



REVISIONSKONTORET

REVISIONSENHET 1

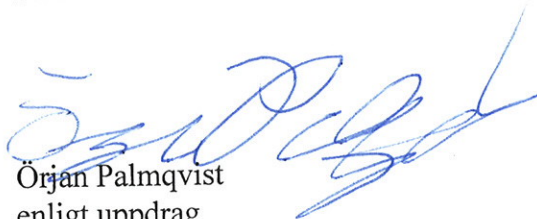
Styrelsen för AB Svenska Bostäder

Granskningsrapport

Enligt aktiebolagslagens 10 kap. 14 § ska lekmannarevisorns granskningsrapport överlämnas till styrelsen för vidare befordran till årsstämman. I granskningsrapporten hänvisas till revisionskontorets granskningspromemoria som bifogas rapporten. Lekmannarevisorn önskar att bolagsledningen inför styrelsebehandlingen av rapporten skriftligt kommenterar de synpunkter och rekommendationer som lämnas i promemorian.

Härmed överlämnas granskningsrapporten.

Stockholm den 19 februari 2010


Örjan Palmqvist
enligt uppdrag

GRANSKNINGSRAPPORT

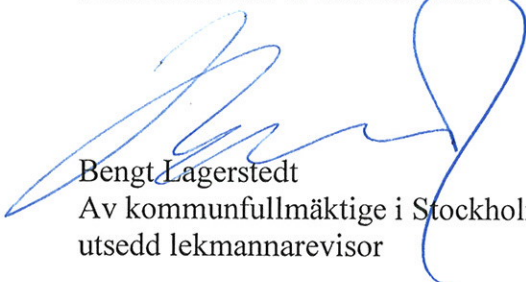
Till årsstämman i **AB Svenska Bostäder**
Organisationsnummer 556043-6429

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2009.

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 2010-02-19, 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 19 februari 2010



Bengt Lagerstedt
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor



Granskningspromemoria 2009

AB SVENSKA BOSTÄDER (KONCERNEN)

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 | Riskhantering | 1 |
| 2.1.2 | Avtalshantering..... | 3 |
| 2.1.3 | Bolagets tillämpning av stadens gemensamma styrsystem ILS | 3 |
| 2.1.4 | AB Stadsholmens försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar..... | 5 |
| 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..... | 7 |

I Redogörelse för granskningens planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmanna-revisorer vid ett planeringsmöte den 14 maj 2009. Vid planeringsmöte den 9 juni 2009 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 2009.

Under granskningsåret har revisionskontoret sammanträffat med representanter för bolaget i samband med information och avstämning av genomförda granskningar. Slutrevisionsmöte äger rum den 19 februari 2010.

Årets granskning har bl a omfattat uppföljning av bolagets internkontrollarbete under år 2009. Granskningen har också omfattat hur bolaget arbetar med att identifiera och hantera verksamhetsrisker. Även bolagets arbete med om ILS fungerar på ett ändamålsenligt sätt enligt fullmäktiges direktiv har granskats. Vidare har bolagets avtalsbevakning granskats samt hur AB Stadsholmen har hanterat försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar.

Bolaget har faktakontrollerat granskningspromemorian.

2 Redogörelse för granskningsresultatet

2.1 Särskild granskning

2.1.1 Riskhantering

Revisionskontoret har granskat Svenska Bostäders hantering av verksamhetsrisker. Syftet med granskningen är att bedöma om bolaget arbetar med riskhanteringen på ett systematiskt sätt.

Iakttagelser

Bolaget har tagit fram katastrofplaner för affärsområdena. Vidare finns en säkerhetspolicy samt planer för informationssäkerhet och arbetsmiljöregler för hur hot och våld i arbetsmiljön ska hanteras. Det finns också checklistor för det brottsförebyggande arbetet med fokus på de boendes säkerhet.

Vid bolaget finns två tjänstemän, en säkerhetschef och en säkerhetssamordnare, som arbetar med säkerhetsfrågor. Säkerhetschefen har till uppgift att samordna

bolagets säkerhetsarbete. Varken säkerhetschefen eller säkerhetssamordnaren sitter i bolagets ledningsgrupp, men säkerhetschefen har månadsvisa avstämningsmöten med VVD.

