

Lars Brogren

Till styrelsen

Revisions PM årsbokslut 2010.

Resultatet av revisionen för 2010 redovisas i bilagda rapporter från Ernst & Young, **Bilaga 1**, respektive revisionskontoret, **Bilaga 2**. Bolaget avser att i dialog med revisorerna åtgärda de brister och genomföra de förbättringsåtgärder revisorerna pekar på i sina PM.

Hemställan

Hemställes att styrelsen beslutar att godkänna anmälan

Vällingby den 4 mars 2011



Pelle Björklund

Rapport över revision av årsbokslut (bilaga G)

ARBETSMATERIAL

Svenska Bostäder

Räkenskapsår 2010
Datum 10 februari 2011

1 Inledning

Vår granskning har utförts i enlighet med god revisionssed, revisionsinstruktion från revisorerna i Stockholms Stadshus AB och fastställd revisionsplan för bolaget för räkenskapsåret 2010.

Avseende granskning av delårsbokslut per 2010-08-31 samt av den interna kontrollen hänvisas till separata granskningsrapporter.

2 Översiktlig analys av bokslutet

2.1 Kommentarer till resultat

Resultaträkning (Mkr)	Utfall 2010	% av oms	Budget 2010	% av oms	Utfall 2009	% av oms
Nettoomsättning	2 643		2 873		3 068	
Driftskostnader	-1 296	49%	-1 302	45%	-1 440	47%
Underhållskostnader	-709	27%	-737	26%	-782	25%
Markavg. o fastighetsskatt	-207		-227		-231	
Driftnetto	431	16,3%	607	21,1%	615	20,0%
Av- och nedskr, återföringar	-444		-457		-450	
Bruttoresultat	-13	-0,5%	150	5,2%	165	5,4%
Administrationskostnader	-89		-94		-103	
Pensionsskuldförändring	-		-		14	
Rearesultat fastighetsförsäljn.	3 883		-		4 232	
Rörelseresultat	3 781		56		4 308	
Finansnetto	-32		-205		-202	
Resultat före skatt	3 749		-149		4 106	
Skatt	-980		-		-1 014	
Årets resultat	2 769		-149		3 092	

Intäkterna är 230 Mkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras till stor del av sålda fastigheter vars försäljning inte var medtagen i budgeten. Hyresintäkterna för bostäder är 219 Mkr lägre än vad som budgeterats. Denna negativa avvikelse förklaras främst av sålda fastigheter, 206 Mkr. Vidare har utfallet av hyreshöjningen samt senarelagt ianspråktagande av nyproduktion bidragit till negativ avvikelse för hyresintäkter för bostäder jämfört med budget med sammantaget 13 Mkr.

Hyresintäkterna för lokaler är 13 Mkr lägre än budgeterat. Effekter av beståndsförändringar har medfört 32 Mkr i lägre intäkter jämfört med budget. Felaktig budgetering avseende intäkter samt övriga intäktsökningar har tillsammans medfört positiv avvikelse mot budget med 19 Mkr.

Intäktsreduktioner, främst hänförligt till hyresbortfall p g a ombyggnad samt hyresrabatter Vällingby City, har tillsammans medfört 23 Mkr lägre i intäkter än budget. Resterande avvikelse avser en ökning i intäkter i jämförelse med budget med 23 Mkr vilket är hänförligt till vinst vid avyttring av inventarier om 7 Mkr samt övriga intäkter hänförliga till flertalet mindre poster om 18 Mkr.

I jämförelse med föregående år har intäkterna sammantaget minskat med 425 Mkr. Hyresintäkterna för bostäder har minskat med 395 Mkr. Fastighetsförsäljningar har medfört 489 Mkr lägre i intäkter. Hyresöverenskommelsen, 1,9%, Stadsholmen 2,0%, under året har medfört ökade intäkter med 30 Mkr. Därutöver har nyproducerade samt ombyggda bostadsfastigheter bidragit med en ökning av intäkterna med 64 Mkr jämfört med föregående år.

Hyresintäkterna för lokaler har minskat med 33 Mkr i jämförelse med föregående år. Den största delen av minskningen är hänförlig till försålda fastigheter, 58 Mkr. Denna minskning uppvägs med 25 Mkr i ökade hyresintäkter till följd av nyproduktion samt hyresökning i framförallt lokalbeståndet inom Vällingby City. Vakansgraden är fortsatt låg, totalt för hela lokalbeståndet 5,2% (5,9%). För Vällingby City uppgår motsvarande till 5,6% (6,3%).

