

Februari 2007

Dnr 363/10-07

Granskningspromemoria 2006

AB Svenska Bostäder

INNEHÅLL

Sid

1	Redogörelse för granskningens planering och genomförande.....	1
2	Redogörelse för granskningsresultatet.....	1
2.1	Särskild granskning	1
2.1.1	Ägarstyrning genom ägardirektiv.....	1
2.1.2	Bolagets arbete för att uppnå produktionsmålet 4 000 bostäder under mandatperioden.....	3
2.1.3	Bolagets insatser inom ramen för stadsdelsförnyelsen	4
2.2	Basgranskning.....	5
2.2.1	Bolagets arbete med internkontroll	5
2.2.2	Bolagets ekonomiska prognoser	6
2.2.3	Uppföljning av ägarnas direktiv och uppdrag.....	6

1 Redogörelse för granskningens planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett planeringsmöte den 16 maj 2006. Vid planeringsmöte den 20 juni 2006 avseende Svenska Bostäder 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 9 oktober 2006.

Under granskningsåret har revisionskontoret sammanträffat med representanter för bolaget i samband med information och avstämning av genomförda granskningar. Slutrevisionsmöte äger rum den 23 februari 2007.

Årets allmänna granskning har bl a omfattat uppföljning av bolagets internkontrollarbete under år 2006. Granskningen har även omfattat bolagets arbete för att producera 4 000 bostäder under mandatperioden. Ägarstyrning genom ägardirektiv samt bolagets insatser inom ramen för stadsdelsförnyelsen har granskats.

Bolaget har faktakontrollerat granskningspromemorian.

2 Redogörelse för granskningsresultatet

2.1 Särskild granskning

2.1.1 Ägarstyrning genom ägardirektiv

Kommunfullmäktige har i budget och löpande under året beslutat om ett stort antal ägardirektiv för bolagen inom koncernen. Koncernstyrelsen har givit samtliga bolagsstyrelser i uppdrag att verkställa ägardirektiven i enlighet med kommunfullmäktiges beslut och direktiv från koncernledningen.

Syftet med granskningen är att bedöma om stadens styrning av de kommunala bolagen genom ägardirektiv är ändamålsenlig och effektiv.

Granskningen har omfattat moderbolaget Stockholms Stadshus AB och samtliga dotterbolag exklusive det nybildade Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Granskningen har avgränsats till ägarstyrning genom ägardirektiv.

Granskningsnoteringar

Stadens ägarstyrningsprinciper

Bolagsledningen anser att ägarstyrningen fungerar bra. Budgetförutsättningarna borde dock komma tidigare. Treårsplanen/den strategiska inriktningen borde tidigareläggas så att bolagen har möjlighet att anta sina budgetar tidigare på hösten. De dokument som bolaget uppfattar som styrande i första hand är stadens budget och treårsplanen/den strategiska inriktningen.

Ägardirektiven

Ägardirektiven (bolagsgemensamma och bolagsspecifika) behandlas i styrelsen i slutet av året i samband med att budgeten/verksamhetsplanen för det kommande året antas. De kompletterande direktiven behandlas löpande under året.

Bolagsledningen anser att de stadsövergripande dokumenten, som finns som bilaga till kommunfullmäktiges budget, är för många. Det är överlag tydligt vilka dokument som gäller för bolaget. För vissa styrdokument kan dock tydligheten vara större. En bedömning måste i dessa fall göras huruvida bolaget omfattas av direktivet eller inte.

De flesta av de bolagsspecifika direktiven är resultatnriktade och därigenom uppföljningsbara. De bostadsbolagsgemensamma är mer otydliga. Direktiven finns i nedbruten form i bolagets balanserade styrkort. I verksamhetsplanen och enheternas verksamhetsplaner är direktiven integrerade. Direktiven finns även inarbetade i ILS, men på en mer övergripande nivå jämfört med de övriga styrdokument.

