



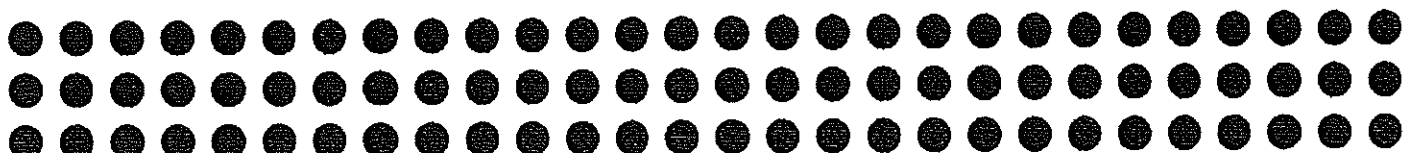
STADSREVISIONEN
www.stockholm.se/revison

Nr 3
Februari 2013
DNR 362-6/2013

Granskningspromemoria 2012



AB STOCKHOLMSHEM (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 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 Stockholmshem 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 intern kontroll och av delårsbokslutet rapporterades vid ett gemensamt avstämningsmöte den 3 oktober 2012.

Under granskningsåret har revisionskontoret sammanträffat med representanter för bolaget i samband med information och avstämning av genomförda granskningar. Slutrevisionsmöte äger rum den 8 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 genomfört en granskning av hur bolaget hanterar uthyrning av lokaler. 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 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

Akter avseende lokaluthyrningar förvaras på ett betryggande sätt och 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 görs ingen särskild redovisning av uthyrningsläget per distrikt och per stadsdel till styrelsen i samband med tertialrapporterna. Inte heller redovisas uthyrningsgraden per uthyrningstyp. I årsredovisningen görs dock en redovisning.

Lokalhyra ska betalas i förskott för ett kvartal. Skriftligt tillägg till hyresavtal som innebär att hyra erläggs för en månad kan dock tecknas. Ett tillägg till hyran utgår då med 3 % av bashyran.

Bolaget använder ett system som bevakar om det sker förändringar i vissa utvalda företag som hyr lokal av bolaget. Det kan vara att lokalhyresgästen har fått betalningsföreläggande eller att det skett ändringar i styrelsens sammanfattning.

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 projektet 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 entreprenören följt upp underentreprenörernas seriositet.

Stadens riktlinjer om mutor och representation har uppdaterats efter lagändringar. Riktlinjerna gäller från den 19 september 2012. De uppdaterade riktlinjerna kommer att anmälas till bolagets styrelse vid sammanträdet i januari 2013.

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.



Bolaget upprättade i juni 2012 en internkontrollplan för 2012. Planen har godkänts av styrelsen. I mars 2012 avrapporterades resultatet av internkontrollgranskningen 2011. De granskningar som skulle genomföras under 2012 var:

- Kontroll att attestregler efterlevs i fakturahanteringssystemet
- Kontroll av att fullgoda underlag vid tecknande av bostadshyresavtal finns
- Nyproduktion och investeringskalkyler
- Rabatter och avdrag via hyresavin
- Övergripande kontroll av boendemiljö

Alla kontroller enligt planen är genomförda enligt bolaget. Vid granskningarna har endast smärre avvikelser noterats. Resultatet av granskningarna kommer att redovisas vid styrelsens sammanträde i mars.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret kan konstatera att bolaget har ett fungerande internkontrollarbete och att granskningar har genomförts enligt interkontrollplanen. Revisionskontoret vill dock betona vikten av att interkontrollplanen antas av styrelsen i början av året så att granskningsarbetet därigenom kan komma igång så snabbt som möjligt.

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 bland annat kommunfullmäktiges och koncernstyrelsens krav på resultat enligt budget 2012 och bolagets prognoser över resultat och investeringar.

Resultat efter finansnetto 2012, mnkr

KFs budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
50	50	50	61

Bolagets resultatkrav enligt kommunfullmäktiges budget är 50 mnkr, inklusive åtgärder hänförliga till "Stimulans för Stockholm".



Tertialrapport 1 och 2

I tertialrapport 1 och 2 prognostiserar bolaget resultat efter finansnetto exklusive reavinster som är i nivå med budget.

Bokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive reavinster uppgår till 61 mnkr. Den huvudsakliga förklaringen till resultatet jämfört med budget är lägre räntekostnader och lägre kostnader för underhåll.

Investeringar 2012, mnkr

Bolagets budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
1 620	1 620	1 735	1 654

I tertialrapport 2 prognostiseras utfallet till 115 mnkr högre än budget. Avvikelsen förklaras av att två fastigheter förvärvades under året och som en följd av detta beräknades investeringarna uppgå till mer än budgeterat, trots att förskjutningar finns i nyproduktionsprojekten.

Bokslut

Bolagets investeringar uppgår till 1 654 mnkr, vilket är 34 mnkr högre än budgeterat volym. I utfallet ingår inte förvärv av fastigheter.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret bedömer att bolagets prognossäkerhet är i stort 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 bolaget 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 400 jämfört med årsmålet på 525.

För verksamhetsåret 2012 har bolaget inte nått uppsatta årsmål för fem indikatorer. Det gäller el- och energianvändning per kvadratmeter, antal krisledningsövningar samt sjukfrånvaro. Antal påbörjade bostäder har inte uppnåtts. För samtliga avvikelser finns förklaring lämnad.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

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

2.2.3 Uppföljning av ägardirektiv och uppdrag

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

Nyproduktion

Bolagets mål för 2012 var att påbörja byggandet av 525 lägenheter. Under året påbörjades byggandet av 401 lägenheter, vilket innebär att nyproduktionsmålet inte har uppnåtts. Detta förklaras bland annat av att länsstyrelsen upphävt detaljplanen i Räcksta av plantekniska skäl, vilket försenat projektet.



Verka för fler billiga lägenheter för ungdomar

Underlätta skapandet av studentbostäder

Stockholmshem beslutade hösten 2007 att från den 1 januari 2008 reservera samtliga små lägenheter om högst 30 kvm till bostadssökanden från bostadsförmedlingen som är 18-25 år. Det finns idag ca 900 lägenheter som är 30 kvm eller mindre. De som får en så kallad ungdomslägenhet har samma kontraktsvillkor som bolagets övriga hyresgäster.

