implementera dessa i hela organisationen. Årets granskningar har visat avvikelser avseende det systematiska brandskyddsarbetet och från uppföljningen av tidigare lämnade rekommendationer framgår att dessa kvarstår i huvudsak.

Bolaget har fortsatt det arbete som påbörjades 2024 med att fastställa strukturer för internkontrollarbete och riskhantering. Bolaget har också förberett en ny modell för intern kontroll inför 2026. Utvecklingen kan ge bolaget bättre förutsättningar att säkerställa en tillräcklig intern kontroll under kommande år.

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| 1. Årets granskning | 1 |
| 2. Verksamhet och ekonomi | 2 |
| 2.1 Verksamhetsmässigt resultat..... | 2 |
| 2.1.1 Fullmäktiges inriktningsmål för välfärd | 2 |
| 2.1.2 Fullmäktiges inriktningsmål för miljö och klimat..... | 4 |
| 2.1.3 Fullmäktiges inriktningsmål för ekonomi, jobb och bostäder..... | 6 |
| 2.2 Ekonomiskt resultat..... | 9 |
| 2.2.1 Finansiellt resultat..... | 9 |
| 2.2.2 Investeringsverksamhet..... | 10 |
| 3. Intern styrning och kontroll | 12 |
| 3.1 Organisation och ansvarsfördelning | 12 |
| 3.2 Riskanalys och internkontrollplan | 14 |
| 3.3 Riktlinjer och rutiner för systematisk uppföljning..... | 15 |
| 3.3.1 Verksamhets- och ekonomistyrning | 16 |
| 4. Fördjupade granskningar..... | 18 |
| 4.1 Cirkulation av bygg- och rivningsmaterial samt avfall..... | 18 |
| 4.2 Granskning av det systematiska brandskyddsarbetet | 19 |
| 4.3 Granskning av inomhusmiljö..... | 21 |
| 4.4 Granskning av attest och delegation | 22 |
| 5. Uppföljning av tidigare års granskning | 24 |
| Bilaga 1 Uppföljning av lämnade rekommendationer | 25 |
| Bilaga 2 Bedömningskriterier | 28 |

1. Årets granskning

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

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

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

Lekmannarevisor för bolaget är Lena Karlsson och suppleant är Ulf Fridebäck. 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 Katrine Söderberg vid EY AB.

Årsrapporten har faktakontrollerats av bolagsledningen.

2. Verksamhet och ekonomi

I detta avsnitt redovisas revisionskontorets grund för bedömning av AB Stockholmsheims (Stockholmshem) ändamålsenlighet avseende verksamhet och ekonomi. Genomförda granskningar redovisas mer ingående i kapitel 4.

2.1 Verksamhetsmässigt resultat

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

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

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

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

2.1.1 Fullmäktiges inriktningsmål för välfärd

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

Bolaget har sex ägardirektiv, men inga verksamhetsområdesmål eller indikatorer från fullmäktige inom ramen för inriktningsmålet. Aktiviteterna som ingår i målet har fortlöpt enligt plan och styrelsens indikatorer som är kopplade till målet ligger i nivå med årsmålen.

Bolaget har ägardirektiv att ”fortsätta utveckla sitt bostadssociala arbete genom att bland annat arbeta vräkningsförebyggande och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer, utveckla arbetet mot våld i hemmet och för ett starkt barnrättsperspektiv”. Bolaget rapporterar att inga avhysningar av barnfamiljer har ägt rum under året och kopplar detta till det vräkningsförebyggande samarbetet med stadsdelsnämnderna. Stödmaterialet ”upptäck våld i nära relationer hos hyresgäster” har implementerats. Inom ramen för samverkan med Fastighetsägarföreningen Järva har ett uppstartsmöte ägt rum med polis, stadsdelsnämnd och bostadsbolag för att under 2026 bedriva ett pilotprojekt kring våld i nära

relation. Bolaget har även deltagit under barnrättsveckan för att samla och dela kunskap kring barnrättsfrågor.

Avseende ägardirektivet att ”bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta” rapporterar bolaget att det vid förfrågan från Bostadsförmedlingen i Stockholm AB har förmedlat 18 lägenheter till Bostad först, 136 lägenheter till försöks- och träningslägenheter (FoT) samt 18 lägenheter till SHIS bostäder. Utfallet för perioden är sammantaget 172 lägenheter.

För ägardirektivet ”fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning, oskäligen hyror vid tillåten andrahandsuthyrning, och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten för att motverka utsattheten för de som berörs”, anger bolaget att upprättade samarbetsforum med andra fastighetsbolag har fortsatt. Lokal samverkan med polisen, andra fastighetsbolag, samt stadsdelsnämnder har upprättats med fokus på oriktiga hyresförhållanden och bostadsrelaterade bedrägerier. Bolaget har planerat att stickprovsvisa kontroller av hyresnivå vid tillåten andrahandsuthyrning ska genomföras i början av 2026.

Bolaget ska enligt ägardirektiv ”verka för en god rörlighet inom det egna beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer”. Bolaget rapporterar att en gemensam kommunikationskampanj på temat ”Bor du som du vill bo?” har genomförts tillsammans med de två andra bostadsbolagen i koncernen. En pilot i samband med ombyggnadsprojekt har genomförts där hyresgäster med ökat behov av anpassning samt hyresgäster över 65 år som bor i en trerumslägenhet eller större erbjöds möjlighet till en permanent flytt till mindre bostad.

Kopplat till ägardirektivet att ”särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i fokusområden samt ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen” så rapporterar bolaget att det för att främja säkerhet, välbefinnande och för att höja de sociala värdena har fortsatt samarbete med fastighetsägarföreningar och andra lokala intressenter. I enlighet med utarbetad lokalstrategi prioriterar bolaget verksamheter som främjar attraktivitet och säkerhet. Bolaget har fortsatt sträva efter att identifiera vakanta lokaler och iordningsställa dem för uthyrning.

Avslutningsvis har bolaget ett ägardirektiv att ”utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet. Bolagen ska i samverkan med kulturförvaltningen medverka i genomförandet av stadens ateljéstrategi”. Bolaget rapporterar att möteslokalen i Sättra som upprättades under hösten 2024 har fortsatt fungera som en samlingsplats för lokala aktörer i Sättra, så som fastighetsägare, stadsdelsnämnden, polis och föreningar.