Driftskostnaderna är totalt bara 6 Mkr lägre än budget trots de större fastighetsavyttringarna. De taxebundna kostnaderna är 19 Mkr lägre än budget främst till följd av beståndsförändringar vilket motverkas av högre värmekostnader p g a ett kallare klimat under både början och slutet av året. Kostnaderna för fastighetsskötsel är 16 Mkr högre än budget, där den enskilt största avvikelserna är ökade kostnader för snöröjning. Reparationskostnaderna understiger budget med 3 Mkr, rensat för beståndsförändringar avviker reparationskostnaderna negativt mot budget med 8 Mkr. I posten driftskostnader ingår vidare kostnader för personal på tjänstemannasidan, övriga administrativa kostnader samt avskrivningar på inventarier. Dessa kostnader uppgår för 2010 till 348 Mkr och ligger i nivå med budget. Totalt uppgår driftskostnaderna till 49% av intäkterna jämfört med 45% enligt budget, vilket motsvarar 105 Mkr i skillnad. Ca 39 Mkr beräknas förklaras av kall och snörik vinters effekt på värmekostnad och snöröjning. Ökade reparationskostnader svarar för 8 Mkr. Övrigt är hänförligt till kostnader som inte direkt reduceras till följd av minskat bestånd

I jämförelse med föregående år har driftskostnaderna minskat med 144 Mkr. Rensat för beståndsförändringar har driftskostnaderna ökat med drygt 10 Mkr. De väsentligaste ökningarna utgörs av snöröjningskostnader samt ökade kostnader för fjärrvärme till följd av den extremt kalla vintern. Kostnadsökningen motverkas till viss del av en minskning i framförallt kostnader för IT och Järvalyftet samt personalkostnader.

Underhållskostnaderna är 28 Mkr lägre än budget. Ingen väsentlig avvikelse föreligger gentemot budget vilket främst följer av att det för intresseanmälda fastigheter inte har planerats några underhållskostnader. Avvikelsen mot budget förklaras främst av att kostnaderna för lägenhetsunderhåll och kostnader för Järvalyftet blivit lägre än budgeterat. I budgeten för underhållskostnaderna har höjd tagits för en extrasatsning på underhåll om ca 360 Mkr som beslutats inom ramen för projektet "Stimulans Stockholm", vilket utnyttjats i sin helhet under 2010.

Jämfört med föregående år föreligger en minskning i underhållskostnaderna med 73 Mkr. Bortsett från försålda fastigheter uppgår minskningen till 17 Mkr.

Markavgifter och fastighetsskatt ligger lägre än budget och föregående år vilket främst är en följd av utförsäljningen.

Av- och nedskrivningar är 13 Mkr lägre än budget. Detta beror huvudsakligen på utförsäljningen av fastigheter vilket till viss del uppvägs av större antal aktiveringar som ej beaktats i budgeten.

Gentemot föregående år har av- och nedskrivningar minskat med 6 Mkr. Bakomliggande faktorer är beståndsförändringar vilket uppvägs av en reversering under 2009 av nedskrivningar avseende Nättarö/Ekerö om 10 Mkr.

Administrationskostnaderna avser central administration varav ca hälften är marknadsföringskostnader, främst förknippade med Vällingby City. Administrationskostnaderna ligger 5 Mkr lägre än budget väsentligen hänförligt till marknadsföring.

I jämförelse med föregående år har administrationskostnaderna minskat med 14 Mkr vilket främst är kopplat till lägre marknadsföringskostnader.

Realisationsresultat avyttring av anläggningstillgångar uppgår till 3 883 Mkr. Vinst vid avyttring av fastigheter till Bostadsrättsföreningar ingår med 3 979 Mkr. Slutreglering av Skrapan ingår med -28 Mkr. Vidare har övervärden kopplat till försålda fastigheter återförts med 68 Mkr.

Finansiella poster avviker positivt mot budget med 173 Mkr, varav räntekostnaderna står för 166 Mkr av avvikelsen. Bakomliggande faktorer är främst likviditetsförbättring till följd av beståndsförändringar som står för 141 Mkr av avvikelsen. Resterande del i avvikelsen förklaras av lägre investeringar samt lägre räntesats än vad som budgeterats för.

Gentemot föregående år är de finansiella posterna 170 Mkr lägre vilket är en effekt av beståndsförändringarna, lägre räntenivå samt ökade investeringar. Snittränta i låneportföljen var 3,18% jämfört med 3,45% för 2009.

Skatt för innevarande år uppgår till - 980 Mkr. Denna post avser aktuell skatt om - 703 Mkr och uppskjuten skatt om - 277 Mkr. Maximal avsättning till periodiseringsfond har gjorts. Årets aktuella skatt är främst hänförlig till försäljning av fastigheter. Den uppskjutna skatten är resultatet av temporära skillnader om 126 Mkr, förändringar i obeskattade reserver om 895 Mkr samt mindre poster om 30 Mkr.

