

Årsrapport 2025

AB Svenska Bostäder

Rapport från
stadsrevisionen

Dnr: RVK 2026/41

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 Svenska Bostäder

Årsrapport 2025

Lekmannarevisor har avslutat revisionen för AB Svenska Bostäder under 2025.

Årets granskning visar att bolaget fortsatt behöver säkerställa att linjeorganisationen genomför löpande kontroller och uppföljning av regelefterlevnad. Samt att vidtagna kontroller och åtgärder dokumenteras.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till AB Svenska Bostäders 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.

Mia Sydow Mölleby
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, likt föregående år, AB Svenska Bostäder i huvudsak ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

AB Svenska Bostäder har i huvudsak uppfyllt kommunfullmäktiges mål, bolagsordning och ägardirektiv samt följt de beslut, riktlinjer, gällande lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten. Bolagets ekonomiska utfall är 173 mnkr högre än fullmäktiges resultatkrav. Överskottet hänförs framför allt till 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.

Intern styrning och kontroll

Den interna styrningen och kontrollen bedöms, likt föregående år, utifrån genomförd granskning, delvis vara 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. Årets granskning visar även att dokumentation av kontroller och åtgärder inom olika verksamhetsområden behöver ske på ett tillräckligt sätt.

Bolaget har samtidigt under året arbetat med att stärka arbetssätten inom flera tidigare granskade områden. 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.....	7
2.2 Ekonomiskt resultat.....	10
2.2.1 Finansiellt resultat.....	11
2.2.2 Investeringsverksamhet.....	12
3. Intern styrning och kontroll	14
3.1 Organisation och ansvarsfördelning	14
3.2 Riskanalys och internkontrollplan	15
3.3 Riktlinjer och rutiner för systematisk uppföljning.....	16
3.3.1 Verksamhets- och ekonomistyrning	18
3.4 Övriga iakttagelser	18
4. Fördjupade granskningar.....	19
4.1 Samverkan för ökat bostadsbyggande	19
4.2 Granskning av inomhusmiljö.....	19
4.3 Granskning av det systematiska brandskyddsarbetet	20
4.4 Granskning av attest och delegation	23
5. Uppföljning av tidigare års granskning	25
Bilaga 1 Uppföljning av lämnade rekommendationer	26
Bilaga 2 Bedömningskriterier	29

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 Mia Sydow Mölleby och suppleant är Staffan Olsson. 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 Fredrik Enblom vid EY AB.

Årsrapporten har faktakontrollerats av bolagsledningen.

2. Verksamhet och ekonomi

I detta avsnitt redovisas revisionskontorets grund för bedömning av AB Svenska Bostäder (Svenska Bostäder) 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 uppfylls 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 inget verksamhetsområdesmål eller några indikatorer, men sex ägardirektiv under inriktningsmålet. Aktiviteterna som ingår i målet har fortlöpt enligt plan, men styrelsens indikatorer som är kopplade till målet ligger under årsmålen nivå.

Bolaget har ägardirektivet 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”. Kopplat till detta har bolaget bedrivit ett strukturerat vräkningsförebyggande arbete genom månatliga samverkansmöten med socialtjänsten, gemensamma hembesök samt nära samarbete med stadsdelsnämnderna. Barnrättsperspektivet har stärkts genom ny rutin riktad mot barnfamiljer. Arbetet mot våld i hemmet har stärkts genom utbildningsinsatser.

Avseende ägardirektivet ”bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta” rapporterar bolaget att det inte når de två av styrelsen beslutade indikatorerna. Under perioden har ett större antal lägenheter erbjudits, men efterfrågan från Bostad Först har inneburit att endast 24 lägenheter har levererats, vilket understiger målet om 27 lägenheter. Bolaget anger att det har haft kontinuerlig kontakt med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB i syfte att kunna leverera enligt målet. Vidare har totalt under året 123 lägenheter förmedlats mot målet om 217 lägenheter. Efterfrågan från stadsdelsnämnderna uppfattas som lägre än målvärdet. De lägenheter som bolaget skickar till Bostadsförmedlingen matchar inte stadsdelsnämndernas krav i egenskap av storlek, område och hyra. Bolaget ser vissa svårigheter i att efterfrågade objekt innebär stor koncentration av försöks- och träningslägenheter i vissa områden.

Bolaget ska enligt ägardirektiv ”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”. Bolaget har till ägardirektivet kopplat indikatorn ”antal friställda lägenheter på grund av oriktiga hyresförhållanden” där periodens utfall är 228, vilket överstiger årsmålet om 200. Bolaget noterar en fortsatt positiv effekt av det bostads-sociala arbetet.

Avseende ägardirektivet ”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” uppger bolaget att villkoren för familjelägenheter har uppdaterats under hösten, efter utvärdering av över 60 förmedlade familjelägenheter. Dialog fortgår med systerbolag och Bostadsförmedling gällande familjelägenheter som en avtalad boendetyp i löpande förmedling. Hösten 2023 inledde Svenska Bostäder och Kungliga Tekniska Högskolan ett forskningssamarbete. Samarbetet syftar till att frigöra en del av beståndet som är särskilt attraktivt för trångbodda familjer med barn. Aktiva åtgärder testas för att underlätta för äldre boendes i stora och otillgängliga lägenheter att flytta till mindre och mer tillgängliga lägenheter. Strukturen i arbetet för att säkerställa matchningar inom forskningsprojektet har vidareutvecklats, fem matchningar har skett under året. Utöver det har flera visningar hållits. Utvärdering pågår inom forskningsprojektet.

Rörande ägardirektivet att "särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i fokusområden samt ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen" rapporterar bolaget att det regelbundet deltagit i plats-samverkansmöten med inriktning på att identifiera otrygga platser. Målet är att stärka samarbetet mellan föreningar, fastighetsägare och polis för att främja tryggheten i området. Kontinuerlig dialog förs med lokalhyresgäster, företagarförening och Medborgarkontoret i syfte att utveckla Husby centrum. Vidare har bolaget återkommande deltagit i "Fokusmöte Vällingby centrum" tillsammans med aktörer som polis, skola och stadsdel samt på Vällingbydagarna och Matfestivalen i Vällingby Centrum. Bolaget har också genomfört Dagen i Björkhagen, Dagen i Dalen, Kärrtorpsfestivalen samt höstmarknaden i Kärrtorp centrum.

