

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i AB Familjebostäder

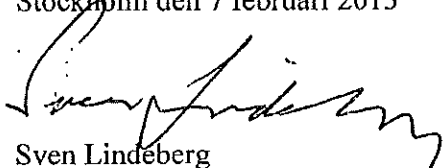
Organisationsnummer 556035-0067

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2012.

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 2013-02-07 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 7 februari 2013



Sven Lindéberg
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor



Granskningspromemoria 2012



AB FAMILJEBOSTÄDER (KONCERNEN)



Den kommunala revisionen är fullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivs i nämnder och bolagsstyrelser. Stadsrevisionen i Stockholm granskar nämnders och styrelser 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 D, 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 Fördjupad granskning	1
2.1.1 Lokaluthyrning.....	1
2.1.2 Intern kontroll i byggprojekt.....	2
2.2 Grundläggande granskning	3
2.2.1 Bolagets arbete med internkontroll	3
2.2.2 Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat.....	4
2.2.3 Uppföljning av ägardirektiv och uppdrag.....	6



I Redogörelse för granskningens planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmanna-revisorer vid ett planeringsmöte den 22 maj 2012. Vid planeringsmöte den 12 juni 2012 avseende Familjebostäder informerade lekmannarevisorn om det granskningsuppdrag som revisionskontoret fått. Den auktoriserade revisorn presenterade sin planeringspromemoria. I övrigt har informationsutbyte skett mellan samtliga involverade i revisions- och granskningsarbetet. Resultatet av den auktoriserade revisorns granskning av internkontroll och av delårsbokslutet rapporterades vid ett gemensamt avstämningsmöte den 4 oktober 2012.

Under granskningsåret har revisionskontoret sammanträffat med representanter för bolaget i samband med information och avstämning av genomförda granskningar. Slutrevisionsmöte äger rum den 7 februari 2013.

Årets granskning har bl.a. omfattat bolagets interna kontroll i två byggprojekt. Granskning har gjorts av dokumentationen i projekten, uppföljningen av projektet och hanteringen av ändrings- och tilläggsarbeten. Granskning har även gjorts av bolagets interna kontroll vad avser fakturering av lokalhyror gällande ett antal hyreskontrakt avseende lokaler och dokumentationen för dessa kontrakt.

Bolaget har faktakontrollerat granskningspromemorian.

2 Redogörelse för granskningsresultatet

2.1 Fördjupad granskning

2.1.1 Lokaluthyrning

Revisionskontoret har vid ett av bolagets distrikt genomfört en granskning av hur uthyrning av lokaler hanteras. Granskningen har särskilt inriktats mot hur fakturering av lokalhyra sker. Genomgång har också gjorts av den dokumentation som finns upprättad för respektive granskad lokaluthyrning. De granskade uthyrningarna avser främst lokaler för restauranger och butiker.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om bolaget arbetar med lokaluthyrning på ett för bolaget tillfredsställande sätt. Nedan redovisas resultatet av granskningen.



Iakttagelser

Det råder god ordning i de akter som granskats. De granskade akterna innehåller de dokument som ska finnas avseende uthyrning.

Bolaget genomför inte stickprovskontroller av uthyrningar för att kontrollera att rätt lokalhyra debiterats och att indexreglering gjorts.

Det redovisas en särskild lägesrapport avseende lokaluthyrning till styrelsen i samband med tertialrapporterna. Då redovisas bland annat uthyrningsläget per distrikt och per stadsdel samt uthyrningsgrad för olika typer av kommersiella lokaler.

Lokalhyra ska betalas i förskott för ett kvartal. Lokaluthyrare kan dock besluta att hyra ska betalas månadsvis. För avtal som tecknas på kortare tid än tre år utgår ett hyrestillägg med 2,0 % av bashyran.

Det genomförs inte löpande seriositetskontroller av de företag som hyr lokaler av bolaget.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Bolaget arbetar på ett i huvudsak tillfredsställande sätt med de uthyrningar av lokaler som granskats.

2.1.2 Intern kontroll i byggprojekt

Revisionskontoret har granskat den interna kontrollen i två byggprojekt. Granskning har gjorts av dokumentationen i projekten, uppföljningen av projekten och hanteringen av ändrings- och tilläggsarbeten. Intervju av projektledare har genomförts. Syftet med granskningen har varit att bedöma om bolaget har tillräcklig intern kontroll i de två granskade projekten.

