

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 370 00 (vx)

Till styrelsen

Revisionsrapport årsbokslut 2013

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Rapporten godkänns.

Vällingby den 28 februari 2014

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Resultatet av revisionen för 2013 redovisas i bilagda rapporter från EY respektive Stadsrevisionen. Bolaget avser att i dialog med revisorerna hantera de förbättringsåtgärder som pekas på i respektive PM

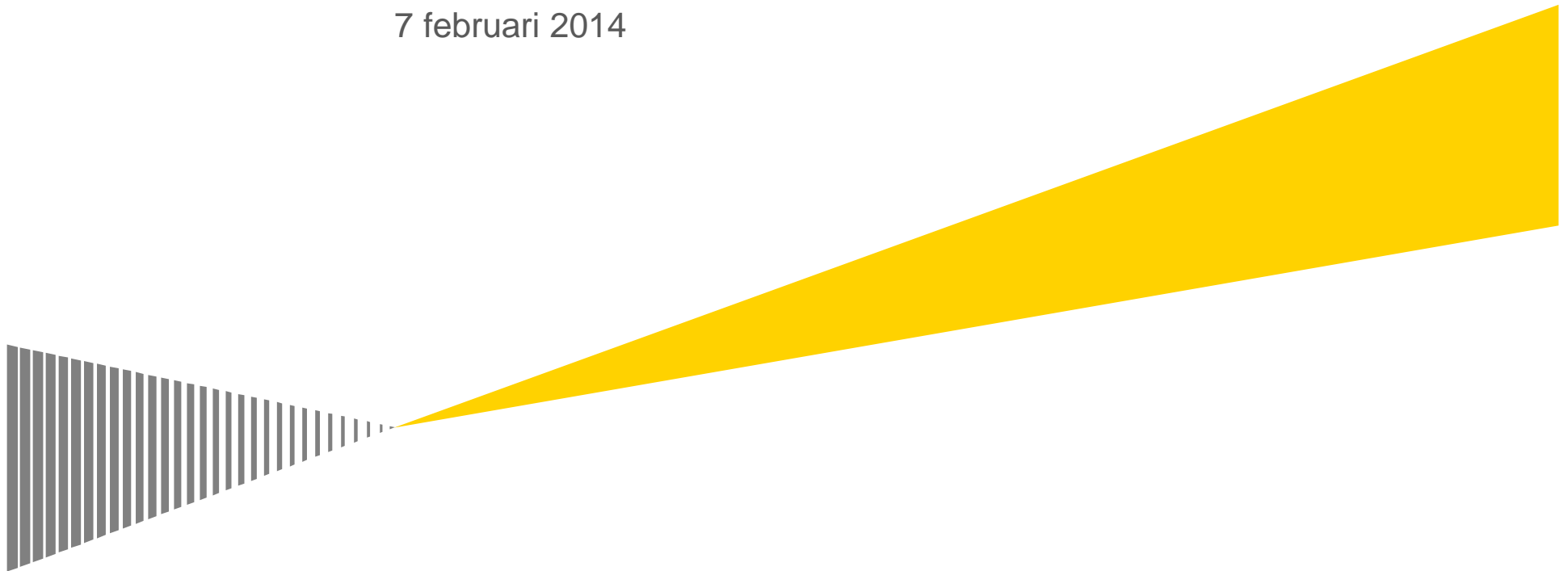
Bilagor

1. Rapport över revision årsbokslut 2013, EY
 2. Granskningspromemoria 2013, Stadsrevisionen
-

Svenska Bostäder

Rapportering av revision per 31 december 2013

7 februari 2014



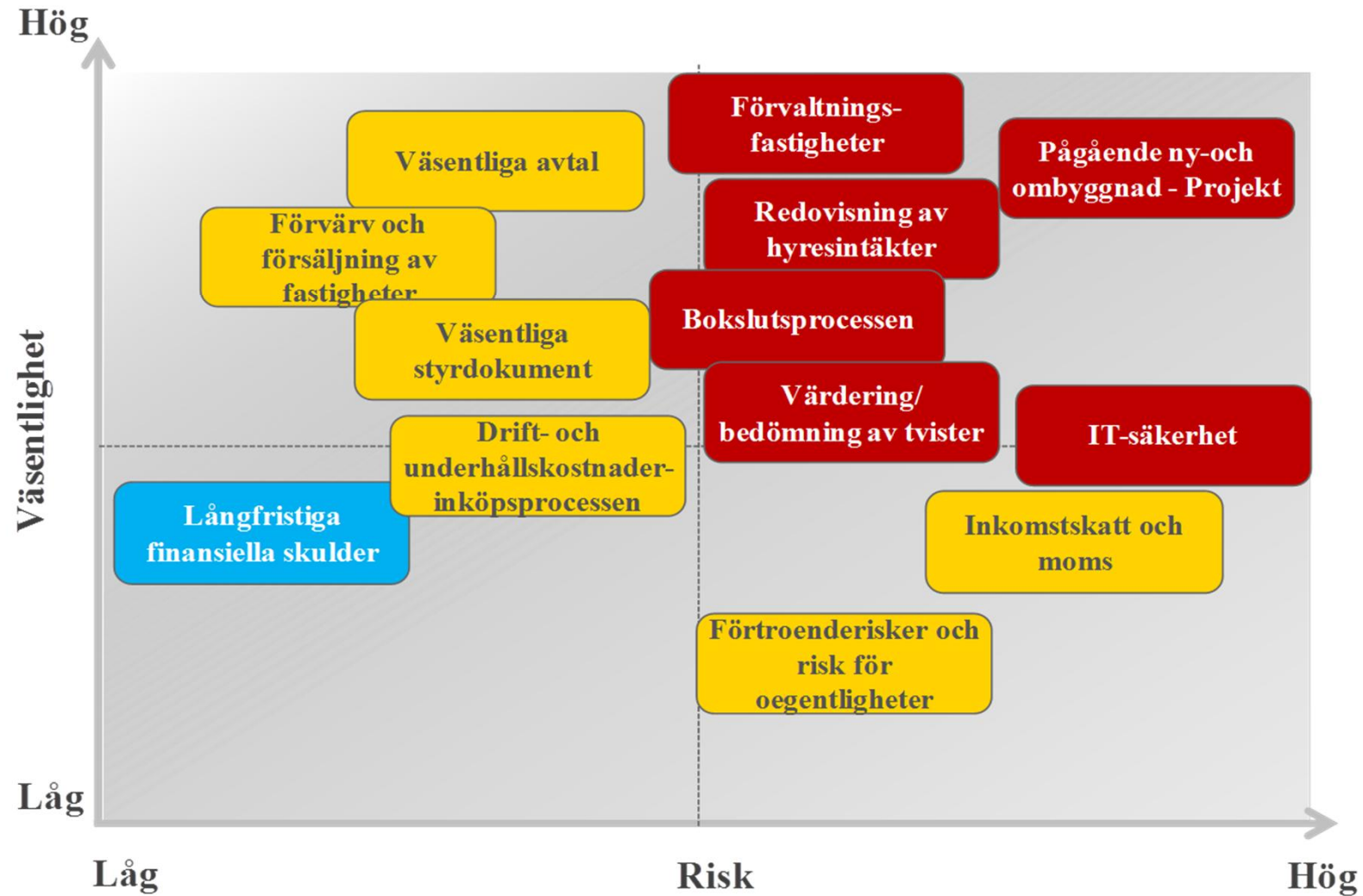
EY

Building a better
working world

Innehåll

Område	Sida
1 Riskbedömning	3
2 Status och kvarstående åtgärder	4
3 Väsentliga redovisnings- och revisionsfrågor	5
4 Summering av noterade avvikelser	7
5 Intern kontroll	8
6 Försäkran om opartiskhet och självständighet	9

Riskbedömning och fokusområden



Status och kvarstående åtgärder

Vi har genomfört merparten av våra granskningsåtgärder i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan. Det kvarstår några revisionsåtgärder att slutföra innan revisionen är avslutad.

Kvarstående åtgärder:

- ▶ Läsa och granska innehållet i slutlig version av årsredovisningen
- ▶ Inhämta uttalande från företagsledningen ("letter of representation")
- ▶ Följa upp väsentliga händelser efter balansdagen

Vi har i vår revision till dags datum ej noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättning att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel och om inget ytterligare som kan påverka vårt uttalande kommer till vår kännedom vid slutförandet av revisionen är vår bedömning att vi kommer att kunna lämna en revisionsberättelse som inte innehåller avvikelser mot standardutformningen.

Bifogat rapportpaket bedöms ge en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning per 2013-12-31. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats vid upprättandet av rapportpaketet.

Väsentliga redovisnings- och revisionsfrågor

Område	Noteringar	Bolagets kommentar
Fastigheter	<ul style="list-style-type: none">▶ Värdering<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget har per 1130 externvärderat Vällingby City.▶ Bolaget har, med utgångspunkt från uppfattningen att avkastningskravet i den externa värderingen, är lågt satt, gjort en förnyad intern värdering med antaganden om direktavkastning för bedömning av restvärde uppgående till 6,30 %. Det beräknade värdet bedömer bolaget ligger inom det osäkerhetsintervall om 10-15%. Med utgångspunkt från dessa antaganden har bolaget valt att inte reversera tidigare nedskrivningar. <p>Slutsats: Vår bedömning, som också har kvalitetssäkrats av vår kvalificerade fastighetsvärderare, är att bolagets antaganden, i den internt upprättade värderingen, som ligger till grund för det beräknade marknadsvärdet, inte är orimliga. Det är även vår bedömning att det för övriga fastigheter inom koncernens bestånd inte föreligger risk för nedskrivningsbehov.</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Köp och försäljningar<ul style="list-style-type: none">▶ Försålts 7 fastigheter <p>Slutsats: Vi har granskats samtliga försäljningar utan anmärkning.</p>	<ul style="list-style-type: none">▶ Inga kommentarer

Väsentliga redovisnings- och revisionsfrågor

Område	Noteringar	Bolagets kommentar
<i>Pågående projekt</i>	<ul style="list-style-type: none">▶ Värdering<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget gör internvärdering av väsentliga nyproduktioner. Slutsats: Det är vår bedömning att de antaganden som ligger till grund för värderingarna är rimliga och att det inte föreligger något nedskrivningsbehov avseende nyproduktion..	▶ Inga kommentarer
<i>Skatt</i>	<ul style="list-style-type: none">▶ Vi har inte noterat några väsentliga avvikelser vad avser bolagets beräkning för aktuell – och uppskjuten skatt.	▶ Inga kommentarer

Summering av noterade avvikelser

	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Fastställda avvikelser:	0
Bedömda avvikelser:	0
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	0
Skatteeffekt	0
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	0

Intern kontroll

- ▶ Inga nya noteringar inom intern kontroll har uppdagats i samband med granskningen av årsbokslutet. Uppföljning av tidigare rekommendationer från revisorerna, se bilaga 6.

Revision | Skatt | Transaktioner | Rådgivning

Om Ernst & Young

Ernst & Young är en ledande global aktör inom revision, skatt, transaktioner, rådgivning och redovisning. Våra 167 000 medarbetare världen över förenas av gemensamma värderingar och en stark vilja att leverera tjänster av högsta kvalitet. Vår drivkraft är att hjälpa medarbetare, kunder och den omvärld vi verkar i att uppnå sin fulla potential.

Revision

För företag över hela världen kantas vägen till framgång av allt mer komplicerade och omfattande krav från myndigheter och intressenter när det gäller den finansiella rapporteringen, skatter och andra regleringar.

Med stöd av våra opartiska och självständiga revisorer kan ditt företag uppfylla kraven. Vi hjälper din företagsledning att identifiera möjligheter och risker när det gäller hanteringen av företagets ekonomi och verksamhet. Resultatet av våra revisorers arbete ger revisionsutskotten ett handfast och klart perspektiv på verksamheten samt förmedlar viktig information till investerare och andra intressenter.

Vi reviderar många av Sveriges och världens ledande och snabbast växande företag med stöd av en global och väl beprövad revisionsmetod. Våra revisorer representerar en bred kompetens och branscherfarenhet och vårt mål är att erbjuda samma höga kvalitet, oavsett var i världen våra revisionstjänster efterfrågas. Med skraddarsydd tjänster och ett stort engagemang hjälper vi ditt företag att nå sin fulla potential.

www.ey.com/se

© 2012 EY AB. All Rights Reserved.

Proprietary and confidential. Do not distribute without written permission.

Ernst & Young AB ingår i det globala Ernst & Young-nätverket där varje medlem är en egen juridisk person.



Styrelsen för AB Svenska
Bostäder

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 Svenska Bostäder
Till fullmäktige i Stockholms stad för kännedom

Organisationsnummer 556043-6429

GRANSKNINGSRAPPORT

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Svenska Bostäders 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 revisionsred 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



Bengt Lagerstedt

Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor

Gransknings- promemoria 2013

AB Svenska
Bostäder

Granskningspromemoria
från Stadsrevisionen

Nr 4, 2014

Dnr 3.1.2-5/2014

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

Redogörelse för granskningens planering och genomförande	1
Redogörelse för granskningsresultatet	1
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>Nyproduktion</i>	6
<i>Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen</i>	7
<i>Bidra till att fler studentlägenheter tillskapas</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 12 juni 2013 avseende Svenska Bostäder 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 2 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 och underlag 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:

- Bolaget bör ta fram ett samlat dokument för underhållsstrategier. Styrelsen bör sedan utifrån detta dokument fastställa en underhållsstrategi.
- Samarbetet med de övriga bostadsbolagen i staden kan utvecklas på underhållsområdet, exempelvis när det gäller tekniska aspekter på utförande och frågor om inköp.
- Underhållsplanen är femårig och den följs upp löpande både vad avser genomförande och ekonomi. Uppföljningen redovisas också i tertialrapporterna.
- 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 antal förmedlingar genomförda under 2013 har granskats.

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. Hyresgästen måste flytta tillbaka till egen lägenhet. Undantag kan t.ex. göras om hyresgästen är funktionshindrad. Vid evakueringar tecknas korttidskontrakt.

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. Svenska Bostäder förmedlar sina ungdomslägenheter med tillsvidare kontrakt.

Gemensamma utbildningar avseende tolkning av regelverket genomförs av bostadsbolagen.

Bolaget genomför kontroller av att beslutade regler tillämpas.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

De förmedlingar som granskats visar att bolaget följer beslutade regler och arbetar på ett tillfredsställande sätt med förmedling av lägenheter.

En plan för kontroll av att beslutade regler följs bör tas fram av bolaget. Den bör ange när kontroller ska ske, vad som ska

kontrolleras, vem som ska ansvara för kontrollen och hur kontrollerna ska dokumenteras.

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 mars 2013 en internkontrollplan för 2013. Samtidigt redovisades rapport över genomförd granskning 2012.

De granskningar som skulle genomföras under 2013 avser:

- Rabatter och avdrag via hyresavin
- Kontroll att attestregler efterlevs i fakturahanteringssystemet
- Nyproduktion och investeringskalkyler, uppföljning av fyra nybyggnadsprojekt

Vid granskningarna har inga avvikelser noterats. Redovisning av resultatet av genomförda kontroller 2013 rapporteras vid styrelsens sammanträde i mars 2014.

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 bland annat 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

KFs budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
-125	-125	-125	-113

Bolagets resultatkrav enligt kommunfullmäktiges budget är - 125 mnkr, inklusive åtgärder hänförliga till "Stimulans för Stockholm".

Tertialrapport 1 och 2

I båda tertialrapporterna prognostiserar bolaget ett resultat på -125 mnkr exklusive reavinster.

Bokslutet för 2013 uppvisar ett resultat efter finansnetto och exklusive reavinster på -113 mnkr.

Investeringar

Bolagets budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
2 241	1 987	1 926	1 868

Budget för investeringar 2013 uppgår till 2 241 mnkr. I tertialrapport 1 prognostiserades investeringarna till 1 987 mnkr och i tertialrapport 2 till 1 926 mnkr. Avvikelsen på 373 mnkr mellan bokslut och budget förklaras i huvudsak av förseningar av projekt på grund av överklaganden. Största avvikelsen står nyproduktionen för som avviker med 225 mnkr mot budget.

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 563 jämfört med årsmålet på 600.

För verksamhetsåret 2013 har bolaget inte nått uppsatta årsmål för sju indikatorer. Bland annat har årsmålet för antal påbörjade bostäder inte uppnåtts och inte heller årsmålen för andel miljöbränslen i stadens miljöbilar samt energianvändning per kvadratmeter. För de sju årsmål som inte uppfyllts finns förklaring lämnad.

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.

Nyproduktion

Bolagets mål för 2013 var att påbörja byggandet av 600 bostadslägenheter. Under året påbörjades byggandet av 303 bostadslägenheter, varav 243 studentlägenheter, vilket innebär att

nyproduktionsmålet inte uppnåtts. Den huvudsakliga förklaringen till avvikelsen är utdragna detaljplaner och överklagandeprocesser som gör att byggstarter försenas. Årsmålet för studentbostäder har dock uppfyllts.

Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen

Underhåll och investeringar i Järvalyftet uppgår till 509 mnkr mot budgeterat 590 mnkr. För söderort (Söderortsvisionen) uppgår underhåll och investeringar till 375 mnkr mot budgeterat 419 mnkr. Avvikelserna beror på utdragna samrådsförfaranden och försenade upphandlingsprocesser för några projekt.

Parallellt med upprustningsarbetet har strategiarbete gällande övergripande stadsutveckling pågått under året.

Bidra till att fler studentlägenheter tillskapas

Bolaget har förvärvat Vallgossen 14 (St Görans Gymnasium) från SISAB i syfte att bygga studentlägenheter i fastigheten. Totalt byggs 243 studentlägenheter med beräknad inflyttning i slutet av 2016. Byggnaden är kulturskyddad och innehåller unika arkitektoniska kvaliteter.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

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