

Årsrapport 2024

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Rapport från
stadsrevisionen

Dnr: RVK 2025/17

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

Micasa Fastigheter i Stockholm
AB

Årsrapport 2024

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen för Micasa Fastigheter i Stockholm AB under 2024.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till Micasa Fastigheter i Stockholm ABs styrelse för yttrande senast den 27 juni 2025. Av yttrandet bör det framgå vilka åtgärder som bolaget avser att vidta gällande revisionens rekommendationer.

Lola Bodin
Lekmannarevisor

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 2.

Verksamhet och ekonomi

Utifrån genomförd granskning bedöms Micasa Fastigheter i Stockholm AB i allt väsentligt ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Bolaget bedöms delvis ha bedrivit verksamheten från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Bolaget bedömer att samtliga inriktnings- och verksamhetsområdesmål som berör bolaget uppnås. Kommunfullmäktiges mål gällande ekonomiskt resultat bedöms av bolaget ha uppnåtts, trots att flera indikatorer under målet uppnås delvis eller inte uppnåtts.

Det ekonomiska resultatet är 35 mnkr lägre än fullmäktiges resultatkrav. Avvikelsen motsvarar ca 3 procent av omsättningen.

Bolagets utfall för investeringsverksamheten uppgår till 76 procent av investeringsbudgeten. Avvikelsen hänförs främst till förseningar och överklagan i projekt.

Intern kontroll

Den interna styrningen, uppföljningen och kontrollen bedöms, utifrån genomförd granskning, vara i huvudsak tillräcklig.

Revisionskontorets granskning av avtalsförvaltning och avtalsuppföljning visar dock att bolaget behöver utveckla sin interna kontroll gällande uppföljning av avtal. Vidare anser revisionskontoret att kontrollerna för att säkerställa seriösa leverantörer behöver kompletteras.

Uppföljning av tidigare års granskningar

Revisionskontoret har följt upp hur bolaget har hanterat de rekommendationer som lämnats i tidigare granskningar. Det kvarstår arbete med att upprätta en rutin för hantering av ändring, tillägg och avgående beställningar (ÄTA).

Innehåll

1. Årets granskning	1
2. Verksamhet och ekonomi	2
2.1 Verksamhetsmässigt resultat.....	2
2.2 Ekonomiskt resultat.....	4
2.2.1 <i>Finansiellt resultat</i>	4
2.2.2 <i>Investeringsverksamhet</i>	6
3. Intern kontroll	7
3.1 Organisation och ansvarsfördelning	7
3.2 Riskanalys	7
3.3 Uppföljning	8
3.3.1 <i>Verksamhetsmässigt resultat</i>	8
3.3.2 <i>Ekonomiskt resultat</i>	8
4. Fördjupade granskningar.....	10
4.1 Avtalsförvaltning och uppföljning av avtal	10
5. Uppföljning av tidigare års granskning	12
Bilaga 1 Uppföljning av lämnade rekommendationer	13
Bilaga 2 Bedömningskriterier	14

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. 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. 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 Lola Bodin och suppleant är Eva Aronsson. 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 Katrine Söderberg 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 uppnå kommunfullmäktiges tre inriktningsmål. Bolaget bedömer också att samtliga fullmäktiges 14 verksamhetsområdesmål som berör bolaget har uppnåtts.

Revisionskontoret noterar dock att bolaget bedömer, likt föregående år, att verksamhetsområdesmålet ”Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd” uppnås. Detta trots att målvärdet för vissa betydande indikatorer under verksamhetsområdesmålet uppnås delvis eller inte alls. Exempelvis uppnås inte kommunfullmäktiges resultatkrav och 76 procent av investeringsbudgeten har använts, se vidare avsnitt 2. Indikatorn direktavkastning med utfall 2,6 procent och årsmål 3,2 procent uppnås inte. Indikatorer som uppnås delvis är driftkostnad/kvm med utfall 716 kr/kvm jämfört med årsmålet om 686 kr/kvm.

Samtliga indikatorer som berör energiområdet uppnås delvis. Exempelvis uppnås följande indikatorer delvis; relativ energi-användning, köpt energi i stadens organisation och köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla. I jämförelse med föregående års utfall har energianvändningen gått ner något. Bolaget har ett pågående arbete med att styra energianvändningen genom att koppla befintliga fastigheter till ett övergripande styrsystem. För att säkerställa ett svalt inomhusklimat under varma sommarperioden kommer mer energisparande lösningar prövas såsom fasadskuggning och komfortkyla.

