



**Styrelseärende
Styrelsen 2013-03-14
Ärende 5**

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Revisionsrapport årsbokslut 2012

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Rapporten godkänns.

Vällingby den 1 mars 2013

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Resultatet av revisionen för 2012 redovisas i bilagda rapporter från Ernst & Young respektive Stadsrevisionen. Bolaget avser att i dialog med revisorerna hantera de förbättringsåtgärder som pekas på i respektive PM.

Bilagor

1. Rapport över revision årsbokslut 2012, Ernst & Young
 2. Granskningspromemoria 2012, Stadsrevisionen
-

Rapport över revision av årsbokslut (bilaga G)

ARBETSMATERIAL

Svenska Bostäder

Räkenskapsår 2012

Datum 30 januari 2013

1 Inledning

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

Avseende granskning av delårsbokslut per 2012-08-31 samt av den interna kontrollen hänvisas till separata granskningsrapporter.

2 Översiktlig analys av bokslutet

2.1 Kommentarer till resultat

Resultaträkning (Mkr)	Utfall 2012	% av oms	Budget 2012	% av oms	Utfall 2011	% av oms
Nettoomsättning	2 526		2 569		2 539	
Driftskostnader	-1 181	47%	-1 202	47%	-1 191	47%
Underhållskostnader	-670	26%	-645	25%	-736	29%
Markavg. o fastighetsskatt	-199		-199		-173	
Driftnetto	476	19%	523	20%	439	17%
Av- och nedskr, återföringar	-495		-489		-470	
Bruttoresultat*	-19	-1%	34	1%	-31	-1%
Administrationskostnader*	-87		-98		-83	
Rearesultat fastighetsförsäljn.	1 374		-		476	
Rörelseresultat	1 268		-64		362	
Finansnetto*	-52		-56		-9	
Resultat eft fin poster	1 216		-120		353	
Koncernbidrag	-60		-		-74	
Resultat före skatt	1 156		-120		279	
Skatt	-179		-		-78	
Årets resultat	977		-120		201	
Operativt resultat*	-158				-123	

Intäkterna är 43 Mkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras till stor del av sålda fastigheter vars försäljning inte var medtagen i budgeten. Hyresintäkterna för bostäder är 49 Mkr lägre än vad som budgeterats. Denna negativa avvikelse förklaras främst av sålda fastigheter, 30 Mkr. Vidare har utfallet av hyreshöjningen, lägre procentuell ökning, bidragit till resterande negativa avvikelse för hyresintäkter avseende bostäder jämfört med budget. Hyresintäkterna för lokaler avviker positivt mot budget med 5 Mkr vilket följer av ökade bruttohyresintäkter vilket motverkas av outhyrda ytor inom Vällingby City.

Ökade intäktsreduktioner, främst hänförligt till hyresbortfall p g a ombyggnad inom framförallt Järva och Innerstaden, har bidragit med omkring 16 Mkr till den negativa avvikelsen mot budget, vilket motverkas av en positiv avvikelse om 8 Mkr hänförligt till lägre hyresrabatter än budgeterat. Resterande avvikelse avser en ökning i intäkter i jämförelse med budget med 13 Mkr vilket är hänförligt till återbetalda premier avseende avtalsgrupps försäkring om 6 Mkr, vinst vid

avyttring av inventarier om 2 Mkr samt övriga intäkter hänförliga till flertalet mindre poster om 5 Mkr.

Återbetalda pensionspremier borde egentligen redovisas som en minskad personalkostnad.

I jämförelse med föregående år har intäkterna sammantaget minskat med 13 Mkr. Hyresintäkterna för bostäder har ökat med 13 Mkr. Fastighetsförsäljningar har medfört 108 Mkr lägre i intäkter vilket motverkas av färdigställd nyproduktion, ombyggnad och förvärv om 45 Mkr. Hyresöverenskommelsen har medfört ökade intäkter med 50 Mkr.

Hyresintäkterna för lokaler har minskat i jämförelse med föregående år med 6 Mkr vilket främst är följd av positiv inverkan av indexhöjning samt ökade hyror på befintliga kontrakt vilket motverkas av lägre intäkter inom Vällingby City.

Vakansgraden för 2012 har ökat i jämförelse med föregående år från 5,3% till 6,7% för hela lokalbeståndet. För Vällingby City uppgår motsvarande till 10% (5,5%).

