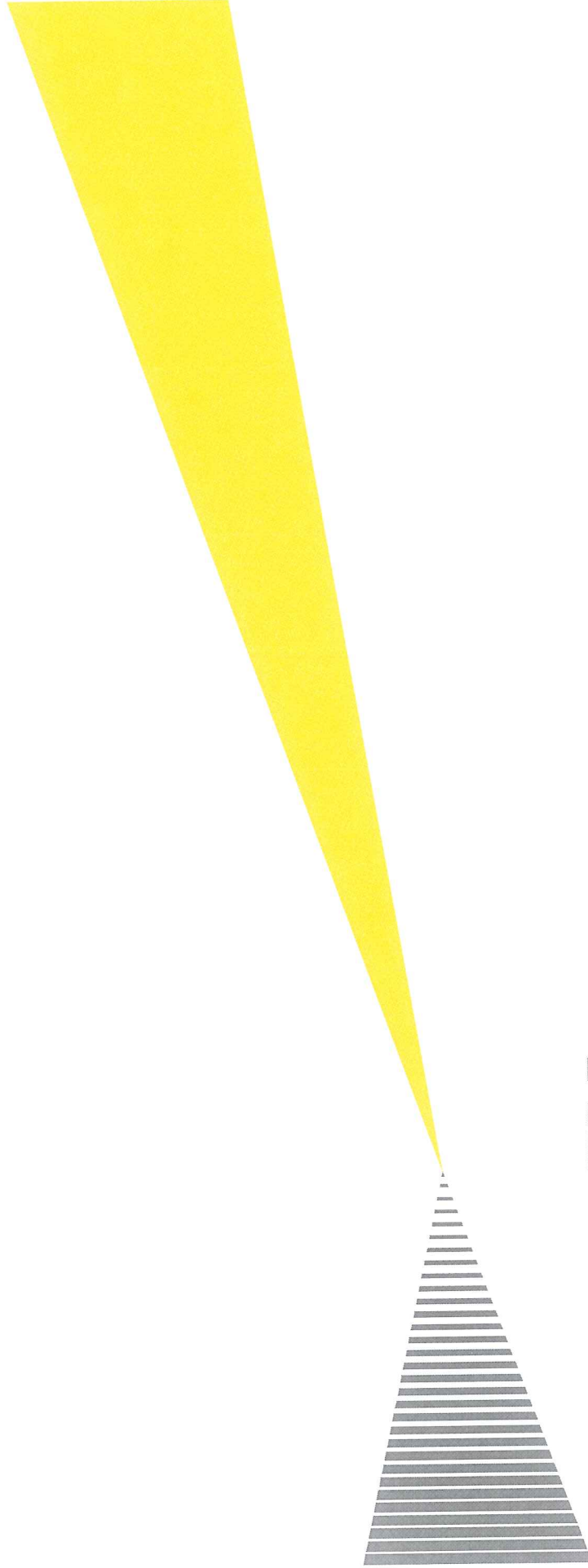


Stockholmskem

Årsbokslut 2015

3 februari 2016



EY
Building a better
working world

Bilaga 1



VD/Företagsledningen/styrelsen
AB Stockholmshem

Vi har i denna rapport sammanfattat de mer väsentliga iakttagelserna från vår revision på AB Stockholmshem.

Vår revision är anpassad till företagets verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse på koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2015. I enlighet med god revisionssed har vi i vår revision gjort en bedömning avseende företagets interna kontroll kopplat till den finansiella rapporteringen, vilket påverkar hur vi planerat revisionen och bestämt utformning, tidpunkt och omfattning av specifika granskningsåtgärder.

Vi ser fram emot att träffa er för att diskutera innehållet.

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Björn Ohlsson

Ulrika Hermansen

Agenda

04	Status och kvarstående åtgärder	
05	Riskbedömning och fokusområde	+0.51 ↑
06	Kortfattad resultatanalys - Årsboks slutet	
07	Redovisnings- och revisionsfrågor årsboks slutet	+0.49 ↑
12	Kommentarer kring väsentliga bedömningsposter	
13	Summering av noterade avvikelser	0.30 ↑
14	Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer	03 ↓

Status och kvarstående åtgärder

Genomförda och återstående aktiviteter

Vi har genomfört merparten av vår granskning i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan. Fortfarande kvarstår ett antal aktiviteter innan revisionen är avslutad:

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

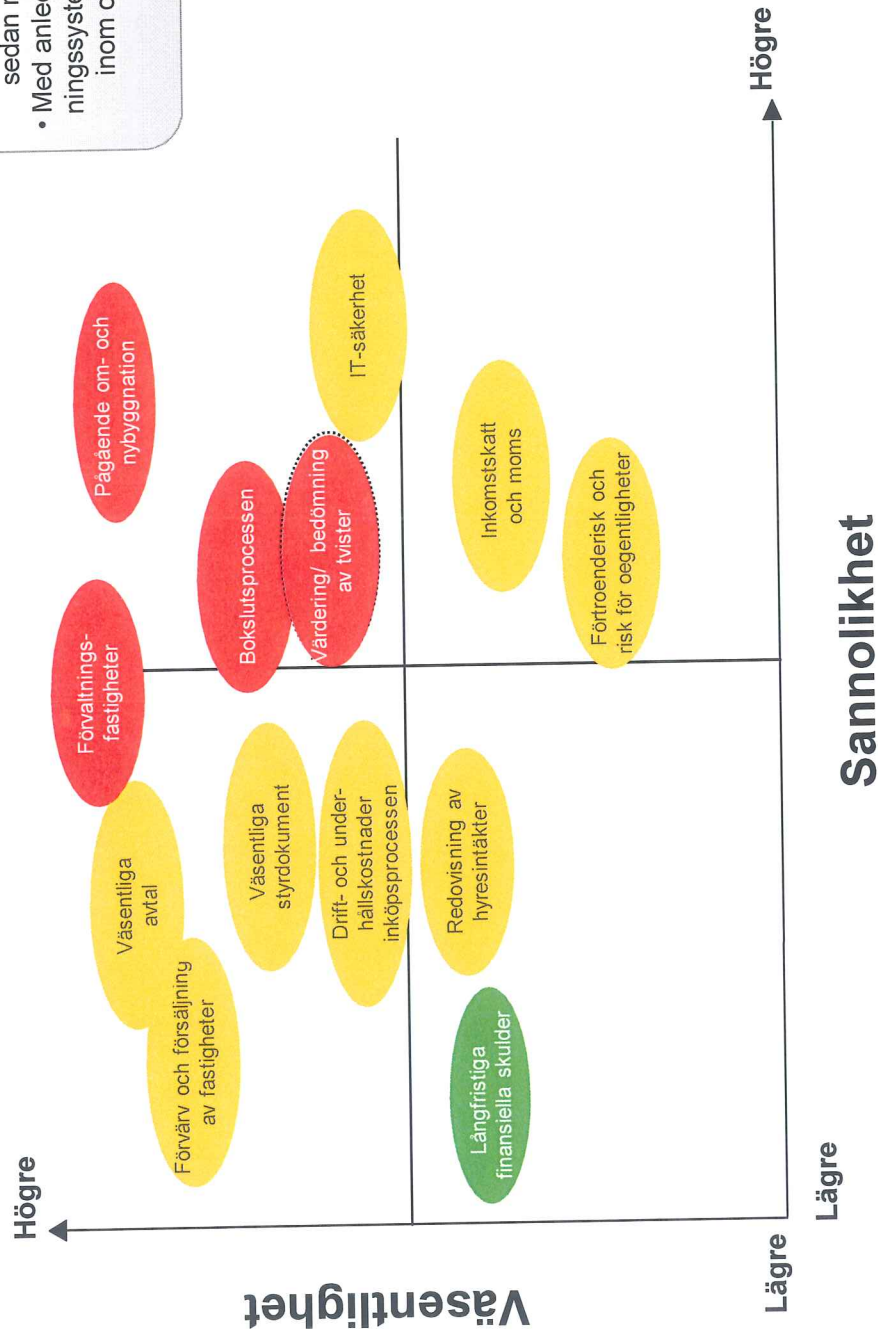
Preliminära slutsatser

Vi har i vår revision till dags datum ej noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättningen 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.

Riskbedömning och fokusområden

Förändringar i vår riskbedömning sedan revisionsplaneringen:

- Med anledning av byte av redovisningssystem ser vi en förhöjd risk inom området IT-säkerhet.