Även indikatorn elproduktion baserat på solenergi med utfall 416 MWh och årsmål 468 MWh uppnås delvis. Jämfört med föregående år har utfallet minskat från 432 MWh. För att öka elproduktionen baserat på solenergi har bolaget under året tagit en ny anläggning i drift som förväntas att bidra till att uppnå årsmålet under nästa år.

Sjukfrånvaron med utfall 3,6 procent och årsmål 3 procent uppnås delvis och har ökat något från föregående års resultat 3,4 procent. Resultatet påverkas av långtidssjukfrånvaro. Bolaget arbetar med hälsofrämjande insatser och har i individärenden ett samarbete med företagshälsosjukvården.

Bolagets samlade rapportering ger en analys av måluppfyllelse och redogör för vilka åtgärder som bolaget planerar att vidta för de mål som uppnåtts delvis eller inte uppnåtts. Revisionskontorets granskning visar att det finns grund för bolagets målbedömning och att rapporteringen ger rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelsen.

Uppföljning av ägardirektiven ingår i bolagets rapportering. Revisionskontoret har följt upp hur bolaget arbetar med kommunfullmäktiges ägardirektiv.

Micasa har under året fortsatt att arbetet utifrån stadens äldreboendeplan, där sex nya vård- och omsorgsboenden med bolaget som byggherre planeras fram till 2031. Under året har bland annat 140 seniorbostäder färdigställts i Tensta och Fruängen efter anpassning av två fastigheter. Omvandlingsprojekt genomförs i ytterligare sju fastigheter, vilka kommer ge tillskott på ytterligare cirka 700 lägenheter. Det pågår planering i tidiga skeden för fem seniorbostadsprojekt i nyproduktion om cirka 280 seniorbostäder.

Bolaget har utifrån ägardirektivet fortsatt arbetet med att skapa fler bostäder för behov som finns i staden enligt LSS (Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade) och SoL (Socialtjänstlagen), som målgruppen har råd att efterfråga genom nyproduktion eller i bolagets befintliga fastigheter. Tillsammans med stadsdelsnämnder och socialnämnden har bolaget arbetat med att utveckla ett nytt LSS-boende i Husby. Byggnationen påbörjades under hösten. Genom utbyggnaden bidrar bolagen även till Fokus Järva, tillsammans med bland annat renoveringen av Kista vård- och omsorgsboende och nybyggda vård- och omsorgsboendet i Rinkeby.

Utifrån ägardirektiven har bolaget arbetat med att skapa gröna och trevliga utemiljöer i anslutning till bolagets fastigheter samt vidareutvecklat trygghets- och säkerhetsarbetet. Indikatorn rent och snyggt har förbättrats till 76 med årsmål 72, i jämförelse med utfall 70 föregående år. Likaså har indikatorn upplevt trygghet förbättrats med utfall 84 och årsmål 83, jämfört med föregående års utfall 82. Bolaget deltar i lokala fastighetsföreningar för att stärka tryggheten i närområden. Ett samarbete har även skett med polisen kring olika fastigheter och en dialog har förts med hyresgäster om åtgärder. Trygghetsinventeringar har genomförts och åtgärder har vidtagit utifrån växtlighet och belysning runt byggnader.

En del av ägardirektiven har påbörjats under året, men arbetet med dem kommer fortsätta under nästa år. Detta gäller bland annat revideringen av planen för utbyggnad av seniorlägenheter och en fortsatt inventering av åtgärder för att säkerställa bra hörselmiljöer i

fastigheterna. Bolaget ska i samråd med stadsdelsförvaltningarna inleda ett arbete under nästa år med att ta fram ett ramprogram för aktivitetscenter.

2.2 Ekonomiskt resultat

Bolaget bedöms delvis ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomiskt 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	1 175	1 169	6	0 %	1 112
Kostnader	-1 080	-1 055	-25	2 %	-1 054
Varav av- och nedskrivningar	-310	-313	3	1 %	-307
Finansnetto	-144	-128	-14	11 %	-103
Realisationsvinst	11	0	11	Et	0
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-38	-14	-23	164 %	-45
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt samt exklusive jämförelsestörande poster	-49	-14	-35	250 %	-45

Balansomslutning 2024: 7 444 mnkr.

