

Handläggare: Jannike Siljan
Telefon: 08-50837097

Till styrelsen

Yttrande stadsrevisionens rapport

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Framtaget förslag till svar på Stadsrevisionens årsrapport för 2025 godkänns.

Stefan Sandberg
VD

Jannike Siljan
Verksamhetsutvecklingschef

Ärendet

Utifrån genomförd granskning bedöms Bolaget 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. Det ekonomiska utfall överstiger kommunfullmäktiges resultatkrav med 173 mnkr, vilket främst beror på lägre rörelsekostnader, personalkostnader och finansnetto än budgeterat.

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 741 mnkr mot fullmäktiges investeringsram. Avvikelsen beror på uteblivet förvärv av Viggsholmen, rådande marknadssituation samt tidsförskjutningar i externa och interna processer.

Revision av bolagets generella arbete med internkontroll visar att den interna styrningen, uppföljningen och kontrollen bedöms vara delvis tillräcklig.

Det återstår fortfarande ett arbete med att säkerställa att linjeorganisationen genomför löpande kontroller/uppföljning av lag- och regelefterlevnad samt har ett systematiskt sätt att hantera risker som uppkommer i det dagliga arbetet. Vidare behöver dokumentation av kontroller och åtgärder inom olika verksamhetsområden förbättras.

Stadsrevisionen noterar att bolaget har tagit till sig rekommendationerna under året och arbetat för att stärka arbetssätten inom flera av det tidigare granskade områdena. Arbetssättet för intern kontroll har också utvecklats och bör ge bolaget bättre förutsättningar att säkerställa en tillräcklig intern kontroll under kommande år.

Under 2025 har revisionskontoret genomfört fördjupande granskningar som omfattat:

- Samverkan för ökat bostadsbyggande
- Granskning av inomhusmiljö
- Granskning av det systematiska brandskyddsarbetet
- Granskning av attest och delegation

Nedan följer revisionskontorets rekommendationer och bolagets kommentarer till dessa.

Intern kontroll

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten har varit delvis tillräcklig.

Bedömningen grundar sig på att det fortfarande återstår att säkerställa att linjeorganisationen genomför löpande kontroller och uppföljning av lag- och regelefterlevnad samt att säkerställa att bolaget har ett systematiskt sätt att hantera risker som uppkommer i det dagliga arbetet. Vidare behöver också dokumentation av kontroller och åtgärder inom olika verksamhetsområden ske på ett tillräckligt sätt.

Bolagets svar:

Bolaget har under 2025 arbetat med att stärka och tydliggöra ett arbetssätt som följer den nya modellen för intern kontroll (gäller fr o m 2026). Bolaget

kommer även fortsatt ge stöd till linjeverksamheten i frågorna samt arbeta för att stärka dokumentation från kontroller och åtgärder inom verksamhetsområdena.

Fördjupade granskningar

Samverkan för ökat bostadsbyggande

Den samlade bedömningen är att bolaget, liksom övriga granskade nämnder och bolag, utifrån sitt uppdrag, ansvarsområden och rådighet genom proaktiv samverkan i huvudsak bidrar till att det långsiktiga målet om 140 000 påbörjade bostäder till 2035 ska uppfyllas.

Bolagets svar:

Bolaget fortsätter arbetet med proaktiv samverkan för att bidra till uppsatt mål.

Granskning av inomhus miljö

Bolaget rekommenderas att:

1. Säkerställa att relevant information om vidtagna åtgärder i samband med felanmälningar och klagomål är dokumenterad när ärendet avslutas. Detta omfattar både intern dokumentation och diarieföring av myndighetsärenden.

Bolaget svar:

1. Rutin för att säkerställa bevarande av dokumentation av vidtagna åtgärder i samband med felanmälningar och klagomål finns redan framtagen. En utbildning för berörda är inplanerad under året.

Granskning av det systematiska brandskyddsarbetet

Bolaget rekommenderas att:

1. Säkerställa en tydlig roll- och ansvarsfördelning gällande det systematiska brandskyddsarbetet.
2. Säkerställa enhetliga arbetssätt gällande egenkontroller samt att egenkontrollerna dokumenteras.
3. Säkerställa att samtliga medarbetare har den utbildningsnivå som krävs för den enskildes roll, samt att detta löpande underhålls.