För ägardirektivet att "utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet samt i samverkan med kulturförvaltningen medverka i genomförandet av stadens ateljéstrategi" rapporterar bolaget att det har under året fortsatt att utveckla arbetet. Avseende ateljéföreningen Studio ABC pågår nu, i samarbete med staden, ett arbete för att identifiera lämpliga lokaler i hela beståndet. Kulturskolan/Stadsteatern har tecknat korttidsavtal samt tillfälligt hyresavtal för en vårsalong. Löpande dialog sker med Stadens kulturella verksamheter utifrån "Ateljéstrategin" för att hitta lämpliga lokaler i hela beståndet samt möjliggöra etableringar i vakanta lokaler. Stadsteatern har ett tillfälligt avtal i Husby Centrum där de bland annat har öppet för civilsamhället och har erbjudits att förhyra tillkommande yta långsiktigt. Dialoger pågår med flera intressenter i Västerort för att hitta passande lokaler.

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"

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

För att bidra till verksamhetsområdesmålet "Stockholm ska bli klimatpositivt genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring" uppnås har bolaget ägardirektiv "aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind- och solenergi-

anläggningar”. Bolaget installerar solceller i nyproduktion. I det befintliga beståndet sker succesiv utbyggnad utifrån målet att år 2040 ha 10 procent egenproducerad förnybar el. Målet beräknas vara möjligt att uppfylla om det installeras ca 220 kWp per år. För perioden 2024–2027 är ambitionen att installera 900 kWp. Indikatorn elproduktion baserad på solenergi har under året ett utfall på 1 426 MWh att jämföra med årsmålet på 1 480 MWh. Bolaget anger att målet inte nås främst till följd av att några anläggningar blev klara senare på året än planerat och därför inte hunnit bidra med tillräckligt mycket produktion.

Bolaget har ägardirektiv att ”arbeta aktivt för att implementera bolagens strategier för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan genom en rättvis klimatomställning och uppfylla målet om att Stockholms stad ska vara klimatpositiv senast år 2030, målet om fossilfri organisation 2030, målet om en fossilfri stad 2040 samt bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030”. Inom ramen för ägardirektivet rapporterar bolaget att arbetet med klimateffektivt byggande bedöms utvecklas väl i bolaget. I den tidiga projektutvecklingen arbetar bolaget för att i möjligaste mån få marginal i detaljplaner så att olika alternativa stomsystem ska kunna användas. Då trästommar kräver högre höjd och bredd är det ibland svårt att få igenom det i detaljplaner med hänvisning till byggnadsordningen. I projekt med färdig detaljplan genomförs analys av påverkan. Omtag behövs av flertalet projekt som är igång för att se över utsläpp av CO₂. I flera projekt planeras för samverkan med entreprenör för att möjliggöra genomförande med lägre klimatpåverkan.

Bolaget anger att mängden byggavfall vid nyproduktion var 44 under 2025, att jämföra med målet om 40 kg per m² BTA. Bolaget rapporterar att inga nybyggnadsprojekt har avslutats under året men att två slutredovisningar för projekt som avslutades under 2024 har inkommit. Mangon genererade 39 kg byggavfall/BTA och klarade därmed målet. Plankan genererade 49 kg byggavfall/BTA och klarade därmed inte målet. Bolaget anger att målet initialt inte fanns med i kravställningen för Plankan.

Bolaget bidrar till verksamhetsområdesmålet ”Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar” genom att bolaget arbetar med ägardirektivet om laddinfrastruktur. Bland annat installeras laddinfrastruktur parkeringsanläggningar i samarbete med Stockholms Stads Parkerings AB. Det innebär att Svenska Bostäder framförallt driver utrullningen i ytterstaden och Stockholm Parkering i innerstaden, med några undantag. Projekt pågår i alla delar av beståndet. Isolerat för parkeringsplatser i innerstaden, är utfallet att 55 procent av dessa har försetts med laddinfrastruktur till

och med 2025. För hela beståndet blir utfallet 19 procent, att jämföra med målet om 20 procent för indikatorn andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur. Bolaget anger att innerstaden prioriteras samt att utrullningen i ytterstaden är mer krävande till följd av mer utomhusarbete.

Avseende ägardirektivet att ”i förberedda fastigheter bedriva ett aktivt informationsarbete för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få en laddstolpe installerad inom maximalt fyra veckor efter avrop” så anger bolaget att olika arbetsätt har prövats under året för att säkerställa att laddplatser på ett enkelt, effektivt och hållbart sätt kan erbjudas till hyresgäster. Ett pilotprojekt har genomförts i Västerort där bolaget aktivt kontaktat både lokal hyresgästförening samt ca 60 berörda hyresgäster personligen, i syfte att matcha kunder till laddplatser samt friställa plats för framtida uthyrning. Utöver det har hemsida för laddplatserna uppdaterats och medarbetare har utbildats.

Inom verksamhetsområdet ”Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer” arbetar bolaget med ägardirektivet att ta fram en metod för uppföljning av byggavfall samt ställa krav på minskad mängd byggavfall. Under året har arbetet fortsatt med att ställa krav och följa upp byggavfall i projekten. Inom nyproduktion har målvärdet max 40 kg byggavfall/BTA tillämpats under året, bolaget följer stadens trappa till 2030. I projektet Kvarndammen testas en ny mall för att följa upp byggavfall, som eventuellt ska användas som gemensam mall av staden på sikt. Bolaget uppfyller indikatorn om 100 procent andel av avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen.

Av ägardirektiv framgår att bolaget ska ”intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd. Där det är lämpligt, möjliggöra för boende att odla och plantera i anslutning till sina bostäder”. Bolaget rapporterar ett antal exempel på genomförda åtgärder såsom att omvandla bruksgräsmatta till högväxande gräs, omvandla gräsytor till äng på lämpliga platser, plantera lökväxter som gynnar tidiga pollinerare, montera fågelholkar och insektshotell, utveckla bi-bäddsyta, lämna död ved i naturmarker samt att nyplantera träd och växter. Arbeta med bekämpning av invasiva arter pågår i hela beståndet.

Bolaget bedömer att samtliga mål och ägardirektiv inom miljö och klimat uppfylls under 2025. I jämförelse med föregående år är utfallet för 2025 en förbättring då även verksamhetsområdesmålet ”Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar” uppfylls. 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”.

Bolaget har sex verksamhetsområdesmål och några indikatorer samt 17 ägardirektiv under inriktningsmålet.