Öka hyresgästernas incitament att spara energi

Stockholmshem arbetar för att engagera och motivera hyresgäster att spara energi genom olika kommunikationsinsatser. Det sker bland annat genom information på hemsida och i hyresgästtidning.

I Hökarängen har bolaget påbörjat ett projekt som ska komma fram till hur fastighetsägare, boende och andra aktörer i stadsdelen kan arbeta tillsammans för att minska sin användning av energi. Stor vikt kommer att läggas på att följa upp och informera om resultat från projektet som pågår till och med 2014.

I passivhuset i Hökarängen debiteras hyresgästerna varmvatten individuellt. En utvärdering sker under 2013.

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

Rapport över revision av årsbokslut (bilaga G)

AB STOCKHOLMSHEMS-KONCERNEN

Räkenskapsår 2012

Datum 2013-02-01

1 Inledning

Vår granskning har utförts i enlighet med god revisionssed, revisionsinstruktion från Stockholms Stadshus AB och fastställd revisionsplan för bolaget för räkenskapsåret 2012.

2 Översiktlig analys av bokslutet

Efter genomförd granskning av bolagets årsbokslut är det vår bedömning att kvaliteten i bokslutet och dess dokumentation är att anse som tillfredsställande.

Bekräftelse av redovisade belopp i rapportpaket (mkr)	2012	Budget	2011
Omsättning	1 912	1 881	1 824
Resultat efter finansiella poster	480	0	220
Årets resultat (efter skatt)	408	0	204
Tillgångar	15 211	14 375	14 327
Eget kapital	8 814	8 087	8 668

Nedanstående uppställning över periodens resultat och balansräkning följer bolagets funktionsindelade uppställning.

Resultaträkning (mkr)	2012		2011		2012		Förändring föreg år	Förändring %
	Jan-Dec Utfall	Jan-Dec Utfall	Jan-Dec Budget	Jan-Dec Prognos	Förändring föreg år	Förändring %		
Hysesintäkter	1 814	1 745	1 809	1 841	69	4%		
Övriga intäkter	75	60	48	48	15	25%		
Fastighetskostnader	-1 299	-1 295	-1 308	-1 304	-4	0%		
Driftnetto	590	510	609	585	80	16%		
Av/nedskrivningar	-261	-274	-285	-280	13	-5%		
Adm- och förs.kostnader	-96	-90	-93	-94	-6	7%		
Resultat försäljning fastigheter	390	203	0	0	187	92%		
Rörelseresultat	623	349	231	211	274	79%		
Finansnetto	-143	-129	-181	-161	-14	11%		
Resultat före bokslutsdisp och skatt	480	220	50	50	260	118%		
Bokslutsdispositioner	-24	-	-	-	-	-		
Skatt	-48	-15	0	0	-	-		
Periodens resultat	408	205	50	50	-	-		

Balansräkning (mkr)	2012-12-31	2011-12-31	Förändring mot föreg år	Förändring %
Materiella anlägg.n.tillg	15 134	13 613	1 521	11%
Finansiella anlägg.n.tillg	3	5	-2	-40%
Omsättningstillgångar	54	627	-573	-91%
Summa tillgångar	15 191	14 245	946	7%
Eget kapital	8 814	8 668	146	2%
Ävsättningar	384	424	-40	-9%
Kortfristiga skulder	5 993	5 153	840	16%
Summa Skulder och EK	15 191	14 245	946	7%

2.1 Resultatutveckling

Bolagets hyresintäkter har ökat med 69 Mkr (+4 %) jämfört med motsvarande period föregående år. Detta förklaras i huvudsak av färdigställd nyproduktion i kombination med årets hyreshöjning. Den generella hyreshöjningen för året uppgår i genomsnitt till 2,48% från och med 1 april, vilket ger en ökning om 1,85% för 2012. Beståndet i Stockholmshem är i stort sett oförändrat till storleken beaktat nyproduktion och försäljningar, men nyproduktionen har inneburit högre hyresnivåer jämfört med det intäktsunderlag som har lämnat i och med genomförda försäljningar. Intäkterna för perioden ligger något under budget till följd av ett lägre utfall i hyresförhandlingarna än budgeterat. Till följd av detta och genomförda försäljningar har Bolaget justerat ned prognosen för året. Att utfallet blev lägre än uppdaterad prognos förklaras av att några projekt blivit fördröjda och effekter av försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Övriga intäkter har ökat med 15 Mkr jämfört med föregående år. Ökningen förklaras i huvudsak av en engångsintäkt hänförligt till återbetalda pensionspremier från FORA om 5 Mkr. Vidare har intäkterna från Fastighetsnät, vars verksamhet successivt växer, ökat med 4 Mkr jämfört med 2011. Intäkter från serviceavgifter har stigit med 3 Mkr, vilket följer av högre försäkringsersättningar jämfört med föregående år.

Fastighetskostnader har ökat något, 4 Mkr (0%) jämfört med 2011, och ligger något under såväl budget som prognos. De större posterna som förklarar denna förändring avser ökade kostnader för värme om +15 Mkr, vilket förklaras av att 2012 var ett kallare år än 2011. Även kostnader för el och gas har stigit jämfört med 2011, +7 Mkr, pga prishöjningar från Fortum. Personalkostnaderna ligger också högre med +2 Mkr och här är det fortsatta åtgärder till följd av Stimulans för Stockholms som är förklaringen. Mot detta går lägre underhållskostnader om -21 Mkr, vilket följer av Bolagets fastställda underhållsplan.