2.2 Kommentarer till balansräkningen

Balansräkning Mkr	2010-12-31	2009-12-31	Förändring
Byggnader och mark	12 584	12 903	-319
Pågående ny- och ombyggnader	1 288	1 287	1
Övriga tillgångar	716	945	-229
Summa tillgångar	14 588	15 135	-547
Eget kapital	12 813	10 131	2 682
Avsättningar	754	509	245
Långfristiga skulder	-	2	-2
Övriga skulder	1 021	4 493	-3 472
Summa skulder och EK	14 588	15 135	-547

Årets investeringar uppgår till 1 483 Mkr och fördelar sig enligt följande:

	2010	2009
Förvärv	-	-
Nyproduktion	517	871 Mkr
Ombyggnation etc		
Ombyggnad	532	411 Mkr
Stambyten, badrum	157	280 Mkr
Lokalombyggnader	65	81 Mkr
Tillval, inventarier/IT övr	51	60 Mkr
Järvalyftet	70	34 Mkr
Bredband	64	115 Mkr
Summa	1 483	1 852 Mkr

Investeringarna understeg budgeterad nivå med 424 Mkr vilket främst är en följd av tidsmässiga förskjutningar samt att planprocesserna kring bostadsbyggandet tenderar att dra ut på tiden. Aktiveringarna följer tidigare principer och bedöms vara acceptabla.

3 Uppföljning av noteringar från delårsbokslutsgranskning och granskning av intern kontroll

Det har inte gjorts några noteringar utöver tidigare rapporterade iakttagelser.

Av **Bilaga D** framgår samtliga rekommendationer från granskningen av den interna kontrollen.

4 Väsentliga revisions- och redovisningsfrågor

Bolaget följer för rapporteringsändamål koncernens redovisningsprinciper, vilka överensstämmer med ÅRL och Bokföringsnämndens allmänna råd för stora företag. Redovisningen är väsentligen upprättad med tillämpning av Redovisningsrådets rekommendationer.

4.1 Pågående projekt

Aktiverat belopp avseende pågående projekt uppgår totalt per balansdagen till 1 288 Mkr. De åtta största projekten är följande:

Nyproduktion

Mattisborgen	272 Mkr
Pyramiden 10	59 Mkr
Riddarsporren 22	54 Mkr
Vattenborgen 9, 11	50 Mkr
Kofoten	47 Mkr
Fikonet 6	44 Mkr
Båtklubben	42 Mkr
Fikonet 5	38 Mkr
Totalt	606 Mkr (47% av totala pågående projekt)

Inget nedskrivningsbehov bedöms föreligga för projekten.

4.2 Vällingby City

Upparbetat belopp totalt för Vällingby City per 31 december 2010 kan sammanställas enligt följande:

(Mkr)	Aktiverat	Kostnadsför	Total
2003	117	68	185
2004	165	127	292
2005	378	178	556
2006	622	149	771
2007	703	140	843
2008	168	52	220
2009	5	-	5
2010	34	-	34
Slutkostnad	2 192	714	2 906
Bokförde ursprungl bebygg	471	-	-
Nedskrivning 2007	-500		
Försäljning, omklassificering 2009	-145		
Summa	2 018		
Värdeminskingsavdrag: Ingående	-145		
Årets	-92		
Summa bokfört värde	1 781		

Bolagets egen förvaltningsorganisation gjorde i januari 2008 en egen värdering, beaktat de intäkter och förvaltningskostnader som Vällingby Centrum förväntas generera under perioden 2008-2017. Förvaltningsorganisationens värdering uppgick till 2 250 Mkr. Mot bakgrund av denna värdering vidtog bolaget en nedskrivning om 500 Mkr av projektet i årsbokslutet 2007 vilket vi bedömde vara väl avvägt.

I november 2008 gjordes en extern värdering av projektet av FS Fastighetsstrategi AB. I denna värdering har det genomsnittliga direktavkastningskravet satts till 6,4%. Kalkylräntan i de olika delprojekten ligger mellan 8 och 9 %. Denna värdering visar ett avkastningsvärde om 2 500 Mkr. Värderingen dock baserad på antagandet att bolaget förvärvar tomträttsmarken från Stockholms stad.

I december 2009 gjordes en förnyad värdering av FS Fastighetsstrategi AB. I denna värdering har det genomsnittliga direktavkastningskravet satts till 6,1%. Kalkylräntan i de olika delprojekten ligger mellan 7,8 och 8,5 %. Denna värdering visar ett avkastningsvärde om 2 247 Mkr. En förnyad värdering från december 2010, av FS Fastighetsstrategi AB, visar på ett avkastningsvärde om 2 272 Mkr, en ökning gentemot värderingen i december 2009 med 25 Mkr.

Det kan mot bakgrund av ovanstående övervägas om nedskrivningen delvis borde återföras. Bolaget har valt att behålla bokfört värde utan någon förändring. Avkastningskraven för butiker och kontor i lägen som Vällingby har knappast ändrats väsentligt. Beaktande problemen med K5 ("Modehuset") och restaurangdelarna (K2) vilka kommer att disponeras om, samt en värderingsosäkerhet som är större än normalt, delar vi bolagets uppfattning. Eftersom fastigheten skrivs av med nästan 100 Mkr per år borde återföring av del av nedskrivningen bli aktuell under 2011.

4.3 Fastighetsförsäljningar

Under året har Svenska Bostäder försålt 49 fastigheter till 40, av hyresgäster bildade, bostadsrättsföreningar.

Svenska Bostäder redovisar fr.o.m. 2010, i enlighet med ändrad princip i Stadshus koncernen, försäljningen vid tidpunkten för tillträdet. Tidigare tillämpades tidpunkten för tecknande av köpeavtalet.