Driftskostnaderna är 21 Mkr lägre än budget. De **taxebundna kostnaderna** är 37 Mkr lägre än budget främst till följd av varmare klimat än normalår, 7 Mkr, samt lägre kostnader för värme, sophantering, el och vatten om sammantaget 24 Mkr. Beståndsförändringarna har bidragit med 6 Mkr lägre än budgeterat. Kostnaderna för **fastighetsskötsel** är 8 Mkr högre än budget vilket främst är ett resultat av ökade kostnader för snöröjning under årets sista månad. Reparationskostnaderna avviker negativt mot budgeten med 15 Mkr vilket till mer än hälften är en följd av vattenskador inom Järva området. I posten driftskostnader ingår vidare kostnader för personal på tjänstemannasidan, övriga administrativa kostnader samt avskrivningar på inventarier. Dessa kostnader uppgår för 2012 till 294 Mkr vilket är 7 Mkr lägre än vad som budgeterats för. Avvikelsen är främst hänförlig till lägre personalkostnader vilket delvis följer av vakanta tjänster. Totalt uppgår driftskostnaderna till 47% av vilket är i nivå med budget.

I jämförelse med föregående år har driftskostnaderna minskat med 10 Mkr. Rensat för beståndsförändringar har driftskostnaderna ökat med 13 Mkr trots mindre förbrukning till följd av energisparåtgärder. Ökningen beror på klimatrelaterade kostnader samt ökade kostnader för främst snöröjning och vattenskador.

Underhållskostnaderna är 25 Mkr högre än budget. Den enskilt största bidragande orsaken härtill är att budgeterad andel av ombyggnationer inom Järva som kostnadsförs var för lågt satt. Utfallet blev kostnadsföring om 25% istället för en andel om 20-21%. Vidare bidrar till ökade underhållskostnader en ombyggnad inom Järva som inte tagits hänsyn till i budgeten. Dessa ökningarna i underhållskostnaderna motverkas till del av att vissa underhållsprojekt skjutits framåt i tiden, framförallt inom Vällingby City. I budgeten för underhållskostnaderna har höjd tagits för en extrasatsning på underhåll om ca 450 Mkr, på årsbasis, beaktande beslutet om projektet "Stimulans Stockholm". Detta projekt är på initiativ från Stockholm Stad i arbetsmarknadspolitiskt syfte, för att hålla igång byggsektorn och åtgärda underhållsbehov.

Markavgifter och fastighetsskatt är i nivå med budget. Gentemot föregående år föreligger en ökning med 26 Mkr vilket följer av en upplösning under 2011 av reservering från 2010 avseende tomträttsavgäld Vällingby C. I samband med köp av marken under 2011 var denna inte längre aktuell.

Av- och nedskrivningar är 6 Mkr högre än budget. Detta beror huvudsakligen på felbudgetering vilket till del uppvägs av utförsäljningen av fastigheter.

Gentemot föregående år har av- och nedskrivningar ökat med 25 Mkr främst till följd av ökade investeringar.

Administrationskostnaderna avser central administration varav ca hälften avser marknadsföringskostnader, främst förknippade med Vällingby City. Utfallet är 11 Mkr lägre än budget vilket främst följer av lägre marknadsföringskostnader, inom främst Vällingby City.

Realisationsresultat avyttring av anläggningstillgångar uppgår till 1 374 Mkr. Under året har Svenska Bostäder försålt åtta fastigheter till

Bostadsrättsföreningar (453 Mkr) samt en fastighet till CBD Fastigheter & Lokaler AB (10 Mkr). Under året har frånträde skett från åtta fastigheter, Primula-affären, varför denna försäljning redovisas under innevarande år (368 Mkr).

Skatteeffekten avseende denna transaktion beaktades under 2011. I december 2012 försåldes 11 fastigheter i Hagsätra till Ikano, där frånträdet också var under 2012 (543 Mkr).

Finansnettot avviker positivt mot budget med 4 Mkr vilket förklaras av beståndsförändringar, dock motverkat av att utdelning lämnats.

Finansnettot avviker negativt mot föregående år med 43 Mkr.

Beståndsförändringarna bidrar positivt med 17 Mkr vilket uppvägs av ökat upplåningsbehov med -57 Mkr samt påverkan av en efterutdelning om -6 Mkr. Resterande del av avvikelsen förklaras av lägre räntenivå.

