

GRANSKNINGSRAPPORT

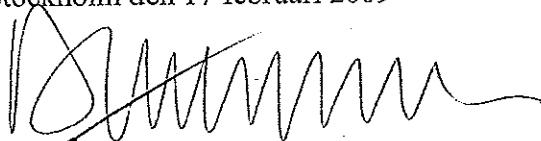
Till årsstämman i AB Stockholmshem
Organisationsnummer 556035-9555

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2008.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred i kommunal verksamhet. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild granskningspromemoria 2009-02-17, som jag har godkänt och överlämnat till bolagets styrelse. Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Stockholm den 17 februari 2009



Bengt Leijon
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor



STADSREVISIONEN
www.stockholm.se/revision

Nr 3
Februari 2009
DNR 362-06/2009

Granskningspromemoria 2008

AB STOCKHOLMSHEM

Den kommunala revisionen är fullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivs i nämnder och bolagsstyrelser. Stadsrevisionen i Stockholm granskar nämnders och styrelserns ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt fullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna och revisionskontoret.

I "årsrapporter" för nämnder och "granskningspromemorior" för styrelser sammanfattar Stadsrevisionen det gångna årets synpunkter på verksamheten. Särskilda granskningar som sker under året publiceras löpande som "revisionsrapporter" och i vissa fall som "promemorior".

Publikationerna finns på Stadsrevisionens hemsida. De kan också beställas från revisionskontoret.

STADSREVISIONEN
Revisionskontoret
www.stockholm.se/revision

Besöksadress: Hantverkargatan 3 A, 1 tr
Postadress: 105 35 Stockholm
Telefon: 08-508 29 000
Fax: 08-508 29 399



INNEHÅLL

Sid

1	Redogörelse för granskningens planering och genomförande.....	1
2	Redogörelse för granskningsresultatet.....	1
2.1	Särskild granskning.....	1
2.1.1	Försäljning av bostadsbolagens fastigheter till bostadsrättsföreningar	1
2.1.2	Otillåten andrahandsuthyrning	2
2.2	Basgranskning.....	4
2.2.1	Bolagets arbete med internkontroll.....	4
2.2.2	Bolagets ekonomiska prognoser.....	4
2.2.3	Uppföljning av ägarnas direktiv och uppdrag	5



1 Redogörelse för granskningens planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett planeringsmöte den 12 maj 2008. Vid planeringsmöte den 10 juni 2008 avseende Stockholmshem informerade lekmannarevisorn om det granskningsuppdrag som givits revisionskontoret. Den auktoriserade revisorn presenterade sin planeringspromemoria. I övrigt har informationsutbyte skett mellan samtliga involverade i revisions- och granskningsarbetet. Resultatet av internkontroll granskningen och granskningen av delårsbokslutet rapporterades vid ett gemensamt avstämningsmöte den 16 oktober 2008.

Under granskningsåret har revisionskontoret sammanträffat med representanter för bolaget i samband med information och avstämning av genomförda granskningar. Slutrevisionsmöte äger rum den 17 februari 2009.

Årets granskning har bl a omfattat uppföljning av bolagets internkontrollarbete under år 2008. Granskningen har även omfattat bolagets försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar. Även bolagets åtgärder för att undvika otillåten andrahandsuthyrning har granskats.

Bolaget har faktakontrollerat granskningspromemorian.

2 Redogörelse för granskningsresultatet

2.1 Särskild granskning

2.1.1 Försäljning av bostadsbolagens fastigheter till bostadsrättsföreningar

Revisionskontoret har med hjälp av konsult granskat bostadsbolagens försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar. Granskningen har dokumenterats i en revisionsrapport (nr 1, januari 2009). Syftet med granskningen har varit att bedöma om bolagen har följt kommunfullmäktiges beslut angående ombildningsprocessen och om bostadsbolagens styrelser följt av styrelsen för Stockholms Stadshus AB utfärdade direktiv för ombildningen. Granskningen har baserats på ett urval om 30 av 644 intresseanmälningar avseende köp av fastigheter inlämnade av olika bostadsrättsföreningar före 2008-09-30. Vid detta datum var 103 fastigheter sålda till olika bostadsrättsföreningar. Urvalet har skett slumpmässigt genom användande av slumpvalsgenerator. Tio fastighetsobjekt per bostadsbolag har valts ut för granskning med en 50/50 fördelning mellan innerstad och ytterstad. Revisionsrapporten har överlämnats till bolagets styrelse för yttrande senast den 31 mars 2009.



Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Revisionskontoret kan utifrån revisionsrapporten konstatera att bolagen i allt väsentligt har följt fullmäktiges beslut och gällande direktiv för ombildningsprocessen. Revisionskontoret vill dock framhålla följande:

- De försäljningspriser för fastigheterna som har erbjudits bostadsrättsföreningarna har hämtats från de värderingsutlåtanden som har upprättats av oberoende värderingsföretag. Dessa har upphandlats av Stockholms Stadshus AB. Vid en jämförelse mellan värderingsutlåtandena och de priserbjudandena som bostadsbolagens styrelser har fattat beslut om, har vid granskningen en smärre avvikelse från direktiven noterats. De av värderarna redovisade värdena för fastigheterna vid en exklusiv försäljning till en bildad bostadsrättsförening och därmed av styrelserna erbjudna försäljningspriser har i övrigt följt gällande direktiv.
- De skriftliga handläggningsrutinerna inom ombildningsprocessen är på en övergripande nivå enhetligt utformade mellan bostadsbolagen.
- Bostadsbolagen använder sig inte i alla delar av gemensamma checklistor avseende vilka kontroller som ska utföras i respektive fas i processen och hur kontrollerna ska dokumenteras. Enligt revisionskontorets bedömning bör gemensamma checklistor tas fram där det bör framgå vilka krav som ska gälla för dokumentation av utförda kontroller. Vikten av att kontrollen är effektiv gäller särskilt bolagens kontroll av röstlängderna från bostadsrättsföreningarnas köpestämmor.
- De granskade värderingsutlåtandena uppvisar vissa brister avseende informationsinnehåll och utformning. Framförallt saknas en sammanställning över befintligt ortsprismaterial över fastighetsförsäljningar inom aktuellt område. En sådan behövs för att avgöra objektiviteten i urvalet av jämförelseobjekt. Revisionskontoret rekommenderar att dessa brister åtgärdas.

2.1.2 Otillåten andrahandsuthyrning

Bolaget ska enligt fullmäktiges anvisningar arbeta aktivt för att förebygga otillåten andrahandsuthyrning av lägenheter. När en hyresgäst hyr ut sin lägenhet i andra hand utan hyresvärdens eller hyresnämndens tillstånd är det en otillåten andrahandsuthyrning. Hyresvärden och hyresnämnden kan i vissa fall t ex. vid studier och utlandstjänstgöring lämna tillstånd till hyresgästen att få hyra ut sin lägenhet i andrahand s.k. godkänd andrahandsuthyrning. Revisionskontoret har



granskat bolagets rutiner och riktlinjer för att förebygga otillåten andrahandsuthyrning.

Iakttagelser

Bolaget fick under början av år 2005 en föreställning om att många lägenheter uthyrdes olagligt. Därför genomförde bolaget under våren 2005 en samkörning av ca 3 000 slumpvis utvalda hyresgäster mot folkbokföringsregistret. Resultatet av körningen visade på att ca 15 % av hyresgästerna var folkbokförda på en annan adress än den aktuella lägenheten. Om detta förhållande skulle gälla för bolagets totala lägenhetsbestånd skulle det motsvara ca 4 800 lägenheter. Bolaget anställde därför på hösten 2005 en person som på heltid skulle arbeta med att minska förekomsten av otillåtet uthyrda lägenheter. I augusti 2008 anställdes ytterligare en person (projektanställning på ett år) för att arbeta med dessa frågor.

Målet för kontrollerna är att friställa lägenheter så att dessa kan bli tillgängliga för den ordinarie bostadsförmedlingsverksamheten, både bolagets egen förmedling och Bostadsförmedlingens.

De två anställda personerna har sedan starten 2005 påbörjat ca 1 550 ärenden. Antalet friställda lägenheter uppgår hittills till 670. Av dessa har 119 friställts först efter att ärendet har prövats i hyresnämnden. Ytterligare 20 lägenheter har friställts efter beslut av hovrätten.

Bolaget får kännedom om att en lägenhet är otillåtet uthyrd via information från försäkringskassan, andra myndigheter, bolagets egna anställda etc. Information kan även komma från grannar eller också som anonyma tips. Vid information om att en otillåten andrahandsuthyrning föreligger har bolaget en checklista för hur den fortsatta handläggningen ska gå till. Av denna framgår bl.a. att mantalsskrivningsadress alltid ska kontrolleras. Även telefonabonnemang, elabonnemang och eventuell eftersändning av hyresavierna till en annan adress ska kontrolleras.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Enligt revisionskontorets bedömning arbetar bolaget aktivt med att komma tillrätta med den otillåtna andrahandsuthyrningen. Bolaget har dock en hel del arbete kvar med att gå igenom hela lägenhetsbeståndet för att därefter kunna arbeta förebyggande med att komma åt otillåten andrahandsuthyrning.

2.2 Basgranskning

2.2.1 Bolagets arbete med internkontroll

Bolagets internkontroll granskas med fokus på den risk- och väsentlighetsanalys som ska ligga till grund för internkontrollplanen.

Bolagets styrelse kommer att vid marssammanträdet 2009 anta en internkontrollplan för år 2009 och få en rapportering av resultatet av bolagets internkontrollgranskningar under år 2008. Alla kontroller enligt planen är ännu inte klara utan pågår enligt uppgift från bolaget. Av de granskningar som hittills är genomförda har inga väsentliga avvikelser noterats.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Revisionskontoret kan konstatera att bolaget har ett fungerande internkontrollarbete och att granskningar har genomförts eller pågår enligt internkontrollplanen.