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

2.1.2 Fullmäktiges inriktningsmål för miljö och klimat

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

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

För att bidra till verksamhetsområdesmålet att Stockholm ska bli klimatpositivt har bolaget i ägardirektiv att aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind- och solenergianläggningar. Indikatorn ”elproduktion baserad på solenergi” har ett utfall på 2 043 MWh att jämföra med årsmålet på 2 400 MWh. Utfallet är en ökning i jämförelse med 2024 års utfall på 1 842 MWh även om indikatorn inte uppnås. Bolaget rapporterar att installerad effekt solenergi har ökat från 2 701 kWp (förväntad effekt enligt standardiserade testförhållanden) till 3 209 kWp, men eftersom flera anläggningar driftsattes sent under året syns full effekt först under 2026. Bolaget har samtidigt lyckats uppnå sitt mål om minskad energianvändning. Indikatorn ”relativ energianvändning” har ett utfall på 121,5 kWh/enhet, att jämföra med årsmålet på 122 kWh, vilket är en minskning från 124,7 kWh år 2024.

Inom samma verksamhetsområdesmål har bolaget både ägardirektiv och en indikator som syftar till att minska mängden byggavfall vid nyproduktion. Utfallet för indikatorn ”mängd byggavfall vid nyproduktion” uppgår till 44 kg per m² bruttoarea (BTA) mot årsmålet 40 kg per m² BTA, baserat på medelvärdet av fyra avslutade projekt. Bolaget uppger att de kontinuerligt arbetar med att minska mängden byggavfall. I bolagets ägardirektiv ingår även att bistå berörda nämnder och bolag i arbetet med att ta fram en metod för uppföljning av byggavfall. Bolaget rapporterar att det har bidragit till revidering av stadens vägledning för beräkning av byggavfall samt framtagande av mall för uppföljning. Arbetet kommer att fortsätta under 2026.

Revisionskontoret har under året granskat cirkulation av bygg- och rivningsmaterial samt avfall. Av granskningen framgår att bolaget saknar sammanställd övergripande statistik över mängden material och avfall från rivningar och byggnationer som återbrukas eller går till avfall. Det går därför inte att fastställa om mängden avfall minskar i enlighet med fullmäktiges mål. Granskningen visar också att bolaget inte inkluderar cirkularitet och återbruk i investeringsprocessen vilket hade kunnat möjliggöra ökad cirkulär hantering av material och avfall vid rivning och byggnation, se vidare avsnitt 4.1.

Bolaget bidrar till verksamhetsområdesmålet om att ”Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar”. Bolaget har i ägardirektiv att ”successivt förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens mål om en utsläppsfri innerstad år 2030.” Bolaget uppnår sitt årsmål inom indikatorn ”andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur”, med ett utfall på 15 procent och ett årsmål på 12 procent. Noteras bör dock att årsmålet sänkts från 30 procent till 12 procent mellan 2024 och 2025. Det långsiktiga målet är att minst 50 procent av bolagens parkeringsplatser i garage i innerstaden ska vara försedda med laddinfrastruktur 2026 och 100 procent 2028. Utbyggnaden ska genomföras i samarbete med Storstockholms Brandförsvär så att de brandrisker som kan uppstå minimeras. Bolaget arbetar enligt sin plan för etablering av laddinfrastruktur i garage och har tagit fram ytterligare en plan för ytparkeringar. Planerna kommer att revideras i och med ändrade ägardirektiv för 2026.

Inom verksamhetsområdesmålet ”Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer” finns en obligatorisk indikator att mäta andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen. Bolaget rapporterar att samtliga nybyggnadsprojekt och större ombyggnadsprojekt som avslutats under året har en loggbok i Byggvarubedömningen.

Bolaget bedömer att samtliga mål och ägardirektiv inom miljö och klimat uppnås under 2025. Revisionskontoret delar bolagets bedömning. I jämförelse med föregående år har utfallet inom verksamhetsmålet ”Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar” förbättrats.

2.1.3 Fullmäktiges inriktningsmål för ekonomi, jobb och bostäder

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

Bolaget har sex verksamhetsområdesmål, elva obligatoriska indikatorer samt 16 ägardirektiv under inriktningsmålet.

En stor del av bolagets ägardirektiv bidrar till verksamhetsområdesmålet ”I Stockholm ska alla ha rätt till ett boende som de har råd med”. Bostadsbyggandet har under senare år utmanats av det höga kostnads- och ränteläget. Stadens bostadsbolag har ett gemensamt ägardirektiv om att nyproducera 3 500 bostäder under mandatperioden, vilket innebär cirka 1 200 bostäder per bolag under perioden 2023–2026. Indikatorn som används för att följa upp arbetet är ”antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag”. Bolaget har under 2025 inte påbörjat några nya bostäder trots årsmålet om att påbörja produktion av 138 bostäder. Bolaget anger att orsaken är att försenad granskningsprocess medförde att projektet Rosenstenen med 138 planerade bostäder inte kunde starta som planerat. Under 2023 påbörjades 291 bostäder och under 2024 påbörjades 99 bostäder. För 2026 planeras byggstart av 76 bostäder vilket, om planerna realiserar, innebär totalt 466 bostäder under perioden 2023–2026. Revisionskontoret konstaterar, likt tidigare år, att den gemensamma målsättningen kan bli svår att nå till 2026 eftersom övriga bostadsbolag också har en låg nyproduktionstakt.

Utfallet för Stockholms Stadshus ABs indikator ”Antal lägenheter i bolagets projektportfölj” uppgick 2025 till 3 000 vilket också är årsmålet. Bolaget kommenterar att ingen markanvisning har tilldelats Stockholmshem under året. Portföljen har minskat med cirka 300 lägenheter på grund av nedlagda projekt samt omfördelning av byggrätter inom koncernen.

Bolaget har i ägardirektiv att tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att projektportföljen ska vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen. Bolaget rapporterar att det finns en nära dialog inom en särskild arbetsgrupp med berörda nämnder och systerbolag för att undersöka möjligheterna till förtätning av det befintliga beståndet. Cirka 3 000 möjliga bostäder har identifierats i olika geografiska områden som nu bearbetas.

Bolaget har ett flertal ägardirektiv som handlar om samverkan med andra bolag och nämnder kring bostadsutveckling eller bostadsbyggande. Bolaget har bland annat i ägardirektiv att tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus. Inom detta område rappor-

terar bolaget att det förekommer gemensamma arbetsgrupper tillsammans med berörda nämnder och bolag. Vidare har bolaget fått direktiv att tillsammans med Micasa Fastigheter pröva att samordna planering av byggprojekt. Bolaget har analyserat Micasa Fastigheters projektportfölj och identifierat en fastighet som skulle kunna vara lämplig för bostadsutveckling. Bolaget har också identifierat en egen fastighet som skulle kunna vara lämplig för Micasa Fastigheter att överta, vilket ska utredas vidare. Utifrån ägardirektiv ska bolaget också bistå SHIS Bostäder i dess verksamhet genom att bygga bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar. Här har samarbetet fortsatt kring befintligt bestånd, men det har inte planerats några nya projekt med anledning av att SHIS i dagsläget inte har behov av fler bostäder.