Micasa:s resultat före bokslutsdispositioner och skatt, exklusive realisationsvinst, uppgår till -49 mnkr, vilket är 35 mnkr lägre än fullmäktiges resultatkrav på -14 mnkr. Avvikelsen mellan resultatkrav och utfall motsvarar ca 3 procent av omsättningen. Avvikelsen beror i huvudsak på högre räntekostnader än budgeterat, men även förgäveskostnader i projekt och högre pensionskostnader.

Bolaget har under året sålt en tomträtt i Mariehäll som resulterade i en realisationsvinst om 11 mnkr. Resultatet inklusive realisationsvinst uppgår till - 38 mnkr.

Verksamhetens intäkter uppgår till 1 175 mnkr, vilket är i linje med budget. Finansnettot uppgår till - 144 mnkr jämfört med budget på - 128 mnkr, avvikelsen hänförs till ökade räntekostnader.

Verksamhetens kostnader, exkl. avskrivningar och finansiella poster, uppgår till 770 mnkr och överstiger budgeten på 742 mnkr med 28 mnkr (4 procent). Avvikelsen förklaras av hög framdrift på planerat underhåll 12 mnkr över budget. Vidare på förgäveskostnader om ca 11 mnkr från investeringsprojekt till följd av att tomten till en nyproduktion inte uppfyllde bolagets tillgänglighetskrav samt att två ombyggnadsprojekt fått avslutas då ekonomin inte möjliggör att gå vidare med projekten. Kostnaderna för markskötsel, snö- och halkbekämpning överstiger budget med 8 mnkr. Kostnaderna för ökad bevakning till följd av att obehöriga tagit sig in i fastigheter och en högre nivå på städning av fastigheter överstiger budget med 4 mnkr. Bolaget har tillsatt en ny tjänst i form av städcontroller som har i uppdrag att följa upp städavtalen. I den årliga kundundersökningen har bolagets utfall för serviceindex gått upp sedan föregående år. För kommande år har budget för att anpassa städnivån till det som krävs i fastigheterna. Administration och personalkostnaderna överstiger budget med 8 mnkr, varav pensionskostnaderna är högre än budgeterat bland annat till följd av fler pensionsavgångar och att tidigare erhållen premierabatt på den förmånsbestämda pensionen togs bort under året. Däremot har kostnaderna bland annat för reparationer varit ca 5 mnkr lägre än budgeterat till följd av färre vattenskador samt planeringen av underhåll av fastigheter som gjorts tidigare år.

Jämfört med 2023 har verksamhetens intäkter ökat med 63 mnkr (6 procent), vilket hänförs till hyreshöjningar av lokaler vid nyinflyttning. Verksamhetens kostnader, exkl. avskrivningar och finansiella poster, har ökat med 23 mnkr (3 procent), vilket hänförs främst till ökade kostnader för värme, el, vatten och avfall till följd av taxehöjningar.

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	685	900	215 (24 %)	26 (4%)

Bolagets utfall för investeringsverksamheten understiger budgeten med 215 mnkr (24 procent) i förhållande till budgeten på 900 mnkr. Enligt bolagets redovisning beror avvikelserna på överklagan och förseningar i projekt.

Bolagets projektportfölj består av nyproduktion, större totalupprustningar, hyresgästanpassningar, drifttekniska uppdateringar och underhåll. Det finns även en mindre del som avser tidiga skeden och utredningar som förberedande arbete inför kommande årets investeringar. Bolaget har en plan för genomförande av upprustning av fastigheter som gäller cirka 15 år framåt som presenterats för berörda nämnder. Under året har styrelsen hittills fattat beslut om fyra utredningsärenden, ett inriktningsbeslut och ett genomförandebeslut gällande underhåll, i enlighet med bolagets plan, se vidare avsnitt 3.3.2.

3. Intern kontroll

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

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och interna 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 riktlinjer 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.

Bolaget har en internrevision som genomför årliga granskningar utifrån planeringen i internkontrollplanen. Granskningarna utgör en integrerad del i bolagets verksamhetsledningssystem.

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. Risk- och väsentlighetsanalysen genomförs i flera steg där bolaget identifierat de viktigaste processerna för att uppnå kommunfullmäktiges verksamhetsmål för verksamhetsområdena. Önskade händelser har identifierats och värderats (1-5) utifrån konsekvens och sannolikhet att händelsen inträffar. Risker med värde tolv och högre hanteras i bolagets internkontrollplan 2024. Bolaget har processägare som ansvarar för att fånga upp risker i verksamheten samt följa upp och vidta åtgärder utifrån framkomna avvikelser under året.

