

Årsrapport 2024

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Rapport från
stadsrevisionen

Dnr: RVK 2025/09

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

Bostadsförmedlingen i Stockholm
AB

Årsrapport 2024

Lekmannarevisor har avslutat revisionen för Bostadsförmedlingen i Stockholms AB under 2024.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till Bostadsförmedlingen i Stockholms AB:s styrelse för möjlighet till yttrande senast den 27 juni 2025.

Thomas Bengtsson

Sammanfattning

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

För de kriterier som ligger till grund för gjorda bedömningar, se bilaga 1.

Verksamhet och ekonomi

Utifrån genomförd granskning bedöms Bostadsförmedlingen i Stockholm AB i allt väsentligt ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Genomförd granskning visar inga avvikelser som påverkar revisionskontorets bedömning av bolagets verksamhet och ekonomi. Bolaget har ett resultat som är förenligt med fullmäktiges mål, ägardirektiv, beslut och riktlinjer.

Bolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 4 mnkr, vilket är 4 mnkr högre fullmäktiges nollresultatkrav. Avvikelsen beror på högre ränteintäkter och lägre kostnader än budgeterat.

Intern kontroll

Den interna styrningen, uppföljningen och kontrollen bedöms, utifrån genomförd granskning, vara i huvudsak tillräcklig. Bolagets väsentlighets- och riskanalys är framtagen i enlighet med system för intern kontroll och internkontrollplanen innehåller risker inom väsentliga områden. Bolaget har under året genomfört kontrollaktiviteter inom områden som hör till bolagets kärnverksamhet.

Uppföljning av tidigare års granskningar

Föregående års granskning av bolagets verksamhet har inte resulterat i några rekommendationer.

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| 1. Årets granskning | 1 |
| 2. Verksamhet och ekonomi | 2 |
| 2.1 Verksamhetsmässigt resultat..... | 2 |
| 2.2 Ekonomiskt resultat..... | 3 |
| 2.2.1 <i>Finansiellt resultat</i> | 3 |
| 2.2.2 <i>Investeringsverksamhet</i> | 5 |
| 3. Intern kontroll | 6 |
| 3.1 Organisation och ansvarsfördelning | 6 |
| 3.2 Riskanalys | 6 |
| 3.3 Uppföljning | 7 |
| 3.3.1 <i>Verksamhetsmässigt och ekonomiskt resultat</i> | 7 |
| 4. Fördjupade granskningar..... | 8 |
| 4.1 Våld i nära relationer (revisionsrapport 2024:1)..... | 8 |
| 5. Uppföljning av tidigare års granskning | 9 |
| Bilaga 1 Bedömningskriterier | 10 |

1. Årets granskning

Lekmannarevisorn bedömer årligen om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

I rapporten redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionsårets granskningar.

Revisionen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, andra tillämpliga lagar, reglementet för stadsrevisionen, god revisionssed i kommunal verksamhet och utifrån bolagsordning samt fastställda ägardirektiv. 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 1.

Lekmannarevisor för bolaget är Thomas Bengtsson och suppleant är Bengt Hansson. Lekmannarevisorn träffar årligen bolagets styrelse för en dialog om årets granskningar och bedömningar.

I granskningen har lekmannarevisorn biträtts av stadens revisionskontor. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt aktiebolagslagen 10 kap. under ledning av auktoriserad revisor Rebecca Ersryd vid EY.

Årsrapporten har faktakontrollerats av bolaget.

2. Verksamhet och ekonomi

I detta avsnitt redovisas revisionskontorets grund för bedömning av om bolagets ändamålsenlighet avseende verksamhet och ekonomi.

2.1 Verksamhetsmässigt resultat

Bolaget bedöms i allt väsentligt ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt.

Bolaget redovisar att det bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges tre inriktningsmål. Bolaget bedömer också att samtliga elva verksamhetsområdesmål som berör bolaget har uppfyllts. Utfallen är i nivå med föregående år.

Bolagets kärnverksamhet berör till stor del kommunfullmäktiges inriktningsmål *”Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden”*. Målet omfattar ordinarie förmedling av bostäder samt förmedling av kategoribostäder till studenter, ungdomar, och seniorer. Målet berör även lägenheter som förmedlas av bolagets förtursverksamhet till bland annat våldsutsatta. Antalet förmedlade lägenheter har under 2024 minskat med 327 i jämförelse med föregående period. Bolaget har förmedlat 20 424 lägenheter totalt inkluderat ungdomslägenheter och studentlägenheter. Minskningen förklaras bl.a. av att antalet nyproducerade lägenheter som lämnats in av fastighetsbolagen har minskat. Bolaget uppnår dock sitt styrelsemål på 20 000 st förmedlade lägenheter.