4. Stärka det proaktiva brandskyddsarbetet bl.a. genom att genomföra bolagsövergripande uppföljningar och analyser.

Bolagets svar:

1. Bolaget har tydliggjort roll- och ansvarsfördelning. Berörda medarbetare har informerats/utbildats. Organisationen förstärks genom rekrytering av Brand- och skadeskyddsansvarig som börjar i maj 2026.
2. Bolaget har aktualiserat rutiner. Berörda medarbetare har informerats/utbildats. Vi har implementerat systemstöd (REQS) för dokumentation och uppföljning av enhetligt arbetssätt gällande egenkontroller.
3. Bolaget ser över samtliga berörda medarbetares utbildningsnivå samt rutin för löpande uppföljning.
4. Införandet av systemstödet (REQS) kommer även stärka det proaktiva brandskyddsarbetet och möjliggöra bolagsövergripande uppföljningar och analyser.

Granskning av attest och delegation

Bolaget rekommenderas att:

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

Bolagets svar:

1. Bolaget ser över och tydliggör styrdokumentet samt säkerställer att de överensstämmer sinsemellan.

Uppföljning av tidigare rekommendationer

Intern kontroll

Bolagets svar är inkluderat i stycket Intern kontroll ovan.

Bolagets följsamhet till dataskyddsförordningen

Det ingår i dataskyddsombudens uppdrag att årligen lämna en årsrapport där identifierade brister i efterlevnad av dataskyddsförordningen framgår. Revisionskontoret bedömer att bolaget har en systematisk hantering av

dessa rapporter och kommer därför inte fortsätta att följa upp rekommendationer som ännu inte åtgärdats.

Hantering av inventarier

Bolaget rekommenderas:

1. Säkerställa att riktlinjen för hantering av inventarier även omfattar hantering av stöldbegärliga korttidsinventarier, hemlån och avvikelser samt säkerställa att riktlinjen efterlevs.
(Rekommendation åtgärdad)
2. Säkerställa att anläggningsregistret efterlever bokföringslagens och bokföringsnämndens krav om att visa bolagets nuvarande tillgångar. (Rekommendation kvarstår)

Bolagets svar:

1. Rekommendation åtgärdad
2. Inventering av bolagets olika områdeskontor pågår och beräknas vara klar under 2026.

Intern kontroll inom bostadsuthyrningsverksamhet

Bolaget rekommenderas:

1. Utveckla dokumentationen så att den uppfyller hyreslagens krav på bedömningar i beslut som rör byten, tillstånd att hyra ut i andra hand samt överlåtelser. (Rekommendation kvarstår)
2. Säkerställa att handlingar som finns i ärenden avseende byten, andrahandsuthyrning och överlåtelser hanteras i enlighet med regelverk för bevarande och gallring. (Rekommendation kvarstår)
3. Säkerställa att principen om dualitet efterlevs i enlighet med gällande rutiner för byten, andrahandsuthyrning samt överlåtelser.
(Rekommendation åtgärdad)

Bolagets svar:

1. Fortsatt arbete med att tillse följsamhet till framtagna rutiner genom att uthyrningschefer gör intern kontroll i mars och september varje år, vilket har gett fint resultat. I förekommande fall förbättras rutiner och arbetssätt i syfte att tydliggöra underlag och dokumentation av de kontroller som görs.

2. Implementering av ny framtagna rutin kring rubricering av metadata för varje handlingstyp rörande uthyrning, andrahandsuthyrning, och överlåtelse.
3. Rekommendation åtgärdad.

Avtalsuppföljning av lokalvård

Bolaget rekommenderas:

1. Tydliggöra ansvarsfördelningen gällande bolagets avtalsuppföljning. (Rekommendation åtgärdad)
2. Ta fram arbetssätt och rutiner för avtalsuppföljning som syftar till att förebygga och upptäcka oegentligheter. (Rekommendation kvarstår)
3. Ta fram en plan för uppföljning av lokalvårdsavtalen. (Rekommendation åtgärdad)
4. Säkerställa ett enhetligt arbetssätt av uppföljningen av städningens kvalitet. (Rekommendation åtgärdad)
5. Säkerställa att kommande upphandling av lokalvård för AB Stadsholmens verksamhet innehåller villkor för att förebygga och upptäcka oegentligheter. (Rekommendation åtgärdad)
6. Säkerställa att avtalade villkor används när lokalvårdsavtalens villkor inte uppfylls. (Rekommendation åtgärdad)

Bolagets svar:

1. Rekommendation åtgärdad
2. Ett gediget arbete har gjorts under 2025 för att ta fram arbetssätt och rutiner för avtalsuppföljning som syftar till att förebygga och upptäcka oegentligheter vid uppföljningen. Arbetet fortsätter och kommer implementeras i verksamheten under 2026.
3. Rekommendation åtgärdad
4. Rekommendation åtgärdad
5. Rekommendation åtgärdad
6. Rekommendation åtgärdad

Bilaga

1. Stadsrevisionens årsrapport 2025 – AB Svenska Bostäder
-

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Stefan Sandberg, VD	2026-05-22
Jannike Siljan, Verksamhetsutvecklingschef	2026-05-22