Skatt för innevarande år uppgår till -179 Mkr. Denna post avser aktuell skatt om -148 Mkr och uppskjuten skatt om -34 Mkr. En maximal avsättning till överavskrivningsreserv har gjorts men instruktionsenligt ingen avsättning till periodiseringsfond. Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till Primula affären som skattemässigt hanterades 2011 men som påverkat redovisning 2012, avsättning till överavskrivningar samt effekter av förändringen i skattesatsen.

2.2 Kommentarer till balansräkningen

Balansräkning Mkr	2012-12-31	2011-12-31	Förändring
Förvaltningsfastigheter	14 855	13 673	1 182
Pågående ny- och ombyggnader	1 236	1 524	-288
Uppskjuten skattefordran	22	145	-123
Övriga tillgångar	432	453	-21
Summa tillgångar	16 545	15 795	750
Eget kapital	13 552	12 990	562
Uppskjuten skatt	632	719	-87
Övriga Avsättningar	5	14	-9
Övriga skulder	2 356	2 072	284
Summa skulder och EK	16 545	15 795	750

Årets investeringar uppgår till 2 145 Mkr och fördelar sig enligt följande:

	2012	2011
Förvärv	352	341
Nyproduktion	439	504
Ombyggnation etc		
Ombyggnad	974	761
Tillval, inventarier/IT övr	36	51
Järvalyftet	331	350
Bredband	13	11
Summa	2 145	2 018

Förvärv avser Redaren 2 och 3 i Hammarby Sjästad, som köpts från Primula.

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 1 236 Mkr. De åtta största projekten är följande:

Kv Kantskäraren, Jordfräsen	103 Mkr
Kv Kolbottnen 1	100 Mkr
Kv Vämlinge 1	96 Mkr
Kv Idun	62 Mkr
Kv Kämpinge 1	58 Mkr

Västberga Låghus	57 Mkr
Kv Storkvarnen 4	53 Mkr
Kv Pyramiden 9	51 Mkr
Totalt	580 Mkr (47 % av totala pågående projekt)

Inget nedskrivningsbehov bedöms föreligga för projekten.

4.2 Vällingby City

Det ingående bokförda värdet per 2012-01-01 för Vällingby City uppgår till 1 988 Mkr. I detta värde ingår en nedskrivning som företogs under 2007 om 447 Mkr. Det utgående bokförda värdet för Vällingby City uppgår vid årets utgång till 1 962 Mkr.

En förnyad värdering har gjorts i december 2012 av FS Fastighetsstrategi AB som visar på ett avkastningsvärde om 2 612 Mkr. Genomsnittligt avkastningskrav är 5,6 % (spann 5,1 % - 6,0 %). Vi har gjort en genomgång med vår auktoriserade värderade och bedömer att avkastningskraven ligger på en högre nivå, kanske 7 %. Vi bedömer att avkastningskraven ökat för objekt som inte är "prime", bl.a. till följd av finansieringssvårigheterna. Avkastningskravspannet mellan bästa köpcentra och de mer ordinära eller svaga har ökat. Konkurrensen ökar dessutom bl.a. med utbyggt Täby Centrum och Mall of Scandinavia. Ett avkastningskrav på 7 % skulle ge ett värde på 2 100 Mkr. Vår uppfattning är också att osäkerhetsintervallet i värderingen är högt, åtminstone +/- 10 %, vilket skulle kunna innebära ett värde på 1 900 Mkr – 2 000 Mkr i det lägre intervallet. Med hänsyn till detta anser vi det vara klokt/försiktigt att inte återföra någon del av nedskrivningen utan att behålla redovisat värde, 1 962 Mkr.

4.3 Fastighetsförsäljningar

Under året har Svenska Bostäder försålt åtta fastigheter till bostadsrättsföreningar samt en fastighet till CBD Fastigheter & Lokaler AB. Frånträde har skett avseende åtta fastigheter, Primula-affären, som såldes 2011 varför denna försäljning redovisas under 2012. I december 2012 försåldes 11 fastigheter i Hagsätra till Ikano, frånträdet även det under 2012.

4.4 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skattefordran avser gamla internvinster. Den stora minskningen från föregående år avser Primula affären som skattemässigt hanterades 2011 men som påverkat redovisning 2012.

5 Föreslagna justeringar och potentiella risker

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

6 Utestående frågor

Inga utestående frågor noterade.

7 Skattefrågor

Uppskjuten skatt har påverkats av att inkomstskattesatsen ändrats från 26,3 % till 22 %, vilket reducerat årets kostnad för uppskjuten skatt med 112 Mkr.

Inga övriga väsentliga skattefrågor har noterats.