Kopplat till verksamhetsområdesmålet ”I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med” noterar revisionskontoret att bostadsbyggandet liksom tidigare år utmanas av det höga kostnads- och ränteläget. Stadens bostadsbolag har ett gemensamt ägardirektiv om att nyproducera minst 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 året byggstartat 92 lägenheter i Kv. Kvarndammen 6 & 7 i Rinkeby vilket är i linje med årsmålet. Under 2023 och 2024 byggstartades inga nya lägenheter. För 2026 planeras byggstart av 122 lägenheter vilket, om det realiserar, innebär totalt 214 lägenheter under perioden 2023–2026. Revisionskontoret konstaterar att den gemensamma målsättningen kan bli svår att nå till 2026 eftersom övriga bostadsbolag också har en låg nyproduktionstakt. Utfallet för Stockholms stadshus indikator ”Antal lägenheter i bolagets projektportfölj” uppgick 2025 till 4 000 vilket är samma som årsmålet. Bolaget har under mandatperioden förvärvat 129 lägenheter som vid förvärvstillfället var i produktion.

Revisionskontoret har under året granskat om Svenska Bostäder, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och AB Familjebostäder och genom proaktiv samverkan bidrar till att infria det långsiktiga målet om 140 000 påbörjade bostäder till 2035. Den samlade bedömningen är att granskade nämnder och bolag utifrån sina uppdrag, ansvarsområden och rådighet genom proaktiv samverkan i huvudsak bidrar till att det långsiktiga målet ska uppfyllas (se vidare avsnitt 4.1).

Bolaget ska enligt ägardirektiv ”aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster”. Bolaget uppger att detaljplan för Stadstullen/Hagastaden med 330 studentlägenheter har vunnit laga kraft. Arbetet fortsätter med att förbereda genomförande. Stockholmshusprojektet vid Garagevägen justerades under 2025 till att innehålla 54 studentbostäder. Båda projekten planeras starta under 2028.

Avseende ägardirektivet att ”inventera befintligt bestånd och analysera hur de kan bidra till fler lägenheter med många rum genom nybyggnad, ombyggnad och/eller i samband med upprusning, samt hur hyrorna för dessa kan pressas, i syfte att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper” så rapporterar bolaget att möjligheterna är begränsade att i pågående ombyggnadsportfölj göra större ändringar i befintliga byggnader. I nyproduktionsprojekt har fler större lägenheter prioriterats.

Bolaget har 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. Produktionen av Stockholmshus bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030”. Enligt bolaget analyseras alltid nya projektidéer först utifrån alternativet Stockholmshus. Flera Stockholmshusprojekt är presenterade för staden för att få fler markanvisningar som passar konceptet. Vidare har bolaget i ägardirektiv ”tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen inneha projekt som lämpar sig bättre för Micasa och vice versa”. Möten har skett mellan systerbolagen och Micasa för att utbyta erfarenheter och dela projektmöjligheter mellan bolagen. Inget projekt under 2025 har identifierats som möjligt byte.

I ägardirektiv har bolaget fått i uppdrag att genom dotterbolaget Stadsholmen, i samverkan med trafikinämnden, vidareutveckla arbetet med lokalt utvecklings- och trygghetsarbete i Gamla stan. Möten har under året genomförts med trafikinämnden i syfte att vidareutveckla det lokala trygghets- och utvecklingsarbetet i Gamla stan. Under början av 2026 planeras för att konkretisera prioriterade åtgärder. Stadsholmen har en fastställd lokalstrategi för Gamla stan som anger inriktning för vilka typer av verksamheter som bör etableras i området. Strategin syftar till att bidra till en långsiktig hållbar utveckling av Gamla stan, med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden, stadsliv och trygghet.

Bolaget har fått i ägardirektiv att fortsätta utveckla och implementera koncept som bygger på en ökad grad av industriell produktion, till exempel i syfte att tillskapa bostäder med överkomliga hyror som riktar sig till unga och studenter. Aktiviteten vidareutveckla och implementera resultatet av framtagna nybyggnadsstrategi i bolagets nyproduktionsprojekt är kopplad till ägardirektivet. Bolaget anger att typritningar för kök och bad är framtagna och att arbetet vidareutvecklas under 2026 med förtydligande och förenklingar av projekteringsanvisningar och tekniska regler.

Revisionskontorets granskning visar att vakanskostnaden för lokaler ökade med 5,7 mnkr från budget och utfallet uppgick för året 2025 till 29,7 mnkr. Samtliga distrikt och AB Stadsholmen (Stadsholmen) fick högre vakanskostnader än vad som budgeterats. Ökningarna beror bland annat på uppsägningar och konkurser. För distrikt Järva förbättrades dock hyresbortfallet med mer än 50 procent i förhållande till budget till följd av annat utfall än vad som togs höjd för vid budgetering. Förvaltningens totala ekonomiska vakansgrad för lokaluthyrning ökade från 4,1 procent till 5,2 procent.

Avseende vakanser för bostäder var kostnaden för vakanser 1,1 mnkr mot budget på 2,4 mnkr. Ekonomisk vakansgrad blev därmed 0,04 procent att jämföra med 0,08 procent i budget.

Kopplat till verksamhetsområdesmålet ”hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden” har revisionskontoret genomfört en granskning av bolagets indikator ”Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförs”. Bolaget redovisar ett utfall på 58 procent, att jämföra med fullmäktiges och bolagets årsmål på 82 procent. Av granskningen framgår att bolaget totalt har 390 avtal. Av dessa är tio avtal inom tre avtalsområden; lokalvård, utemiljö och skadedjur, prioriterade avtal. Mest prioriterade är lokalvårdsavtalen. Lokalvård är allmänt bedömd som en riskbransch och revisionskontoret har sedan tidigare rekommendationer till bolaget på som rör just dessa avtal. Årets uppföljning av rekommendationerna visar att det förbättringsarbete som har skett har gett resultat (se vidare 3.3). Plan för uppföljning av prioriterade avtal togs fram under hösten 2025 och fullständigt arbete i enlighet med planen kommer att ske först under 2026.

Bolaget uppger att ett internt arbete intensifierats under 2025 för att strukturera och stärka avtalsuppföljningen. Implementering av nya arbetssätt påbörjas under 2026. Av revisionskontorets granskning framgår att detta rör införande av avtalsuppföljning enligt ”HUKI”-modellen som tydliggör planering för uppföljning samt ansvar för olika roller i processen. Modellen ska användas för bolagets samtliga avtal, inte bara de prioriterade för uppföljning. Bolaget har även tagit fram ett årshjul för avtalsuppföljning samt en årsplan för den prioriterade avtalsuppföljningen. Förutsättningarna för att kunna följa upp avtal har stärkts genom att avtalscontrollerfunktionen har förstärkts.