Bolaget har också i ägardirektiv att aktivt bidra till fullmäktiges mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad. Nya former för delat boende ska prövas såväl för studenter som för andra hyresgäster. Av verksamhetsberättelsen framgår att bevakning av trenden för efterfrågan av studentbostäder har fortsatt under 2025. Till följd av vikande efterfrågan på studentlägenheter omvandlades 105 lägenheter till ungdomsbostäder i ett projekt under projekttiden. Bolaget menar att detta bekräftar bolagets tidigare analys om en ökad tillgång och svagare efterfrågan för studentbostäder i närförort, ytterstad och även innerstaden. Bolaget deltar i en arbetsgrupp bestående av studentbostadsföretagen, systerbolagen och andra aktörer på bostadsmarknaden med syfte att förbättra förmedlingen av studentbostäder.

Genom ägardirektiv har bolaget även fått i uppgift att inventera befintligt bestånd och analysera hur de kan bidra till fler lägenheter med många rum genom nybyggnad eller ombyggnad, samt hur hyrorna för dessa kan pressas i syfte att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper. Bolaget rapporterar att det i varje nybyggnadsprojekt ska utredas förutsättningarna för att skapa yteffektiva lägenheter med fler rum utifrån den marknadsanalys som genomförs i varje nybyggnadsprojekt. För att säkerställa detta har granskningsrutinerna för projekt i tidiga skeden vidareutvecklats och förtydligats. Exempelvis genomförs kontinuerliga interna effektivitets- och kvalitetsgranskningar av de projekt som ligger som underlag för kommande detaljplaner. I granskningsarbetet följs bland annat upp att planerna medger tillskapandet av yteffektiva lägenheter med flera rum baserat på projektets och marknadsanalysens förutsättningar.

Revisionskontoret har följt vakansgraden i bolagets bostadsbestånd. Vakansgraden för 2025 är 0,8 procent, jämfört med budget på 0,4 procent och 0,6 procent föregående år. Bolaget uppger att förvaltningen arbetar aktivt med att hålla nere vakanskostnaden i bolaget. Bolaget har genomfört en omorganisation som uppges ha lett till effektivare processer, men där bolaget ännu inte kan se full effekt av förändringen.

Under verksamhetsområdesmålet ”hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden” följer bolaget indikatorn ”andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts”. Bolaget redovisar ett utfall på 100 procent, att jämföra med bolagets årsmål på 83 procent och fullmäktiges årsmål på 82 procent. Revisionskontoret har granskat bolagets uppföljningsunderlag avseende prioriterade avtal och konstaterar att samtliga prioriterade avtal har följts upp. Av revisionskontorets granskning framgår att bolaget har arbetat aktivt med att stärka sin avtalsuppföljning under 2025. Arbetet har resulterat i en tydligare styrmodell för avtalsuppföljning och en mer strukturerad uppföljningsplan för prioriterade avtal. För 2025 fanns 16 prioriterade avtalsområden som totalt omfattade 47 avtal. Inför kommande år har både antal prioriterade avtalsområden och antal avtal utökats. Urvalet är riskbaserat och grundas på kostnad, avtalsvolym, tidigare avvikelser samt identifierade riskområden.

Inom samma verksamhetsområdesmål finns också indikatorn ”andel elektroniska inköp” med ett utfall på ca 69 procent, att jämföra med målet på 70 procent. Utbildningsinsatser har genomförts för berörda medarbetare för att säkerställa korrekt och effektiv användning av inköpssystemet Agresso för elektroniska beställningar. Bolaget arbetar med att utveckla inköps- och uppföljningsarbetet inom befintliga systemlösningar.

Verksamhetsområdesmålet ”Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb” redovisas som uppfyllt vilket är en förbättring mot föregående år då målet var delvis uppfyllt. Liksom föregående år finns mindre avvikelser gällande indikatorer som berör sjukfrånvaro och medarbetarundersökning. Indikatorn ”sjukfrånvaro dag 1–14” ligger marginellt över målet om 2 procentenheter. Sjukfrånvaron för kvinnor, som har legat på en betydligt högre nivå än männens, har minskat vilket gjort att även skillnaderna mellan kvinnor och mäns sjukfrånvaro har minskat. Aktivt medskapandeindex visar ett utfall på 81 mot årsmålet på 83. Utfallet är i linje med föregående år trots omorganisation och att bolaget har flyttat sitt huvudkontor. Ledarskapsindex har ökat. Bolaget anger att det arbetar systematiskt med ledarskapsfrågor, bland annat med ny internutbildning för alla chefer.

Bolaget bedömer att samtliga mål och ägardirektiv inom ekonomi, jobb och bostäder uppnås under 2025. I jämförelse med föregående år har verksamhetsmålen ”Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd” samt ”Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb” förbättrats och bedöms nu som uppfyllda. Revisionskontoret delar bolagets bedömning.

2.2 Ekonomiskt resultat

Bolaget bedöms 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 | 3 481 | 3 507 | 26 | 1 % | 3 403 |
| Kostnader | -2 854 | -2 703 | 152 | 5 % | -2 796 |
| Varav avskrivningar | -767 | -792 | -25 | 3 % | -703 |
| Varav nedskrivningar | -8 | 86 | 94 | - | - |
| Finansnetto | -372 | -380 | -8 | 2 % | -366 |
| Resultat före bokslutsdispositioner och skatt | 255 | 424 | 169 | 67 % | 241 |

Balansomslutning 2025: 28 307 mnkr.

Bolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 424 mnkr, vilket är 169 mnkr högre än fullmäktiges resultatkrav. Avvikelsen beror i huvudsak på lägre driftkostnader samt en reversering av tidigare nedskrivning av fastighet.

Verksamhetens intäkter uppgår till 3 507 mnkr, vilket är i linje med budget. Verksamhetens kostnader, exkl. avskrivningar, nedskrivningar och finansiella poster, uppgår till 1 997 mnkr, vilket är 82 mnkr (3 procent) lägre än budget. Skillnaden beror främst på att årets driftkostnader understiger budget med 85 mnkr, vilket i huvudsak förklaras av minskade underhållskostnader. Markavgifter

har ökat med 3 mnkr. Årets nedskrivningar har påverkas av en reverserad nedskrivning av Måsholmen 33 om 100 mnkr efter bedömning mot marknadsvärde. Därav redovisar bolaget ett positivt utfall på 86 mnkr inom nedskrivningar.

Finansnettot uppgår till -380 mnkr, vilket överstiger budget med 8 mnkr och hänförs till att låneskulden under året har ökat med 411 mnkr samtidigt som snitträntan för 2025 var 2,73 procent jämfört med en budgeterad ränta på 2,60 procent.