Bolaget har utifrån risk- och väsentlighetsanalysen i sin internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera de prioriterade riskerna. Kontroller enligt den interna kontrollplanen har följts upp systematiskt och fortlöpande.

Bolagets internrevision har granskat utifrån framtagna plan. Under året har internrevisionen bland annat granskat att bolagets mål bryts ner till avdelnings-, enhets- och medarbetarmål, att tillsyn, skötsel och avhjälpan underhåll från driftleverantören tillhandahålls enligt avtal, att rutiner gällande kommunikation efterlevs och att felanmälningar prioriteras. Utifrån granskningarna konstaterar

internrevisionen att bolaget har ett tydligt arbetssätt för att arbeta med verksamhetsplanering utifrån nedbrutna mål och att felanmälningar genomförs i enlighet med nedskrivna arbetssätt. Några mindre avvikelser noterades, bland annat att felanmälan i nödlägen behöver förbättras och att samverkan inom bolaget behöver utvecklas så att nyheter om hållbarhet når ut till verksamheten på bättre sätt. De avvikelser som påträffats har dokumenterats och åtgärder har vidtagits.

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.

Revisionskontorets granskning av avtalsförvaltning visar dock att bolaget behöver utveckla sin interna kontroll gällande uppföljning av avtal. Bolaget har tagit fram uppföljningsplaner men arbete kvarstår med att implementera arbetsformerna fullt ut i organisationen. Arbetsformer behöver utvecklas för att säkerställa att dokumentationen gällande uppföljning av avtal finns sparad. Vidare ser revisionskontoret att det finns ett behov av att komplettera kontrollen av företagets företrädare för att säkerställa seriösa leverantörer. En avtalscontroller har anställts under hösten som har i uppdrag att leda utvecklingsarbetet i avtalsuppföljning.

3.3.1 Verksamhetsmässigt resultat

Bolaget verksamhetsmässiga resultat är i linje med fullmäktiges resultatkrav, se vidare avsnitt 2.1.

3.3.2 Ekonomiskt resultat

Bolagets ekonomiska resultat avviker från fullmäktiges resultatkrav, se vidare avsnitt 2.2. Bolaget för en löpande dialog med koncernledningen vid Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret för hur bolagets ekonomi ska hanteras på bästa sätt. Flera av bolagets fastigheter kräver större underhållsinsatser inom de närmaste åren. Bolagets intäkter utgör till en betydande del av hyresintäkter från staden. Samtal förs med kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB för att se över hyresnivåer i samverkansavtalet mellan bolaget och Stockholms stad. Bolagets ekonomiska resultat har ingen avvikelse från den prognos som redovisades vid tertialrapport 2.

Investeringarna uppgår till 76 procent av investeringsbudgeten, se vidare avsnitt 2.2.1. Årets avvikelse gällande investeringar härleds till att överklagan av detaljplanen för Hagastaden påverkar uppstart

av byggnationen av vård- och omsorgsboende med 90 lägenheter, dagverksamhet och kommersiella lokaler. Omtag har fått göras i upphandlingen av seniorbostäder i Axelsberg till följd av för få anbud. Utbyggnaden av vård- och omsorgsboende i Högdalen har varit pausad i väntan på besked om stadens behov av den skola som ingått detaljplanen. Planarbete har återupptagits efter besked om att skolan inte behövs i fastigheten och projektet tas nu upp för ny markanvisning. Upprustning av storkök i skolverksamhet har flyttats fram då utförandet behöver påbörjas under sommaren för att minska störning i verksamheten.

Revisionskontorets genomgång visar att investeringsprojektet Dalen med ombyggnation av 200 seniorbostäder har en avvikelse om 24 mnkr (17 procent) i förhållande mot budget på 424 mkr. Projektet omfattar en senkommen beställning på lokaler för bland annat hemtjänst och LSS. Genomförandebeslut för projektet togs 2020 och inkluderar därför inte en indexuppräknings av budgeten. Slutkostnaden är prognostiserad till 438 mnkr (exkl. tilläggsbeställningen), vilket innebär en avvikelse med 14 mnkr (6 procent) i förhållande ursprunglig budget. Projektet beräknas att vara färdigställt till hösten 2025.

Vidare visar revisionskontorets genomgång att inriktningsbeslutet för projektet Bygel, som beslutades av styrelsen februari 2024 inte omfattar en indexuppräknings. Styrelseunderlagen uppges ha tagits fram innan nya anvisningar om indexuppräknings och budgeten ligger i prisnivå med augusti 2023. Indexuppräknings kommer ske i samband med genomförandebeslut hösten 2025.