Parallellt arbetar bolaget med avtalsklassificering för att 2027 ha en fungerande uppföljning av resterande avtal. Bolaget har gjort jämförelser och tagit exempel från andra bolag i koncernen när arbetsmetoderna tagits fram. Gemensamma inköpschefsmöten sker med systerbolagen.

Indikatorn andel elektroniska inköp med ett årsmål på 70 procent har ett utfall under 2025 på 30 procent. Systemutnyttjandet har ökat under året och det är ett fokusområde under 2026.

Revisionskontoret kommer att följa bolagets arbete med att stärka inköp och avtalsuppföljning under kommande år.

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. Revisionskontoret delar bolagets bedömning.

2.2 Ekonomiskt resultat

Bolaget bedöms ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och 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	3 972	3 931	-41	1 %	3 720
Kostnader	-3 485	-3 337	148	4 %	-3 232
Varav av- och nedskrivningar	-1 068	-1 021	47	4 %	-969
Finansnetto	-397	-331	66	17 %	-359
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	90	263	173	192 %	129

Balansomslutning 2025: 28 398 mnkr.

Bolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 263 mnkr, vilket är 173 mnkr högre än fullmäktiges resultatkrav. Avvikelsen beror i huvudsak på lägre rörelsekostnader, personalkostnader och finansnetto än budgeterat.

Verksamhetens intäkter uppgår till 3 931 mnkr, vilket är i linje med budget. Verksamhetens kostnader, exkl. avskrivningar och finansiella poster, uppgår till 2 316 mnkr, vilket är 101 mnkr (4 procent) lägre än budget. De totala driftkostnaderna understiger budget med 40 mnkr, vilket bland annat förklaras främst av att kostnader för fastighetsskötsel understiger budget med 23 mnkr till följd av lägre utgifter för takskottning, snöröjning, trädgårdsskötsel och serviceavtal. Administrativa kostnader understiger budget med cirka 32 mnkr, vilket hänförs till sänkta pensionskostnader och lägre lönekostnader som följd av vakanser samt att återbesättningar skedde senare än vad som planerat. De minskade lönekostnaderna är relaterade till många olika typer av tjänster och fördelas mellan de flesta avdelningarna. Reparationskostnaderna överstiger budget med 20 mnkr, mycket till följd av att kostnad för brand och vattenskador översteg budget. I övrigt var fastighetsskatt och markavgifter 4 mnkr under budget.

Finansnettot uppgår till -331 mnkr, vilket är 66 mnkr (17 procent) högre än budget. Den minskade investeringsvolymen under året och ett uteblivet förvärv har lett till en lägre skuldsättning, bolagets skuld uppgår till cirka 12,3 mdkr. Detta, tillsammans med en lägre genomsnittlig ränta än budgeterat har bidragit till ett förbättrat finansnetto.

Årets resultat innebär en förbättring jämfört med föregående års resultat på 134 mnkr (104 procent). Verksamhetens intäkter ökat med 211 mnkr (6 procent), vilket hänförs till att hyresintäkterna har ökat med 6 procent jämfört med föregående år vilket främst förklaras av en årlig generell hyreshöjning för bostäder och indexering för lokaler. I förändringen finns även en viss effekt av att Lomholmen bidrar med intäkter på helår under 2025. Fastigheten och bolaget tillträdde 2 september 2024. Verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster har ökat med 53 mnkr (2 procent), vilket i huvudsak förklaras av ökade fastighetskostnader avseende reparation (56 mnkr), kostnader för vatten (16 mnkr) och kostnader för sophämtning (17 mnkr). Tomträttsavgälden ökade med 11 mnkr. Effekten reduceras av markant lägre kostnader för fastighetsadministration och skötsel jämfört med föregående år, vilket minskade totalt med 65 mnkr. I förändringen ligger effekt av lägre pensionspremier och administrationskostnader.

2.2.2 Investeringsverksamhet

Investeringsverksamhet (mnkr)	Budget 2025	Utfall 2025	Budget-avvikelse 2025	Budget-avvikelse 2024
Investeringar	1 530	789	-741 (48%)	109 (9%)

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 741 (48 procent) mnkr i förhållande till kommunfullmäktiges investeringsram. Större avvikelser finns som följd av uteblivet förvärv av Viggholmen, rådande marknadssituation samt tidsförskjutningar i externa och interna processer. I både interna och externa processer anges att förändrade ekonomiska förutsättningar har påverkat antalet produktionsstarter. Bolaget menar att flera händelser haft negativ påverkan på investeringskalkylerna. Exempel är ökad inflation och högre räntor som i sin tur ger lägre fastighetsvärderingar. Till detta ökade kostnader för byggande under perioden 2022–2024 och en hyresutveckling som under perioden inte ökat i samma takt som kostnadsutvecklingen. Bolaget uppger även en ändring i tillämpningen av presumtionshyra under 2022 som gjorde att den årliga hyreshöjningen i nyproduktion halverades.

Avseende externa förutsättningar pekar bolaget på att bostadsbolagens projekt oftast en del av en större exploatering med utbyggnad av infrastruktur. Kostnaden för stadens arbeten har gått upp vilket utmanat stadens kalkyler och senarelagt uppstarter. Det förekommer även att exploatörer lämnar tillbaka byggrätter och därför inte köper den mark som varit tänkt att finansiera för infrastrukturarbeten. Exempel på den typ av projekt är utvecklingen av Årstafältet samt Finlandsgatan. Några projekt har därför lagts åt sidan och stoppats eller pausats i samråd med exploateringskontoret. Projekt har också arbetats om med ytterligare intäktsytor och mer rationella produktionsval. De projekt som startats sedan 2023 av bolaget, vid Rinkeby Allé och inom kort på Lilla Essingen, har genomgått den förändringen. Bolaget ser dock att det nu sammantaget är lättare att bedöma ekonomin i projekt, även om det fortsatt är ansträngt och planerar för att starta i genomsnitt ett projekt årligen de kommande åren.

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 i likhet med föregående år att bolagets interna styrning 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. Årets granskning visar även att dokumentation av kontroller och åtgärder inom olika verksamhetsområden behöver ske på ett tillräckligt sätt.