Årets resultat innebär en förbättring jämfört med föregående års resultat på 183 mnkr (76 procent). Verksamhetens intäkter ökar med 104 mnkr (3 procent) vilket främst beror på utfallet av årlig hyresförhandling. Verksamhetens kostnader, exkl. avskrivningar, nedskrivningar och finansiella poster, har minskat med 96 mnkr (4,5 procent), vilket främst förklaras av lägre underhålls- och förvaltningskostnader om totalt 108 mnkr samt lägre personalkostnader om 62 mnkr. Samtidigt har köpta tjänster för fastighetsskötsel ökat mot med 47 mnkr mot föregående år, främst med anledning av nödvändiga ventilationsåtgärder. Taxebundna kostnader har ökat med 34 mnkr mot föregående år fördelat över både avfallshantering, uppvärmning och vattenkostnader.

2.2.2 Investeringsverksamhet

| Investeringsverksamhet (mnkr) | Budget 2025 | Utfall 2025 | Budget-avvikelse 2025 | Budget-avvikelse 2024 |
|-------------------------------|-------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Investeringar | 2 100 | 1 560 | 540 (-26%) | 70 mnkr (4%) |

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 540 mnkr (26 procent) i förhållande till kommunfullmäktiges investeringsram.

Enligt bolagets redovisning beror avvikelserna mot investeringsramen främst på ett lägre utfall inom nyproduktion. Nyproduktionen uppgår till 1 050 mnkr jämfört med budget 1 310 mnkr till följd av sänkta slutkostnadsprognoser, förskjutning i tid samt att Rosenstenen och Byälsvägen inte startat som planerat. Rosenstenen har försenats på grund av att projektets granskningsskede har förskjutits vid flera tillfällen och genomfördes först i november-december 2025. Vidare har projektet krävt flera omtag, kompletterande utredningar samt haft handläggartyten vilket bidragit till förseningar i detaljplanarbetet. Byälsvägen har försenats eftersom detaljplanen på grund av ett formaliafel upphävdes av mark- och miljödomstolen. Detaljplanen bedöms antagas under tredje kvartalet 2026.

De sänkta slutkostnadsprognoserna beror på att bolaget, i takt med att projekten avancerat i produktionsfasen, successivt minskat riskbufferten. Den totala riskbufferten har reducerats under 2025 för ett flertal nybyggnadsprojekt. Bolaget arbetar med risklistor i samtliga projekt och strävar efter att vidta åtgärder för att förhindra att identifierade risker realiseras. Under 2025 har bolaget även genomfört slutförhandlingar med entreprenörer inom nybyggnadsprojekten, som har fallit bättre ut än tidigare prognoser.

Avvikelser finns även inom strategiska investeringar (ombyggnad) med ett lägre utfall, 228 mnkr, mot budget på 380 mnkr. Ersättningsinvesteringarna på 282 mnkr underträffar budgeten på 410 mnkr. Större avvikelser finns inom sänkta slutkostnadsprognoser i främst tre olika projekt och ett flertal projekt som förskjutits i tid.

3. Intern styrning och kontroll

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

Den samlade bedömningen är att bolagets interna styrning och kontroll av verksamheten har varit delvis tillräcklig. Bedömningen grundar sig på att bolaget fortsatt behöver tydliggöra och konkretisera ansvar och innehåll i arbetssätt samt implementera dessa i hela organisationen. Årets granskningar har visat avvikelser avseende det systematiska brandskyddsarbetet. Avseende revisionskontorets tidigare lämnade rekommendationer från andra granskningar så har åtgärder i huvudsak genomförts medan bolagets uppföljning av resultat och efterlevnad kvarstår varför majoriteten av rekommendationerna också kvarstår.

Bolaget har fortsatt det arbete som påbörjades 2024 med att fastställa strukturer för internkontrollarbete och riskhantering. Bolaget har också förberett en ny modell för intern kontroll inför 2026. Utvecklingen kan ge bolaget bättre förutsättningar att säkerställa en tillräcklig intern kontroll under kommande år.

3.1 Organisation och ansvarsfördelning

Bolaget har under året fortsatt arbetet som påbörjades föregående år med att säkerställa en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och för att förhindra avsiktliga samt oavsiktliga fel. Vidare finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Årets granskning samt uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer visar att det i huvudsak finns riktlinjer och rutiner som ska bidra till att verksamhetens mål uppnås och att föreskrifter följs. Bolaget har tidigare år fått rekommendationer i flera granskningar gällande behov av att ta fram eller utveckla rutiner och flertalet av dessa har åtgärdats. I granskning av bolagets systematiska brandskyddsarbete framkommer däremot att grundläggande principer, till exempel ansvarsfördelning och rutiner för dokumentation, inte är tillräckligt tydliga. Även granskningen av attest och delegation visar på att befintliga rutiner behöver kompletteras, se vidare avsnitt 4.2 och 4.5.

Bolaget har vidtagit åtgärder utifrån tidigare granskningar gällande intern kontroll inom bostadsuthyrningsverksamheten. Exempelvis har bolaget under året tagit fram en handbok för informationshantering samt uppdaterat informationshanteringsplanen. Uppdateringen innebär att det är tydligt att handlingar som finns i ärenden

gällande byten, andrahandsuthyrning och överlåtelse inte ska gallras omedelbart, även om det gäller känsliga personuppgifter. Vidare ges anvisningar om hur handlingar i dessa ärenden ska förvaras.

I enlighet med revisionskontorets tidigare rekommendationer har bolaget också fastställt en rutin för hantering av inventarier innefattande stöldbegärliga korttidsinventarier, hemlån och avvikelser. Inventeringar behöver genomföras för att säkerställa att anläggningsregistret visar bolagets faktiska tillgångar, vilket är ett krav enligt bokföringslagen. Arbetet med att lokalisera inventarier och uppdatera anläggningsregistret påbörjades under 2025 och pågår in i 2026 varför efterlevnaden av rutinen följs upp under 2026. Rekommendationen är därför delvis åtgärdad.

Uppföljning av rekommendationer kopplade till tidigare granskning av antecknings- och rapporteringsskyldighet för farligt avfall visar också att bolaget har vidtagit åtgärder. Bolagets hållbarhetsenhet har under året fastställt en rutin och instruktion för farligt avfall som tydliggör och ansvarsfördelning inom bolaget gällande hantering av avfallsfrågor samt vilket ansvar som åligger leverantörer. Rutinen har förankrats internt bland berörda enheter och förankring mot berörda entreprenörer sker i avtal. Rutinen reglerar hur uppföljning ska genomföras för att säkerställa att rapportering av farligt avfall till Naturvårdsverkets register sker i rätt tid. Uppföljning av leverantörernas efterlevnad inom detta område ska ske under första kvartalet 2026, rekommendationen kommer därför att följas upp av revisionskontoret även nästa år.