Avvikelsen mellan investeringsprognosen i tertialrapport 2 och utfallet för året är 59 mnkr (8 procent). Skillnaden beror på att tidplanen fått flyttas fram i projekt. I projektet Edö har bland annat projekteringen tagit längre tid på grund av felaktiga ritningar. Även asbestsaneringen har visat sig vara större än planerat.

Bolaget har vidtagit åtgärder för att komma till rätta med budgetavvikelserna och åtgärder har presenterats till styrelsen. Revisionskontoret kommer följa upp bolagets arbete med investeringar under kommande år.

4. Fördjupade granskningar

4.1 Avtalsförvaltning och uppföljning av avtal

En granskning har genomförts för att bedöma om bolaget har en tillräcklig intern kontroll gällande avtalsförvaltning och uppföljning av avtal.

Den samlade bedömningen är att bolaget behöver utveckla sin interna kontroll gällande uppföljning av avtal. Bedömningen grundar sig på att bolaget behöver säkerställa att uppföljning sker av samtliga avtal och att dokumentation gällande uppföljning av avtal finns.

Granskningen visar att bolaget har en övergripande inköpsprocess som innefattar arbetet med avtalsförvaltning och uppföljning. Det finns även en inköpsorganisation med en tydlig roll- och ansvarsfördelning.

Bolaget har ca 60 ramavtal bland annat inom områdena bygg- och anläggningsentreprenader, drift- och teknisk förvaltning, it och kommunikation, tekniska konsulter mm. Bolaget har avtal samlade i en avtalsdatabas. En klassificering av ramavtalen har genomförts vilket innebär att det finns en struktur för när avtalen ska följas upp.

Under 2023 genomfördes ett utvecklingsarbete gällande uppföljning av avtal. Bland annat har uppföljningsplaner tagits fram och interna utbildningar har anordnats för att tydliggöra arbetsformer. Bolaget har under 2024 anställt en avtalscontroller med uppdraget att se över och fortsätta implementeringen av utvecklingsarbetet. Vid tiden för granskningen pågår ett arbete med att uppdatera uppföljningsplaner samt se över arbetsformerna och dokumentation gällande uppföljning av avtal. Arbete kvarstår för att säkerställa att uppföljningsplanen används för samtliga avtal och att dokumentation gällande uppföljning av avtal finns. Bolaget kan därmed inte säkerställa att samtliga avtal följs upp i enlighet med bolagets klassificering av avtal och stadens regler.

Bolaget följer upp ekonomisk avtalstrohet löpande vilket sammanställs till ledningsgruppen per tertial. Uppföljningen omfattar en genomgång av rangordning och procentuell fördelning mellan avtal samt att avtal inte närmar sig takbelopp. Det finns arbetsformer om avvikelser upptäcks eller om ett avtal närmar sig takbelopp.

I samband med upphandling genomförs kontroller av leverantörer med hjälp av Upplysningscentralens (UC) tjänster företagsupplysning och kreditbedömning. Bolaget använder vidare verksamhetssystemet Inyett för att löpande analysera leverantörer

exempelvis gällande momsregistrering, F-skatt, ändring i skuldsättning och omsättning samt om ändringar genomförts av styrelsemedlemmar. Det pågår en diskussion inom bolaget om att införa företagskontroll gentemot svensk rättsdatabas för att fånga in om det finns domar mot företrädare i styrelse, VD eller verklig huvudman. Revisionskontoret ser positivt på införande av fler kontroller mot företagets företrädare. Något som ligger i linje med inriktning i stadens budget om att säkerställa avtalad leverans samt motverka alla typer av brottslighet och Ekobrottsmyndighetens rekommendation gällande bedömning av leverantör i samband med affärsrelationer.

Revisionskontorets stickprovsgranskning visar att bolaget behöver säkerställa att uppföljningsplanen används i samtliga avtal och att underlag från uppföljningen sparas tillgängligt. Bolaget har följt upp leverantörens ekonomiska status, i samband med upphandling genom UC. Verifiering av ekonomiska avvikelser visar inte på några avvikelser. Stickprovsgranskningen har dock inte kunnat verifiera om uppföljning genomförts av leverantörens organisation för att exempelvis säkerställa att svart arbetskraft inte används. Vidare saknas underlag gällande uppföljningen av fordon såsom euroklass och drivmedel. Detta till följd av att bolaget inte kunnat tillhandahålla underlag.

