



KONTAKT

Erica Brandt
Kvalitetsstrateg
08-7372000

Yttrande över stadsrevisionens årsrapport 2025

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Att godkänna Familjebostäders yttrande över stadsrevisionens årsrapport 2025.

Ärendets beredning

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

Ärendet

På styrelsemötet den 17 mars 2026 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 26 juni 2026.

Mot bakgrund av genomförda granskningar bedömer stadsrevisionen att AB Familjebostäder i huvudsak har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredsställande sätt samt i huvudsak uppnått kommunfullmäktiges mål. Samtidigt finns utmaningar kopplade till måluppfyllelse för nyproduktion av bostäder.

Resultatet överstiger fullmäktiges krav med 4 mnkr. Bolagets investeringsutfall avviker med 299 mnkr från fullmäktiges investeringsram, främst till följd av tidsförskjutningar i projekt mellan 2025 och 2026.

Den interna styrningen och kontrollen bedöms vara delvis tillräcklig, med behov av fortsatt utveckling av styrning, uppföljning och regelefterlevnad. Samtidigt har åtgärder vidtagits för att stärka riskarbetet och den interna kontrollen.

Bolagets synpunkter och bedömning

Stadsrevisionen genomförde under 2025 fem fördjupade granskningar:

- Samverkan för ökat bostadsbyggande
- Inomhusmiljö

- Systematiskt brandskyddsarbete
- Slutredovisningar för projekt samt
- Attest och delegation.

Därtill har uppföljning skett av tidigare års granskningar. I detta ärende svarar Familjebostäder på givna rekommendationer.

SAMVERKAN FÖR ÖKAT BOSTADSBYGGANDE

Revisionskontoret bedömer att Exploateringsnämnden, Stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder och AB Svenska Bostäder genom proaktiv samverkan i huvudsak bidrar till att uppnå det långsiktiga målet om 140 000 påbörjade bostäder till 2035, inom ramen för sina respektive uppdrag och rådighet. Granskningen resulterade inte i någon rekommendation.

INOMHUSMILJÖ

Stadsrevisionens rekommendation:

Säkerställa att klagomåls- och tillsynsärenden från miljöförvaltningen besvaras inom givna tidsramar, att brister åtgärdas samt att relevanta handlingar diarieförs och arkiveras korrekt.

Familjebostäders svar på stadsrevisionens rekommendation:

Hantering av klagomåls- och tillsynsärenden sker inom ramen för bolagets ordinarie förvaltningsorganisation, med tydligt ansvar för handläggning, åtgärd och uppföljning. Ärenden hanteras löpande och åtgärder vidtas utifrån identifierade brister.

Diarieföring och dokumentation sker i bolagets ärende- och dokumenthanteringssystem. Ett utvecklingsarbete pågår för att stärka informationsöverföringen mellan diarieföring och förvaltning, i syfte att säkerställa att relevanta handlingar registreras och är spårbara.

Arbetsätt för uppföljning av ärenden utvecklas vidare, med fokus på tydligare rutiner för ansvar, bevakning och återkoppling, för att säkerställa efterlevnad av tidsfrister och en enhetlig hantering.

SYSTEMATISKT BRANDSKYDDSARBETE

Stadsrevisionens rekommendationer:

1. Säkerställa att samtliga medarbetare har den utbildningsnivå som krävs för den enskildes roll, samt att detta löpande underhålls.
2. Säkerställa enhetliga arbetssätt gällande egenkontroller samt att egenkontrollerna dokumenteras.
3. Stärka det proaktiva brandskyddsarbetet genom bolagsövergripande uppföljningar och analyser.

Familjebostäders svar på stadsrevisionens rekommendationer:

1. Bolaget har infört ett systematiskt arbetssätt för utbildning inom brandskydd. Tre utbildningar erbjuds utifrån roll: brandskydd grund, brandskyddskontrollant och heta arbeten. Utbildningarna hanteras i ett

särskilt system som möjliggör uppföljning för genomförda utbildningar. Chefer ansvarar för att säkerställa att medarbetare genomför obligatoriska utbildningar.