Vid bolaget finns en krisledningsgrupp, som är identisk med företagsledningen, bestående av sju personer: VD, VVD, personalchef, lokalchef, teknikchef, ekonomichef och informationschef. Några krisledningsövningar har inte genomförts. En krisledningsövning är dock planerad till våren 2010.

Bolaget genomförde en ny risk- och väsentlighetsanalys år 2009. Ett antal händelser bedömdes utifrån sannolikhet och konsekvens. 13 händelser bedömdes ha hög risk. Företagsledningen, affärsområdescheferna, säkerhetschef, säkerhetssamordnare samt IT-personal deltog i analysarbetet. Styrelsen har dock inte informerats om resultatet av analysen. Inga handlingsplaner har ännu tagits fram utifrån bedömningen av analysen. Vidare har den obligatoriska risk- och sårbarhetsanalysen (RSA) även genomförts under 2009.

Bolaget har system för incidentrapportering. Försäkringsskador, hot och våld rapporteras till S:t Erik Försäkring. Hot är vanligt förekommande och alla hyresgäster som hotar någon sägs upp från sina kontrakt. Bolaget har gjort en sammanställning av alla hot och våldsincidenter. Bolaget stöder personal som har hotats i sin yrkesutövning. Larm finns för hotade personer ute på affärsområdena. Alla "småbrott" till exempel inbrott och skadegörelse rapporteras till polisen, dock inte till S:t Erik Försäkring.

Incidenterna rapporteras till tre personer varav säkerhetssamordnaren är en av dessa. Säkerhetssamordnaren gör sedan en sammanställning av incidenterna. När det gäller brand så görs en sammanställning över vilka åtgärder som har vidtagits. För hot och våld finns inte motsvarande sammanställning men säkerhetschefen tar kontakt med hotade personer. Åtgärder som har vidtagits efter brand rapporteras till VVD och åtgärder efter hot och våld rapporteras till den centrala arbetsmiljökommittén.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Enligt revisionskontoret arbetar bolaget med sin riskhantering på ett systematiskt sätt. Ansvar och roller inom säkerhetsområdet är definierade och kända av berörd personal inom bolaget. Bolaget har system för incidentrapportering. Bolaget har därigenom skapat förutsättningar för en god beredskap för att hantera såväl små som allvarliga störningar i verksamheten.

2.1.2 Avtalshantering

Bolaget hanterar ett stort antal leverantörsavtal. Det är bland annat serviceavtal, driftavtal, konsultavtal och entreprenadavtal. Revisionskontoret har granskat bolagets rutiner för hantering av leverantörsavtal med avseende på registrering, bevakning, förnyelse, uppsägning mm.

Iakttagelser

Bolagets inköps/upphandlingsverksamhet är centraliserad. Samtliga inköp/upphandlingar genomförs av bolagets inköpsenhet och registreras i bolagets inköpsmodul IFS. Inköpsenheten markerar sedan i IFS de avtal som ska överföras till inköpssystemet IKS. Bolagets alla ramavtal (ca 450 st fördelade på 167 kategorier) finns då tillgängliga på bolagets intranät (via IKS). IKS är tillgängligt för alla användare och är det inköpsverktyg som används av affärsområdena. Alla användare kan beställa i IKS. Varje affärsområde har sina egna beloppsgränser. Kontroll av beställningsrätt sker först när fakturan ska betalas.

Dokumentation finns i form av användarinstruktion för inköpsmodulen IFS. Redovisningsenheten lägger upp alla nya leverantörer i IFS. Originalavtalen förvaras i arkivet på huvudkontoret.

Varje inköpare (totalt 5 personer) har ansvar för ett antal avtal. För avtalsbevakning finns i inköpsmodulen IFS en markör som signalerar till inköparen när 6 månader återstår av kontraktstiden.

Bolaget har inom ramen för sin internkontrollplan för år 2009 valt att kontrollera bolagets leverantörsbeställningar. Vid denna kontroll har endast smärre brister konstaterats.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Enligt revisionskontorets bedömning har bolaget ändamålsenliga rutiner och god kontroll över sina leverantörsavtal vad gäller registrering, bevakning, förnyelse, uppsägning mm.