Av- och nedskrivningar har minskat med 13 Mkr (5%) jämfört med föregående år. Löpande avskrivningar på fastigheterna har ökat, vilket följer av att färdigställd nyproduktion, förvärv och övriga investeringar medför tillkommande avskrivningsunderlag, vilka är större än de som avgår i och med försäljningarna. Att årets avskrivningar minskar samt avviker mot budget och prognos följer av att Bolaget har återfört en tidigare nedskrivning om 53 Mkr hänförligt till en fastighet i Rågsved, vars värdeökning bedöms vara bestående. Tillkommande nedskrivning har även skett avseende en fastighet i Mariehäll om -9 Mkr där bokfört värde inte längre kan försvaras till följd av utfall i detaljplanearbetet. Effekt föreligger även av rivningen av fastigheten Grimman på Södermalm om -10 Mkr, som faller inom det nybyggnationsprojekt som tar vid.

Administrativa kostnader har ökat med 6 Mkr (7%) för helåret, men ligger i nivå med budget och prognos. Ökningen jämfört med 2011 beror till största delen på kostnader för det erbjudande om särskild ålderspension som Bolaget gick ut med i samband med den omorganisation som sjuöskattes vid årsskiftet. En total kostnad om 11 Mkr inklusive särskild löneskatt har belastat årets resultat. Mot detta går framför allt lägre kostnader för främmande tjänster och IT, där utfallet föregående var högt pga kostnader för FASAD.

Bolaget har under året frånträtt fastigheter till följd av sju försäljningar. Försäljningarna har genererat realisationsvinster uppgående till totalt 390 Mkr (203 Mkr). Detta är en post som inte beaktas i budget och prognos.

Det finansiella nettot som uppgår till -143 Mkr är en försämring med -14 Mkr (11%), men bättre än budget och prognos. Förändringen följer av en ökad skuldsättning under året, som har uppvägts något av en sjunkande ränta. Räntan har på helårsbasis sjunkit till 2,9% jämfört med 3,2% under 2011. Finansnettot påverkas också positivt av en intäkt om 5 Mkr till följd av försäljning av aktierna i intressebolaget Bodab AB.

Bolagets resultat före skatt uppgår till 480 Mkr vilket är 260 Mkr högre än 2011. Förbättringen förklaras till största delen av högre realisationsresultat, +187 Mkr, och den positiva nettoeffekten av nedskrivningarna om +34 Mkr.

Årets redovisade skatt visar en effektiv skattesats om 10,5%. Utfallet är en effekt av den från och med 1 januari 2013 sänkta inkomstskatten till 22%, där Stockholmshem framför allt har fått en positiv engångseffekt av nedvärdering av uppskjuten skatteskuld på obeskattade reserver.

2.2 Balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar har ökat jämfört med årsbokslutet 2011 med 1 521 Mkr och uppgår till 15 134 Mkr. Förändringen förklaras av en effekt av genomförda försäljningar (-143 Mkr), förvärv (+284 Mkr), investeringar i form av nyproduktioner, ombyggnationer, smalsupprustningar och inventarier (+ 1 641 Mkr) samt avskrivningar (-261 Mkr).

Värdet på byggnader och mark uppgår per årsbokslutet till 12 920 (11 978) Mkr, vilket är en ökning med 942 Mkr jämfört med 2011. De pågående projekten har ökat jämfört med föregående år och uppgår totalt till 1 997 (1 419) Mkr. Bolagets inventarier uppgår vid årets slut till 217 (216) Mkr, vilket är i nivå med föregående år.

Minskningen i omsättningstillgångar förklaras i huvudsak av en skattefordran om 579 Mkr i föregående års bokslut, då Bolaget gjorde höga inbetalningar av preliminärskatt föregående år. Fordringen är nu reglerad och Bolaget har under detta år justerat ned de löpande F-skattelinbetalningarna. Vidare har bolaget

minskat sin kassa med 4 Mkr jämfört mot 2011. Mot detta går högre kundfordringar om 9 Mkr, vilket förklaras av ökade debiteringar till bostadsrättsföreningar man har sålt fastigheter till, samt att Stockholm Parkering höll inne med betalningar i slutet av året. Dessa är vid denna rapports upprättande reglerade.

Det egna kapitalet har förbättrats med bolagets vinst för året med avdrag för utbetald utdelning om 262 mkr .

Avsättningar har minskat jämfört med 2011. Minskningen förklaras av effekter i uppskjuten skatteskuld som följer av totalt lägre obeskattade reserver i kombination med den från årsskifte sänkta bolagsskatten till 22%.

De kortfristiga skulderna har i år ökat väsentligt. Den främsta förklaringen till detta är att bolaget har ökat sin belåning hos Staden med 826 Mkr. Denna ökning följer av en fortsatt hög nyproduktion. I övrigt har Bolaget i år en skatteskuld om 21 Mkr, som saknade motsvarighet föregående år (se information om skatt under omsättningstillgångar). Förändringarna i övrigt är hänförliga till leverantörs- och interimsskulder, vars förändringar följer av hur faktura- och betalningsflödena har varit kring årsskiftet.

3 Uppföljning av noteringar från delårsbokslutsgranskning och granskning av intern kontroll

Uppföljning av rekommendationer som lämnades i samband med den löpande granskningen av intern kontroll, delårsbokslutsgranskningen kommenteras i Bilaga D som bifogas rapporten.

En rekommendation kvarstår från den löpande granskningen då den kommer vara möjligt följa upp först i samband med 2013 års revision. Detta då den är kopplad till den omorganisation som genomfördes per den 1 januari 2013.

4 Väsentliga revisions- och redovisningsfrågor

Bolaget har inte gjort några förändringar i sina redovisningsprinciper jämfört med föregående år. Vi har inte funnit något i vår granskning som medför något att rapportera avseende använda redovisningsprinciper.

4.1 Övriga väsentliga revisions- och redovisningsfrågor.

4.1.1 Fastighetsförsäljningar till bostadsrätt

Under 2012 slutfördes totalt sex fastighetsförsäljningar omfattande 276 (310) lägenheter med ett bokfört reavinstresultat om 222 Mkr (203 Mkr). Vi har granskat bolagets försäljningar genom att ta del av kontrakt, köpebrev, likvidavräkningar och bokföringsunderlag. Granskningen har skett utan anmärkningar.