2. Egenkontroller genomförs regelbundet och dokumenteras i systemstödet Greenview. Arbetet utvecklas genom att tydliggöra vad som ska dokumenteras och skapa en mer enhetlig tillämpning. En förändring har genomförts i systemet för att möjliggöra dokumentation av avvikelser även när dessa åtgärdas direkt. Arbete pågår med att särskilja brandskyddskontroller från övriga ronderingar för att möjliggöra bättre uppföljning.
3. Uppföljning av brandskyddsarbetet sker på bolagsnivå genom sammanställningar och analyser som tas fram av brandskyddssamordnare. Ett årshjul har etablerats där utvärdering av brandskyddsarbetet ingår och resultat har redovisats för ledningsgruppen. Arbetet utvecklas vidare genom att stärka analys och uppföljning på förvaltningsnivå samt genom att skapa mer enhetliga arbetssätt för hantering av identifierade brister.

SLUTREDOVISNINGAR

Stadsrevisionens rekommendation:

1. Säkerställa att slutredovisningar som beslutas av styrelsen sker i enlighet med regelverk och anvisningar.

Familjebostäders svar på stadsrevisionens rekommendation:

Familjebostäder har en etablerad projektmetodik med tydliga beslutsgrindar, inklusive slutredovisning, i enlighet med stadens regelverk och anvisningar. För att ytterligare stärka kvaliteten i slutredovisningarna utvecklas arbetssättet. En ny mall tas fram som tydliggör krav på analys av utfall mot budget, lönsamhet, risker, avvikelser och lärdomar. Även instruktioner i styrelseärendemallen förtydligas för att säkerställa att relevant information redovisas. Projektmetodiken kommer att tillämpas mer enhetligt i större stadsutvecklingsprojekt med flera etapper, där slutredovisning sker både per etapp och samlat. Erfarenheter från projekten kommer att sammanställas och inkluderas i slutredovisningarna. En första redovisning enligt det utvecklade arbetssättet planeras till hösten 2026

ATTEST OCH DELEGATION

Stadsrevisionens rekommendation:

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

Familjebostäders svar på stadsrevisionens rekommendation:

Bolaget har en rutin som säkerställer att styrande dokument kopplade till attest och delegation är uppdaterade och korrekta. Under våren genomförs en mer omfattande genomlysning av attest- och delegationsordningen, styrelsens

arbetsordningen samt vd-instruktionen i syfte att säkerställa att dessa är fullt ut samordnade och överensstämmer med varandra.

UPPFÖLJNING AV TIDIGARE GRANSKNINGAR OCH REKOMMENDATIONER (2021-2024)

Intern kontroll

Arbetet med att utveckla skriftliga rutiner har fortsatt, men ytterligare utveckling krävs, särskilt avseende verksamhetsnära rutiner.

Familjebostäder har under året fortsatt att utveckla den interna styrningen och kontrollen, bland annat genom att tydliggöra struktur, ansvar och hantering av styrande och stödjande dokument. Fokus har hittills främst legat på bolagsövergripande dokument, medan utveckling av verksamhetsnära rutiner pågår.

Etablerade arbetssätt finns för mål- och resultatstyrning samt uppföljning, där kontroller enligt internkontrollplanen följs upp löpande. Riskarbetet har vidareutvecklats, bland annat genom ökad förankring på enhetsnivå. Arbetet fortsätter med att stärka kopplingen mellan risker, åtgärder och uppföljning samt att öka enhetlighet och tydlighet i den interna kontrollen.

Direktupphandling

Familjebostäder har uppdaterat riktlinjerna för direktupphandlingar.

Riktlinjerna har förtydligats avseende tillvägagångssätt och dokumentationskrav vid direktupphandlingar samt kompletterats med stödjande dokument i form av mall för dokumentation, checklista för diarieföring och blankett för jävskontroll. Arbetet med att utveckla kontroll och uppföljning av inköp fortsätter, bland annat genom uppföljning av inköp utanför systemstöd, utbildningsinsatser i verksamheten samt tydligare rutiner för dokumentation och diarieföring.

