

Styrelseärende

DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2024-05-21
DNR FB 2024/520



KONTAKT

Helena Grantz
08-7372000
kontakt@familjebostader.com

Yttrande över stadsrevisionens årsrapport 2023

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Att godkänna Familjebostäders yttrande över stadsrevisionens årsrapport 2023

Jonas Schneider
VD

Sara Grindemo
Chef Kvalitet/Hållbarhet

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Kvalitet och hållbarhet i samverkan med de enheter som är berörda av genomförda granskningar.

Ärendet

På styrelsemötet den 12 mars 2024 presenterade stadsrevisionen sin årsrapport för styrelsen. Revisionen prövar årligen om verksamheten bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna styrningen och kontrollen varit tillräcklig. I årsrapporter sammanfattar stadsrevisionen det gångna årets granskningar och bedömningar. Familjebostäder har möjlighet att yttra sig senast den 28 juni 2024.

Det ekonomiska och verksamhetsmässiga resultatet för AB Familjebostäder bedöms, utifrån genomförd granskning, sammantaget som delvis tillfredsställande. Bedömningen grundar sig på om resultatet är förenligt med kommunfullmäktiges mål för verksamheten, bolagsordning och ägardirektiv samt om lagstiftning och andra föreskrifter efterlevts. Bolagets ekonomiska resultat uppgår till 107 mnkr, vilket är lägre än fullmäktiges resultatkrav. Avvikelsen beror på nedskrivningar.

Den interna styrningen, uppföljningen och kontrollen bedöms, utifrån genomförd granskning, vara i huvudsak tillräcklig. Granskningen visar dock att styrdokumentet "System för internkontroll", senast beslutat av styrelsen 2019, bör fastställas årligen i enlighet med tillämpningsanvisningar från Stockholm

Stadshus AB. Styrdokumentet bifogas i ärendet med dnr: 2024/521 - Styrande dokument på Familjebostäder.

Stadsrevisionen har i sin rapport haft synpunkter på hur bolaget arbetar med uppföljning av leverantörsavtal. Familjebostäder arbetar med att utveckla sin struktur för avtalsuppföljning och en särskild grupp är tillsatt för detta.

Bolagets synpunkter och bedömning

Stadsrevisionen genomförde under 2023 två fördjupade granskningar: Intern kontroll inom lokalupplåtelse samt Stadsbyggnadsprocessen för Stockholmshuset. Därtill har uppföljning skett av tidigare års granskningar. I detta ärende svarar Familjebostäder på givna rekommendationer.

INTERN KONTROLL INOM LOKALUPPLÅTELSE

Granskningen syftade till att bedöma om bolaget har en tillräcklig intern kontroll för att förebygga risk för oegentligheter och otillåten påverkan i samband med upplåtelse av lokaler.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning är att den interna kontrollen behöver utvecklas för att leva upp till fullmäktiges krav att motverka organiserad brottslighet och oseriösa aktörer. Inom ramen för granskningen lämnade revisionskontoret fyra rekommendationer.

Stadsrevisionens rekommendationer:

1. Säkerställa att bedömningar dokumenteras både vid uthyrningstillfället och under upplåtelseperioden speciellt gällande undantag samt ärenden som kan innebära risk för oegentligheter.
2. Säkerställa följsamhet till stadens riktlinje om demokrati-villkor i upplåtelse av lokaler till föreningar.
3. Genomföra systematiska kontroller och uppföljning av hyresgästerna under upplåtelseperioden för att förebygga oegentligheter och oseriösa aktörer.
4. Genomföra systematisk uppföljning av följsamhet till rutiner och arbetssätt gällande lokalupplåtelse.

Familjebostädernas svar på stadsrevisionens rekommendationer:

1. Lokalenheten arbetar med att ta fram en skriftlig checklista över de kontroller som ska genomföras innan avtal tecknas med nya hyresgäster samt i samband med omförhandling av befintliga avtal. Checklistan ska fyllas i och sparas som en bilaga till avtalet. Arbetssättet kommer att implementeras under hösten.

Mindre hyresreduceringar eller hyresrabatter under upplåtelsestiden beslutas av lokalförvaltare i samråd med enhetschef. Registreringen utförs sedan av hyresadministration i fastighetssystemet. Under pågående hyresförhållande får lokalenheten inte på egen hand registrera hyresrabatter och/eller hyresreduceringar systemet.

2. Under våren har ett arbete genomförts för att säkerställa att Stadens riktlinje om demokrativillkor är implementerad i lokalenhetens rutiner. Arbetet visar att de efterlevs.
3. Från och med hösten 2023 finns utvalda lokalhyresgäster registrerade i ett system som bevakar och uppdaterar informationen i våra kund- och leverantörsregister samt uppmärksammar oss på om något allvarligt är på gång eller något mindre allvarligt måste rättas till. Avvikelserna kan exempelvis gälla avsaknad av F-skattsedel, moms eller försämrad soliditet. Systemet innebär en systematisk kontroll och uppföljning under upplåtelsestiden. Lokalenheten följer dagligen upp eventuella avvikelser. Revidering av registrerade hyresgäster i systemet sker tertialvis.
4. Under hösten 2024 kommer lokalenheten att genomföra uppföljning av tecknade och omförhandlade avtal för att säkerställa följsamhet till rutiner och arbetssätt. Den framtagna checklistan samt dokumenterat arbetssätt i aktuell process kommer att ligga som underlag till denna uppföljning.