Revisionskontoret har under året följt upp rekommendationer från 2024 års granskning av offentlighet och sekretess. Av uppföljningen framgår att bolaget bedriver ett utvecklingsarbete som innefattar att säkerställa att informationsredovisningen är korrekt, att gallring genomförs och att redovisningen regelbundet uppdateras. En digital handbok för informationshantering har tagits fram och informationshanteringsplanen har reviderats. Under 2025 har fokus varit på utbildning och regelefterlevnad under ledning av dokumentcontroller och jurist. Bolaget har även haft konsultstöd i utvecklingsarbetet. Information på området har lagts ut på intranätet. Revisionskontorets bedömning är att rekommendationer kan följas upp först 2026 då efterlevnad till de styrande dokument som antagits under 2025 behöver säkerställas. Vidare har det i årets granskningar framkommit att dokumentation av ärenden behöver stärkas kopplat till åtgärder rörande fastigheternas inomhusmiljö och systematiska brandskyddsarbete. Revisionskontoret bedömer samtidigt att bolaget har åtgärdat den tidigare rekommendationen om att säkerställa att handlingar som finns i ärenden avseende byten, andrahandsuthyrning och överlåtelse hanteras i enlighet med regelverk för bevarande och gallring. Detta i och med att en

handbok för informationshantering tagits fram och att informationshanteringsplanen har uppdaterats. Uppdateringen innebär att det är tydligt att handlingar som finns i ärenden gällande byten, andrahandsuthyrning och överlåtelser inte ska gallras omedelbart, även om det gäller känsliga personuppgifter. Vidare ges anvisningar om hur handlingar i dessa ärenden ska förvaras.

3.2 Riskanalys och internkontrollplan

Bolaget genomför årliga analyser som i huvudsak fångar upp väsentliga risker och hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska uppnås. I internkontrollplanen fastställs åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Kontroller enligt internkontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande. Påträffade avvikelser har dokumenterats och åtgärder har föreslagits.

Bolagsövergripande väsentlighets- och riskanalys, internkontrollplan 2025 och system för intern kontroll har beslutats i samband med verksamhetsplanen. Bolaget har inför 2025 gjort en omarbeting av dessa dokument för att likrikta dem med Stockholms Stadshus AB och stadens övriga bostadsbolag.

System för intern kontroll beskriver, likt tidigare år, huvudsakligen arbetet med den bolagsövergripande internkontrollplanen. Gällande det löpande internkontrollarbetet i verksamheterna anges att medarbetarna ansvarar för att bidra med sin kompetens i arbetet med intern kontroll samt ansvarar för att rapportera brister och avvikelser till överordnad chef. Någon ytterligare anvisning om hur detta i praktiken ska ske lämnas inte i dokumentet. Information om hur löpande uppföljning och egenkontroller ska utföras bör utvecklas liksom vem som ska ansvara för detta. Revisionskontoret bedömer därmed att rekommendationen att säkerställa följsamhet till Stockholms Stadshus ABs tillämpningsanvisningar avseende bolagens arbete med intern kontroll kvarstår.

Bolagets väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan för 2025 bedöms i högre utsträckning än tidigare år fånga väsentliga risker inom bolaget. Bolaget har utvecklat sitt riskarbete och arbetat med väsentlighets- och riskanalyser för alla delar i organisationen med ett tydligare underifrånperspektiv. Det innebär att riskidentifiering först genomförs på avdelnings-/enhetsnivå och därefter analyseras på bolagsövergripande nivå.

Revisionskontoret noterar att det pågår ett omfattande arbete med att utveckla styr- och uppföljningsmodellen för internkontrollarbetet med större fokus på linjeverksamhetens arbete. Under 2025 fokuserade bolaget på att tydliggöra roller och ansvar i sin revidering av system för intern kontroll. Då utvecklingsarbetet fortfarande pågår in i 2026 och ännu inte tydligt har dokumenterats så kvarstår

rekommendationen om att utveckla styr- och uppföljningsmodell för internkontrollarbetet med större fokus på linjeverksamhetens arbete till nästa år.

Bolaget har i uppföljning av sin internkontrollplan identifierat en större avvikelse avseende process för inköp. Kontrollaktiviteten har genomförts i syfte att kontrollera att det finns arbetssätt för att säkerställa att regler för direktupphandling efterlevs. I genomförd stickprovskontroll framkom att det fanns brister eller oklarheter i dokumentation i 14 av 15 inköp. Det noterades även att ansvaret för uppföljning av genomförda direktupphandlingar inte var tydligt och att uppföljning inte hade genomförts månatligen. Bolaget har genomfört åtgärder för att komma tillrätta med detta genom att brister och iakttagelser har förts vidare till berörda funktioner inom bolaget. Åtgärder har vidtagits inför 2026, exempelvis har mall för dokumentation uppdaterats och ansvar, omfattning och form för kontroller inom inköpsområdet tydliggjorts. Ytterligare informations- och utbildningsinsatser planeras. Åtgärder har beskrivits och rapporterats till styrelsen vid uppföljning av internkontrollplanen, i enlighet med system för intern kontroll. Revisionskontoret kommer under 2026 att följa att regler för direktupphandling säkerställs.

För att säkerställa att interna processer och styrdokument följs samt att det finns lag- och regelefterlevnad är fungerande egenkontroller av vikt. I årets granskning av det systematiska brandskyddsarbetet framgår att hantering och dokumentation av egenkontroller är ett utvecklingsområde och del av en pågående översyn. I uppföljning av rekommendationer framgår att kontroller av att antecknings- och rapporteringsskyldighet för farligt avfall sker enligt regelverket har införts i styrande dokument men ännu inte hunnit genomföras i praktiken. I granskning av inomhusmiljö framgår att egenkontroller finns på plats och i huvudsak fungerar väl.

3.3 Riktlinjer och rutiner för systematisk uppföljning

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

Bolaget har i tidigare års granskningar rekommenderats att utveckla innehållet i sina skriftliga rapporter, bland annat avseende att analys och kommentarer rörande bolagets ekonomi. Information rörande åtgärder gällande det ekonomiska resultatet har kompletterats i efterhand till revisionskontoret vid granskning av tertialrapporter och inte framgått av de skriftliga rapporterna. Informationen i verk-

samhetsberättelsen har utvecklats med tydligare beskrivningar om orsaker till avvikelser mot budget, men bedömningen är att även informationen i tertialrapporterna behöver vara tillräcklig. Rekommendationen kvarstår därför.

3.3.1 Verksamhets- och ekonomistyrning

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

Under året har revisionskontoret genomfört flera granskningar som berör bolagets interna styrning och kontroll avseende verksamhet.