Iakttagelser

Protokollen från byggmöten uppfyller skriftlighetskraven enligt branschens bestämmelser. Det går att följa projekten i den projektdokumentation som finns.

Enligt stadens upphandlingspolicy och anvisningar ska i alla avtalsförhållanden utförarens seriositet ekonomiskt och juridiskt följas upp under hela avtalsperioden. Bolaget har inte genomfört sådana löpande seriositetskontroller i de granskade projekten.

Det framgår också av anvisningarna att staden bör kräva att leverantörerna ansvarar för att deras underleverantörer lever upp till stadens krav. Bolaget har



avtalat med entreprenörerna i de granskade projekten att de ska följa upp sina anlitade underentreprenörers seriositet. Bolaget har inte kontrollerat att entreprenörerna följt upp underentreprenörernas seriositet.

Stadens riktlinjer om mutor och representation har uppdaterats efter lagändringar. Riktlinjerna gäller från den 19 september 2012. Bolagets styrelse har godkänt riktlinjerna och den handlingsplan som bolaget tagit fram för att säkerställa att riktlinjerna implementeras i hela organisationen. Av handlingsplanen framgår bland annat att vid enhetsmöten tas frågan om mutor och jäv upp två gånger per år och att vid introduktion av nyanställda lämnas information om riktlinjerna. Under 2013 ska bolaget ta fram en fördjupad vägledning om mutor, jäv och representation.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Att se till att avtalens entreprenadföreskrifter efterlevs är en väsentlig uppgift som till stor del ligger på byggläsningskonsulter och som dokumenteras av denne i byggmötesprotokoll. Att avtalen efterlevs och att konsulter utför sitt uppdrag bör i första hand säkerställas genom löpande kontroller av entreprenaden. Att denna kontroll är tillräcklig säkras genom stickprovskontroller och åtgärder inom ramen för arbetet med intern kontroll. Genomförda kontroller bör dokumenteras.

Bolaget bör genomföra kontroll av leverantörers seriositet under avtalstiden.

I entreprenadavtalen klargörs att det är leverantören som under avtalstiden ansvarar för att anlitade underleverantörer är seriösa. Bolagets uppföljning av att leverantörer tar detta ansvar kan förbättras.

Revisionskontoret bedömer att bolaget har tillräcklig intern kontroll i de två projekt som granskats.

2.2 Grundläggande granskning

2.2.1 Bolagets arbete med internkontroll

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

Bolagets styrelse antog vid sammanträdet i mars 2012 en internkontrollplan för 2012 och vid samma tidpunkt avrapporterades resultatet av bolagets intern-



kontrollgranskningar under 2011. De granskningar som skulle genomföras under 2012 var:

- Uthyrningsverksamheten
- Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll
- Långsiktigt planerat underhåll

En del avvikelser har konstaterats i de hittills genomförda kontrollerna. Alla avvikelser återkopplas till berörda handläggare och en genomgång av rutiner och regler genomförs vid aktuell enhet. Redovisning av resultatet av genomförda kontroller 2012 rapporteras vid styrelsens första sammanträde 2013 som äger rum i februari.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

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

2.2.2 Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat

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 2012 och bolagets prognoser över resultat och investeringar.

Resultat efter finansnetto 2012, mnkr

KF s budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
25	25	49	49

Bolagets resultatkrav enligt kommunfullmäktiges budget är 25 mnkr, inklusive åtgärder hänförliga till "Stimulans för Stockholm".

Tertialrapport 1 och 2

I tertialrapport 1 prognostiserar bolaget ett resultat på 25 mnkr exklusive reavinster. I tertialrapport 2 prognostiserar bolaget ett resultat på 49 mnkr exklusive reavinster. Den huvudsakliga förklaringen till avvikelserna mot budget förklaras av förskjutningar i tiden av ombyggnadsprojekt, vilket innebär att kostnaden för underhåll blir lägre.



Bokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive reavinster uppgår till 49 mnkr. Den huvudsakliga förklaringen till avvikelsen är att underhållskostnader (exklusive stimulans för Stockholm) blev lägre än budget. Detta förklaras av förseningar i några större ombyggnadsprojekt.