STADSBYGGNADSPROCESSEN FÖR STOCKHOLMSHUSEN

Granskningen syftade till att bedöma om AB Familjebostäder tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden har en ändamålsenlig process avseende Stockholmshusen.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning är att Familjebostäder i huvudsak har en tillräcklig styrning och uppföljning i processen samt att samverkan sker med stadens nämnder. Däremot visar granskningen att kommunfullmäktiges mål om lägre hyror inte helt har uppnåtts. Vidare konstateras att samverkan har påverkats av att inte exploateringsnämnden har deltagit i det aktiva samarbetet fullt ut.

Stadsrevisionens rekommendation:

1. Se över områden som kan effektiviseras i projekt Stockholmshusen för att uppnå en högre måluppfyllelse avseende genomförandetakten av Stockholmshusen och hyresnivåer.

Familjebostäders svar på stadsrevisionens rekommendation:

1. Projektgruppen för Stockholmshuset arbetar kontinuerligt med att utveckla och effektivisera arbetet med Stockholmshuset och ett definierat fokus är att förkorta ledtiden. Inom ramen för detta arbete utvärderas och förfinas områden som standarder, samarbetsstrukturer och upphandlingsrutiner.

Familjebostäder ansöker om bygglov så snart vi får tillträde till marken och målet är att starta en byggnation i så nära anslutning till laga kraft vunnna detaljplan som möjligt. Vi har ett nära samarbete med Exploateringskontoret och andra förvaltningar för att få förutsättningar för detta. Exploateringskontorets arbeten med allmänna anläggningar så som ledningar, gator mm varierar stort mellan projekten avseende omfattning mm vilket påverkar möjligheten för bolagen att starta sin byggnation inom tre månader från laga kraftvunna detaljplan. Det tydligaste exemplet på detta är stora stadsutvecklingsområden där det kan ta flera år innan bolagen får tillträde till marken.

Liksom all nyproduktion påverkas Stockholmshuset av Svea Hovrätts domar år 2022. Enkelt uttryckt slår domarna fast att en skälig höjning av presumtionshyran högst får vara hälften av den årliga procentuella hyreshöjningen. På detta sätt begränsade hyreshöjningar under de 15 första åren har resulterat i ett behov av högre initiala hyror för all nyproduktion för att säkerställa lönsamma projekt.

Faktorer som exempelvis produktionstid, priser på byggmaterial och fastighetens läge har en direkt påverkan på hyrorna. Detta medför också att det är svårt att jämföra projekt och hyresnivåer då förutsättningarna ser olika ut.

Effektiva och hållbara arbetssätt där vi har ett nära samarbete med entreprenören leder ofta till kortare ledtider vilket har en direkt effekt på kostnaderna och med det hyran, varför detta är ett viktigt fokus för oss även fortsättningsvis.

UPPFÖLJNING AV TIDIGARE GRANSKNINGAR OCH REKOMMENDATIONER

Bolagets följsamhet till dataskyddsförordningen (GDPR)

Bolaget har fortsatt ett externt dataskyddsbud. En dataskyddsamordnare på Familjebostäder arbetar operativt med frågor gällande biträdesavtal och konsekvensbedömningar. Arbetet pågår med att systematiskt identifiera vilka befintliga och kommande systemlösningar som kräver PUB-avtal och/eller konsekvensbedömningar. Arbetet görs i samarbete med IT-funktion. Konsekvensbedömningen utförs av verksamhet under ledning av dataskyddsamordnaren och delges DSO för synpunkt.

Arbete pågår också med att klassificera informationstillgångar. Då trycket på klassningar är fortsatt högt för befintliga och kommande systemlösningar ligger fokus fortfarande på dessa. Dock har klassning av informationstillgångar i processer påbörjats och kommer att ske löpande under 2024.

Offentlighetsprincipen

Det påbörjade arbetet som tidigare redovisats gällande ökad informationsredovisning pågår genom att man ser över befintliga arbetssätt. Ett särskilt fokus ligger på att utvärdera interna arbetssätt så att utlämnande av allmänna handlingar kan ske så skyndsamt som möjligt utan att vi frångår andra krav, exempelvis GDPR.

Folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden

Arbetet med att fastställa skriftliga rutiner för uppföljning av folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden pågår. Uppföljning av hyresgästernas folkbokföring pågår i fortfarande form av en pilot och arbetet kommer att utvärderas under året.

Bilaga

1. Årsrapport 2023 AB Familjebostäder