Revisionskontoret har granskat bolagets systematiska brandskyddsarbete och den sammanfattande bedömningen att bolaget delvis bedriver arbetet i enlighet med regelverken. Grundläggande principer såsom ansvarsfördelning och rutiner för dokumentation behöver tydliggöras. I granskning av arbete med att förhindra och åtgärda olägenheter i inomhusmiljö bedöms bolaget i huvudsak ha en tillräcklig intern kontroll. En tillräcklig intern kontroll konstaterades också i granskning av attesthantering och delegationsbeslut.

Revisionskontoret konstaterade i 2024 års granskning att bolaget hade avvikelser i budgetarbetet. Exempelvis hade bolaget inte följt stadens redovisningsprinciper gällande personalkostnader, vilket inneburit att kostnaderna överskridit budgeterat belopp. Vidare hade taxebundna kostnader budgeterats för lågt och beskrevs av bolaget som svårbudgeterade. Det skedde, enligt bolaget, ett fördjupat analysarbete inför budget 2025 gällande värmeförbrukning för att säkerställa ett utfall i linje med budget. Utfallet för taxebundna kostnader år 2025 16 mnkr lägre än budgeterat. Enligt bolaget beror detta på minskade kostnader för fjärrvärme på grund av en mild vinter samt bolagets långsiktiga arbete med energi-effektiviseringar.

Revisionskontoret noterar att bolagets ekonomiska resultat avviker med 169 mnkr (66 procent) från den prognos som redovisades vid tertialrapport 2. Avvikelsen beror dels på lägre driftkostnader till följd av att det i delåret identifierades avvikelser för försenade leveranser (85 mnkr), bland annat avseende upprustning av skyddsrum. Bolaget beslutade istället att för delar av det frigjorda budgetutrymmet genomföra fler OVK-åtgärder som var en nödvändig insats efter besiktning. Efter tertialrapport 2 skedde också reversering av tidigare nedskrivning av fastigheten för fastigheten Måsholmen 33 med 100 mnkr efter bedömning mot marknadsvärde samt lägre personalomkostnader. Det finns också en differens mellan utfall och prognos för personalkostnader om -40 mnkr, till följd av justeringar i pensioner där ändrad utbetalningstid skapar

avvikelser. I juni 2025 fick bolaget slutrapporter från 2024 och justerade efter denna prognos för ökade kostnader. Vid bokslutet noterar bolaget att justeringen som skedde var för stor.

Inför 2026 har bolaget initierat ett arbete med att utveckla ekonomisk styrning och uppföljning bland annat i syfte att stärka prognosarbetet. Projektet pågår och syftar till att få bättre analysmöjligheter och ökad effekt i prognosarbetet.

4. Fördjupade granskningar

Nedan redovisas de fördjupade granskningar som berört bolaget under året.

4.1 Cirkulation av bygg- och rivningsmaterial samt avfall

Stadsrevisionen har granskat om exploateringsnämnden, Stockholm Vatten och Avfall AB och AB Stockholmshem säkerställer en cirkulär hantering av material och avfall från rivningar och byggnationer. Miljö- och hälsoskyddsnämnden och stadsbyggnadsnämnden har granskats utifrån tillsynsansvaret.

Stadsrevisionen bedömning är att Stockholmshem i huvudsak säkerställer en cirkulär hantering av material och avfall från rivning och byggnation i enlighet med lagstiftningen krav, men inte utifrån fullmäktiges mål om cirkularitet. Däremot saknar bolaget sammanställd övergripande statistik över mängden material och avfall från rivningar och byggnationer som återbrukas eller går till avfall. Det går därför inte att fastställa om mängden avfall minskar i enlighet med fullmäktiges mål. Vidare omhändertas inte erfarenheter från genomförda entreprenadupphandlingar i kommande upphandlingar och cirkularitet inkluderas inte i investeringsprocessen.

Bolaget rekommenderas att:

- Analysera och använda erfarenheter avseende cirkulation och återbruk från genomförda och pågående entreprenadupphandlingar i styrningen inför kommande upphandlingar.
- Integrera cirkularitet och återbruk i investeringsprocessens tidiga skeden.

För mer information om granskningen, se rapporten Cirkulär hantering av material och avfall från rivning och byggnation (revisionsrapport 2025:1).

Av yttrandet framgår att bolaget delar revisionens synpunkter. Bolaget har tagit till sig av samtliga rekommendationer som lämnats och beskrivit åtgärder som kommer vidtas.

4.2 Granskning av det systematiska brandskyddsarbetet

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

Revisionskontorets sammanfattande bedömning är att bolaget delvis bedriver ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med regelverken. Bedömningen grundas bland annat på att grundläggande principer, till exempel ansvarsfördelning och vad som gäller för dokumentation, inte är tillräckligt tydliga.

Granskningen visar att bolaget har en riktlinje och rutiner för brandskyddsarbetet där ansvar och uppgifter framgår. Dock är riktlinjen inte uppdaterad efter en större organisationsförändring som genomfördes hösten 2024. Riktlinjen är även otydlig i vissa delar, till exempel vilken funktion som ansvarar för genomförande av utbildningsplanen och uppföljning av den. Av intervjuer framgår att det pågår ett utvecklingsarbete med att se över riktlinje och rutiner. Arbetet hålls samman av bolagets brandskyddsexpert som anställdes under 2024.

Enligt de allmänna råden ska brandskyddsarbetet bedrivas med helhetssyn, ske systematiskt och kontinuerligt samt utgå från de risker som finns. En del av brandskyddsarbetet handlar om att göra regelbundna kontroller, dokumentera eventuella brister samt vidta åtgärder på kort och lång sikt. Granskningen visar att bolaget har ett digitalt system som stöd i arbetet samt för dokumentation. Vidare visar granskningen att funktionskontroller av tekniska brandskyddsanläggningar, till exempel larm och rökluckor, genomförs och dokumenteras av entreprenör i bolagets digitala system. Egenkontrollsronder i fastigheterna genomförs av egen personal en gång per månad. I bolagets skriftliga rutin gällande egenkontroller anges att alla avvikelser alltid ska dokumenteras. Enligt intervjuade chefer dokumenteras dock inte mindre avvikelser av engångskaraktär och som åtgärdas omedelbart, till exempel flytt av en cykel eller borttag av mindre mängd skräp. Vilket även verifieras av revisionskontorets stickprov av egenkontrollprotokoll där endast en avvikelse fanns noterad.

Revisionskontoret bedömer att det kan vara svårt att få en tydlig överblick av brandskyddets status samt byggnadens risker när avvikelser inte finns spårbara i efterhand. Det försvårar även möjligheten att genomföra proaktiva åtgärder utifrån mönster i avvikelserna. Exempelvis byta ut armaturen där lampan ofta är trasig eller se över barnvagns- och cykelförvaring i fastigheter där de återkommande parkeras på olämpliga platser. Informationen som framkommer vid egenkontroller är också en viktig del av underlaget för det planerade underhållet. Enligt intervjuade är hantering av egenkontroller och dokumentation en del av det pågående översynsarbetet.