Kortfattad resultatanalys - årsbokslutet

Område	lakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Intäkter	<ul style="list-style-type: none">▶ AB Stockholmshems nettoomsättning uppgår till 2 112 mnkr (2 033 mnkr). Ökningen mot föregående år är en följd av hyreshöjningen samt färdigställda projekt. Utfallet av hyreshöjningen blev 1,13% från och med den 1 juni 2015.	▶ Inga kommentarer.
Fastighetskostnader	<ul style="list-style-type: none">▶ Fastighetskostnaderna uppgår till 1 098 mnkr (1 069 mnkr), av dessa uppgår kostnaderna för Drift till 1 031 mnkr (1 005 mnkr). Förändringen mot föregående år är främst en effekt av ökade reparationskostnader för upprustning och ombyggnad av lägenheter, vilket till del uppvägs av lägre kostnader för uppvärmning. Färdigställda projekt bidrar också till att utfallet är högre än föregående år.	▶ Inga kommentarer.
Avskrivningar	<ul style="list-style-type: none">▶ Avskrivningarna uppgår till 382 mnkr (381 mnkr). Förutom något lägre uppärbettningsgrad för de planerade underhållsprojekten så har återföring av tidigare nedskrivning av fastigheten Stadsfogden 12 gjorts med netto 23 mnkr, vilket påverkat avskrivningarna positivt.	▶ Inga kommentarer.
Finansiella poster	<ul style="list-style-type: none">▶ Det finansiella nettot uppgår till -171 mnkr (-199 mnkr). Förändringen mot föregående år är en effekt av en lägre räntenivå, från omkring 2,6% till 2,0%, vilket till del uppvägs av ökad upplåning, från 7 913 mnkr till 9 286 mnkr vid årets utgång.	▶ Inga kommentarer.
Resultatutfall	<ul style="list-style-type: none">▶ Resultat före skatt uppgår till 362 mnkr (285 mnkr), förbättringen är främst hänförlig till ökade hyresintäkter samt att fastighetskostnaderna inte ökat i lika stor utsträckning i kombination med reverserad nedskrivning samt lägre finansiella kostnader. <p>Slutsats:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Vår granskning av resultatutfallet har inte resulterat i några väsentliga noteringar.	▶ Inga kommentarer.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsboks slutet

Område	lakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Förvaltningsfastigheter	<p>Värdering</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Värdering av förvaltningsfastigheter har skett enligt samma princip som tidigare år. Extern värderare, Nai Svefa bistår Stockholms hem i samband med värderingen.▶ Bolaget har reverserat en tidigare gjord nedskrivning vad gäller fastigheten Stadsfogden 12. Nettoeffekten av detta uppgår till 23 mnkr.▶ Det är bolagets bedömning att det i dagsläget inte föreligger några uppenbara skäl att misstänka risk för nedskrivningsbehov på förvaltningsfastigheter. <p>Förvärv</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Under året har fastigheten Sjöbotten 3 förvärvats. <p>Slutsats:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Vår bedömning är att det inte föreligger några uppenbara risker för nedskrivningsbehov. Förvärvet av Sjöbotten 3 har granskats utan anmärkning.	<p>▶ Inga kommentarer.</p>

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
	<p>Värdering</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Intern värdering görs löpande vid behov när det finns indikationer som signalerar risk för nedskrivning. En samlad bedömning, med biträde av Nai Svefa, av samtliga projekt, har gjorts med värdetidpunkt 2015-12-31.▶ Det är bolagets bedömning att det i dagsläget inte föreligger några uppenbara skäl att misstänka risk för nedskrivningsbehov på pågående projekt.	▶ Inga kommentarer.
Pågående projekt	<p>Investeringar</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Under 2015 har bolaget investerat 2 084 mnkr. Under året har totalt 1 729 mnkr överförts till Förvaltningsfastigheter och 1 mnkr har kostnadsförts. <p>Slutsats:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Vår granskning av pågående projekt har inte föranlett några iakttagelser. Ett flertal stora projekt pågår vilket kräver att bolaget gör en löpande uppföljning med avseende på korrekt värdering. Vår bedömning är att det inte föreligger några uppenbara risker för nedskrivningsbehov.	