3.1 Organisation och ansvarsfördelning

Bolaget har sedan tidigare ett pågående arbete för att säkerställa en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och för att förhindra avsiktliga samt oavsiktliga fel. I revisionskontorets granskning av bolagets systematiska brandskyddsarbete framkommer att roll- och ansvarsfördelning i vissa delar behöver tydliggöras samt att följsamhet till styrdokument och arbetssätt behöver förbättras. Revisionskontoret ser positivt på att bolaget redan kort efter granskningen påbörjade ett arbete för att åtgärda rekommendationerna.

Det finns i huvudsak riktlinjer och rutiner som ska bidra till att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. Av granskning inomhusmiljö framgår att det finns riktlinjer och rutiner för väsentliga områden som i huvudsak överensstämmer med lagstiftning och med Folkhälsomyndighetens allmänna råd. Vidare finns en tydlig fördelning av roller och ansvar, samt arbetssätt anpassade för att både upptäcka och åtgärda brister. Bolaget behöver dock 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.

Av revisionskontorets uppföljning av bolagets hantering av inventarier framgår att åtgärder är vidtagna. Riktlinjer för hantering av inventarier har reviderats och omfattar nu även hantering av stöldbegärliga korttidsinventarier, hemlån och avvikelser. Dokumenten har dock ännu inte beslutats formellt. Anläggningsregistret hålls uppdaterat genom att inköp konteras enligt fastställda rutiner. Under året har bolaget genomfört ett utvecklingsarbete inom bostads-

uthyrningsverksamheten. Rekommendationen rörande att säkerställa att principen om dualitet efterlevs i enlighet med gällande rutiner för byten, andrahandsuthyrning samt överlåtelser har åtgärdats. Samtliga rutiner för andrahandsuthyrning, lägenhetsbyten och överlåtelse av lägenhet inkluderar skrivningar om att kontroller ska utföras av en annan bostadsuthyrare än den som godkänt ärendet. Dock inkluderas detta ännu inte i rutin för studentlägenheter. Revisionskontorets stickprov styrker att principen om dualitet i huvudsak följs. Vissa avvikelser har noterats i stickprovet, vilket indikerar ett fortsatt behov av att fullfölja det arbete som pågår med att utveckla dokumentationen. Detta i syfte att den ska uppfylla hyreslagens krav på bedömningar i beslut liksom att säkerställa att handlingar som finns i ärenden hanteras i enlighet med regelverk för bevarande och gallring.

Enligt fullmäktiges regler för ekonomisk förvaltning och Stockholms Stadshus AB:s tillämpningsanvisningar gällande intern kontroll ansvarar bolaget för att ett internt kontrollsystem upprättas. Bolaget har med början 2020 successivt arbetat fram styrdokument och processbeskrivningar gällande internkontrollarbetet. Till exempel finns ett inledande avsnitt i bolagets internkontrollplan som beskriver systemet för intern kontroll samt en processbeskrivning för att identifiera och hantera risker. Styrdokumentet beskriver, likt föregående år, främst det bolagsgemensamma arbetet.

Vikten av att ansvariga chefer tar ansvar för att säkerställa tillräckliga egenkontroller i sina respektive verksamheter har lyfts inom bolaget under året, det kvarstår att också implementera detta i praktiken i alla delar av verksamheten. Bolaget har börjat arbeta med ”daglig styrning” av kundärenden och arbetsorder i förvaltningsorganisationens samtliga distrikt som en del i att stärka den interna styrningen mot mål och KPI:er. Det finns också planer på att jobba med förbättringsarbete kopplat till detta.

Revisionskontoret konstaterar att det har skett framsteg när det gäller organisation och ansvarsfördelning kopplat till den interna kontrollen i olika delar av verksamheten. Av årets granskning framgår att den interna kontrollen fortfarande behöver integreras i styrning och uppföljning. Det gäller framförallt uppföljning av efterlevnad till lagar och regler i form av egenkontroller.

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 uppfylls. De risker som av företagsledningen bedöms vara mest väsentliga kopplat till kommunfullmäktiges mål samt till bolagsmål

kallas för strategiska risker och sammanställs i en internkontrollplan. Bolagets internkontrollplan omfattar även dotterbolaget Stadsholmen. I internkontrollplanen fastställs också vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Kontroller enligt den interna kontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande. Internkontrollplanen har följts upp i samband med verksamhetsberättelsen. De avvikelser som påträffats har dokumenterats och åtgärder har föreslagits.

Även i år konstaterar revisionskontoret att arbetet på en bolagsövergripande nivå har fortsatt att utvecklas. I samband med verksamhetsplaneringen inför 2025 genomfördes, liksom 2024, riskanalyser på avdelnings-, enhets- och distriktsnivå där även linjerisker ingår. Dessa riskanalyser har därefter följts upp tertialvis. Dock återstår fortfarande att i linjeorganisationen i högre utsträckning fånga upp risker i det dagliga arbetet samt att vidta åtgärder.

Under 2025 har också ett stort arbete lagts ned för att arbeta i enlighet med den nya modellen för intern kontroll som gäller från och med 2026. Bolaget ska då helt övergå till att arbeta med riskhantering enligt den modell som gäller för Stockholms stad. Revisionskontoret kommer att följa arbetet under 2026.

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.

I årets granskning framkommer att det i huvudsak finns riktlinjer och rutiner som ska bidra till att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs, men att efterlevnaden behöver förbättras. Bolaget har även i huvudsak rutiner för uppföljning av sin verksamhet samt det som uppdragits åt annan att utföra.

Däremot framkommer det i granskningen av inomhusmiljö att bolaget behöver säkerställa att relevant information om vidtagna åtgärder i samband med felanmälningar och klagomål är dokumenterad när ärendet avslutas. Detta omfattar både intern dokumentation och diarietföring av myndighetsärenden. Från granskningen av det systematiska brandskyddsarbetet framgår att bolaget behöver säkerställa att egenkontroller dokumenteras samt att stärka det proaktiva brandskyddsarbetet, bland annat genom att genomföra bolagsövergripande uppföljningar och analyser.