8 Övrigt

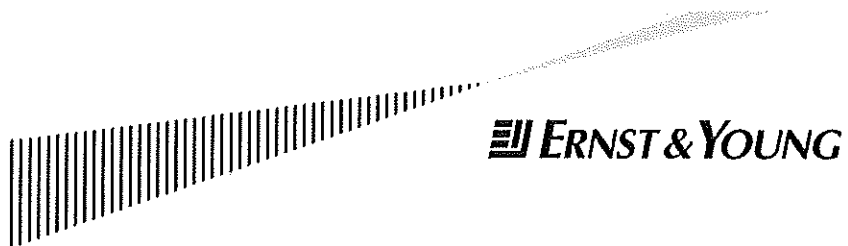
Inga övriga frågor av väsentlighet föreligger.

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 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.

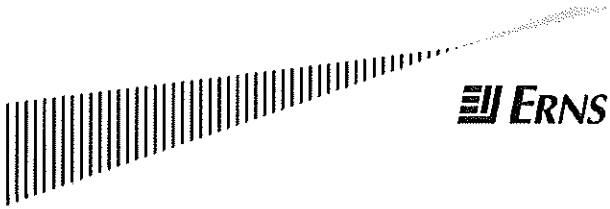


Vi kommer att avlämna en revisionsberättelse i enlighet med standard-
utformningen för räkenskapsåret 2012.

Stockholm den 30 januari 2013

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



REKOMMENDATIONER FRÅN REVISIONEN 2012-12-31, Svenska Bostäder

GRANSK NINGSA R	REKOMMENDATION	Rekomm en- dationen följs upp (datum)	ÅTGÄRDAT			KOMMENTAR FRÅN FÖRETAGSLED- NINGEN
			Ja	Nej	Del- vis	
2007	Översyn av rutinen för momshantering bör göras för att möjliggöra avstämning och uppföljning.	2013			X	Under hösten har rutin för avstämning tagits fram och genomförts månatligen för Stadsholmen. Fr om januari 2013 ska rutinen även genomföras för Svenska Bostäder.



REVISIONSKONTORET

AB SVENSKA BOSTÄDER

Ank 2013 -02- 12

Registrator

Styrelsen för AB Svenska Bostäder

Granskningsrapport

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

Härmed överlämnas denna.

Stockholm den 6 februari 2013

Hans Classon
enligt uppdrag

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i AB Svenska Bostäder

Organisationsnummer 556043-6429

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 2013-02-06 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 6 februari 2013



Bengt Lagerstedt

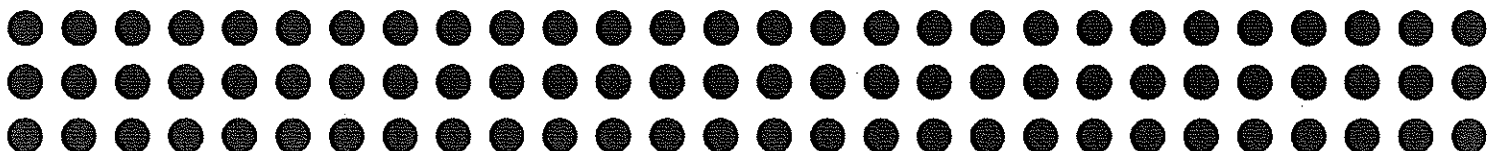
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor



Granskningspromemoria 2012



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 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	4
2.2.1 Bolagets arbete med internkontroll.....	4
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 lekman-revisorer vid ett planeringsmöte den 22 maj 2012. Vid planeringsmöte den 13 juni 2012 avseende Svenska Bostäder informerade lekmanrevisorn 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 2 oktober 2012.

Under granskningsåret har revisionskontoret sammanträffat med representanter för bolaget i samband med information och avstämning av genomförda granskningar. Slutrevisionsmöte äger rum den 6 februari 2013.

Årets granskning har bl.a. omfattat bolagets interna kontroll i två byggprojekt. Granskning har gjorts av dokumentationen i projekten, uppföljningen av projekten 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.

I en av de granskade lokaluthyrningarna har kontraktet avseende uthyrning av lokal undertecknats av hyresgäst som inte var behörig firmatecknare för företaget.

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 2 % av bashyran.

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

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 avtals-



perioden. 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. I ett av de granskade projekten har projektledaren kontrollerat att entreprenören följt upp de anlitade underentreprenörernas seriositet.