Samtliga försäljningar som avtalades under 2012 är avslutade inklusive frånträde, vilket medför att reavinsten har påverkat årets resultat. Årets reavinst inkluderar även under året fastigheter som frånträts men där avtal tecknades redan 2010.

Per årsbokslutet har Bolaget en avtalad försäljning från 2010 utestående, som i slutet av 2012 blev fastställt att den inte kommer att bli av. Det faktum att försäljningen inte blir av medför att Bolaget har i deklarationen för 2010 redovisat en för hög reavinst om 33 Mkr. Effekten av detta blir en lägre aktuell skatt när deklarationen har justerats och rapporterats in till Skatteverket. Mot detta går en upplösning av uppskjuten skattefordran. Den resultatmässiga effekten på skatten är således noll. Tillkommande effekt är en justering av 2010 års avsättning till periodiseringsfond, som kommer att justeras nedåt. Ulfallet avseende detta kommer enligt Bolaget att hanteras under inledning av 2013, och har ej påverkat årsbokslutet per 2012. Då det är fastställt att försäljningen inte kommer att ske har avvikelser identifierats i skattehanteringen avseende årsbokslutet 2012, se Bilaga C och rubrik 6.

4.1.2 Övriga försäljningar och förvärv

Under 2012 har bolaget genomfört två förvärv uppgående till 284 Mkr. Bolaget har genomfört en bytesaffär med bolaget Hässelbyhem. Bolaget sålde 328 lägenheter i Hässelby och köpte en fastighet på Södermalm innefattandes 57 lägenheter. Under sommaren förvärvades bolaget, Fastighetsaktiebolag Syl 3. Fastigheten som förvärvats via detta bolag ligger i Årstadal. Försäljningen till Hässelbyhem genererade en reavinst om 167 Mkr.

4.1.3 Värdering och nedskrivning

Bolaget har i enlighet med tidigare år värderat sitt fastighetsbestånd i det internetbaserade analysverktyget Datscha. Värderingarna har därefter

kvalitetssäkrats av NAI Svefa. Det totala marknadsvärdet per 2012-12-31 har fastställts till 30 780 Mkr (29 220 Mkr).

Den genomförda marknadsvärderingen inkluderar såväl befintliga fastigheter som pågående projekt och utförs per område. Vi har följt upp bolagets tillvägagångssätt och nivån på de parametrar som använts i beräkningarna. Vi kan konstatera att bolaget använder sig av kassflödesmetoden och vi har inte funnit något avvikande gällande använda nivåer för avkastningskrav och drift- och underhållskostnader i jämförelse med riktlinjerna från NAI Svefa och tidigare år.

Avstämning har skett av bolagets sammanställning och jämförelse mot bokförda värden. Bolaget har som princip att inte göra någon justering om avvikelsen är inom en marginal om 10%, vilket är i likhet med tidigare år.

Vid vår granskning kunde vi notera att det fanns tre områden med negativ avvikelse mellan bokförda värden och beräknade marknadsvärden. Av dessa har samtliga avvikelser understigande 5%.

Bolaget har i samband med årsbokslutsarbetet skrivit ned två fastigheter med 9 respektive 10 Mkr vardera. Fastigheten Betongblandaren/Fullblodet i Mariehäll har fått värderats ned med 9 Mkr då detaljplanearbetet inte längre möjliggör en värdering såsom byggrätt. Vidare har fastigheten Grimman på Södermalm rivits och därmed har de bokförda värdena om 10 Mkr skrivits bort. Rivningen är i den omfattningen att avdrag även kan ske skattemässigt. Rivningskostnader har beaktats i det pågående projektet. Vi har inga synpunkter på Bolagets hantering.

I samband med årsbokslutet har även en nedskrivning återförts, och det avseende fastigheten Bäverdalen i Rågsved. Bolaget har sett fastighetens marknadsvärde stiga successivt under tre senaste åren och en värdering till motsvarande fastställt marknadsvärde per 2012 har medfört en återförd nedskrivning om 53 Mkr. Kvarstående nedskrivning uppgår därefter till 21 Mkr.

Sammantaget utifrån från vår genomförda granskning har vi ingen avvikande uppfattning mot bolagets bedömningar avseende fastställda marknadsvärden och finner bolagets ställningstaganden som rimliga.

4.1.4 Aktuell och uppskjuten skatt

I samband med årsbokslutet sker avstämning av skattekontona och beräkning av aktuell och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är som regel en väsentlig fråga i fastighetsbolag, då det generellt föreligger skillnader mellan bokförda och skattemässiga restvärden. Stockholmshem har också skillnader mellan den bokföringsmässiga och skattemässiga hanteringen avseende försäljningarna av fastigheter. Granskning har skett av bolagets beräkning utan någon anmärkning beaktat utifrån Bolagets ställningstaganden i samband med årsbokslutet. I samband med vår granskning av Bolagets försäljningar har notering skett med skattemässiga effekter, för information om detta se ovan under rubrik 4.1.1 och se beräkningar i Bilaga C.

4.1.5 Moms

Övergripande genomgång, med särskilt fokus på fastighetsrelaterade frågeställningar, har skett av bolagets momshantering. Av vår granskning bedömer vi bolagets hantering såsom tillfredsställande.

5 Specifikation av avyttring/förvärv av fastigheter

Bolaget har under året genomfört ett antal transaktioner, vilka har beskrivits ovan. I enlighet med instruktionerna har specifikation över förvärv/avyttringar i bilaga H insänts till Mikael Sjölander vid Ernst & Young AB.

6 Föreslagna justeringar och potentiella risker

Totalt uppgår identifierade avvikelser till 0 kr, men med effekt inom aktuell respektive uppskjuten skatt. Specifikation återfinns i Bilaga C. Föreslagna justeringar avser effekter för försäljningstransaktioner från 2010 som inte kommer att genomföras samt återföring av tidigare års nedskrivningar. Ingen justering är beaktad av Bolaget. Den sammantagna effekten av föreslagna justeringar är inte av väsentlig betydelse för årsbokslutet för AB Stockholmshem-koncernen, varför ingen vidare åtgärd föreslås.