5 Föreslagna justeringar och potentiella risker

Inga föreslagna justeringar eller väsentliga potentiella risker i bokslutet har noterats.

6 Utestående frågor

Från föregående års rapportering kvarstår tvisten avseende STOKAB, där bolaget via direktiv från Stockholms Stadshus AB hade fått i uppdrag att teckna avtal med STOKAB avseende byggnationen av förbättrad infrastruktur (möjlighet till bredband) till de allmännyttiga fastighetsbolagen. Svenska Fibernät ansåg att

upphandlingen inte hade gått rätt till och drog det till process. Svenska Fibernät AB har vunnit i såväl länsrätten som kammarrätten och bolaget har nu att rätta sig efter detta beslut då prövningstillstånd inte beviljades i Regeringsrätten. Enligt uppgifter skall en ny upphandling ske och frågan samordnas av Stockholms Stadshus AB.

Därutöver, som en parallell process, har Kammarrätten i en laglighetsprövning meddelat att den upphäver kommunfullmäktiges grundbeslut från 2005 angående Handlingsplan för uppkoppling av bredband till hyresgästerna i de kommunala bostadsbolagen till bredbandsnätet.

Via AB Familjebostäder har information erhållits om att en konsekvensanalys ännu inte är genomförd, men att det inte torde innebära några direkta ekonomiska konsekvenser för bolaget. Då denna fråga berör alla de tre kommunala fastighetsbolagen inom Stockholm stad har ärendet kommit att samordnas av AB Familjebostäder. Vid uppföljning i samband med denna rapports upprättande har inga nya uppgifter inkommit i ärendet.

7 Skattefrågor

Inga väsentliga skattefrågor har noterats.

8 Övrigt

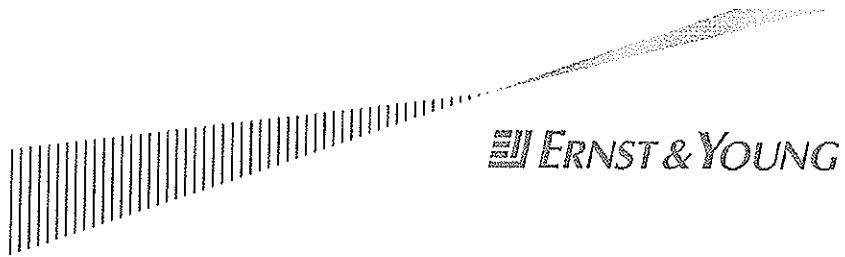
Inga övriga frågor av väsentlighet föreligger.

9 Kommentarer från företagsledningen

Rapporten är avstämd med Svenska Bostäder och några kommentarer att rapportera har inte framförts.

10 Audit Clearance

Härmed intygas att det rapportpaket som vi har granskat för räkenskapsåret 2010 ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning och att det upprättats i enlighet med för bolaget fastställda redovisningsprinciper och instruktioner för årsbokslut.



Vi kommer att avlämna en revisionsberättelse i enlighet med standard-
utformningen för räkenskapsåret 2010.

Stockholm den 10 februari 2011


Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



REVISIONSKONTORET

Styrelsen för AB Svenska Bostäder

Granskningsrapport

Enligt aktiebolagslagens 10 kap. 14 § ska lekmannarevisorns granskningsrapport överlämnas till styrelsen för vidare befordran till årsstämman.

Härmed överlämnas denna.

Stockholm den 17 februari 2011

Örjan Palmqvist
enligt uppdrag

GRANSKNINGSRAPPORT

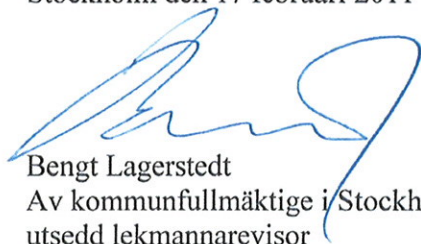
Till årsstämman i **AB Svenska Bostäder**
Organisationsnummer 556043-6429

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2010.

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 2011-02-17, 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 2011



Bengt Lagerstedt
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor



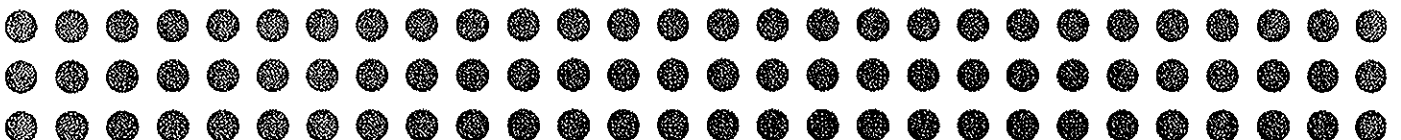
STADSREVISIONEN
www.stockholm.se/revision

Nr 4
Februari 2011
DNR 363-07/2011

Granskningspromemoria 2010



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	Förtroendekänsliga områden	1
2.1.2	Tillämpning av offentlighetsprincipen	3
2.1.3	Granskning av bolagets försäljning av fastigheten Vattuormen 20 till bostadsrättsförening	5
2.1.4	Bisysslor	5
2.1.5	Hantering av skyddade personuppgifter	6
2.1.6	Hållbar energianvändning	7
2.2	Basgranskning	7
2.2.1	Bolagets arbete med internkontroll	7
2.2.2	Bolagets ekonomiska prognoser	8
2.2.3	Uppföljning av ägarnas direktiv och uppdrag.....	9
	Bilaga. Granskning av Svenska Bostäders försäljning av fastigheten Vattuormen 20 till bostadsrättsförening.	