Arbetssätt för avtalsuppföljning utvecklas utifrån risk och värde. Rutiner tas även fram för att identifiera avvikelser och stärka uppföljningen av att inköp genomförs enligt gällande arbetssätt och regelverk.

Det införda inköpssystemet Agresso Inköp, tillsammans med uppföljning av inköpsfakturer och den nya rollen som avtalscontroller, bidrar till förbättrade möjligheter till uppföljning och kontroll av bolagets inköp

Hantering av inventarier

Familjebostäder har utvecklat arbetssätt och rutiner för hantering av inventarier, inklusive stöldbegärliga korttidsinventarier och hemlån. Uppföljning sker i ekonomisystemet och riktlinjer har tagits fram för att tydliggöra ansvar och hantering i organisationen.

Anläggningsregistret uppdateras löpande vid nyanskaffning och utrantering.

Under året har inventeringar genomförts för att säkerställa kvaliteten i registret, och arbetet fortsätter med återkommande kontroller och avstämningar.

För IT-relaterade inventarier har ett strukturerat arbetssätt tagits fram som omfattar beställning, registrering, kvittering och uppföljning i systemstöd.

Arbetssättet planeras att implementeras under 2026.

Intern kontroll inom bostadsuthyrningsverksamheten

Familjebostäder arbetar enligt uppdaterade rutiner för handläggning av byten, andrahandsuthyrning och överlåtelser. Rutinerna tydliggör krav på dokumenterade bedömningar i enlighet med hyreslagen, och avtalsunderlag har utvecklats för att säkerställa spårbarhet i varje ärende.

En andraattest används för att kvalitetssäkra bedömningar i ett tidigt skede. Uppföljning sker genom månadsvisa interna revisioner samt i gruppmöten och individuella avstämningar. Arbetet med att vidareutveckla dokumentation och säkerställa en enhetlig tillämpning fortsätter.

Intern kontroll inom lokalupplåtelse

Familjebostäder har infört arbetsätt för att säkerställa dokumentation av bedömningar vid uthyrning och under avtalstid. Checklista används vid uthyrning och dokumentation av hyresreduktioner och rabatter sker i systemstöd enligt delegationsordning.

Arbetet med systematiska kontroller utvecklas vidare, med fokus på tydligare rutiner för omfattning, frekvens och dokumentation. Rutiner för uppföljning av hyresgäster, inklusive riskbaserat urval och dokumenterade kontroller är under framtagande.

Folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden

Familjebostäder arbetar löpande med att identifiera och hantera oriktiga hyresförhållanden, där kontroll av folkbokföring utgör en integrerad del. Ärenden hanteras i ett särskilt systemstöd, vilket möjliggör uppföljning och spårbarhet. Uppföljning efter inflyttning ingår i arbetssättet och utvecklas vidare för att säkerställa en mer enhetlig och systematisk tillämpning. En översyn av systemstödet pågår för att säkerställa att det långsiktigt stödjer verksamhetens behov.

Dataskyddsförordningen (GDPR)

Familjebostäder arbetar med att utveckla en mer systematisk hantering av registerförteckningen. Under 2026 har förteckningen flyttats till ett uppdaterat systemstöd, vilket skapar bättre förutsättningar för tydlig ansvarsfördelning och löpande uppdatering. Arbetet omfattar även att etablera en mer strukturerad förvaltning av registerförteckningen, i samordning med stadens kommande förändringar av systemstöd.

Informationsklassning av bolagets informationstillgångar har genomförts inom ramen för hanteringsanvisningarna. Arbetet med att säkerställa att klassificeringen är komplett och hålls uppdaterad fortsätter, med fokus på att minska personberoende och skapa mer systematiska arbetsätt för uppföljning över tid.

Bilaga

1. Årsrapport 2025 AB Familjebostäder