7 Utestående frågor

Inga utestående frågor föreligger att rapportera.

8 Skattefrågor

Inga skattefrågor föreligger att rapportera.

9 Övrigt

Vi har per årsbokslutet genomfört advokatsirkulering, där vi har tagit in skrivelser från bolagets advokater rörande eventuella rättsliga ärenden.

Av dessa framkommer det att bolaget har tre pågående tvister med samma motpart. Detta avser ärenden kopplat till två fastigheter som Stockholmshem tvångsförvaltar på uppdrag av hyresnämnden. Skadeståndsanspråk om totalt 30 Mkr har framställts avseende klander av redovisningar från åren 2008-2009. De av Stockholmshem rapporterade redovisningar är godkända av hyresnämnden. Advokatens bedömning är att skadestånd troligen inte kommer att utdömas såvida inte ytterligare uppgifter framkommer i ärendena. Bolaget har inte gjort någon reservering i bokslutet för eventuella kostnader. Detta ärende förelåg även föregående år och någon förändring i har inte skett jämfört med förra årsbokslutet.

Sedan årsbokslutet 2010 har vi rapporterat att Stockholmshem tillsammans med systerbolagen AB Svenska Bostäder och AB Familjebostäder riktat skadeståndskrav mot Arecta Communciations AB direkt och via återförsäljaren Elektroskandia AB. Ärendet avser konvertrar som installerade i AB Stockholmshems Fastighetsnäts fiberoptiknät, vilka visade sig vara behäftade med fel och blev förbjudna att användas av Elsäkerhetsverket. Situationen är oförändrad jämfört med förra årsbokslutet där tvisten ännu inte har resultatet i någon rättsprocess. Bolaget har inte tagit upp någon fordran för sitt riktade krav på motparten.

Nytt ärende för i år är att Restaurang Ackurat HB efter uppsägning av lokal har yrkat på skadestånd om 2,4 Mkr. Tvist råder dels huruvida Stockholmshem är skadeståndskyldigt, dels vilket skadeståndsbelopp som i så fall ska utges. I det fall Stockholmshem skulle bli skadeståndskyldigt har bolaget såsom skäligen ersättning vitsordat ett belopp om 600 tkr. I dagsläget är det oklart om bolaget blir ersättningskyldigt eller vilket belopp som i så fall ska erläggas. Någon reservering för eventuella kostnader har inte skett i bokslutet.

Utifrån vår granskning gör vi i dagsläget ingen annan bedömning än Bolaget och har inga synpunkter på bolagets hantering av ovan beskrivna ärenden.

10 Eventuella kommentarer från företagsledningen

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

11 Audit Clearance

Härmed intygas att det rapportpaket som vi har granskat för räkenskapsåret 2012 ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning och att det upprättats i enlighet med för bolaget fastställda redovisningsprinciper och instruktioner för årsbokslut. Sammanfattande revisionsrapportering har undertecknats och bifogats enligt instruktion.

Signerat rapportpaket är insänt till Mikael Sjölander vid Ernst & Young AB enligt koncerninstruktion.

Vi kommer att avlämna en revisionsberättelse i enlighet med standardutformningen för räkenskapsåret 2012.

Magnus Fredmer

Marie Dahlstrand

AB STOCKHOLMSHEM
REKOMMENDATIONER FRÅN REVISIONEN

GRANSK- NINGÅR	REKOMMENDATION	Rekommen- dationen följs upp (datum)	ATGÄRDAT			KOMMENTAR FRÅN FÖRETAGSLEDNINGEN
			Ja	Nej	Del- vis	
2012	<p>Avstämningsmöte avseende respektive distrikts driftskostnader sker tertialvis inom förvaltningsavdelningen map på utfall jämfört med budget och Input till kommande prognos. Dokumentation från dessa möten sker genom enklare minnesanteckningar. Vi bedömer detta som en god övergripande kontroll och ser att värdet av den skulle kunna höjas ytterligare genom att även inkludera distriktets intäkter och genom en ökad standardisering och dokumentation. Förslagsvis genom upprättande av standardrapporter som underlag med fastställda nivåer för avvikelser att kommentera på. Vidare att även dokumentera iakttagelser, ställningstaganden och beslut avseende ekonomiskt utfall.</p>	Revisjonen 2013				<p>Bolaget genomför en organisationsförändring som ska träda i kraft 1/1 2013. I samband med denna kommer nya lägre "ansvarsnivåer" att införas. Vidare kommer uppföljnings- och återrapporteringsmallar att uppdateras i syfte att större enhetlighet ska erhållas.</p>

Rapport över revision av delårsbokslut (bilaga F)

ARBETSMATERIAL

AB STOCKHOLMSHEM

Räkenskapsår 2012

Datum 2012-09-26

1 Inledning

Vår granskning har utförts i enlighet med god revisions sed och revisionsinstruktion från Stockholms Stadshus AB för räkenskapsåret 2012.

2 Översiktlig analys av bokslutet

Det är vår bedömning av bolagets delårsbokslut är upprättat med tillfredsställande kvalitet och tillräcklig dokumentation samt i enlighet med god redovisningssed.

Vår analys tar utgångspunkt i bolagets funktionsindelade uppställning. Rapportpaketet till moderbolaget sker enligt kostnadslagsindelad uppställning. Skillnaderna i uppställningsformat är granskat i och med genomgången av rapportpaketet.