Redovisnings- och revisionsfrågor årsboks slutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Skatt/ uppskjuten skatt	<p>▶ Det föreligger ett omprövningsbeslut från Skatteverket avseende inkomståret 2013 i vilket avdrag för utrangeringskostnader om 30 mnkr hänförliga till en rivnen byggnad, inte medges. Bolaget har inlämnat en överklagan till förvaltningsrätten den 14 augusti 2015. I omprövningsbeslut meddelas att skatteverket inte ändrar det omprövade beslutet, vilket innebär att rätt till avdrag för rivningskostnaderna inte medges. Förvaltningsrätten meddelar Stockholms hem att inkomma med överklagan/komplettering senast den 5 februari 2016.</p> <p>▶ Det föreligger en differens i bolagets skattemässiga värden avseende förvaltningsfastigheterna. Detta resulterar i en uppskjuten skatt som är 9,5 mnkr för låg varför summan av årets skatt samt uppskjuten skatt inte summerar till 22% av årets resultat före skatt. Differensen är under utredning.</p> <p>▶ Se vidare nedan på sidan 10 angående avdragsrätt för ränta på koncerninterna lån.</p>	<p>▶ Bolagets kommentar.</p>
	<p>Slutsats</p> <p>▶ Vi rekommenderar bolaget att överväga en reservering för de skattekostnader som bolaget kan komma att belastas för avseende de rivningskostnader som skatteverket inte medgivit avdrag för samt utreda vad differensen i den uppskjutna skatten är hänförlig till.</p>	

Redovisnings- och revisionsfrågor årsboks slutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Avdragsrätt för ränta på koncern- Internna lån	<ul style="list-style-type: none">▶ Stockholms stad och bolagen inom Stockholms Stadshuskoncernen för en dialog med Skatteverket (SKV) om hur lånestrukturen i koncernkoncernen ser ut. Korrespondensen med SKV pågår och några beslut är ännu inte fattade av SKV. Det är svårt att bedöma hur SKV i slutändan kommer att besluta. Risk finns att räntekostnaderna helt eller delvis inte är att betrakta som avdragsgilla.▶ Staden och bolagskoncernen anser, liksom tidigare år, att räntekostnaderna är skattemässigt avdragsgilla och har betraktat kostnaderna som sådana även i bokslutet 2015. Skattejurister som hjälpt bolagen att redogöra för lånebildningen gentemot SKV har anfört en mängd skäl som underlag för avdragsrätt.▶ Bolagen behöver i årsredovisningen för 2015 beskriva den dialog som pågår med Skatteverket samt den exponering som finns. Stockholms Stadshus ledning håller tillsammans med staden på att ta fram ett förslag till skrivningar som ska inarbetas i dotterbolagens årsredovisningar.▶ Under förutsättning att SKV fattar ett negativt beslut innan årsredovisning avges behöver en bedömning göras av hur väsentlig effekt beslutet får i bolaget. Eventuellt kan korrigeringar behöva göras av årsredovisningen.	▶ Bolagets kommentar.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsboks slutet

Område	lakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Tvister	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget är involverat i ett fåtal tvister till mindre belopp per 2015-12-31. Reservering för tvister har gjorts i bokslutet för de tvister där skriftligt avtal om utbetalning föreligger. För övriga pågående tvister är det fortfarande oklart huruvida skadeståndstalan kommer att föras gentemot bolaget. För dessa har reservering ej gjorts. <p>Slutsats:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Bolagets hantering av pågående tvister bedöms rimligt i förhållande till information erhållen från bolagets interna jurist.	<ul style="list-style-type: none">▶ Inga kommentarer.
Implementering nytt ekonomisystem	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget har under innevarande år bytt ekonomisystem till Agresso. <p>Slutsats:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Vår granskning har inte föranlett några noteringar	<ul style="list-style-type: none">▶ Inga kommentarer.

Kommentarer kring väsentliga bedömningsposter

Som ett resultat av vår granskning vill vi särskilt kommentera rimligheten i väsentliga områden vars redovisningsmässiga hantering är beroende av företagsledningens bedömningar.

Bedömningspost	Kommentar
Värdering av fastigheter och pågående projekt	<ul style="list-style-type: none">▶ Vi anser att bolagets värdering av fastigheter och de antaganden som ligger till grund för värderingen är rimliga.
Väsentliga tvister	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget har ett antal, beloppsmässigt mindre, pågående tvister som beskrivs ovan. Vi anser att företagsledningens bedömning avseende den reservering som gjorts är rimlig.