I tidigare granskningar av hantering av inventarier och intern kontroll inom bostadsuthyrningsverksamheten har avvikelser när

det gäller efterlevnad, dels till interna rutiner och dels till lagstiftning och regelverk, framkommit. När det gäller uppföljning av rekommendationer från tidigare granskning av bostadsuthyrningsärenden framgår att arbete med att säkerställa att handlingar som finns i ärenden hanteras i enlighet med regelverk för bevarande och gallring pågår vid uppföljning av rekommendationen. Detta för att säkerställa hantering i enlighet med gallringsbeslut och för att möjliggöra uppföljning av att hyreslagen efterlevs. Uppföljning av rekommendationer rörande hantering av inventarier visar att inventering nu pågår för att säkerställa att anläggningsregistret efterlever bokföringslagens och bokföringsnämndens krav om att visa bolagets nuvarande tillgångar. Arbetet ska slutföras på samtliga kontor under 2026.

Gällande uppföljning av verksamhet som uppdragits åt annan att utföra visar uppföljning av tidigare års granskning av lokalvårdsavtal att förbättringsarbetet har gett resultat. Revisionskontoret riktade sex rekommendationer till bolaget som ett resultat av granskningen. Sammantaget görs nu bedömningen att fem av sex rekommendationer har åtgärdats och att en rekommendation delvis har åtgärdats. Rekommendationen som delvis har åtgärdats rör att ta fram arbetssätt och rutiner för avtalsuppföljning som syftar till att förebygga och upptäcka oegentligheter, vilket bolaget arbetar med att ta fram. I övrigt noteras att plan för uppföljning av lokalvårdsavtal har tagits fram och ska implementeras 2026 samt att nya rutiner för arbetsprocessen har införts som säkerställer att avtalade viten används när lokalvårdsavtalens villkor inte uppfylls. Extern kontroll har genomförts och inte uppvisat brister. Fortsatt kvalitets-syn sker löpande vid driftmöten där åtgärder vidtas vid behov.

Revisionskontoret konstaterar att arbetssätten stärkts inom flera tidigare granskade områden och bedömer likt föregående år att det är positivt att bolaget åtgärdar det som framkommer i revisionskontorets granskningar och därutöver genomför interna utredningar. Det finns dock fortsatt risk att inte all verksamhet träffas av granskningar och utredningar eller att genomlysningar sker för sällan. Därför bedöms behovet av att integrera och systematisera internkontrollarbetet i verksamheternas dagliga arbete kvarstå.

Bolaget har i huvudsak rutiner för uppföljning av sin verksamhet utifrån mål och ägardirektiv. Arbetet rapporteras tertiärsvis samt vid årets slut och ger i huvudsak en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.

3.3.1 Verksamhets- och ekonomistyrning

Bolaget 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.

Bolagets ekonomiska resultat avviker från den prognos som redovisades vid tertialrapport 2. Avvikelsen uppgår till 82 mnkr (46 procent) och beror på att fastighetsavskrivningarna bidrog till en positiv avvikelse på 22 mnkr, främst som en konsekvens av att tillgångar tagits i bruk senare än vad som antogs i budget samt att vissa ombyggnadsprojekt har förskjutits och inte kommer slutföras förrän 2026. Vidare medförde den externa värderingen av fastighetsbeståndet, som genomfördes vid årets slut för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov, en positiv avvikelse mot budget på 40 mnkr.

3.4 Övriga iakttagelser

Under 2021 genomförde revisionskontoret en granskning av bolagets tillämpning av dataskyddsförordningen. Bolagets utveckling av styrning och uppföljning av arbetet med dataskyddsförordningen har fortskridit under 2025, men revisionskontoret noterar att det fortfarande finns förbättringsområden. Av dataskyddsombudets årsrapport framgår att bolaget har implementerat ett nytt registerverktyg för att förteckna personuppgiftsbehandlingar. Dataskyddsombudet bedömer att registerförteckningen och rutinerna för att hålla den uppdaterad i stora delar fungerar bra. Bolaget har eventuellt underskattat antalet leverantörer som verkar som personuppgiftsbiträde. Dataskyddsombudet har också påtalat att det inte går att spåra vilka skyddsåtgärder som har vidtagits för uppgifter som är markerade som särskilt skyddsvärda. Arbeta pågår med att utveckla konsekvensbedömningsprocessen efter bytet av registerverktyg. Ett viktigt utvecklingsområde för bolaget är att höja kompetensnivån då endast 67 procent av medarbetarna har fullföljt stadens obligatoriska årliga kurser i informationssäkerhet respektive dataskydd.

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.

4. Fördjupade granskningar

Nedan redovisas de fördjupade granskningar som berört bolaget under året.

4.1 Samverkan för ökat bostadsbyggande

Revisionskontoret har granskat om Svenska bostäder, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och AB Familjebostäder genom proaktiv samverkan bidrar till att infria det långsiktiga målet om 140 000 påbörjade bostäder till 2035.

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

För mer information om granskningen, se rapporten Samverkan för ökat bostadsbyggande (revisionsrapport 2025:8).

4.2 Granskning av inomhusmiljö

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

Den sammanfattande bedömningen är att bolaget i huvudsak har en tillräcklig intern kontroll över 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 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 utemiljö i syfte att upptäcka och åtgärda avvikelser.

Eftersom bostadsutrymmen inte regelbundet kontrolleras i förebyggande syfte bedömer revisionskontoret att det är viktigt att hantering av felanmälningar och klagomål fungerar effektivt. Granskningen visar också att bolaget hantering av kundinitierade ärenden i de flesta fall fungerar väl. Revisionskontoret har dock noterat att det förekommer avslutade kundärenden där dokumentation om vidtagna åtgärder saknas. 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 intern dokumentation och diarieföring av myndighetsärenden.

4.3 Granskning av det systematiska brandskyddsarbetet

Revisionskontoret har granskat om AB Svenska Bostäder bedriver ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med lagstiftning och Statens räddningsverks allmänna råd och kommentarer om systematiskt brandskyddsarbete (SRVFS 2004:3). Svenska Bostäder 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 roll- och ansvarsfördelning i vissa delar behöver tydliggöras samt att följsamhet till styrdokument och arbetssätt behöver förbättras.

Granskningen visar att bolaget har en riktlinje och rutiner för brand-skyddsarbetet där ansvar och uppgifter framgår. Dock framkommer det i granskningen att roll- och ansvarsfördelning mellan brand-skyddskoordinatören och brandskyddsansvarig (områdeschefer) i vissa delar är otydligt. Till exempel framgår det av bolagets riktlinje att brandskyddskoordinatören ansvarar för att all personal har relevant utbildning. Trots det framkommer det i intervjuer att det finns olika uppfattningar om vem som i praktiken ansvarar för genomförande och uppföljning av utbildningsplanen, särskilt gällande fortbildning. Ett annat exempel är att det för båda rollerna anges ett ansvar för att systematiskt brandskyddsarbete utförs samt att uppföljning sker, men utan att närmare beskriva ansvarsfördelningen samt hur arbetet ska gå till. Enligt intervjuade har en översyn initierats av hur brandskyddsorganisationen och ansvarsfördelningen ska se ut genomförts och rekrytering pågår.