2.1.3 Bolagets tillämpning av stadens gemensamma styrsystem ILS

Stadens system för integrerad ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi (ILS) baseras på målstyrning. I enlighet med koncernstyrelsens beslut 2001-04-10 ska de övergripande ramarna och begreppen inom ILS även användas av stadens bolag. Sedan 2003 har stadens bolag arbetat i ett webbaserat program för ILS, ILSwebb, framtaget av Stockholms Stadshus AB. Under år 2008 har

ILSwebb vidareutvecklats som uppföljningssystem för att gälla hela kommunkoncernen. Här anges fullmäktiges inriktningsmål och mål för verksamhetsområdet, ägardirektiv samt bolagens mål för verksamhetsområdet. Vidare anges indikatorer och aktiviteter kopplade till mål och ägardirektiv.

Syftet med granskningen är att bedöma om bolaget använder ILS i enlighet med gällande riktlinjer.

Iakttagelser

Bolaget har i budgeten tagit upp de mål, direktiv och uppdrag som gäller för bolaget. Till budgeten har ILS-rapporten bilagts och där redovisas bolagets mål, årsmål, indikatorer och aktiviteter för verksamheten i enlighet med koncernstyrelsens direktiv. De koncerngemensamma målen redovisas i ILS, dock inte de bolagsspecifika målen. De bolagsspecifika målen och aktiviteterna redovisas i affärsplanerna.

Bolaget har sju målbilder med nyckeltal och 10 övergripande strategier för styrning och uppföljning av verksamheten. Det finns inget formellt IT-system för detta utan uppföljningen sker i form av manuella rutiner för styrning av verksamheten (excel- och worddokument). Varje affärsområde och avdelning tar fram en egen affärsplan och fastställer egna mål och aktiviteter utifrån bolagets målbilder, nyckeltal och övergripande strategier. Affärsplanen är sedan styrdokumentet för verksamheterna.

Bolaget tillämpar ILS för sin rapportering av de koncerngemensamma målen. ILS-rapporterna används för att redovisa bolagets måluppfyllelse för styrelsen.

Bolaget följer direktiven från koncernledningen att inom ramen för ILS rapportera de koncerngemensamma målen och att sätta mål eller aktiviteter för ägardirektiven.

Bolaget har i enlighet med moderbolagets anvisningar rapporterat de KF-indikatorer där bolaget varit särskilt utpekade.

I samband med tertialrapporterna redovisar bolaget i sin ILS-rapportering sitt utfall för de av koncernledningen fastställda målen, indikatorerna och aktiviteterna. I årsredovisningen redovisas bolagets måluppfyllelse för verksamheten. Redovisningen sker dock inte på ett samlat sätt i årsredovisningen.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Bolagets tillämpning av ILS (inklusive ILSwebb) följer direktiven från moderbolaget Stockholms Stadshus AB. Bolaget har i viss utsträckning formulerat egna indikatorer med årsmål och aktiviteter som är kopplade till ägardirektiven.

2.1.4 AB Stadsholmens försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar

Revisionskontoret har med hjälp av konsult granskat AB Stadsholmens försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar. Granskningen har dokumenterats i en revisionsrapport (nr 1, januari 2010). Det centrala i granskningen har varit att bedöma om och hur bolagsstyrelsen verkställt kommunfullmäktiges beslut och koncernstyrelsens direktiv avseende ombildning till bostadsrätter. Av direktiven framgår att boende i bostadsbolagen skall ges möjlighet att ansöka om att friköpa sina lägenheter. Samtidigt undantas vissa särskilda fastigheter till exempel nyproducerade fastigheter och fastigheter med större kulturhistoriskt värde. Vid granskningen har konstaterats att styrelsen har haft tillgång till ett sakkunnigt underlag i form av en kulturhistorisk värdebeskrivning från Stockholms Stadsmuseum och att beslut om försäljning eller inte har fattats i varje enskilt fall.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Revisionskontoret kan utifrån revisionsrapporten konstatera att bolagets styrelse i allt väsentligt har följt beslutade direktiv. Styrelsen har gjort en individuell prövning och beslut har fattats i varje enskilt fall.