Ansökningar om förtur till bostad har minskat i jämförelse med föregående år. Inom kategorin ”våld i nära relationer” har antalet ansökningar varit 67 st under 2024 och 101 st under 2023. Under 2024 har bolaget dock förtydligat sina riktlinjer till förtursverksamheten avseende skuldkraven. Det visar en granskning av revisionskontoret från 2024. Arbetet med att erbjuda skyddade boenden har bäring på tre ägardirektiv som bolaget ska uppfylla. Under 2024 har antalet ansökningar om förtur till våldsutsatta beviljats med 22 procent vilket är en ökning sedan 2023. Den kategori med flest ansökningar de senaste tre åren gäller lägenheter för personer med funktionsnedsättning. Det är också den kategorin med flest avslag. En anledning till avslag kan vara att nuvarande bostad inte styrks som olämplig, vilket är ett krav för att lägenhet ska beviljas.

Under 2024 har bolagets miljöarbete inom fullmäktige inriktningsmål *”Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatställning”* fortsatt utvecklas t.ex. genom att användningen av digitala betalningar istället för pappersfaktura till

kunder har ökat. Bolaget fick ägardirektivet om att i samverkan med flera bolag utöka lägenhetsinformationen med uppgifter om källsortering, ledstolpar och cykelställ. Bolaget har uppfyllt ägardirektivet.

Vidare är inriktningsmålet *"I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med"* kopplat till bolagets arbete med förmedling av försöks- och träningslägenheter samt arbete med att samverka med fastighetsbolag. Försöks- och träningslägenheter har inte nått sitt årsmål om 600 förmedlade lägenheter. Bolaget har förmedlat 434 lägenheter under 2024. Skälet uppges bero på låg beställningsförfrågan från socialförvaltningen, stadsdelsförvaltningarna och SHIS bostäder. Detta resultat försvårar bolagets måluppfyllelse av kommunfullmäktiges ägardirektiv om att bolaget ska bidra till nollvisionen för hemlöshet.

Bolaget ska vidare medverka som ett verktyg i bostadspolitiken enligt flera ägardirektiv. Bolaget bidrar till ägardirektivet genom att bl.a. påverka att inkomstkraven regleras ned av fastighetsbolagen. Detta genom att erbjuda analyser kring inkomstnivåer som ökar sannolikheten för att få en lägenhet uthyrd.

Revisionskontorets granskning visar att det finns grund för bolagets målbedömning. Bolagets samlade rapportering ger en tydlig analys av måluppfyllelse i kombination med revisionskontorets uppföljning av ägardirektiv.

2.2 Ekonomiskt resultat

Bolaget bedöms ha bedrivit verksamheten från ekonomisk synpunkt 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 2024:

| Resultaträkning (mnkr) | Utfall 2024 | Budget 2024 | Avvikelse 2024 | Avvikelse 2024, % | Utfall 2023 |
|---|--------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|
| Intäkter | 147 | 146 | 1 | 1% | 143 |
| Kostnader | -146 | -148 | -2 | 1% | -142 |
| Varav av- och nedskrivningar | -1 | -1 | 0 | 0% | -1 |
| Finansnetto | 3 | 2 | 1 | 50% | 2 |
| Resultat före bokslutsdispositioner och skatt | 4 | 0 | 4 | 100% | 3 |

Balansomslutning 2024: 134 mnkr.

Bostadsförmedlingens resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till drygt 4 mnkr, vilket är 4 mnkr högre fullmäktiges resultatkrav. Avvikelsen beror i huvudsak högre ränteintäkter och lägre kostnader än budgeterat.

Verksamhetens intäkter uppgår till 147 mnkr, vilket är i linje med budget. Verksamhetens kostnader, exklusive avskrivningar och finansiella poster, uppgår till 145 mnkr vilket understiger budgeten med 2 mnkr. Detta hänförs främst till lägre kostnader än budgeterat för konsultarvoden för rekrytering och extern utbildning. Under året har bolaget beslutat att all rekrytering ska hanteras internt. Finansnettot är 1 mnkr högre än budget och beror på att ränteläget medfört högre ränteintäkter än budgeterat.

Jämfört med 2023 har verksamhetens intäkter ökat med 4 mnkr (3 procent). Ökningen hänförs i huvudsak till försäkringspremier och köintäkter på grund av fler kunder. Även intäkterna avseende förmedling av seniorboenden från Micasa Fastigheter i Stockholm AB har ökat 2024, vilket främst beror på uthyrningsstopp 2023 och nyproduktion som tagits i produktion 2024. Intäkterna från försäljning av förturtjänster är i linje med föregående år och med budget.