Investeringar 2011, mnkr

Bolagets budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
1 303	1 392	1 431	1 228

Avvikelsen mot budget i tertialrapport 1 förklaras av tillkommande investering i Perstorp 1, Farsta som avser ombyggnation för studentboende. Avvikelsen mot budget i tertialrapport 2 förklaras av förvärvet av Pendlaren 1 i Älvsjö.

Bokslut

Investeringarna för 2012 uppgår till 1 228 mnkr, vilket är 75 mnkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras av förseningar i större projekt.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret bedömer att bolagets prognossäkerhet i stort är tillfredsställande.

Bolagets uppfyllelse av kommunfullmäktiges mål

Inom ramen för ILS, Stockholms stads system för ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi, har kommunfullmäktige fastställt tre inriktningsmål och 13 verksamhetsmål. Kopplat till verksamhetsmålen har även ett antal indikatorer fastställts. Genom indikatorerna mäts i vilken utsträckning stadens nämnder och bolag uppfyller kommunfullmäktiges mål. De indikatorer som bolagen omfattas av framgår av kommunfullmäktiges budget samt av den budget koncernstyrelsen har antagit för bolagssektorn. Respektive bolag ska ange årsmål för sina indikatorer. Rapportering av målen och måluppfyllelsen ska ske i planerings- och uppföljningsverktyget ILS-webb

Revisionskontoret har granskat om bolagets styrelse har formulerat årsmål för respektive indikator, att målen följs upp på ett systematiskt sätt samt om måluppfyllelsen redovisas för styrelsen. Vidare har revisionskontoret bedömt om större avvikelser mot budget har analyserats och förklarats på ett tillfredsställande sätt.



Iakttagelser

Bolaget omfattas av 21 indikatorer. För dessa indikatorer har bolaget fastställt årsmål. Årsmålen redovisas i ILS-webb samt i bolagets budget som är antagen av styrelsen. Revisionskontoret kan notera att bolaget även har antagit egna bolagsspecifika indikatorer med årsmål.

I enlighet med moderbolagets anvisningar har bolaget redovisat måluppfyllelsen för ett antal indikatorer i tertialrapport 2. Årsmålen för dessa indikatorer bedömdes i huvudsak uppnås. Antal påbörjade bostäder bedömdes dock uppgå till 240 jämfört med årsmålet på 425.

För verksamhetsåret 2012 har bolaget inte nått uppsatta årsmål för sju indikatorer. Bland annat har årsmålet för antal påbörjade bostäder inte uppnåtts och inte heller årsmålen för sjukfrånvaro samt elanvändning per kvadratmeter. För några av de årsmål som inte uppnåtts har inte förklaring lämnats.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret bedömer att bolaget i stort har uppnått årsmålen för kommunfullmäktiges indikatorer och att bolaget bidrar till att kommunfullmäktiges inriktningsmål uppnås.

2.2.3 Uppföljning av ägardirektiv och uppdrag

Nyproduktion

Bolagets mål för 2012 var att påbörja byggandet av 425 bostadslägenheter. Under året påbörjades byggandet av 254 bostadslägenheter, varav 80 studentbostäder, vilket innebär att nyproduktionsmålet inte uppnåtts.

Verka för fler billiga lägenheter för ungdomar

Underlätta skapandet av studentbostäder

Bolaget arbetar kontinuerligt med dessa frågor och utvärderar möjligheten till billiga lägenheter för ungdomar och studenter. Under 2012 har det inneburit iordningsställande av 80 studentlägenheter i Färsta.

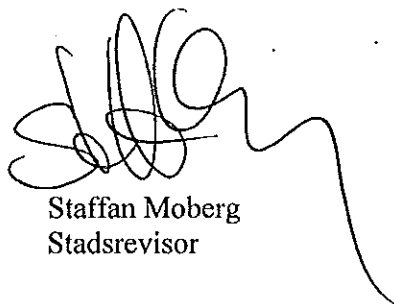


Öka hyresgästernas incitament att spara energi

Bolaget informerar sina hyresgäster löpande hur de själva kan bidra till att minska sin energiförbrukning. Ett projekt för miljökommunikation har genomförts i form av ett samarbete med en familj som bor i ett av bolagets hus. Deras lärdomar och tips kommuniceras via hemsida och hyresgästtidning.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Bolaget arbetar aktivt med de uppdrag och direktiv som har beslutats av fullmäktige och koncernstyrelsen.



Staffan Moberg
Stadsrevisor



Hans Classon
Certifierad kommunal revisor