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

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

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa att det finns aktuella och tydliga styrdokument inom området.
- Säkerställa att samtliga medarbetare har den utbildningsnivå som krävs för den enskildes roll, samt att detta löpande underhålls.
- Säkerställa att egenkontrollerna dokumenteras.
- Stärka det proaktiva brandskyddsarbetet bl.a. genom att genomföra bolagsövergripande uppföljningar och analyser.

4.3 Granskning av inomhusmiljö

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

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

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

Enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) ska en bostad särskilt ge betryggande skydd mot värme, kyla, drag, fukt och andra liknande störningar samt ha tillfredsställande luftväxling. Bolaget bedöms ha rutiner för att systematiskt övervaka, kontrollera och serva tekniska installationer som är viktiga för att upprätthålla en sådan inomhusmiljö. Bolaget har också säkerställt att det sker rondering av allmänna utrymmen och ute-miljö i syfte att upptäcka och åtgärda avvikelser.

Däremot visar granskningen att bostadsutrymmen inte regelbundet kontrolleras i förebyggande syfte. Därav bedömer revisionskontoret att det är viktigt att hantering av felanmälningar och klagomål fungerar effektivt. Granskningen visar att bolagets hantering av kundinitierade ärenden i de flesta fall fungerar väl. Revisionskontoret har dock noterat att det förekommer avslutade kundärenden där doku-

mentation om vidtagna åtgärder saknas, eller där upprepade felanmälningar från hyresgästen har krävts för att ärendet ska fortskrida. Det förekommer också myndighetsärenden där dokumentation som hänvisas till i myndighetsbeslut saknas i bolagets diarium. Tydlig dokumentation och egenkontroll är viktigt för att säkerställa att ärenden hanteras korrekt och inte faller mellan stolarna samt att rätt åtgärder vidtas i rätt tid.

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

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa att relevant information om vidtagna åtgärder i samband med felanmälningar och klagomål är dokumenterad när ärendet avslutas. Detta omfattar både kundärenden och myndighetsärenden.

4.4 Granskning av attest och delegation

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

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

Av granskningen framkommer att bolagets samtliga styrdokument gällande attest och delegation är aktuella och dokumenterade. Där emot finns det i dokumenten en sammanblandning av begreppen delegation och attest. Bland annat står det att delegation är centralt i attestinstruktionens syfte och vice versa. Vidare uppges attesträtten normalt vara knuten till chefsroller med budgetansvar, en formulering som indikerar koppling till besluts-/beställningsrätt snarare än attesträtt. Formuleringarna medför en otydlighet kring vad besluts- respektive attesträtt innebär.

Vidare visar granskningen att delegationsordning och attestinstruktion i huvudsak överensstämmer med vd-instruktion. Dock finns det vissa skillnader i titulatur och belopp i dokumenten. Vidare bör delegationsordningen utvecklas i vissa delar, bland annat rörande övergripande personal-/HR-relaterade frågor som inte är

inkluderade i delegationsordningen i dagsläget. Detta är också något som bolaget själva observerat ett behov av. Revisionskontoret bedömer därmed att dokumenten bör tydliggöras.

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

Beskrivning av hur styrelsen kontrollerar om delegationen kan upprätthållas i enlighet med aktiebolagslagen återfinns till viss del i styrelsens arbetsordning samt i bolagets delegationsordning. Revisionskontoret noterar att det finns en löpande rapportering av de i arbetsordningen särskilt angivna frågor som vd ska förelägga för beslut. Det saknas dock dokumenterad rutin för kontroll av delegationsbeslut och för i vilken omfattning återrapportering ska ske till styrelsen. Detta bekräftas av protokollgranskning och stickprov. Som ett led i att ytterligare stärka uppföljning av efterlevnaden av delegationsordningen kan formerna för hur och i vilken omfattning rapportering av delegationsbeslut ska ske förtydligas.

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa att styrdokumentet inom attest och delegation samt vd-instruktion är tydliga och överensstämmer sinsemellan.

5. Uppföljning av tidigare års granskning

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

Uppföljning visar att bolaget delvis har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer. Väsentliga rekommendationer som återstår att åtgärda är bland annat att utveckla modellen för intern kontroll med större fokus på linjeverksamhetens arbete samt att säkerställa efterlevnad till fullmäktiges arkivregler gällande informationsredovisning och gallring. Rekommendationerna redovisas i bilaga 1.

Bilaga 1

Uppföljning av lämnade rekommendationer

| Rapport | Rekommendation | Har åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej) | Uppföljning |
|-----------------------|--|--|------------------------|
| Projektrapport 2025:1 | <p>Cirkulation av bygg- och rivningsmaterial samt avfall Bolaget rekommenderas:</p> <p>Analysera och använda erfarenheter avseende cirkulation och återbruk från genomförda och pågående entreprenad-upphandlingar i styrningen inför kommande upphandlingar.</p> <p>Integrera cirkularitet och återbruk i investeringsprocessens tidiga skeden.</p> | Se kommentar | Följs upp kommande år. |
| Årsrapport 2025 | <p>Granskning av det systematiska brandskyddsarbetet Bolaget rekommenderas:</p> <p>Säkerställa att det finns aktuella och tydliga styrdokument inom området,</p> <p>Säkerställa att samtliga medarbetare har den utbildningsnivå som krävs för den enskildes roll, samt att detta löpande underhålls,</p> <p>Säkerställa att egenkontrollerna dokumenteras,</p> <p>Stärka det proaktiva brandskyddsarbetet bl.a. genom att genomföra bolagsövergripande uppföljningar och analyser.</p> | Se kommentar | Följs upp kommande år. |
| Årsrapport 2025 | <p>Granskning av inomhusmiljö Bolaget rekommenderas:</p> <p>Säkerställa att relevant information om vidtagna åtgärder i samband med felanmälningar och klagomål är dokumenterad när ärendet avslutas. Detta omfattar både kundärenden och myndighetsärenden.</p> | Se kommentar | Följs upp kommande år. |
| Årsrapport 2025 | <p>Granskning av attest och delegation Bolaget rekommenderas:</p> <p>Säkerställa att styrdokumentet inom attest och delegation samt vd-instruktion är tydliga och överensstämmer sinsemellan.</p> | Se kommentar | Följs upp kommande år. |