I Redogörelse för granskningens planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett planeringsmöte den 18 maj 2010. Vid planeringsmöte den 1 juni 2010 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 7 oktober 2010.

Under granskningsåret har revisionskontoret sammanträffat med representanter för bolaget i samband med information och avstämning av genomförda granskningar. Slutrevisionsmöte äger rum den 17 februari 2011.

Årets granskning har bl a omfattat granskning av bolagets styrning och kontroll i arbetet med energieffektivisering. Granskningen har även omfattat om bolaget har en tillräcklig intern kontroll inom några förtroendekänsliga områden och bolagets tillämpning av offentlighetsprincipen och utlämnande av handlingar har granskats. Vidare har bolagets hantering av skyddade personuppgifter granskats. Även bolagets försäljning av fastigheten Vattuormen 20 har granskats.

Bolaget har faktakontrollerat granskningspromemorian.

2 Redogörelse för granskningsresultatet

2.1 Särskild granskning

2.1.1 Förtroendekänsliga områden

Revisionskontoret har genomfört en granskning av delar av det förtroendekänsliga området inom bolaget. De delar som har varit föremål för granskningen är följande: representation, kontokort, resor, mutor och bisysslor. Syftet med granskningen var att kontrollera de styrande dokument som bolaget ska ha upprättat inom det förtroendekänsliga området och konstatera om förutsättningar fanns för en tillräcklig kontroll inom området. En verifierande granskning (stickprov) har skett för att utreda om bolagsledningen och övriga anställda följer gällande regler för representation (intern och extern), ev. kontokortsanvändning och resor.

En sammanfattning av granskningens resultat redovisas nedan.



Representation mm

På bolagets intranät finns regler för representation. Dessa överensstämmer i stort med stadens regelverk. Bolaget kommer enligt uppgift att uppdatera bolagets regelverk för representation och mutor. Revisionskontoret rekommenderar att det av de uppdaterade dokumenten framgår datum när de är fastställda samt vem som har beslutat om dessa.

Vid stickprovsgranskning av verifikationer bokförda på representationskontona per 2010-08-31 har konstaterats att reglerna efterlevs. Avsaknad av ändamål (syfte) med representationen och namn på deltagare har dock noterats i några fall. I dessa fall har underlag där syfte och deltagarförteckning framgår funnits ute på affärsområdena eller på avdelningarna. Dessa underlag har dock inte varit inskannade i ekonomisystemet.

Den interna kontrollen inom representationsområdet bedöms vara tillräcklig.

Kontokort

Bolaget har tagit fram riktlinjer för kontokortsanvändning. Bolaget har 15 First Card kort. Av riktlinjerna framgår bl a att kortet är personligt och att kvitton ska skickas in till ekonomiavdelningen för inskanning tillsammans med fakturan. Vid stickprovsgranskning av verifikationer bokförda på representationskontona per 2010-08-31 kan konstateras att enbart fakturan från kortföretaget fanns inskannat, vilket inte är tillräckligt som verifikationsunderlag. Underlagen fanns dock förvarade ute på affärsområdena eller avdelningarna.

Resor

Bolaget saknar ett regelverk för resor. Ett arbete pågår dock för att ta fram ett regelverk. Vid stickprovsgranskning av några resor genomförda under januari till och med augusti 2010 har några noteringar skett. Det framgår inte alltid av den inskannade fakturan syfte och namn på deltagare. Förklarande text saknas även i vissa fall i textfältet. I dessa fall har underlag där syfte och deltagarförteckning framgår funnits ute på affärsområdena eller på avdelningarna. Dessa underlag har dock inte varit inskannade i ekonomisystemet. Bolaget bör skanna in alla underlag som hänför sig till det aktuella resetillfället (syfte och namn på deltagare).

Den interna kontrollen bedöms ändå vara tillräcklig inom delområdet resor.

Mutor

Bolaget har 2005-06-03 fastställt regler mot muta och bestickning. Reglerna finns tillgängliga för samtliga anställda på bolagets intranät. Bolagets regelverk överensstämmer i huvudsak med stadens regelverk men är föremål för översyn.



Bolagets regelverk kommer att uppdateras. Bolaget har inte genomfört någon kontroll av att bolagets personal följer riktlinjerna. Bolaget bedöms ha förutsättningar för en tillräcklig kontroll om systematiska riskanalyser genomförs, och om efterlevnaden kontrolleras exempelvis genom att området ingår i bolagets internkontrollplan.