Resultaträkning (mkr)	2012	2011	2012	2012	Förändring föreg år	Förändring %
	Jan-Aug Utfall	Jan-Aug Utfall	Jan-Dec Budget	Jan-Dec Prognos		
Hysesintäkter	1 196	1 157	1 869	1 841	39	3%
Övriga intäkter	43	36	48	48	7	19%
Fastighetskostnader	-809	-825	-1 308	-1 304	16	-2%
Drifnetto	430	368	609	585	62	17%
Avskrivningar	-193	-180	-285	-280	-13	7%
Adm- och förs.kostnader	-67	-83	-93	-94	-4	6%
Resultat försäljning fastigheter/engångsposter	335	142	0	0	193	136%
Rörelseresultat	505	267	231	211	238	89%
Finansnetto	-97	-85	-181	-161	-12	14%
Resultat före skatt	408	182	50	50	226	124%
Skatt	-107	-48	0	0		
Periodens resultat	301	134	50	50		

Balansräkning (mkr)	2012-08-31	2011-08-31	2011-12-31	Förändring dec 2011	Förändring %
Materiella anlägg. tillg.	14 651	13 148	13 613	1 038	8%
Finansiella anlägg. tillg.	4	1	5	-1	-20%
Omsättningstillgångar	39	670	627	-588	-94%
Summa tillgångar	14 694	13 819	14 245	449	3%
Eget kapital	8 705	8 621	8 668	37	0%
Avsättningar	424	398	424	0	0%
Långfristiga skulder	-	-	-	-	-
Kortfristiga skulder	5 665	4 800	5 153	412	8%
Summa Skulder och EK	14 694	13 819	14 245	449	3%

2.1 Resultatutveckling

Bolagets hyresintäkter har ökat med 39 Mkr (+3 %) jämfört med motsvarande period föregående år. Detta förklaras av i huvudsak av färdigställd nyproduktion i kombination med årets hyreshöjning. Den generella hyreshöjningen för året uppgår i genomsnitt till 2,48% från och med 1april, vilket ger en ökning om 1,85% för 2012. Beståndet i Stockholmshem är i stort sett oförändrat till storleken beaktat nyproduktion och försäljningar, men nyproduktionen har inneburit högre hyresnivåer jämfört med det intäktunderlag som har lämnat i och med genomförda försäljningar. Intäkterna för perioden ligger något under budget till följd av ett lägre utfall i hyresförhandlingarna än budgeterat. Till följd av detta och genomförda försäljningar har Bolaget justerat ned prognosen för året.

Fastighetskostnaderna har totalt sett minskat med 16 Mkr (-2%) jämfört med föregående år. Minskningen förklaras av lägre kostnader för snöröjning om 10 Mkr jämfört med den snöröjning om 10 Mkr jämfört med den snöröjning om 10 Mkr jämfört med den snöröjning om 10 Mkr. Vidare har värmekostnaderna sjunkit med 3 Mkr till 170 Mkr. Bolagets satsningar på energieffektivisering börjar nu ge resultat. Även underhållskostnaderna har sjunkit, och det med 14 Mkr, vilket var i enlighet med budget. Mot dessa minskningar går ökade kostnader för fastighetsskatt om 2 Mkr och ökade taxebundna kostnader om 12 Mkr.

Bolaget har under perioden belastas med tillkommande debitering av pensionskostnader om 10 Mkr som har inneburit en ökning av pensionskostnaderna om 5 Mkr jämfört med föregående år. Detta var inte budgeterat för. Totalt sett har personalkostnaderna, som belastar såväl fastighetskostnaderna som administration och försäljningskostnader, ökat med 2 Mkr jämfört med motsvarande period 2011. Exklusive den tillkommande

debiteringen av pensionerna har lönekostnader således minskat något jämfört med 2011, men med ett visst överdrag jämfört med budget. Att lönekostnaderna inte minskar mer följer av Stimulans för Stockholm som medför utökat personalbehov även i år.

Avskrivningarna har ökat med 13 Mkr (+7%) jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen följer av att bolagets förvärv och övriga investeringar ger högre avskrivningsunderlag totalt, även efter genomförda försäljningar.

Periodens resultat påverkas av realisationsvinster om 330 Mkr (142 Mkr), vilket avser försäljning till såväl bostadsrättsföreningar som andra parter (se avsnitt 3.1.2).

Det finansiella nettot har försämrats 12 Mkr (-14%) jämfört med 2011. Ränteutvecklingen under året har varit positiv med en sjunkande genomsnittlig ränta. En ökad belåningsgrad har emellertid medfört ökade kostnader, om än lägre än budgeterat. Räntan har i snitt under 2012 uppgått till 3,0 % (3,3%). Den ökade belåningen följer av fortsatt hög investeringsnivå. Bolaget har justerat ned sina räntekostnader i prognosen med 20 Mkr till följd av den lägre räntesatsen.

2.2 Balansräkningen

De materiella anläggningstillgångarna har ökat med 1 038 Mkr jämfört med årsbokslutet. Förändringen avser effekt av genomförda försäljningar (-119 Mkr), förvärv (279 Mkr), avskrivningar (-193 Mkr) och investeringar i form av ny- och ombyggnationer, smälthusupprustningar och inventarier (1 005 Mkr).

Omsättningstillgångarna har minskat med 588 Mkr jämfört med årsskiftet och uppgår till 39 Mkr. Minskningen förklaras i huvudsak av en skattefordran om 579 Mkr i föregående års bokslut, då Bolaget gjorde höga inbetalningar av preliminärskatt föregående år. Fordringen är nu reglerad och Bolaget har under detta år justerat ned de löpande F-skatteinbetalningarna.

Förändring i eget kapital uppgår till 37 Mkr vilket motsvarar periodens resultat minus utbetald utdelning till moderbolaget om 262 Mkr.

Kortfristiga skulder har ökat med 412 Mkr jämfört med årsbokslutet. Ökningen följer av den fortsatt höga investeringstakten som medför en ökad skuld mot Staden om 544 Mkr. Mot denna ökning går i huvudsak minskade leverantörsskulder om 128 Mkr. Fluktuationer i den sistnämnde balansen är fullt normalt och följer av timing för inköp till såväl den löpande verksamhet som pågående investeringar.

3 Väsentliga revisions- och redovisningsfrågor

Bolaget har inte gjort några förändringar i sina redovisningsprinciper jämfört med föregående år. Vi har inte funnit något i vår granskning som medför något att rapportera avseende använda redovisningsprinciper.

3.1 Övriga väsentliga revisions- och redovisningsfrågor

3.1.1 Värdering av fastigheter och pågående projekt

Per augusti 2012 föreligger inga nedskrivningar avseende fastigheterna. Vår granskning av bolagets uppföljning av projekten har inte föranlett någon avvikande uppfattning. I samband med årsbokslutet kommer ytterligare uppföljning göras i samband med att bolaget gör en värdering av sitt fastighetsbestånd.