Sammanfattningsvis bedömer revisionskontoret att bolaget har en inköpsprocess som omfattar arbetet med avtalsförvaltning som tydliggör arbetsformer samt roller och ansvar. Bolaget har tagit fram uppföljningsplaner men arbete kvarstår med att implementera arbetsformerna i organisationen. Därmed bedömer revisionskontoret att bolaget inte fullt ut kan säkerställa att samtliga avtal följs upp i enlighet med stadens budget och regler för ekonomisk förvaltning. Vidare behöver bolaget utveckla arbetsformer för att säkerställa att dokumentation gällande uppföljning av avtal finns sparad. Detta för att säkerställa transparens och spårbarhet kring uppföljning av avtal. Revisionskontoret ser även ett behov av att komplettera kontrollen av företagets företrädare för att säkerställa seriösa leverantörer.

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa att uppföljning sker av samtliga avtal i enlighet med stadens budget och regler för ekonomisk förvaltning.
- Säkerställa transparens och spårbarhet genom att dokumentera uppföljning av avtal.
- Säkerställa att avtalsrelationer endast finns med seriösa leverantörer, till exempel genom kontroller av bolagsföreträdare.

5. Uppföljning av tidigare års granskning

Tidigare års granskning av bolagets verksamhet har resulterat i ett antal rekommendationer.

Uppföljning visar att bolaget delvis vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer. Bolaget har dock inte upprättat en rutin för hantering av ändring, tillägg och avgående beställningar (ÄTA). En uppföljning av hur arbetet med resterande skyfallsåtgärder fortlöpt sker kommande år. Rekommendationerna redovisas i bilaga 2.

Bilaga 1 Uppföljning av lämnade rekommendationer

Rapport	Rekommendation	Har åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Uppföljning
Årsrapport 2024	<p>Avtalsuppföljning Säkerställa att uppföljning sker av samtliga avtal i enlighet med stadens budget och regler för ekonomisk förvaltning.</p> <p>Säkerställa transparens och spårbarhet genom att dokumentera uppföljning av avtal.</p> <p>Säkerställa att avtalsrelationer endast finns med seriösa leverantörer, till exempel genom kontroller av bolagsföreträdare.</p>	Se kommentar	Följs upp kommande år
Årsrapport 2023	<p>Skyfallshantering Säkerställa att det finns en samlad plan med en kostnadsbild för hur arbetet med skyfallsåtgärder ska fortskrida framåt.</p> <p>Rekommendation delvis åtgärdad.</p>	Delvis	Bolaget har under året upprättat en plan för riskfastigheter avseende skyfall. Åtgärder har genomförts i sex av elva fastigheter för att minimera skyfallsrisken. Återstående fastigheter planeras att bli klara 2025. Ytterligare åtgärder planeras i samband med kommande ombyggnation. Revisionskontoret följer utvecklingen under kommande år.
Årsrapport 2022	<p>Offentlighet och sekretess Säkerställa att gallring sker i enlighet med stadens arkivregler.</p> <p>Rekommendation åtgärdad.</p>	Ja	Utbildning har genomförts för bolagets chefer avseende arkivering och gallring under 2024. Arkivering och gallring genomförs löpande och två arkivdagar har erbjudits under året som stöd i arbetet. Ett större arbete pågår i projektform för att förbättra hanteringen och lagringen av fastighetsinformation. Samtliga avdelningar och enheter har aktiviteter i verksamhetsplaner kring informationshantering för 2025.
Årsrapport 2022	<p>Ändring, tillägg och avgående beställningar (ÅTA) i investeringsprojekt</p> <p>Utarbeta rutiner för hantering av ÅTA i investeringsprojekt. Dessa bör även innefatta en definition av begreppet ÅTA samt för godkännande av ÅTA.</p> <p>Rekommendation delvis åtgärdad.</p>	Delvis	Bolaget har tydliggjort arbetssätt för projekt i rutinen Förenklad beslutsprocess, som indirekt även omfattar hantering av ÅTA. Däremot har ingen specifik rutin tagits fram för hanteringen av ÅTA. Arbetet inom projekt följer enligt bolaget en struktur där all ÅTA i projekt ska dokumenteras. Beslut om avvikelse ska utifrån projektdirektiv hanteras i projektets styrgrupp. Bolagets definition av ÅTA är detsamma som branschstandard (AB 04 och ABT 06) och överensstämmer med arbetet i program- och genomförandeskedet. Någon ytterligare definition av ÅTA kommer inte införas.

Bilaga 2 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.