Bisysslor

Se avsnitt 2.1.4 för revisionskontorets granskning av bolagets hantering av de anställdas bisysslor. Den interna kontrollen av hanteringen av bisysslor är inte tillräcklig utan måste förstärkas.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret bedömer att den interna kontrollen är tillräcklig inom de delar av det förtroendekänsliga området som har varit föremål för granskning, förutom för bisysslor där den interna kontrollen måste förstärkas.

2.1.2 Tillämpning av offentlighetsprincipen

Offentlighetsprincipen är viktig för rättssäkerhet, effektivitet och demokrati. För att garantera insyn i myndigheternas arbete har principen om handlingsoffentlighet skrivits in i en av grundlagarna, tryckfrihetsförordningen.

Revisionskontoret har granskat Svenska Bostäders tillämpning av offentlighetsprincipen vad gäller handlingsoffentlighet.

Syftet med granskningen är att bedöma om bolaget hanterar allmänna handlingar enligt lagar, regler och riktlinjer för att leva upp till offentlighetsprincipen.

Regler och riktlinjer

Iakttagelser

Bolaget har ett stort antal styrande och stödjande dokument som till exempel arkivbeskrivning, arkivförteckning, dokumenthanteringsplan, posthanteringsrutin etc. Dessa dokument täcker in de områden som är väsentliga för registrering, sekretesshantering samt utlämnande av allmän handling.

Revisionskontorets bedömning

Revisionskontoret bedömer att bolaget har i allt väsentligt ändamålsenliga regler och riktlinjer för hantering av allmänna handlingar.



Personalens förutsättningar att hantera allmänna handlingar

Iakttagelser

Bolagets styrande dokument finns tillgängliga på intranätet. Bolagets anställda har, genom de styrande dokument som finns, förutsättningar att förstå och kunna tillämpa offentlighetsprincipen. Bolagets anställda har vidare fått utbildning i offentlighet och sekretess.

Bolagets registrator har bevakning på vilka ärenden som är öppna.

Handläggarna, vilka inte har direkt åtkomst till diariesystemet, ansvarar för att ett ärende lämnas till registrator för diarieföring. Det gäller samtliga handlingar som skall diarieföras, såväl inkommande handlingar som handlingar som upprättas och skickas ut.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Revisionskontoret bedömer att personalen har getts förutsättningar att förstå och kunna tillämpa offentlighetsprincipen.

Efterlevnad av lagar och riktlinjer

Iakttagelser

Stickprov har genomförts, varvid slumpmässigt valda ärenden i diariesystemet har jämförts med akten i dess fysiska format. Stickproven visar att de allmänna handlingar som har diarieförts har hanterats på ett tillfredsställande sätt och att lagar och regler i allt väsentligt har efterlevts.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret bedömer att bolaget i allt väsentligt har ändamålsenliga regler och riktlinjer för hantering av allmänna handlingar. De allmänna handlingar som passerar registratoret bedöms hanteras på ett tillfredsställande sätt och lagar och regler efterlevs i allt väsentligt. Någon kontroll för att säkerställa att ärenden som inkommer till enskilda handläggare diarieförs har inte genomförts av bolaget. Enligt revisionskontorets mening är risken för felaktig hantering som störst för e-post och handlingar som upprättas av eller inkommer till handläggaren direkt. Bolaget bör därför överväga att genomföra kontroller för att följa upp efterlevnaden av regelverket.



2.1.3 Granskning av bolagets försäljning av fastigheten Vattuormen 20 till bostadsrättsförening

Lekmannarevisorerna har genom konsult genomfört en granskning av bolagets försäljning av fastigheten Vattuormen 20 till bostadsrättsförening (se bilagd rapport). Granskningen har inte föranlett några kommentarer eller synpunkter från revisorerna. Rapporten bifogas för kännedom.

2.1.4 Bisysslor

Med bisyssla avses varje anställning, uppdrag eller annan verksamhet som en anställd har vid sidan om sin huvudanställning.

Lagen om offentlig anställning (LOA) innehåller förbud mot anställdas innehav av förtroendeskadliga bisysslor. Offentligt anställda får inte ha bisysslor som kan rubba förtroendet för deras opartiskhet.

Det är inte förbjudet att ha en bisyssla men arbetsgivaren måste göra en bedömning i varje enskilt fall om den anställdes bisyssla kan verka hindrande på arbetet, konkurrera med arbetsgivarens verksamhet eller är förtroendeskadlig.

Revisionskontoret har kartlagt bolagets rutiner för hantering av de anställdas bisysslor. Vidare har en kontroll av samtliga anställda gjorts mot Bolagsverkets register över personers uppdrag i bolag/firmor.

Utdraget från registret har stämts av mot de uppgifter de anställda har lämnat till bolaget. I anslutning till granskningen överlämnades registerutdraget till bolaget.