Verksamhetens kostnader, exkl. avskrivningar och finansiella poster, har ökat med 4 mnkr (3 procent) jämfört med 2023. Skillnaden utgörs främst av kostnader för drift och systemutveckling av verksamhetssystemet som avser behörighetshantering. Andra kostnader som har ökat berör bolagets lokal som har påverkats av indexförhöjningar och för att det nya hyresavtalet som tecknades 2023 nu har fått helårseffekt.

Bolaget har beskrivit och analyserat avvikelserna mot budget på ett tillfredsställande sätt.

2.2.2 Investeringsverksamhet

| Investeringsverksamhet (mnkr) | Utfall 2024 | Budget 2024 | Budget-avvikelse 2024 | Budget-avvikelse 2023 |
|-------------------------------|-------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Investeringar | 0,4 | 0,2 | 0,2 (100 %) | -0,2 (100%) |

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 0,2 mnkr (100 procent) i förhållande till budget. Avvikelsen beror på anskaffning av ett digitalt verktyg till bolagets intranät samt på anskaffande av möbler och lokalutrusning.

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

3. Intern kontroll

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

Den samlade bedömningen är att styrning, uppföljning och intern kontroll av verksamheten i huvudsak har varit tillräcklig.

3.1 Organisation och ansvarsfördelning

Bolaget har i huvudsak en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och för att förhindra avsiktliga samt oavsiktliga fel. Det finns styrdokument i form av riktlinjer, policys och rutiner som ska bidra till att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

3.2 Riskanalys

Bolaget genomför årliga analyser som i huvudsak fångar upp väsentliga risker och hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska uppnås. Bolaget har i sin internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Kontrollerna i den interna kontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande. De avvikelser som påträffats har dokumenterats och åtgärder har föreslagits.

Bolagets verksamhet är bl.a. beroende av att verksamhetssystemet säkerställer att kö-ärenden och beviljade lägenheter sker korrekt. En stor andel av bolagets anställda hanterar kö-ärenden och beviljade ansökningar kontrolleras dubbelt av personal. Det gäller även ansökningar inom förturverksamheten, som granskas oberoende av handläggare som inte arbetar med respektive utredning. Ett antal olika kontroller finns inom områden som berör förmedlingsprocessen och förtursprocessen i bolagets väsentlighets- och riskanalys. Bl.a. avser kontrollerna säkerställande av kötider och kötidsregistrering, kontroll av kunder som har blivit förbigångna av fastighetsägare och om grunderna till avregistrerade bostäder har skett på ett korrekt sätt.

En stor andel av riskerna anges med låg sannolikhet och de kopplas till händelser som kan missgynna kunder, eller yttre omständigheter som driftstörningar som kan påverka bolagets verksamhetssystem. Det finns även identifierade risker inom jäv eller mutor som kan missgynna samarbeten med fastighetsbolag.

Åtta risker har dock identifierats med ett riskvärde över åtta, vilka har angetts med åtgärder för. Fem risker har identifierats med ett riskvärde över tio och ingår därmed i internkontrollplanen med kontrollaktiviteter. Dessa risker har koppling till förmedlingsprocessen och informationssäkerhet.

Sammantaget har bolaget identifierat risker med kontroller inom relevanta områden som ska leda till en tillräcklig styrning och uppföljning mot mål. Väsentlighets- och riskanalysen är framtagen i enlighet med system för intern kontroll.

3.3 Uppföljning

Bolagets rapportering ger i huvudsak en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.

Bolaget har i huvudsak rutiner för uppföljning av sin verksamhet. Kontrollaktiviteterna som anges i intern kontrollplanen har genomförts i enlighet med planeringen. En kontroll rörande behörighetshantering visade att bolagets informationssäkerhet hade avvikelser. Bolaget har därefter tydliggjort chefsansvaret kring behörighetshandlingen via rutiner och infört ett system som ska strukturera upp förvaltningen av behörigheterna. Det fanns risk för att personer som bytte anställning inom staden kunde ha fortsatt behörighet till bolagets verksamhetssystem. Den slutliga uppföljningen av 2024 års internkontrollplan visade att bolaget har gjort kontroll av att behörigheter finns hos rätt personer. Kontrollen visade en mindre avvikelse som har åtgärdats.

3.3.1 Verksamhetsmässigt och ekonomiskt resultat

Bolaget verksamhetsmässiga och ekonomiska resultat är i linje med fullmäktiges budget, se vidare avsnitt 2.