| Rapport | Rekommendation | Har åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej) | Uppföljning |
|-----------------|---|---|---|
| Årsrapport 2024 | <p>Hantering av inventarier Bolaget rekommenderas:</p> <p>Fastställa rutin för hantering av inventarier innefattande hantering av stöldbegärliga korttidsinventarier, hemlån och avvikelser samt säkerställa att rutinen efterlevs. (Rekommendation kvarstår)</p> <p>Säkerställa att anläggningsregistret efterlever bokföringslagens och bokföringsnämndens krav om att visa bolagets nuvarande tillgångar. (Rekommendation kvarstår)</p> | Delvis | <p>Bolaget har fastställt en rutin som hanterar inventarier innefattande stöldbegärliga korttidsinventarier, hemlån och avvikelser. Rutinen finns på bolagets intranät. Information och förankring av rutinen har skett från redovisningschef till berörda i organisationen. Arbetet med identifiering av inventarier kommer att pågå även under 2026. Rutinen fastställdes under andra halvan av 2025 och moment i rutinen ska utföras årligen. Uppföljning av rutinens efterlevnad kommer därför att ske under 2026.</p> <p>Bolaget har fastställt rutiner för hantering av inventarier och under året arbetat med att identifiera inventarier och uppdatera anläggningsregistret. Visst arbete kvarstår att genomföra under 2026. Rekommendationen följs upp under 2026 när arbetet har färdigställts.</p> |
| Årsrapport 2024 | <p>Intern kontroll inom bostadsuthyrningsverksamheten Bolaget rekommenderas:</p> <p>Säkerställa att handlingar som finns i ärenden avseende byten, andrahandsuthyrning och överlåtelse hanteras i enlighet med regelverk för bevarande och gallring. (Rekommendation åtgärdad)</p> | Ja | <p>Bolaget har under året tagit fram en handbok för informationshantering och uppdaterat informationshanteringsplanen. Uppdateringen innebär att det är tydligt att handlingar som finns i ärenden gällande byten, andrahandsuthyrning och överlåtelse inte ska gallras omedelbart, även om det gäller känsliga personuppgifter. Vidare ges anvisningar om hur handlingar i dessa ärenden ska förvaras.</p> |
| Årsrapport 2024 | <p>Antecknings- och rapporteringsskyldighet för farligt avfall Bolaget rekommenderas:</p> <p>Tydliggöra och förankra ansvarsfördelning inom bolaget gällande hantering av avfallsfrågor. (Rekommendation åtgärdad)</p> <p>Säkerställa att rapportering av farligt avfall till Naturvårdsverkets register sker senast två arbetsdagar efter den tidpunkt då anteckningen ska vara förd. (Rekommendation kvarstår)</p> | Delvis | <p>Bolaget har under 2025 fastställt Rutin och instruktion farligt avfall. Rutinen tydliggör ansvar för leverantör samt interna funktioners ansvar för avtal, avtalsuppföljning och miljörum. Rutinen har förankrats internt bland berörda enheter och områden. Förankring mot berörda entreprenörer sker i avtal.</p> <p>Rutin reglerar uppföljning för att säkerställa att rapportering av farligt avfall till Naturvårdsverkets register sker senast två arbetsdagar efter den tidpunkt då anteckningen ska vara förd. För att säkerställa efterlevnad av miljökrav i avtal ska stickprov löpande ske av inköpsavdelningen på avtalade leverantörer. Uppföljning sker under första kvartalet 2026 och har därför ännu inte kunnat verifieras av revisionskontoret.</p> |

| Rapport | Rekommendation | Har åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej) | Uppföljning |
|------------------------|--|--|---|
| Årsrapport 2023 | Intern kontroll Bolaget rekommenderas: Utveckla modellen för intern kontroll med större fokus på linjeverksamhetens arbete samt genomföra uppföljning av efterlevnad. (Rekommendation kvarstår) Säkerställa följsamhet till Stockholms Stadshus AB:s tillämpningsanvisningar avseende bolagets arbete med intern kontroll. (Rekommendation kvarstår) | Delvis | Ett utvecklingsarbete av styr- och uppföljningsmodell för internkontroll med större fokus på linjeverksamhetens arbete har skett under året. Väsentlighets- och riskanalyser sker i alla delar i organisationen och bedöms liksom internkontrollplan för 2025 i högre utsträckning fånga väsentliga risker. Systematiska kontroller för hantering av risker har adderats till internkontrollplanen. Då utvecklingsarbetet pågår in i 2026 och ännu inte har dokumenterats kvarstår rekommendationen. Beskrivning av ansvarsfördelning i bolagets system för intern kontroll kan fortsatt konkretiseras med information om hur löpande uppföljning och egenkontroller ska utföras liksom vem som ska ansvara för detta. |
| Årsrapport 2022 | Indikatorer i tertialrapporteringar Bolaget rekommenderas: Säkerställa utfallen på indikatorerna i tertialrapporteringarna. (Rekommendation åtgärdad) | Ja | I årets granskning har utfallet på indikatorerna i huvudsak varit korrekt. |
| Årsrapport 2022 | Offentlighet och sekretess Bolaget rekommenderas: Säkerställa fortlöpande uppdatering av informationsredovisningen, i enlighet med stadens arkivregler. (Rekommendation kvarstår) Säkerställa att gallring sker i enlighet med stadens arkivregler. (Rekommendation kvarstår) Säkerställa att allmänna handlingar antingen registreras eller förvaras i en ordning som är dokumenterad och känd i organisationen. (Rekommendation kvarstår) | Delvis | Det pågår ett utvecklingsarbete gällande att ta fram instruktioner för att säkerställa en korrekt informationsredovisning, att gallring sker och att redovisningen uppdateras med regelbundenhet. Bolaget har tagit fram en digital handbok för informationshantering. Information har lagts ut på intranätet och informationshanteringsplanen har reviderats. Under 2025 har fördjupningar genomförts där otydligheter i diarieföring av ärenden har noterats. Efterlevnad av handbok och informationshanteringsplan behöver verifieras under 2026 innan rekommendationen är åtgärdad. |
| Årsrapport 2019 | Redovisning i tertialrapporteringar Bolaget rekommenderas: Utveckla analyser och kommentarer vid jämförelse mellan budget och utfall i tertialrapporteringar beträffande driftverksamheten. (Rekommendation kvarstår) | Delvis | Informationen i verksamhetsberättelsen har utvecklats med tydligare beskrivningar om orsaker till avvikelser mot budget. Bedömningen är dock att även informationen i tertialrapporterna behöver vara tillräcklig. |

Bilaga 2 Bedömningskriterier

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

Bedömning av ändamålsenlighet och ekonomi

Bedömningen utgår från att bolagets:

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

Bedömning av intern styrning och kontroll

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

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

Bedömningsnivåer

I huvudsak tillfredsställande/tillräcklig

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

Delvis tillfredsställande/tillräcklig

Bedömningskriterier är delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas.

Inte tillfredsställande/tillräcklig

Bedömningskriterierna är inte uppfyllda. Väsentliga brister behöver åtgärdas snarast.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

| Namn | Datum |
|-----------------------------|------------|
| Åsa Leverén Wigfeldt, VD | 2026-05-27 |
| Sofia Forsman, Chef VD-stab | 2026-05-27 |