Styrelsen behandlade rapporten vid sitt sammanträde 2010-02-11 och beslutade att godkänna VD:s yttrande som svar på rapporten. Av yttrandet framgår bl a att bolaget i allt väsentligt instämmer i rapportens slutsatser.

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 upprättade i februari 2009 en internkontrollplan för 2009. Planen har antagits av företagsledningen, men ej av styrelsen. Vid augustisammanträdet redovisades dock granskningsområdena för styrelsen i samband med avrapporteringen av granskningarna som genomfördes under tertial 1. De granskningar som skulle genomföras under året var:

- Leverantörsbeställningar
- Nybyggnadsprojekt
- Representation/konferenser/gåvor

Bolaget har vid sitt augustisammanträde avrapporterat resultatet av granskningarna under tertial 1 till styrelsen. Endast smärre brister noterades. De granskningar som genomfördes under tertial 3 kommer att avrapporteras till styrelsen vid marsammanträdet 2010. Dessa kontroller är ännu inte helt genomförda utan arbetet med att sammanställa resultatet av granskningarna pågår enligt uppgift från bolaget.

Vid marsammanträdet 2010 kommer även en internkontrollplan för 2010 att antas.

Bolaget genomförde under våren 2009, med hjälp av konsult, en ny risk- och väsentlighetsanalys.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Revisionskontoret kan konstatera att bolaget genomfört granskningar enligt internkontrollplanen under året. Kontoret ser vidare positivt på att en ny risk- och väsentlighetsanalys har genomförts under 2009. Denna analys är en bra grund för att ta fram underlag och besluta om vilka internkontroll granskningar som ska genomföras under 2010.

2.2.2 Bolagets ekonomiska prognoser

Revisionskontoret har granskat tertialrapporter och bokslut med inriktning på bolagets prognoser och resultat efter finansnetto. Av nedanstående tabeller framgår bl a kommunfullmäktiges och koncernstyrelsens krav på resultat enligt budget 2009 och bolagets prognoser över resultat och investeringar.

Resultat efter finansnetto 2009, mnkr

| KFs budget | Justerad budget | Prognos T 1 | Prognos T 2 | Bokslut |
|------------|-----------------|-------------|-------------|---------|
| 150 | -125 | - 125 | -144 | -140 |

Bolagets avkastningskrav enligt kommunfullmäktiges budget uppgick till 150 mnkr. Efter att kommunfullmäktige i mars 2009 beslutat att revidera budgeten med anledning av Stimulans för Stockholm uppgår bolagets resultatkrav till -125 mnkr.

Tertialrapport 1 och 2

I tertialrapport 1 prognostiserar bolaget ett resultat på -125 mnkr exklusive reavinster och i tertialrapport 2 prognostiserar bolaget med ett resultat på -144 mnkr exklusive reavinster. Avvikelsen mot budget i tertialrapport 2 förklaras av extra kostnader för GS-IT och försäljning av fastigheterna inom affärsområde Farsta som såldes den 27 augusti 2009 till AB Familjebostäder.

Bokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive reavinster uppgår till -140 mnkr. Resultatet avviker därmed från fullmäktiges krav på -125 mnkr. Den huvudsakliga förklaringen till resultatet är ökade kostnader vid införandet av GS-IT samt utrantering av inventarier i Vällingby City.

Investeringar 2009, mnkr

| Justerad budget | Prognos T 1 | Prognos T 2 | Bokslut |
|-----------------|-------------|-------------|---------|
| 2 500 | 2 250 | 1 858 | 1 852 |

Efter att kommunfullmäktige i mars 2009 beslutat att revidera budgeten med anledning av Stimulans för Stockholm uppgår bolagets investeringsbudget till 2 500 mnkr.

Bokslut

Bolagets investeringar uppgår till 1 852 mnkr, vilket är 648 mnkr lägre än budgeterad volym. Orsaken till avvikelsen beror på en lägre nyproduktionsvolym än budgeterat.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Revisionskontoret bedömer att bolagets prognossäkerhet är tillfredsställande. Kontoret bedömer vidare att bolagets prognossäkerhet avseende investeringar är tillfredsställande. Det av koncernstyrelsen reviderade resultatkravet har inte uppnåtts. Nöjaktig förklaring finns till avvikelsen mot resultatkravet.