Summering av noterade avvikelser

	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Fastställda avvikelser:	
Det föreligger en differens om 9,5 MSEK i den uppskjutna skatten. Det pågår utredning vad denna avvikelse hänför sig till.	(9,5 MSEK)
Vid periodiseringskontroll noterades att bolaget inte reserverat för en förutbetalad kostnad hänförlig till pågående projekt, denna avvikelse har ingen inverkan på resultatet.	0,0 MSEK
Bedömda avvikelser:	
Skatteverket har meddelat att rätt till avdrag för rivningskostnader om 30 mnkr inte föreligger avseende beskattningsåret 2013. Den bedömda avvikelsen avser skatteeffekten härpå.	(6,6 MSEK)
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	-
Skatteeffekt	
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	(16,1 MSEK)

Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

Nedan redovisas de rekommendationer som tidigare lämnats och en uppföljning av dessa

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation	Uppföljning vid årets bokslutet	Status	Bolagets kommentar
Hyresadministrationsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> ▶ I enlighet med uppgift från bolaget ska ekonomichefen attestsignera avstämningsunderlagen från FASAD vilka utgör kontroll att den årliga hyreshöjningen uppdaterat systemet korrekt. Vi noterar att denna kontroll inte varit föremål för signering av ekonomichefen. ▶ Kontrollen av ändringarna i hyressystemet hänförliga till den årliga hyreshöjningen är en nyckelkontroll. Bolaget har rutiner för denna kontroll och vi rekommenderar att kontrollen dokumenteras i enlighet med bolagets interna instruktioner. 	Underlaget från FASAD avseende ändringar i hyressystemet i samband med den årliga hyreshöjningen har kontrollerats och attesterats av ekonomichefen.	Grön	Inga kommentarer.

■ = "Röd" Innebär att problemet ej var hanterat vid vår senaste granskning

■ = "Gul" Innebär att avvikelser observerats vid vår senaste granskning

■ = "Grön" Innebär att inga avvikelser observerats vid vår senaste granskning

Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

Nedan redovisas de rekommendationer som tidigare lämnats och en uppföljning av dessa

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation	Uppföljning vid årets bokslut	Status	Bolagets kommentar
Bokslutsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vi har tidigare år rekommenderat att resultatuppföljning och projektuppföljning bör ske på en mer detaljerad nivå och en tydlig ansvarsfördelning bör finnas. ▶ Under året har mer detaljerade resultatuppföljningar och projektuppföljning utförts av Controllern. Vi ser dock förbättringspotential i hur dessa rutiner utformas. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Bolaget avser att fortsätta vidareutvecklandet och uppföljningen av resultatet på samtliga nivåer inom företaget. ▶ Bolaget kommer även vidareutveckla de rapporter som finns i insikt och Poängen för att på ett tydligare sätt kunna följa projektens förändringar under året samt att göra kopplingen till huvudboken än tydligare. 	Grön	▶ Inga kommentarer.
Inköpsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vi har tidigare år noterat att det finns få behörighetsbegränsningar och många med behörighet i systemen M3 och Basware. Kontroll över ändringar i fasta data kan ske i efterhand genom att ta ut logglistor över förändringar i systemet. Denna logglista är inte föremål för dokumenterad kontroll. ▶ Vi rekommenderar bolaget att dokumentera denna kontroll. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Bolaget har under året implementerat ett nytt ekonomisystem. Enligt uppgift från Stockholmshem är behörighetshandlingen striktare än tidigare. Ändringar i behörigheter ska anmälas till Tieto i en, av överordnad undertecknad, blankett vilken utgör underlag för att verkställande av behörighetsförändringen. Vi avser att testa denna kontroll under 2016. 	Gul	▶ Inga kommentarer.

■ = "Röd" Innebär att problemet ej var hanterat vid vår senaste granskning

■ = "Gul" Innebär att avvikelser observerats vid vår senaste granskning

■ = "Grön" Innebär att inga avvikelser observerats vid vår senaste granskning

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

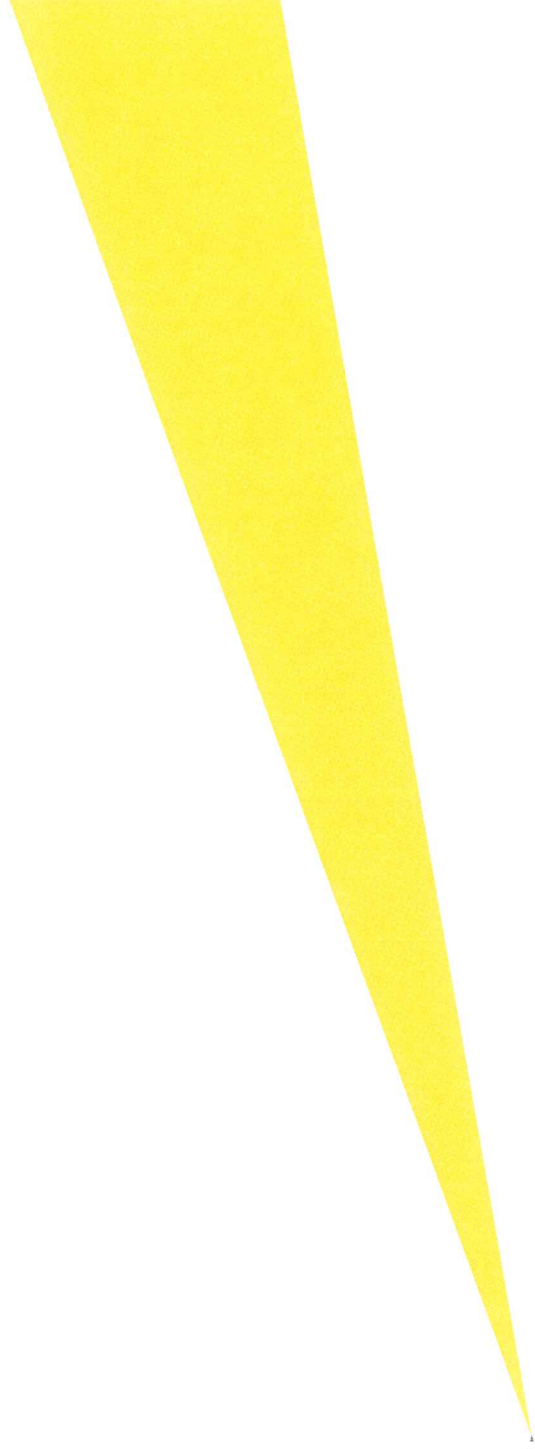
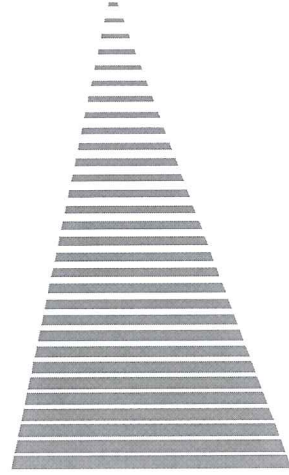
Om EY

EY är ett världsledande företag inom revision, redovisning, skatt, transaktioner och affärsrådgivning. Våra tjänster och insikter hjälper till att skapa förtroende och hållbar tillväxt på finansmarknader och i ekonomier världen över. För att hålla våra löften till våra intressenter utvecklar vi ledare och medarbetare som arbetar i team över gränserna. Vi vill att allt vi gör ska bidra till att affärsvärlden och arbetslivet fungerar bättre – för våra medarbetare, våra kunder och de samhällen vi verkar i.

EY refererar till den globala organisationen samt kan avse en eller flera medlemsföretag i Ernst & Young Global Limited. Varje medlemsföretag utgör en egen juridisk person.

© 2014 Ernst & Young AB.
All Rights Reserved.

ey.com/se



Building a better
working world

AB Stockholmshem

Lägesrapportering, intern kontroll och delårsbokslut

September 2015



Building a better
working world



215-09-25

AB Stockholmshem

Revisionen är utformad för att vi ska kunna avge revisionsberättelse avseende årsredovisningen för räkenskapsåret 2015. I enlighet med god revisionssed har vi i vår revision bedömt den interna kontrollen kopplat till den finansiella rapporteringen för att kunna planera revisionen och bestämma utformning, tidpunkt och omfattning av specifika granskningsåtgärder. Omfattningen av vår granskning av den interna kontrollen är begränsad till att endast gå igenom bolagets övergripande interna kontroll och rutiner och därav kommer vi inte att testa de interna kontrollerna. Våra noteringar täcker därav inte in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

Vi har i denna rapport sammanfattat väsentliga iakttagelser från vår revision t.o.m. per tertialboks slut 2015-08-31.