Bolagets uppföljning av ägardirektiven

Styrelsen får i tertialrapporterna och i bokslutet rapportering om uppföljningen av verksamhet och ekonomi. Ägardirektiven rapporteras i årsredovisningen. Bolaget gör översiktliga månadsrapporter där uppföljning av både verksamhet och ekonomi ingår. Dessa uppföljningar behandlas sedan av bolagets ledningsgrupp. Bolaget har för avsikt att under våren 2007 införa månadsbokslut som är mer omfattande än den rapportering som sker idag (en ökad fokusering kommer att ske på ekonomi och verksamhet). Dessa månadsbokslut ska även redovisas för styrelsen.

Bolagets återrapportering till ägaren

Koncernstyrelsen har formaliserat återrapporteringen från dotterbolagen i ILS, RASK (ekonomi) och anvisningar för tertialrapportering. Koncernledningen besöker också bolaget två gånger per år då bl a bolagets verksamhet

och långsiktiga planering diskuteras. Vid dessa möten rapporterar bolaget även om vad som har hänt sedan föregående möte.

Årliga utvecklingssamtal med bolagets VD genomförs av koncernledningen. Även en årlig utvärdering av bolagets och VDs arbete genomförs av koncernledningen tillsammans med bolagets ordförande och vice ordförande.

Bolagets årsredovisning är bra och informativ och innehåller bl a ett avsnitt om ägarkrav, mål och strategier för bolaget.

Revisionskontorets bedömning

Enligt revisionskontorets bedömning arbetar bolaget aktivt och på ett ändamålsenligt sätt med de ägardirektiv som kommunfullmäktige och koncernstyrelsen beslutat om och rapporterar till koncernstyrelsen enligt fastställda rutiner.

Styrelsen har behandlat ägardirektiven i samband med att styrelsen antar bolagets verksamhetsplan. Vid avrapporteringen av tertialrapporterna och bokslut följs ekonomi och verksamhet upp.

2.1.2 Bolagets arbete för att uppnå produktionsmålet 4 000 bostäder under mandatperioden

Revisionskontoret genomförde under år 2003 en granskning av hur berörda facknämnder och de allmännyttiga bostadsbolagen arbetade för att uppnå stadens mål om 20 000 bostäder under mandatperioden och hur kommunstyrelsen samordnar detta arbete. Under åren 2004 och 2005 har uppföljande granskningar gjorts av hur arbetet fortskrider för nämnder och bolag. Under år 2006 har granskning skett av om produktionsmålet under mandatperioden har uppnåtts.

Svenska Bostäders mål under mandatperioden var att producera 1 000 bostäder per år och totalt 4 000 bostäder under mandatperioden.

Under mandatperioden 2003-2006 har byggstart påbörjats för 2 781 bostäder, inklusive 495 bostäder i "Skatteskrapan". Bolaget har därmed inte uppnått målet om att producera 4 000 bostäder under mandatperioden. Under år 2007 kommer byggstart att ske för 748 bostäder.

Bolaget anser att stadens detaljplanearbete fortfarande tar för lång tid.

Bolaget har hittills gjort bedömningen att de har haft tillräckligt med markanvisningar för att klara produktionsmålet. Dock räknar bolaget med att i samband med att de nya reglerna för investeringsbidrag införs så kommer bolaget att behöva fler markanvisningar i centrala lägen och i närförort.

Den största orsaken till att produktionsmålet inte har uppnåtts är alla överklaganden som har medfört att bostadsprojekten har försenats.

Bolaget arbetar med olika koncept för att sänka byggkostnaderna. En form är att bygga typhus, både egna och från olika leverantörer. Även volymproduktion används för att sänka byggkostnaderna.

Revisionskontorets bedömning

Revisionskontoret kan konstatera att bolaget har arbetat aktivt för att uppnå produktionsmålet på 4 000 bostäder under mandatperioden. Att målet inte har uppnåtts beror i huvudsak på att projekten överklagas vilket har försenat genomförandet avsevärt. Att överklaga kostar ingenting och den som klagat behöver inte vara personligt berörd av projektet. En översyn pågår dock av plan- och bygglagen där bl a möjligheten att överklaga ska ses över.