3.1.2 Fastighetsförsäljningar

Under 2012 har 10 fastigheter sålts varav fyra stycken till bostadsrättsföreningar, en fastighet har sålts till Exploateringskontoret och resterande fem till fastighetsbolaget Hässelbyhem. Totalt har försäljningar omfattat 478 lägenheter (233 st). Försäljningarna har genererat ett bokfört reavinstresultat om 330 (142) Mkr.

3.1.3 Förvärv

Bolaget har under den aktuella perioden genomfört två stycken förvärv, ett bolagsförvärv och ett fastighetsförvärv.

Bolaget har förvärvat en fastighet på Södermalm (Vattenpasset) som tillträdde i maj. Innefattades 59 lägenheter. Förvärvet uppgår till 215 Mkr. Vidare har förvärv skett av bolaget Fastighets AB Syl 3 som äger tomträtt i Årstadal. Stockholmshem tillträdde bolaget i juni. Fastigheten förvärvades för 64 Mkr.

Det sissnämnda förvärvet har således tillfört ytterligare ett dotterbolag till Stockholmshem-koncernen. Bolaget erhöi tillträdesbokslut och övrigt bokföringsmaterial sent i bokslutsprocessen för detta delårsbokslut. Utifrån vår granskning av förvärvet gör vi bedömning att tillkommande genomgång och justeringar bör göras, dock inte till väsentliga belopp. Några justeringar har således inte föreslagits men ändringar kommer att ske till årsbokslutet.

4 Föreslagna justeringar och potentiella risker

Inga föreslagna justeringar föreligger att rapportera.

5 Utestående frågor

Inga utestående frågor föreligger att rapportera.

6 Skattefrågor

Per delårsbokslutet har i likhet med tidigare år en schablonmässig skatt om 26,3% på periodens resultat redovisats. En fullständig avstämning av samtliga skattekonton, upprättande av skatteberäkning och uppskjuten skatt sker per årsbokslut.

7 Tvister

I samband med vår granskning av delårsbokslutet har muntlig uppföljning skett med bolaget avseende pågående tvister. Till årsbokslutet kommer advokatcirkulering att genomföras.

Sedan 2010 har vi rapporterat att Stockholmshem tillsammans med systerbolagen AB Svenska Bostäder och AB Familjebostäder riktat skadeståndskrav mot Arecta Communications AB direkt och via återförsäljaren Elektroskandia AB. Ärendet avser konvertrar som installerade i AB

Stockholmshems Fastighetsnäts fiberoptiknät, vilka visade sig vara behäftade med fel och blev förbjudna att användas av Elsäkerhetsverket. Tvisten har ännu inte resultatet i någon rättsprocess. Det som har hänt sedan avrapporteringen vid årsbokslutet 2011 är att Svenska Bostäder har beslutat att inte gå vidare med sitt anspråk. Stockholmshem har ännu inte bestämt sig för om det ska gå vidare. Det totala anspråket uppskattas till 1 Mkr. Bolaget har inte tagit upp någon fordran för sitt krav.

I samband med årsbokslutet 2011 rapporterade vi om tre pågående tvister avseende skadeståndskrav från samma motpart rörande fastigheter som Stockholmshem tvångsförvaltar på uppdrag av hyresnämnden. Per bokslutet gjorde advokaten bedömningen att skadestånd troligen inte kommer att utdömas såvida inga nya omständigheter framkommer. Jämfört med rapporteringen per årsbokslutet har skadeståndsanspråket sänkts med ca 1 Mkr till totalt 29,9 Mkr. I övrigt har inget nytt hänt i ärendet. Någon reservering för eventuella kostnader har inte skett.

8 Övrigt

Inga övriga väsentliga förhållanden föreligger att rapportera.

9 Eventuella kommentarer från företagsledningen

Rapporten är avstämd med bolaget.

10 Audit Clearance

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

Magnus Fredmer

Marie Dahlstrand

Rapport över löpande granskning av intern kontroll (bilaga E)

ARBETSMATERIAL

AB STOCKHOLMSHEM

Räkenskapsår 2012

Datum 2012-09-26

1 Inledning

Vår granskning har utförts i enlighet med god revisions sed, koncerninstruktion och i enlighet med fastställd granskningsplan för bolaget.

2 Övergripande bedömning av den interna kontrollen

I samband med vår granskning av bolagets väsentliga processer och tillhörande kontroller har vi gjort bedömningen att den interna kontrollen är att anse som tillräcklig.

3 Ansvar/roller

Vid vår granskning avseende arbetsordning, vd-instruktion, attestinstruktioner och beslutsordning har inga noteringar framkommit.

4 Väsentliga iakttagelser som gjorts i samband med granskningen av intern kontroll

4.1 Övergripande kontrollmiljö

Inom Bolaget finns en god medvetenhet kring vikten av kontroller, dokumentation avseende såväl policys och direktiv samt underlag för bokslut. Bolaget arbetar t ex med egen årlig Intern kontrollplan över olika områden och/eller rutiner med avseende på egen uppföljning och genomgång.

Bolaget har under 2012 fattat beslut om en ny organisation – "Framtidens Stockholmskem". En omorganisation som tar sin utgångspunkt i tre utmaningar – vikande kundnöjdhet, högre avkastningskrav och förändringar i fastighetsbeståndet. Förändringarna kommer innebära en ny områdesindelning där distriktskontoren blir navet för utveckling, löpande förvaltning och kundservice. Bland annat kommer budget och resultatansvar att fördelas ned på områdesnivå. Till detta läggs tydliga specialist- och stödfunktioner såsom Bygg & Teknik, Kommunikation & Marknad, Affärsstöd och VD och VD-stab.