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 entreprenörer ansvarar för att funktionskontroller av tekniska brandskyddsanläggningar, till exempel larm och rökluckor, genomförs och dokumenteras. Därutöver genomförs egenkontrollsronder varje tertiäl i fastigheterna, vilka dokumenteras i ett protokoll. Revisionskontoret har tagit del av protokoll från ett urval kontroller. Dessa kontroller har inte helt hanterats enligt bolagets regler, bland annat förekommer att protokoll inte är kompletta, att kontroller inte har genomförts samt att olika protokollsmallar använts. Bolaget har även haft svårigheter att ta fram protokoll som revisionskontoret efterfrågat.

Brandskyddskoordinatören, som ansvarat för att protokollen sparas på anvisad plats, har slutat och hanteringen är nu inte tydlig. Utöver tertiälronder genomförs veckovisa ronder i fastigheterna, dessa behöver inte dokumenteras enligt bolagets riktlinje. Dock uppger intervjuade chefer att det finns ett behov av dokumentation och har därför tagit fram egna, och olikartade, mallar. Även revisionskontoret bedömer att dokumentation är viktig för att skapa en tydlig överblick av brandskyddets status samt byggnadens risker. När avvikelser inte finns spårbara i efterhand försvåras 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. Bolaget genomförde 2021 en egen utredning av brand-skyddsarbetet och redan då framkom att det saknades ett enhetligt arbetssätt för dokumentation. Enligt intervjuade pågår diskussioner om att införa ett digitalt systemstöd under 2026.

Av de allmänna råden framgår att en bedömning av om brand-skyddet 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.

Ansvar 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 en tydlig roll- och ansvarsfördelning gällande det systematiska brandskyddsarbetet.
- Säkerställa enhetliga arbetssätt gällande egenkontroller samt att egenkontrollerna dokumenteras.
- Säkerställa att samtliga medarbetare har den utbildningsnivå som krävs för den enskildes roll, samt att detta löpande underhålls.
- Stärka det proaktiva brandskyddsarbetet bl.a. genom att genomföra bolagsövergripande uppföljningar och analyser.

4.4 Granskning av attest och delegation

En granskning har genomförts i syfte att bedöma om AB Svenska Bostäder har en tillräcklig intern kontroll gällande attesthantering och delegationsbeslut. Det finns ingen lagstadgad skyldighet för ett bolag att ha attest- och delegationsordning, men Svenska Bostäder har ändå 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 i huvudsak har en tillräcklig intern kontroll gällande attesthantering och delegationsbeslut.

Av granskningen framkommer att bolagets samtliga styrdokument gällande attest och delegation är aktuella och dokumenterade. Däremot finns det i dokumenten en sammanblandning av begreppen delegation, attest och undertecknare. Bland annat framgår av delegationsordning att en grundläggande princip för bolaget är att alltid tillämpa dualitet vid avtalstecknande. Huruvida detta avser beslutet eller signering/firmateckning av det avtal som är ett resultat av beslutet är oklart.

Dualitet i delegerad beslutanderätt bör dock inte ske i förening utifrån perspektivet att kunna utkräva ansvar. Detta är ett exempel på vikten av att ha en tydlighet i användning och innebörd av de olika begrepp som förekommer i aktuella styrdokument. Granskningen visar vidare att delegationsordning och attestinstruktion i huvudsak överensstämmer med vd-instruktionen. Dock finns en otydlighet avseende vem som ska fatta beslut om delegationsordning. Vidare saknar attestinstruktionen skrivning om utanordningsrätt.

Revisionskontoret bedömer därmed att dokumenten bör tydliggöras.

Genomfört stickprov visar att bolaget i huvudsak följer delegationsordning och attestinstruktion, men att det finns vissa utvecklingsområden, 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 krävts en del arbete för att kunna ta fram underlag för stickproven, särskilt av besluten. Vad gäller representationsfakturer har avvikelser 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 bolagets attestinstruktion med bilagor. Enligt intervjuade sker återrapporering till styrelsen, utifrån det som anges i arbetsordning, genom information från vd, samt särskilda informationspunkter vid vissa möten. Som ett led i att ytterligare stärka uppföljning av efterlevnaden av delegationsordningen samt minska riska för personberoende kan det förtydligas hur och i vilken omfattning rapportering av delegationsbeslut ska ske.

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa att styrdokumenterna gällande 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 intern kontroll inom bostad-uthyrningsverksamheten samt att systematisera arbetet med löpande uppföljning i linjeorganisationen. Rekommendationerna redovisas i bilaga 1.

Bilaga 1

Uppföljning av lämnade rekommendationer

Rapport	Rekommendation	Har åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Uppföljning
Årsrapport 2025	Granskning av inomhusmiljö Bolaget rekommenderas: 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.	Se kommentar	Följs upp kommande år.
Årsrapport 2025	Systematiskt brandskyddsarbete Bolaget rekommenderas: Säkerställa en tydlig roll- och ansvarsfördelning gällande det systematiska brandskyddsarbetet. Säkerställa enhetliga arbetssätt gällande egenkontroller samt att egenkontrollerna dokumenteras. Säkerställa att samtliga medarbetare har den utbildningsnivå som krävs för den enskildes roll, samt att detta löpande underhålls. Stärka det proaktiva brandskyddsarbetet bl.a. genom att genomföra bolagsövergripande uppföljningar och analyser.	Se kommentar	Följs upp kommande år.
Årsrapport 2025	Attest och delegation Bolaget rekommenderas: Säkerställa att styrdokumentet gällande attest och delegation samt vd-instruktion är tydliga och överensstämmer sinsemellan.	Se kommentar	Följs upp kommande år.
Årsrapport 2024	Hantering av inventarier Bolaget rekommenderas: Säkerställa att riktlinjen för hantering av inventarier även omfattar hantering av stölbegärliga korttidsinventarier, hemlån och avvikelser samt säkerställa att riktlinjen efterlevs. (Rekommendation åtgärdad) Säkerställa att anläggningsregistret efterlever bokföringslagens och bokföringsnämndens krav om att visa bolagets nuvarande tillgångar. (Rekommendation kvarstår)	Delvis	Reviderade styrdokument inkluderar avsnitt med stölbegärliga inventarier, förbud mot hemlån och hantering av avvikelser. Dessa har dock ännu inte beslutats formellt. Anläggningsregistret hålls uppdaterat genom att inköp konteras enligt fastställda rutiner. Inventering pågår vid uppföljning av rekommendationen. Inventeringen av samtliga kontor ska slutföras under 2026.