2.1.3 Bolagets insatser inom ramen för stadsdelsförnyelsen

Insatserna inom ramen för stadsdelsförnyelsen omfattar totalt 600 mnkr inom nio stadsdelar (Enskede-Årsta, Farsta, Hässelby-Vällingby, Kista, Rinkeby, Skarpnäck, Skärholmen, Spånga-Tensta och Vantör) under perioden 2003-2006. Det övergripande målet för stadsdelsförnyelsearbetet är att stimulera utvecklingen i ytterstaden. För att få ett sammanhållet lokalt utvecklingsarbete inom stadsdelsnämndsområdena medverkar även ett antal facknämnder samt följande bolag:

- Svenska Bostäder
- Familjebostäder
- Stockholmshem
- Centrumkompaniet
- Sisab
- Stadsteatern
- Stockholm Business Region (fd Näringslivskontoret)

De tre bostadsbolagen och Centrumkompaniet ansvarar tillsammans för hälften av finansieringen av stadsdelsförnyelsen, dvs 300 mnkr.

Syftet med granskningen är att bedöma om bolaget har medverkat i stadsdelsförnyelsearbetet i enlighet med ägarens direktiv.

Iakttagelser

För stadsdelsförnyelsearbetet ska bolaget enligt koncernstyrelsens beslut avsätta 146 mnkr för perioden 2003-2006. Bolaget har en tjänsteman med särskilt ansvar för samordning av bolagets stadsdelsförnyelsearbete.

Förslag på insatser har skett i dialog med lokala hyresgästföreningar, stadsdelsförvaltningar och andra aktörer i bostadsområdena samt de brottsförebyggande råd som finns vid respektive stadsdel. Insatser har även genomförts på uppdrag av styrelsen eller egna initiativ.

De insatser bolaget har genomfört är i huvudsak upprustningar av fastighetsbeståndet och ombyggnationer, vilket ligger inom ramen för bolagets grunduppdrag.

Planerade insatser har beslutats av bolagets styrelse. Styrelsen får även årligen en redovisning av genomförda insatser under året.

Revisionskontorets bedömning

Enligt revisionskontorets bedömning har bolaget arbetat aktivt med stadsdelsförnyelsen. Bolaget har uppfyllt sina åtaganden och arbetet har bedrivits i enlighet med de riktlinjer kommunfullmäktige har fastställt. Avsatta medel för perioden har ianspråktagits.

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 antog 2006-02-21 en internkontrollplan för år 2006. Vid samma sammanträde rapporterades granskningarna av internkontrollarbetet under år 2005. Resultatet av bolagets internkontrollgranskningar 2006 kommer att redovisas vid styrelsesammanträdet i mars 2007. Inga väsentliga avvikelser noterades i de genomförda granskningarna. En kontrollgranskning enligt planen (leverantörsbeställningar) har dock inte blivit genomförd under året. En internkontrollplan för år 2007 kommer att presenteras för styrelsen vid mars-sammanträdet.

Bolaget genomförde under år 2001 en risk- och känslighetsanalys där man identifierade 10 riskområden samt utsåg en riskägare för varje område. Bolaget kommer under år 2007 att utifrån dessa 10 riskområden genomföra en ny riskinventering. Denna nya riskinventering ska sedan ligga till grund för bolagets risk- och väsentlighetsanalys.

Revisionskontorets bedömning

Revisionskontoret anser att det är positivt att bolaget arbetar på att ta fram och dokumentera en ny risk- och väsentlighetsanalys för bolaget. Bolaget har

tidigare haft fokus på att kontrollera att regler, riktlinjer och policys följs. Utifrån den pågående analysen kan sedan bolagets granskningsinsatser breddas till att omfatta även andra kontroller.