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

Målet för bolagets nyproduktion under mandatperioden har höjts från 3 000 lägenheter till 3 650 lägenheter till följd av beslut om Stimulans för Stockholm. Under 2009 påbörjades 230 lägenheter och under mandatperioden beräknas 1 709 lägenheter ha påbörjats. Orsakerna till att målet inte uppnås beror till största delen på problem med förvärv av fastigheter samt svårigheter att få markanvisningar i tillräcklig omfattning.

Investeringar i ytterstaden

Bolaget har under året bl a investerat 857 mnkr i nyproduktion. Nyproduktionen har haft sin tyngd punkt i områden som Kärrtorp, Gamla Enskede, Bagarmossen, Farsta, Solberga och Hökarängen.

I ytterstaden har Järvalyftet och Söderortsvisionen kommit igång. Framför allt Järvalyftet, där bolaget har en ledande roll, och där arbetet sker tillsammans med stadens övriga bolag och förvaltningar. På Järvafältet, Skärholmen, Rågsved och Hagsätra har stora ombyggnads- och underhållsinsatser gjorts under året i form av upprustning av fasader och med tilläggsisolering av dessa. Även hissbyten, trygghetsskapande åtgärder i områdena och i fastigheterna, gårdsupprustningar mm. har genomförts under året. Den nyproduktion som gjorts är påbyggnad av gavlar på befintliga fastigheter i Tensta.

Bolaget har även under året haft fokus på energisparåtgärder.

Olaga andrahandsuthyrning

Bolaget har två personer anställda för att arbeta med att motverka olaga andrahandsuthyrning. Under 2009 har arbetet bedrivits med tyngdpunkten förlagd till områdena i Sydväst och i Västerort, för att framöver fokusera på Järvaområdet. Totalt har cirka 275 bostadslägenheter friställts för uthyrning under året.

Ökade ombyggnads- och underhållsåtgärder i miljonprogramsbeståndet

Bolaget har tidigare kartlagt stora ombyggnads- och underhållsbehov och Stimulans för Stockholm med sänkta avkastningskrav har gett bolaget möjlighet att snabba på att åtgärda underhållsbehovet. Viktigt för bolaget är också att ägarens sänkta avkastningskrav kvarstår så att bolaget kan arbeta sig igenom det kvarvarande fastighetsbeståndet under kommande år.

Inom Järvalyftet har ett antal lägenheter upprustats. I jämförelse med ett s.k. normalår har aktiviteten varit betydligt högre vad gäller ombyggnads- och underhållsåtgärder.

I 1940- och 1950- talsbestånden har också betydande upprustningar skett: stambyte av fastigheter, gårdsupprustningar, trygghetsskapande åtgärder i områdena såväl som i fastigheterna samt fasadrenoveringar med tilläggsisolering av väggar och vindar.

Försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar

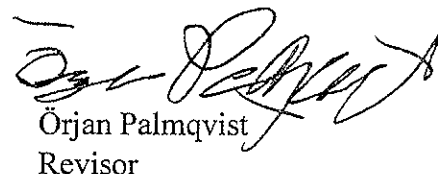
Ombildningarna har under året inneburit att 78 fastigheter med 4 107 lägenheter har sålts till bostadsrättsföreningar under året.

Under 2009 har samordningen mellan de tre bostadsbolagen inneburit att kontrollpunkterna i processen är mer likställda. Dokumentation av kontrollerna sker numera alltid i varje ärende. Hur bolagens kontroller i värderingsfasen ska dokumenteras avgörs ytterst av moderbolaget Stockholms Stadshus AB som är beställare av värderingarna.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Bolaget arbetar aktivt med de uppdrag och direktiv som har beslutats av fullmäktige och koncernstyrelsen. De flesta uppdrag är påbörjade och ingår i verksamheternas löpande arbete.


Lars-Erik Örsing
Bitr. stadsrevisor


Örjan Palmqvist
Revisor