4. Fördjupade granskningar

4.1 Våld i nära relationer (revisionsrapport 2024:1)

Stadsrevisionen har granskat hur staden arbetar för att stödja kvinnor som utsatts för våld i nära relation. Granskningen har omfattat socialnämnden, stadsdelsnämnderna Enskede-Årsta-Vantör och Södermalm samt Bostadsförmedlingen i Stockholm AB.

Av revisionsrapporten framgår att kvinnor erbjuds insatser i enlighet med lagar, föreskrifter och kommunfullmäktiges intention. Skyddat boende finns för kvinnor med olika problematik.

Insatser i form av samtalsstöd och stöd i grupp erbjuds av stadsdelsnämnderna genom stadens relationsvårdscentrum (RVC). Socialnämnden har ett fortlöpande arbete utifrån budgetuppdrag, med att samordna och vidareutveckla arbetssätt, processer och rutiner, där resultatet från genomförda utvärderingar och utredningar tas om hand. Det pågår ett utvecklingsarbete som bland annat syftar till att säkerställa att det stöd som erbjuds är likvärdigt, oavsett i vilken stadsdel som den som utsatts för våld bor i. Bostadsförmedlingen i Stockholm AB arbetar med förturslägenheter utifrån befintliga regelverk.

Revisionskontorets samlade bedömning är granskade nämnder och bolag i huvudsak arbetar i enlighet med lagar, föreskrifter och kommunfullmäktiges intention för att stödja kvinnor som utsatts för våld i nära relation.

För mer information om granskningen, se rapporten våld i nära relationer (revisionsrapport 2024:1).

Av yttranden framgår att granskade nämnder och bolagsstyrelse delar revisionens synpunkter. Bostadsförmedlingen i Stockholm AB har inte fått några rekommendationer från granskningen.

5. Uppföljning av tidigare års granskning

Föregående års granskning av bolagets verksamhet har inte resulterat i några rekommendationer.

Bilaga 1 Bedömningskriterier

Nedan redovisas de kriterier som ligger till grund för gjorda bedömningar. Bedömningarna avser såväl genomförandet som resultatet av verksamheten.

Analysen i rapporten är underlag till lekmannarevisorns slutliga bedömning av bolaget. Lekmannarevisorn kan rikta anmärkning till en styrelseledamot eller vd.

Detta redovisas i bolagets granskningsrapport.

Verksamhet och ekonomi

Att verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt innebär att bolaget har uppnått kommunfullmäktiges mål, ägardirektiv samt följt de beslut, riktlinjer, gällande lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten.

Bedömningskriterier

Bolaget:

- Har ett resultat som är förenligt med fullmäktiges mål, ägardirektiv, beslut och riktlinjer.
- Har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser.
- Har bedrivit verksamheten enligt gällande lagar, föreskrifter, riktlinjer m.m.

Bedömning:

I allt väsentligt tillfredsställande

Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser. Ev. rekommendationer behöver åtgärdas.

Delvis tillfredsställande

Bedömningskriterier bedöms delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas utifrån lämnade rekommendationer.

Inte tillfredsställande

Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som behöver åtgärdas så fort som möjligt utifrån lämnade rekommendationer.

Intern kontroll

Den interna kontrollen är en process som utförs av styrelse, bolagsledning och personal. Den är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Processen säkerställer, med en rimlig grad av säkerhet, att verksamheten drivs effektivt samt att lagar, förordningar och andra regler följs. Det lämnas en tillförlitlig finansiell redovisning och rättvisande rapportering om verksamheten.

Bedömningskriterier

Bolaget:

- Har haft en styrning och uppföljning mot mål, ägardirektiv och beslut.
- Har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och för att förhindra avsiktliga/oavsiktliga fel samt oegentligheter.
- Följer systematiskt och fortlöpande upp ekonomi och verksamhet, såväl för verksamhet i egen regi som för sådan som uppdragits åt annan att utföra, analyserar väsentliga avvikelser samt vidtar åtgärder vid behov.
- Genomför årliga analyser som fångar upp väsentliga risker och hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska uppnås. Styrelsen har i en internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker.
- Har riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.
- Följer upp den interna kontrollen systematiskt och fortlöpande.
- Har en rapportering som ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.

Bedömning

Bedömningen ges utifrån en tregradig skala, i huvudsak tillräcklig, delvis tillräcklig eller inte tillräcklig.

I huvudsak tillräcklig

Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser. Ev. rekommendationer behöver åtgärdas.

Delvis tillräcklig

Bedömningskriterierna bedöms delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas utifrån lämnade rekommendationer.

Inte tillräcklig

Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som behöver åtgärdas så fort som möjligt utifrån lämnade rekommendationer.