2.2.2 Bolagets ekonomiska prognoser

Resultat efter finansnetto 2008, mnkr

KFs budget	Bolagets budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
200	180*	200	227	215

* Koncernstyrelsen har i samband med behandlingen av tertialrapport 1 reducerat resultatkravet med 20 mnkr beroende på ökade kostnader för ytterstadssatsningen.

Resultatet efter finansnetto exklusive reavinster och pensionsavsättning uppgår till 215 mnkr. Resultatet överstiger reviderat resultat på 180 mnkr. Den huvudsakliga förklaringen till resultatet är lägre kostnader för uppvärmning samt lägre kostnader för räntor än vad som budgeterats.

Investeringar 2008, mnkr

Bolagets budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
1 174	1 174	1 251	1 159

Bolagets investeringar uppgår till 1 159 mnkr, vilket är 15 mnkr lägre än budgeterad volym. Orsaken till den smärre avvikelser beror främst på förskjutningar i nyproduktionen.



Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Revisionskontoret bedömer att bolagets prognossäkerhet är i tillfredsställande. Kontoret bedömer vidare att bolagets prognossäkerhet avseende investeringar är tillfredsställande. Det av koncernstyrelsen reviderade resultatkravet har uppnåtts.

2.2.3 Uppföljning av ägarnas direktiv och uppdrag

Revisionskontoret har följt upp hur bolaget har arbetat med vissa direktiv och uppdrag som fullmäktige har lämnat till bolaget.

Nyproduktion

Bolagets uppdrag är att bygga 1 500 lägenheter under mandatperioden. Bolaget påbörjade byggstart av 202 lägenheter under år 2008, vilket är lägre än de 375 lägenheter per år som enligt fullmäktiges direktiv ska påbörjas. Bolaget kommer inte med de nybyggnadsprojekt som finns idag att nå produktionsmålet på 1 500 lägenheter, beroende på att bolaget saknar tillgång till byggbar mark. Under åren 2009 och 2010 är avsikten att bolaget ska öka nyproduktionsvolymen. Under år 2008 har bolaget anställt en fastighetsutvecklare som ska arbeta med att införskaffa byggrätter åt bolaget.

Stiftelsen Hotellhem

Under året har bolaget förvärvat en fastighet i Älvsjö för att säkerställa verksamheten åt stiftelsen Hotellhem. Fastighetens 73 lägenheter används för referensboende för stiftelsens hyresgäster. Vidare har en ombyggnad skett under året av en fastighet på Kungsholmen. Fastigheten består nu av 150 lägenheter som används för ungdoms- och hotellhemsboende.

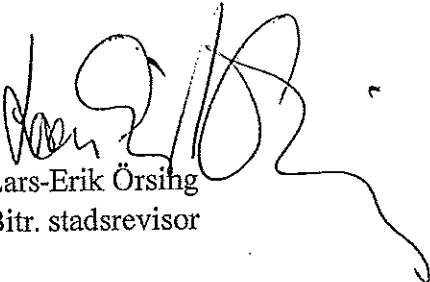
Attraktiva stadsmiljöer i ytterstaden

Bolaget har under året arbetat vidare med kundnära och behovsanpassad förvaltning i socialt utsatta bostadsområden. Speciella handlingsplaner med åtgärdsförslag har tagits fram för respektive område. Den ekonomiska och personella satsningen syftar till att förbättra tryggheten och skapa en bättre boendemiljö med minskad segregation och utanförskap. De insatser som har gjorts under året är bl.a. renovering och sponsring med hyran till en lokal för ungdomsgård, bidrag till nattvandringar och förbättrad samverkan med polis, föreningar och lokala aktörer. Även förbättrad belysning, byte av portar för ökad trygghet och upprustning av allmänna utrymmen har skett under året.

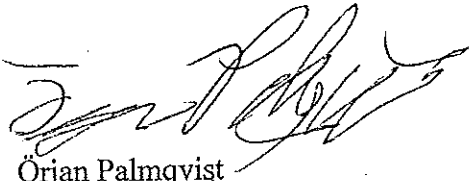


Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Bolaget arbetar aktivt med de uppdrag och direktiv som har beslutats av fullmäktige och koncernstyrelsen. Nästan samtliga uppdrag är påbörjade eller genomförda och ingår i verksamheternas löpande arbete.



Lars-Erik Örsing
Bitr. stadsrevisor



Örjan Palmqvist
Revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i AB Björnstjärnan

Organisationsnummer 556761-2196

Jag är vald som lekmannarevisor i bolaget. Mitt uppdrag är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Bolaget har inte bedrivit någon verksamhet under 2008. Därmed saknar jag grund för uttalande om bolagets verksamhet.

Stockholm den 17 februari 2009



Bengt Leijon

Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor

GRANSKNINGSRAPPORT

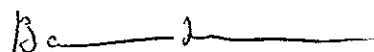
Till årsstämman i AB Stockholms hem Fastighetsnät
Organisationsnummer 556715-5394

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2008.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisions sed i kommunal verksamhet. Min granskning har begränsats till en översiktlig granskning av att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Granskningen har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger. Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Stockholm den 17 februari 2009



Barbro Hedman
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor