



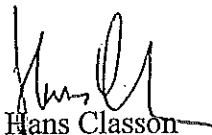
Styrelsen för AB Familjebostäder

## Granskningsrapport

Enligt aktiebolagslagens 10 kap. 14 § ska lekmannarevisorns granskningsrapport överlämnas till styrelsen för vidare befordran till årsstämman. I granskningsrapporten hänvisas till revisionskontorets granskningspromemoria som bifogas rapporten.

Härmed överlämnas granskningsrapporten.

Stockholm den 7 februari 2014



Hans Classon  
Enligt uppdrag

Till årsstämman i AB Familjebostäder  
Till fullmäktige i Stockholms stad för kännedom

Organisationsnummer 556035-0067

## GRANSKNINGSRAPPORT

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Familjebostäders verksamhet under 2013.

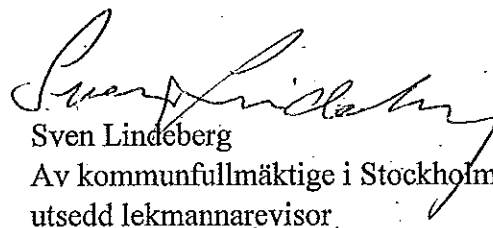
Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild granskningspromemoria 2014-02-07 som har överlämnats till bolagets styrelse.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för min bedömning.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Stockholm den 7 februari 2014

  
Sven Lindeberg  
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad  
utsedd lekmannarevisor

**Gransknings-  
promemoria 2013**  
**AB Familjebostäder**

**Granskningspromemoria  
från Stadsrevisionen**

**Nr 2, 2014**

**Dnr 3.1.2-3/2014**

**2014-02-07**

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. Fördjupade granskningar som sker under året kan också publiceras som projektrapporter.

Publikationerna finns på Stadsrevisionens hemsida. De kan också beställas från revisionskontoret.

# Innehåll

<b>Redogörelse för granskningens planering och genomförande</b>	<b>1</b>
<b>Redogörelse för granskningsresultatet</b>	<b>1</b>
Fördjupad granskning	1
<i>Underhållsplanering</i>	1
<i>Förmedling av lägenheter</i>	2
Grundläggande granskning	4
<i>Bolagets arbete med internkontroll</i>	4
<i>Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat</i>	4
<i>Uppföljning av ägardirektiv och uppdrag</i>	6
<i>Medverka i arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen</i>	6
<i>Öka valfriheten för hyresgästen</i>	7
<i>Bidra till nyproduktion av nya bostäder</i>	7

## **Redogörelse för granskningens planering och genomförande**

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett planeringsmöte den 22 maj 2013. Vid planeringsmöte den 13 juni 2013 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 3 oktober 2013.

Under granskningsåret har revisionskontoret sammanträffat med representanter för bolaget i samband med information och avstämning av genomförda granskningar. Slutrevisionsmöte äger rum den 7 februari 2014.

Årets granskning har bl.a. omfattat bolagets arbete med planering, genomförande och uppföljning av underhåll av fastigheter. Granskning har även gjorts av rutiner vid förmedling av lägenheter.

Ansvarig för granskningen av bolagets verksamhet har varit Hans Classon vid revisionskontoret.

Bolaget har kontrollerat fakta i granskningspromemorian.

## **Redogörelse för granskningsresultatet**

### **Fördjupad granskning**

#### **Underhållsplanering**

Revisionskontoret har med hjälp av konsult genomfört en granskning av hur bolaget planerar, genomför och följer upp sitt underhåll av fastigheter. Resultatet av granskningen finns dokumenterat i en rapport.

Revisionskontoret vill särskilt framhålla följande med anledning av rapporten:

- Styrelsen beslutar om underhållsplanen i samband med budgeten. Inför beslut om underhållsplanen bör bolagets ledning ta fram förslag till principer för inriktning och prioritering av underhållet under planeringsperioden. Styrelsen bör sedan besluta om vilka principer som ska gälla och vara vägledande för det löpande arbetet.
- Samarbetet med de övriga bostadsbolagen i staden kan utvecklas på underhållsområdet, exempelvis när det gäller tekniska aspekter på utförande och frågor om inköp.
- Underhållsplanen följs upp löpande både vad avser genomförande och ekonomi. Genomgång med VD sker en gång per månad och uppföljningen redovisas också i tertiärrapporterna.
- Det finns ett internt regelverk för klassificering av vad som ska bokföras som kostnad respektive investering. Fördelning av vad som ska betraktas som kostnad respektive investering görs i samband med att underhållsplanen upprättas.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning  
Bolaget arbetar på ett tillfredsställande sätt med planering, genomförande och uppföljning av underhållet av sina fastigheter.

### **Förmedling av lägenheter**

I oktober 2009 tecknades "Överenskommelse om förmedling av lägenheter" och "Överenskommelse om samordning av bostadsbolagens internköer" mellan Stockholms Stads Bostadsförmedling AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder samt AB Stockholmshem. Till överenskommelserna finns bilagt "Riktlinjer vid anvisning och uthyrning av försökslägenheter och träningslägenheter" och "Gemensamma regler för godkännande av hyresgäst". Överenskommelserna trädde i kraft 1 januari 2010.

Utgångspunkt för de två överenskommelserna är bland annat att bostadsbolagen ska verka för att främja en god rörlighet på bostadsmarknaden genom enkla och tydliga gemensamma regler. Bostadsförmedlingen ska förmedla lägenheter i ett öppet och transparent system efter kötid det vill säga till den som har längst kötid och uppfyller fastighetsägarens krav. Huvudregeln innebär att samtliga bostadsbolagens lägenheter som är lediga för förmedling förmedlas genom bostadsförmedlingen om inte annat framgår av ägardirektiv till bostadsbolagen. Alla lägenheter som lämnas till

bostadsförmedlingen från bolagen prövas först om de är lämpliga som förtur.

Revisionskontoret har granskat hur bolaget tillämpar överenskommelsen vid förmedling av lägenheter.

Ett tillämpningsråd finns där förmedlingsansvariga, uthyrare och samordnare från bostadsbolagen samt ansvariga från bostadsförmedlingen träffas fyra gånger per år. Till rådet är knutet en styrgrupp som fattar beslut om exempelvis komplettering och tolkning av reglerna för godkännande av hyresgäst.

Vid ombyggnader evakueras hyresgäster till lägenheter inom det egna beståndet. Oftast görs permanenta evakueringar inom det egna beståndet. Om hyresgäst efter ombyggnad av fastighet väljer att återflytta erbjuds en tillfällig evakueringslägenhet i det egna beståndet. Bolaget har anlitat bostadsförmedlingen vid evakueringar någon enstaka gång.

För godkännande av hyresgäst gör bolaget kontroller av inkomst, tar referenser från tidigare boende och kontrollerar om betalningsanmärkningar eller skulder finns som är relaterade till tidigare boende. Ingen inkomstprövning görs dock om hyran för den nya lägenheten ökar med mindre än 2 tkr och förmedlingen gäller internkön.

Förmedling av ungdomslägenheter görs till personer mellan 18 och 26 år. Lägenheterna förmedlas direkt till bostadskön. För att inte alla ungdomslägenheter ska gå till 25-åringar fördelas bostadsbolagens ungdomslägenheter efter ålder enligt ett rullande schema. Lägenheterna fördelas också utifrån om de ligger i innerstaden, närförort eller ytterstaden. Familjebostäder förmedlar sina ungdomslägenheter med tillsvidare kontrakt.

Gemensamma utbildningar avseende tolkning av regelverket genomförs av bostadsbolagen.

Bolaget genomför kontroller av att beslutade regler tillämpas. Bolagets Internkontrollplan för 2013 innehåller bland annat att uthyrningsverksamheten ska kontrolleras. Stickprovskontroll av handlingar omfattande ca 5 % av omsatta lägenheter 2013 har genomförts av bolaget. Kontrollerna visar att bolaget följer beslutade regler avseende lägenhetsförmedling.



### Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontorets sammanfattande bedömning är att bolaget arbetar på ett tillfredsställande sätt med förmedling av lägenheter.

## Grundläggande granskning

### **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 december 2012 en internkontrollplan för 2013. De granskningar som skulle genomföras under 2013 avser bland annat:

- Uthyrningsverksamheten
- Avtalsförvaltning
- Lönehantering

Samtliga kontroller har genomförts. En del mindre avvikelser har konstaterats i de genomförda kontrollerna. Alla avvikelser återkopplas till berörda handläggare. Redovisning av resultatet av genomförda kontroller 2013 rapporteras vid styrelsens första sammanträde 2014 som äger rum i februari.

### Revisionskontorets sammanfattande bedömning

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

### **Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat**

Revisionskontoret har granskat tertialrapporter och bokslut med inriktning på bolagets prognoser och resultat efter finansnetto. Av nedanstående framgår kommunfullmäktiges och koncernstyrelsens krav på resultat enligt budget 2013 och bolagets prognoser över resultat och investeringar. Vidare har bolagets måluppfyllelse avseende fullmäktiges mål granskats.

**Resultat efter finansnetto**

KF s budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
100	98	112	104

Bolagets resultatkrav enligt kommunfullmäktiges budget är 100 mnkr, inklusive åtgärder hänförliga till "Stimulans för Stockholm".

*Tertialrapport 1 och 2*

I tertialrapport 1 prognostiserar bolaget ett resultat på 98 mnkr exklusive reavinster och i tertialrapport 2 ett resultat på 112 mnkr. Den huvudsakliga förklaringen till avvikelserna mellan tertialrapport 2 och bokslut förklaras av lägre kostnader för underhåll.

Bokslutet för 2013 uppvisar ett resultat efter finansnetto och exklusive reavinster om 104 mnkr.

**Investeringar**

Bolagets budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
1 519	1 295	1 381	1 163

Avvikelsen mellan budget och bokslut uppgår till 356 mnkr som förklaras av förseningar i nybyggnation men också förskjutningar i ombyggnader.

**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 och för bolagen också ägardirektiv. 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 och aktiviteter kopplade till fullmäktiges inriktningsmål/ägardirektiv. Rapportering av statusen för fullmäktiges inriktningsmål/ägardirektiv ska ske i planerings- och uppföljningsverktyget ILS-webb.

Revisionskontoret har granskat om bolagets styrelse har formulerat årsmål för respektive indikator och aktiviteter kopplade till bolagets ägardirektiv, att mål och aktiviteter 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.

### *lakttagelser*

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. Årsmålen för dessa indikatorer bedömdes i huvudsak uppnås. Antal påbörjade bostäder bedömdes dock uppgå till 186 jämfört med årsmålet på 500.

För verksamhetsåret 2013 har bolaget inte nått uppsatta årsmål för nio indikatorer. Årsmålen för antal påbörjade bostäder, nettotillskott studentlägenheter och sjukfrånvaron har inte uppnåtts. För övriga sex har målen delvis uppfyllts. För samtliga årsmål som inte uppnåtts har 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.

### **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.

### **Medverka i arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen**

Bolaget har bland annat tidigare lagt underhållsåtgärder, genomfört ombyggnader av gårdar och tillgänglighetsanpassningar samt energieffektiviserat.

I Rågsved har bolaget ansvarat för att samordna aktörer, både fastighetsägare och andra, för att hantera gemensamma frågor som rör till exempel renhållning, slyröjning och upprustning av lekplatser.

### **Öka valfriheten för hyresgästen**

Bolagets hyresgäster har möjlighet att påverka utvecklingen av sitt boende genom olika typer av erbjudanden och val. Systemet hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll ger hyresgästen valfrihet att påverka standard och kostnad för boendet.

### **Bidra till nyproduktion av nya bostäder**

Bolaget har under året påbörjat byggande av 186 lägenheter vilket innebär att produktionsmålet om 500 nya lägenheter inte nåtts. Antalet erhållna markanvisningar uppgår till 970 lägenheter vilket innebär att årsmålet om 300 markanvisade lägenheter uppnåtts.

### **Revisionskontorets sammanfattande bedömning**

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