Stadens riktlinjer om mutor och representation har uppdaterats efter lagändringar. Riktlinjerna gäller från den 19 september 2012. De uppdaterade riktlinjerna har anmälts till bolagets styrelse i oktober 2012. På bolagets intranät finns riktlinjerna att ta del av.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Att se till att avtalens entreprenadföreskrifter efterlevs är en väsentlig uppgift som till stor del ligger på byggledningskonsulter 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 mars 2012 en internkontrollplan för 2012. Samtidigt redovisades rapport över genomförd granskning enligt internkontrollplanen för tertial 3 2011. De granskningar som skulle genomföras under 2012 var:

- Leverantörsbeställningar
- Uthyrningsverksamheten
- Representation/konferenser/gåvor

Vid granskningarna har endast smärre avvikelser noterats. Resultatet av granskningarna kommer att redovisas till styrelsen i mars 2013.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret kan konstatera att bolaget har ett fungerande internkontrollarbete och att granskningar genomförs 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

KFs budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
-120	-160	-160	-158

Tertialrapport 1 och 2

I tertialrapport 1 och 2 prognostiserar bolaget ett resultat på -160 mnkr exklusive reavinster. Avvikelsen mot budget i tertialrapporterna 1 och 2 förklaras i allt väsentligt med att den generella hyreshöjningen för 2012 blev lägre än budgeterat.



Bokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive reavinster uppgår till -158 mnkr. Den huvudsakliga förklaringen till resultatet jämfört med budget är lägre totala intäkter än budgeterat, vilket allt väsentligt beror på en kombination av ett mindre bestånd och lägre hyresökningar.

Investeringar 2012, mnkr

Bolagets budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
2 159	2 374	2 330	2 145

Avvikelsen mot budget i tertialrapporterna förklaras av förvärv vilket inte är beaktat i budgeten.

Bokslut

Bolagets investeringar uppgår till 2 145 mnkr, vilket är 14 mnkr lägre än budgeterad volym.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret bedömer att bolagets prognossäkerhet 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 måluppfyllelsegraden för ett antal indikatorer i tertialrapport 2. Bland annat bedömdes antal påbörjade bostäder till 435 mot årsmålet 550 bostäder.

För verksamhetsåret 2012 har bolaget inte nått uppsatta årsmål för fyra indikatorer. Årsmålet för indikatorn andel miljöbilar i stadens bilflotta och antal påbörjade bostäder har inte uppnåtts. Antal kommunala hyresrätter som friköpts och ombildats till bostadsrätter samt sjukfrånvaro har heller inte uppnåtts. För de fyra årsmål som inte uppfyllts finns förklaring lämnad. Måluppfyllelsen för respektive indikator kommer att presenteras för styrelsen i februari.

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

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

Nyproduktion

Bolagets mål för 2012 var att påbörja byggandet av 550 bostadslägenheter. Under året påbörjades byggandet av 406 bostadslägenheter, varav 142 studentbostäder, vilket innebär att nyproduktionsmålet inte uppnåtts. Den huvudsakliga förklaringen till avvikelserna är att få olika tillstånd för byggnation har dragit ut i tiden och därför försenat byggstarterna. Årsmålet för studentbostäder har dock uppfyllts.

Verka för fler billiga lägenheter för ungdomar

Svenska Bostäder har inga specifika strategier för ungdomar utan arbetar generellt för kostnadseffektivitet och miljöhänsyn i produktionen av nya bostäder. Detta sker bland annat i form av industriellt byggande och fortsatt utveckling och uppföljning av lågenergi- och passivhusteknik.



Underlätta skapandet av studentbostäder

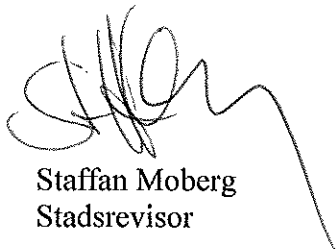
Under 2012 har 142 studentbostäder påbörjats i Norra Djurgårdsstaden och under 2013 planeras 250 studentboenden genom ombyggnad av Sankt Görans Gymnasium på Kungsholmen.

Öka hyresgästernas incitament att spara energi

En studie pågår i passivhuset Blå Jungfrun. Bostadsbolagens gemensamma ställningstagande är att förbereda mätningen av energiförbrukning i nyproduktion men att avvakta rimliga tekniska och affärsmässiga förutsättningar för införandet av individuell mätning och debitering av värme, varm- och kallvatten.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

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



Staffan Moberg
Stadsrevisor



Hans Classon
Certifierad kommunal revisor