Bolagets regelverk

Bolaget har ett regelverk men bristfälliga rutiner för bisysslor. En blankett för anmälan av eventuell bisyssla finns dock på bolagets intranät. Denna blankett skickas ut en gång per år till samtliga anställda av bolagets personalavdelning. Alla nyanställda får vid anställningens början fylla i blanketten. Av blanketten framgår att respektive chef har undertecknat blanketten om bisysslor, dock framgår det inte om bisysslan är godkänd eller inte.

En beskrivning av vad en bisyssla är och vilka restriktioner som gäller finns i bolagets personalhandbok som finns tillgänglig på intranätet.

Granskningsiakttagelser

Revisionskontorets kontroll mot registerutdraget från Bolagsverket visade att betydligt fler anställda var registrerade hos Bolagsverket jämfört med de



underlag de anställda har lämnat till bolaget. Enligt registerutdraget har närmare ett fyrtiotal anställda vid bolaget en eller flera bisysslor. Av dessa har endast c:a en tredjedel anmält bisyssla till arbetsgivaren. Vidare saknades en ifylld bisyssleblankett för två personer. Dateringen av blanketterna var i ett tiotal fall äldre än ett år.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Bolaget bör enligt revisionskontorets mening förstärka rutinerna för hantering av bisysslor. Den interna kontrollen av hanteringen av bisysslor är inte tillräcklig utan måste förstärkas. Bolagets blankett för godkännande av bisysslor bör omarbetas så att det framgår om bisysslan har godkänts eller inte. Godkännande av bisysslor bör vidare enligt revisionskontorets mening göras av VD, avdelningschef eller motsvarande. Avslutningsvis rekommenderas bolaget att genomföra en avstämning mot leverantörsregistret i syfte att kontrollera att bolaget inte har anlitat någon av de anställdas registrerade bolag/firmor.

2.1.5 Hantering av skyddade personuppgifter

Skyddade personuppgifter är Skatteverkets samlingsrubrik för de olika skyddsåtgärder som finns inom folkbokföringen. Den vanligast förekommande skyddsåtgärden är att den enskilde får sin adress skyddad genom en sekretessmarkering i folkbokföringsregistret. Sekretess gäller om det av särskild anledning kan antas att en person, eller någon närstående, kan lida skada eller men om uppgifter om personen lämnas ut enligt offentlighets- och sekretesslagens 21 kap.

Det är den enskilde som själv ansvarar för att underrätta berörda myndigheter och organisationer om att deras personuppgifter är skyddade. Myndigheter som hanterar skyddade personuppgifter ska ha rutiner som förhindrar att skyddade personuppgifter lämnas ut, av misstag eller på grund av okunskap hos personalen.

Bland bolagets hyresgäster finns personer som har skyddade personuppgifter genom sekretessmarkering i folkbokföringsregistret.

Iakttagelser

Bolaget har två system som hanterar hyresgästernas personuppgifter. Systemen är Fasad som är bolagets hyressystem för lägenheter, garage och p-platser samt systemet Hyr ut där personer som Bostadsförmedlingen har anvisat från bostadskön finns registrerade.



Granskningen visar på att skyddade personuppgifter i allt väsentligt hanteras på ett betryggande sätt. Dock har vissa smärre brister identifierats exempelvis åtkomst till verksamhetssystemet och loggningsfunktionen. Revisionskontoret har i särskild ordning kommunicerat med bolaget, angående iakttagelserna.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Enligt revisionskontorets bedömning hanterar bolaget skyddade personuppgifter på ett i huvudsak säkert sätt.

2.1.6 Hållbar energianvändning

Stadsrevisionen har granskat hur några av stadens byggnadsförvaltande nämnder och styrelser arbetar med energieffektivisering (revisionsrapport 2, oktober 2010). AB Svenska Bostäder har ingått i granskningen. I rapporten gjordes följande sammanfattande bedömning: "Bolaget bedöms ha en tillfredsställande styrning och kontroll av arbetet med energieffektivisering och bedriver ett fortsatt aktivt utvecklingsarbete". I rapporten framförde revisionskontoret bedömningen att bolaget bör ta ställning till om och i vilken utsträckning individuell mätning och debitering av varmvatten bör ske.

Bolaget har yttrat sig över rapporten. Yttrandet anmäldes för styrelsen 2010-11-26. Bolaget delar stadsrevisionens iakttagelser och bedömningar och framför beträffande individuell mätning och debitering (IMD) av varmvatten att ytterligare utvärdering och uppföljning kommer att ske under 2011.

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.

Bolaget upprättade i februari 2010 en internkontrollplan för 2010. Planen har antagits av företagsledningen, men ej av styrelsen. Vid junisammanträdet 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
- Momsavdrag



Bolaget har vid sitt junisammanträde avrapporterat resultatet av granskningarna under tertial 1 till styrelsen. Endast smärre brister noterades. De granskningar som genomfördes under tertial 2 avrapporterades till styrelsen vid oktober-sammanträdet. Även under tertial 2 var det enbart smärre brister som noterades.