Denna rapport är avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorerna samt för VD/företagsledningen/styrelsen och inte för att distribueras till utomstående.

Vi ser fram emot att träffa er för att diskutera innehållet.

Med vänlig hälsning

Björn Ohlsson

Auktoriserad revisor

Agenda

04	Status	
05	Riskbedömning och fokusområde	+0.51 ↑
06	Kortfattad resultatanalys - delårsbokslutet	
07	Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet	+0.49 ↑
10	Summering av noterade avvikelser	0.30 ↑
11	Nya iakttagelser från vår granskning av intern kontroll	
12	Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer	0.03 ↓
13	Byte av redovisningssystem	
14	Inför årsbokslutet	



Status

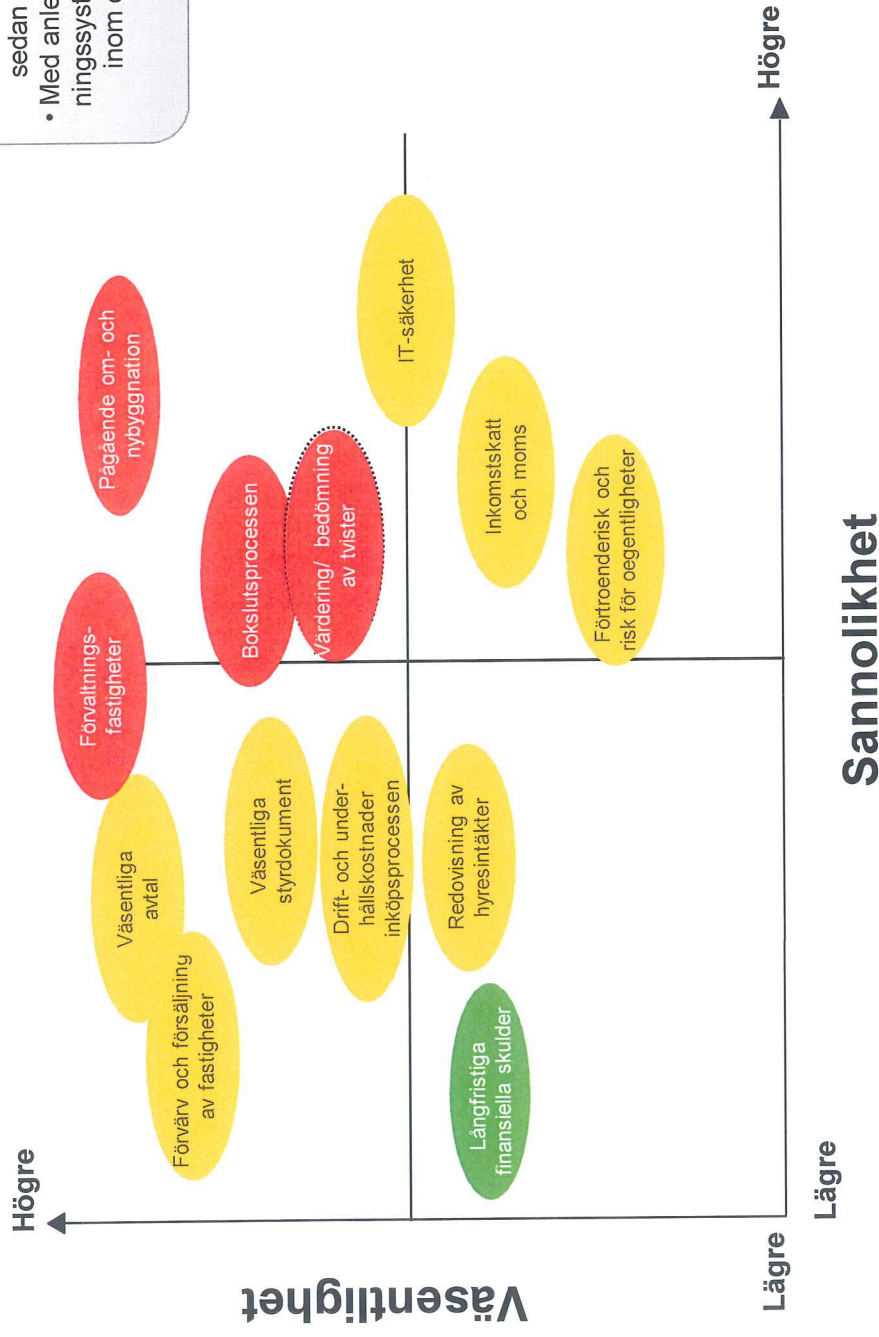
Vi har nu genomfört granskning av delårsbokslutet per 2015-08-31 samt en genomgång av bolagets rutiner och den övergripande interna kontrollen i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan.