För ekonomiavdelningens del kommer inte omorganisationen medföra några förändringar initialt sett, mer än att man blir en del av funktionen Affärsstöd. Arbetet inför omorganisationen har fört med sig att översyn av arbetssätt och rutiner har skett. Detta har även innefattat ekonomiavdelningen och det finns en del förslag framme som kommer att implementeras fram över. Bolaget har även påbörjat en nulägesanalys inför ett kommande ekonomisystembyte. En övergripande bedömning är att det finns goda förutsättningar för att kunna genomföra ytterligare förbättringar och förenklingar i arbetssätt och rutiner i och med ett bättre systemstöd. Vi ser positivt på det arbete som pågår i organisationen.

4.2 Hyresprocessen

4.2.1 Årliga hyreshöjningen

Ekonomiavdelningen ansvarar för att den årliga förhandlade hyreshöjningen blir korrekt hanterad i Fasad. I likhet med föregående år skedde hyreshöjningen per den 1 april. Beaktat vår rekommendation från föregående år har vi följt upp Bolagets hantering av årets hyreshöjning. Vi kan utifrån vår granskning konstatera att Bolaget har genomfört förändringar i enlighet med vår rekommendation. Av årets dokumentation över hanteringen finns nu attesterade underlag avseende fastställda hyresnivåer och genomförda ändringar i systemet. Vi finner därmed rekommendationen implementerad och att rutinen fungerar på ett tillfredsställande sätt.

4.2.2 Uppföljning av driftsnetto

Vi har i tidigare års rekommendationer lyft fram vikten av att ha dokumenterade kontroller avseende hyresaviseringar och uppföljning av intäkterna. Av vår granskning i år kan vi notera att i enlighet med föregående års rekommendation föreligger dokumenterade kontroller av aviseringarna och övergripande utfallsanalyser.

På förvaltningsavdelningen genomförs vid varje tertial uppföljning av respektive distrikts driftskostnader jämfört med budget. Denna genomgång och analys ser vi som en god övergripande kontroll. Vi bedömer att Bolaget skulle kunna få en ännu mer decentraliserad uppföljning närmre verksamheten avseende sina intäktsflöden om denna genomgång även kom att innefatta distriktens intäkter, så att hela driftsnettot blir beaktat. Per idag finns dokumentation från dessa möten såsom enklare minnesanteckningar. Värdet av denna kontroll skulle vidare kunna höjas genom en standardiserad agenda och tillhörande mötesprotokoll med stående punkter och fastställda nivåer för vilka avvikelser (storleksnivåer) som ska kommenteras. Vidare rekommenderar vi att dokumentationen i övrigt kan innefatta lakttagelser, ställningstaganden och beslut hänförligt till de ekonomiska utfallet.

4.3 Bokslutsprocessen

Bolaget har, såsom vi har lyft fram i tidigare års rapportering, en fungerande bokslutsprocess, men att den har ett begränsat systemstöd. Det är vår bedömning att bolaget bör fortsätta se över möjligheterna till förbättrat systemstöd för att minska omfattningen av excel-mallar och manuella moment i processen. Ett arbete är, som omnämnts ovan, pågående utifrån såväl omorganisation som kommande byte av ekonomisystem. Vi har kunnat notera att mindre förenklingar införs där så är möjligt, men att inga stora förändringar kommer att ske i detta läge vilket är förståeligt.

I likhet med tidigare fungerar ändå bokslutsprocessen väl tack vare en tydlig ansvarsfördelning och kommunikation inom organisationen med en stabil ekonomiavdelning där merparten av personalen har arbetat länge inom bolaget.

5 Väsentliga redovisnings- och/eller revisionsproblem som kan förutses inför årsbokslutet

Det är vår bedömning att det inte föreligger några väsentliga redovisnings- eller revisionsproblem inför årsbokslutet.

6 Uppföljning av föregående års rekommendationer från revisorerna

Vi kan konstatera att kvarstående rekommendation från årsbokslutet 2011 avseende hantering och dokumenterad uppföljning av den årliga hyreshöjningen är åtgärdad.

7 Övrigt

Inga övriga väsentliga förhållanden finns att rapportera.

8 Eventuella kommentarer från företagsledningen

Rapporten är avstämd med bolaget och med deras kommentarer i Bilaga D.

Magnus Fredmer

Marie Dahlstrand

**AB STOCKHOLMSHEM
REKOMMENDATIONER FRÅN REVISIONEN**

GRANSK- NINGÅR	REKOMMENDATION	Rekommen- dationen följs upp (datum)	ÅTGÄRDAT			KOMMENTAR FRÅN FÖRETAGSLEDNINGEN
			Ja	Nej	Del- vis	
2011	Vid hantering av den årliga hyreshöjningen i Fasad bör kontroll av inmatade uppgifter genomföras av annan person än den som utfört ändringen. Denna kontroll bör också vara dokumenterad. Avstämning i samband med första aviseringen efter genomförd ändring bör också ingå som en del i attestrutinen.	Slutrevision februari 2012	X			Attest av månatlig aviserings-avstämning inkl logg-listor genomförs av redovisningschefen eller ekonomichefen. Avseende hanteringen och dokumenterad kontroll av hyreshöjningens effekter i systemet har föregående års rekommendation tagits i beaktande och kontroll är utförd med attesterade underlag.
2012	Avstämningsmöte avseende respektive distrikts driftskostnader sker tertialvis inom förvaltningsavdelningen map på utfall jämfört med budget och Input till kommande prognos. Dokumentation från dessa möten sker genom enklare minnesanteckningar. Vi bedömer detta som en god övergripande kontroll och ser att värdet av den skulle kunna höjas ytterligare genom att även inkludera distriktets intäkter och genom en ökad standardisering och dokumentation. Förslagsvis genom upprättande av standardrapporter som underlag med fastställda nivåer för avvikelser att kommentera på. Vidare att även dokumentera iakttagelser, ställningstaganden och beslut avseende ekonomiskt utfall.	Revisionen 2013				Bolaget genomför en organisationsförändring som ska träda i kraft 1/1 2013. I samband med denna kommer nya lägre "ansvarsnivåer" att införas. Vidare kommer uppföljnings- och återrapporteringsmallar att uppdateras i syfte att större enhetlighet ska erhållas.