2.2.2 Bolagets ekonomiska prognoser

Resultat efter finansnetto 2006, mnkr

KFs budget	Bolagets budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
72	72	38	80	85

Resultatet efter finansnetto exklusive reavinster, reservering för pensionsåtaganden samt ökade omstrukturingskostnader uppgår till 85 mnkr. Resultatet överstiger fullmäktiges krav på 72 mnkr för bolaget. De huvudsakliga förklaringarna till det bättre resultatet än budgeterat är lägre uppvärmningskostnader, lägre kostnader för fastighetsavskrivningar samt en engångsåterbetalning avseende VA-avgifter från Stockholm Vatten.

Investeringsbudget 2006, mnkr

Bolagets budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
2 768	2 620	2 582	2 359

Bolagets investeringar uppgår till 2 359 mnkr, vilket är 409 mnkr lägre än budgeterad volym. Orsaken till avvikelserna beror till största delen på senareläggning av ett antal ombyggnads- och nybyggnadsprojekt.

Revisionskontorets bedömning

Revisionskontoret bedömer att bolagets prognossäkerhet är tillfredsställande. Även bolagets prognossäkerhet avseende investeringar är tillfredsställande.

2.2.3 Uppföljning av ägarnas direktiv och uppdrag

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

Bolaget arbetar med de uppdrag och direktiv som har kommit från koncernstyrelsen. För de flesta av uppdragen pågår arbete eller så är det avslutat. Huvuddelen av uppdragen ingår i verksamheternas löpande arbete.

Bolaget ska anta regler för beslutsnivå, beslutsunderlag och uppföljning av investeringar och andra betydande projekt

Bolagets styrelse behandlade ärendet vid sammanträdet 2006-06-15 och de nya reglerna fastställdes enligt fullmäktiges beslut. Ändringarna har även inarbetats i bolagets arbetsordning.

Bolaget ska minska sina administrations- och indirekta kostnader under år 2006 jämfört med år 2005

Bolaget genomförde en organisationsförändring från och med 2006-04-01 vilket bl a innebar en personalminskning med ca 200 personer. Någon mätning har ännu inte genomförts, men allt tyder på att målet kommer att uppnås.

Bolaget har ett särskilt ansvar för att uppfylla stadens behov av försöks- och träningslägenheter

Bolagets åtagande var att lämna minst 112 lägenheter till bostadsförmedlingens förfogande som försöks- och träningslägenheter. Under året har 83 lägenheter lämnats till bostadsförmedlingen. Åtagandet har därmed inte uppnåtts. Bolaget har en överenskommelse med bostadsförmedlingen om hur förmedlingen av försöks- och träningslägenheter ska hanteras. Överenskommelsen innebär bl a att det är bostadsförmedlingen som stämmer av med stadsdelsnämnderna och socialtjänstnämnden om de har behov av de lägenheter som bolaget har lämnat som förslag på försöks- och träningslägenheter. Utifrån uppdraget borde dock bolaget enligt kontorets mening fördjupa samarbetet med stadsdelsnämnderna, socialtjänstnämnden och bostadsförmedlingen för att möta stadens behov av försöks- och träningslägenheter.

Bolaget ska anta en policy med syfte att minska antalet avhysningar

Bolaget har tagit fram en policy för förebyggande av avhysningar som antogs av styrelsen 2005-06-08. Av policyn framgår bl a att företaget ska arbeta aktivt för att begränsa antalet avhysningar till följd av bristande hyresbetalningar eller störningar.

Bolaget arbetar även aktivt med utredningar av andrahandsuthyrningar. Bolaget har de tre senaste åren friställt ca 550 lägenheter som ett resultat av detta arbete. Bolaget arbetar vidare för att stävja olovlig andrahandsuthyrning. I till exempel Järvaområdet har en person arbetat heltid med att ännu mer aktivt kartlägga och utreda otillåten andrahandsuthyrning.

Revisionskontorets bedömning

Revisionskontoret bedömer sammantaget att bolaget arbetar aktivt med de av ägaren lämnade direktiven och uppdragen.

Gunilla Axelsson
Tf enhetschef

Örjan Palmqvist
Revisor