De granskningar som genomfördes under tertial 3 kommer att avrapporteras till styrelsen vid februarisammanträdet 2011. Dessa kontroller är ännu inte helt genomförda utan arbetet med att sammanställa resultatet av granskningarna pågår enligt uppgift från bolaget. Vid februarisammanträdet 2011 kommer även en internkontrollplan för 2011 att antas.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

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

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 2010 och bolagets prognoser över resultat och investeringar.

Resultat efter finansnetto 2010, mnkr

KFs budget	Justerad budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
0	-150	- 195	-170	-135

Bolagets resultatkrav enligt kommunfullmäktiges budget uppgick till ett nollresultat. Efter att koncernstyrelsen i december 2009 beslutat att revidera budgeten på grund av att bolaget planerade ytterligare åtgärder inom "Stimulans för Stockholm", i form av tidigareläggning av underhåll, uppgår bolagets budget till -150 mnkr.

Tertialrapport 1 och 2

I tertialrapport 1 prognostiserar bolaget ett resultat på -195 mnkr exklusive reavinster och i tertialrapport 2 prognostiserar bolaget med ett resultat på -170 mnkr exklusive reavinster. Avvikelsen mot budget i tertialrapporterna 1 och 2 förklaras av ökade kostnader för underhållsinsatser inom ram för "Stimulans för Stockholm".

Bokslut



Resultatet efter finansnetto exklusive reavinster uppgår till -135 mnkr. Resultatet inklusive åtgärder för "Stimulans för Stockholm" är inom ramen för fullmäktiges budgetkrav på -150 mnkr. Den huvudsakliga förklaringen till resultatet är senareläggning av några ombyggnadsprojekt.

Investeringar 2010, mnkr

Bolagets budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
1 907	1 686	1 606	1 483

Bokslut

Bolagets investeringar uppgår till 1 483 mnkr, vilket är 424 mnkr lägre än budgeterad volym. Orsaken till avvikelserna beror på överklaganden av detaljplaner och tröghet i markanvisningar vilket har lett till en lägre nyproduktionsvolym än budgeterat.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Revisionskontoret bedömer att bolagets prognossäkerhet är i stort tillfredsställande. Kontoret bedömer vidare att bolagets prognossäkerhet avseende investeringar är tillfredsställande. Nöjaktig förklaring finns till avvikelserna mot budget.

2.2.3 Uppföljning av ägarnas direktiv och uppdrag

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

Nyproduktion

Bolagets uppdrag för år 2010 var att påbörja byggandet av 800 lägenheter. Under året påbörjades byggandet av 325 lägenheter vilket innebär att nyproduktionsmålet för året inte har uppnåtts. Orsaken till att målet inte har nåtts beror på överklaganden av detaljplaner och tröghet i tilldelning av markanvisningar.

Friköp i ytterstaden

Bolaget har för att möjliggöra friköp i områden där hyresrätten är dominerande anlitat konsulter för att aktivt arbeta med att stödja bostadsrättsombildningar. Arbetsinsatserna från konsulterna har resulterat i fyra genomförda överlåtelser omfattande 391 lägenheter. I fyra fall har bostadsrättsföreningarna avböjt erbjudande.



Underlätta för äldre att byta lägenhet

Bolaget har påbörjat ett arbete med att inventera beståndet ur framkomlighets- och tillgänglighetssynpunkt. Målet är att kunna ge Bostadsförmedlingen uppgifter om varje ledig lägenhets framkomlighet med rullator eller tillgänglighet med rullstol. I samarbete med Bostadsförmedlingens förtursavdelning försöker bolaget löpande hjälpa rörelsehindrade eller äldre att få en lägenhet anpassad utifrån hyresgästens behov.

Avhysningar

Bolagets åtgärder för att minska antalet avhysningar är att teckna korttidskontrakt i större omfattning än tidigare, att ha en tidigare och mer omfattande kontakt med stadsdelsförvaltningarna samt medge mycket långa anstånd med avflyttningen. Under året har 25 avhysningar skett, varav två har varit barnfamiljer.

Förturs-, försöks- och träningslägenheter

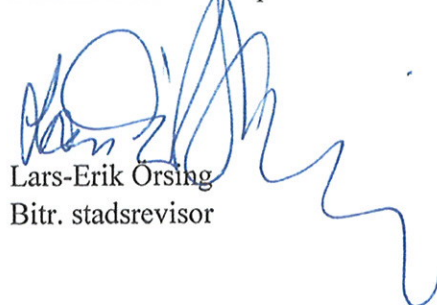
Under året har bolaget förmedlat 200 lägenheter till förturer genom Bostadsförmedlingen. Av dessa har 102 varit försöks- och träningslägenheter och resterande 98 "vanliga" förturer. Utöver ovanstående har bolaget bidragit med 15 lägenheter till hemlösa genom projektet "Bostad Först".

Förmedling av studentlägenheter


Under hösten 2009 tog bolaget tillsammans med Bostadsförmedlingen fram riktlinjer för övergången till en gemensam förmedling av studentlägenheter. Den gemensamma förmedlingen av studentlägenheter startade 2010-01-20.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

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



Lars-Erik Örsing
Bitr. stadsrevisor



Örjan Palmqvist
Certifierad kommunal revisor