Rapport	Rekommendation	Har åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Uppföljning
Årsrapport 2024	<p>Intern kontroll inom bostaduthyrningsverksamheten Bolaget rekommenderas:</p> <p>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)</p> <p>Säkerställa att handlingar som finns i ärenden avseende byten, andrahandsuthyrning och överlåtelser hanteras i enlighet med regelverk för bevarande och gallring. (Rekommendation kvarstår)</p> <p>Säkerställa att principen om dualitet efterlevs i enlighet med gällande rutiner för byten, andrahandsuthyrning samt överlåtelser. (Rekommendation åtgärdad)</p>	Delvis	<p>Samtliga rutiner för andrahandsuthyrning, lägenhetsbyten, samt överlåtelser av lägenhet har reviderats för tydliggöranden i linje med lämnad rekommendation. Vissa avvikelser noteras i stickprovet, där underlag saknas och/eller det inte framgår om kontroller har genomförts, vilket indikerar ett fortsatt behov av att utveckla dokumentationen av handlägnings- och beslutsprocessen.</p> <p>Arbete med att säkerställa att handlingar som finns i ärenden hanteras i enlighet med regelverk för bevarande och gallring pågår vid uppföljning av rekommendationen.</p> <p>Rekommendationen bedöms ha åtgärdats i allt väsentligt. Rutiner för andrahandsuthyrning, lägenhetsbyten, samt överlåtelser av lägenhet inkluderar skrivningar om att kontroller ska utföras av en annan bostadsuthyrare än den som godkänt ärendet. Detta ingår dock inte i rutin för studentlägenheter. I huvudsak följs principen om dualitet, några mindre avvikelser i stickprovet har noterats.</p>
Revisionsrapport nr 3/2023	<p>Avtalsuppföljning av lokalvård Bolaget rekommenderas:</p> <p>Tydliggöra ansvarsfördelningen gällande bolagets avtalsuppföljning. (Rekommendation åtgärdad)</p> <p>Ta fram arbetssätt och rutiner för avtalsuppföljning som syftar till att förebygga och upptäcka oegentligheter. (Rekommendation kvarstår)</p> <p>Ta fram en plan för uppföljning av lokalvårdsavtalen. (Rekommendation åtgärdad)</p> <p>Säkerställa ett enhetligt arbetssätt av uppföljningen av städningens kvalitet. (Rekommendation åtgärdad)</p> <p>Säkerställa att kommande upphandling av lokalvård för AB Stadsholmens verksamhet innehåller villkor för att förebygga och upptäcka oegentligheter. (Rekommendation åtgärdad)</p> <p>Säkerställa att avtalade villkor används när lokalvårdsavtalens villkor inte uppfylls. (Rekommendation åtgärdad)</p>	Delvis	<p>Flera nya rutiner har tagits fram i syfte att tydliggöra ansvarsfördelning. Under 2026 sker implementering av de nya rutinerna.</p> <p>Arbete pågår med att ta fram arbetssätt och rutiner för avtalsuppföljning som syftar till att förebygga och upptäcka oegentligheter vid uppföljningen.</p> <p>Plan för uppföljning av lokalvårdsavtal har tagits fram och ska implementeras 2026.</p> <p>Nya styrdokument har tagits fram som utgör ramverk för uppföljningen.</p> <p>Upphandling av lokalvård för AB Stadsholmens verksamhet har inkluderat skärpta krav för att förebygga och upptäcka oegentligheter.</p> <p>Nya rutiner för arbetsprocessen har införts ska säkerställa att avtalade villkor används när lokalvårdsavtalens villkor inte uppfylls. Extern kontroll har genomförts och inte uppvisat brister. Kvalitetssyn sker löpande vid driftmöten, åtgärder vidtas vid behov.</p>

Rapport	Rekommendation	Har åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Uppföljning
Årsrapport 2021	<p>Bolagets följsamhet till dataskyddsförordningen Bolaget rekommenderas:</p> <p>Säkerställa utveckling av styrning och uppföljning av arbetet med att efterleva dataskyddsförordningen, så som dataskyddsombudets oberoende, konsekvensbedömningar samt incidentrapportering. (Rekommendation kvarstår)</p> <p>Säkerställa att samtliga informationstillgångar informations-säkerhetsklassificeras efter behov och minst årligen. (Rekommendation kvarstår)</p>	Delvis	<p>Bolagets utveckling av styrning och uppföljning av arbetet med dataskyddsförordningen har fortskridit men det finns fortfarande förbättringsområden. Bolaget har under året implementerat ett nytt registerverktyg för att förteckna personuppgifts-behandlingar. Dataskyddsombudet bedömer att det finns fungerande rutiner för att hålla förteckningen uppdaterad men har noterat vissa förbättringsområden. Genomgång och uppdatering av informationsklassningsprotokoll har skett genom ett antal workshops under året.</p> <p>Kompetensen behöver höjas då endast 67 % av bolagets medarbetare har fullföljt stadens obligatoriska årliga kurser i informationssäkerhet respektive dataskydd.</p> <p>Det ingår i dataskyddsombudens uppdrag att årligen lämna en årsrapport där identifierade brister i efterlevnad av dataskyddsförordningen framgår. Revisionen bedömer att bolaget har en systematisk hantering av dessa rapporter och kommer inte fortsätta att följa upp rekommendationer som ännu inte åtgärdats.</p>
Årsrapport 2020	<p>Intern kontroll Bolaget rekommenderas:</p> <p>Utveckla systematisk uppföljning/egenkontroll i linjeorganisationen samt säkerställa att dessa dokumenteras.</p>	Delvis	<p>Bolaget har under året arbetat med att betona ansvaret för egenkontroller i verksamheten. Sammantaget visar årets granskning att bolaget fortsatt behöver förtydliga ansvar och innehåll gällande den löpande uppföljningen i linjeorganisationen.</p>

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 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 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.