Grundat på vår översiktliga granskning har det, med reservation för den osäkerhet som föreligger beträffande avdragsrätt för räntekostnader på koncerninterna lån (vilket beskrivs under området Avdragsrätt för ränta på koncerninterna lån på sidan 10), inte framkommit några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsbokslutet per 2015-08-31 inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med god redovisningssed.

Riskbedömning och fokusområden

Förändringar i vår riskbedömning sedan revisionsplaneringen:

- Med anledning av byte av redovisningssystem ser vi en förhöjd risk inom området IT-säkerhet.



Kortfattad resultatanalys - delårsboks slutet

Område	lakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Intäkter	<ul style="list-style-type: none">▶ AB Stockholmshems nettoomsättning uppgår till 1 426 mnkr (1 363mnkr). Ökningen mot samma period föregående är en följd av hyreshöjningen samt färdigställda projekt. Hyresintäkterna visar ett lägre utfall än budget vilket är en följd av lägre procentuell hyreshöjning, att höjningen inföll senare på året än väntat samt att inflyttningar infallit senare än budgeterat.	▶ Inga kommentarer.
Driftskostnader	<ul style="list-style-type: none">▶ Fastighetskostnaderna uppgår till 1 050 mnkr (1 035 mnkr), av dessa uppgår kostnaderna för Drift till 675 mnkr (666 mnkr). Förändringen mot föregående år samt budget är främst en effekt av högre kostnader för drift, härleds främst till skador i lägenheter, vilket till del uppvägs av lägre kostnader för uppvärmning. Färdigställda projekt bidrar också till att utfallet är högre än föregående år.	▶ Inga kommentarer.
Avskrivningar	<ul style="list-style-type: none">▶ Avskrivningarna uppgår till 265 mnkr vilket är en ökning gentemot samma period föregående och följer av under perioden färdigställda projekt.▶ Reverseering har företagits avseende tidigare gjorda nedskrivningar om 23 mnkr.	▶ Inga kommentarer.
Finansiella poster	<ul style="list-style-type: none">▶ Det finansiella nettot uppgår till -118 mnkr (-133 mnkr). Förändringen mot föregående är en effekt av en lägre räntenivå vilket till del uppvägs av ökad belåning. Utfallet ligger i nivå med budget.▶ Resultat före skatt uppgår till 258 mnkr. Prognosen för helåret uppgår per T2 till 353 mnkr efter justering för den företagna reverseringen av tidigare gjord nedskrivning. <p>Slutsats: Vår översiktliga granskning av resultatutfallet före skatt har inte resulterat i några väsentliga noteringar.</p>	▶ Inga kommentarer.

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Förvaltningsfastigheter	Värdering <ul style="list-style-type: none">▶ Per 2015-08-31 har ingen externvärdering gjorts av beståndet. I anslutning till årsbokslutet för 2014 genomfördes värderingarna med hjälp av NAI Svefa, vilket bolaget planerar göra även inför årsbokslutet 2015.▶ Bolaget har reverserat en tidigare gjord nedskrivning vad gäller fastigheten Stadsfogden 12. Nettoeffekten av detta uppgår till 23 mnkr.▶ Det är bolagets bedömning att det i dagsläget inte föreligger några uppenbara skäl att misstänka risk för eventuell värdenedgång på förvaltningsfastigheter. Förvärv <ul style="list-style-type: none">▶ Sedan årsskiftet har bolaget förvärvat fastigheten Sjöbotten 3. Slutsats: <ul style="list-style-type: none">▶ Vår bedömning, efter översiktlig granskning, är att vi inte identifierat några uppenbara risker för värdenedgång i delårsbokslutet. Förvärvet av Sjöbotten 3 har granskats utan anmärkning.	▶ Inga kommentarer.
Pågående projekt	Värdering <ul style="list-style-type: none">▶ Intern värdering görs löpande vid behov när det finns indikationer som signalerar risk för nedskrivning. En samlad bedömning av samtliga projekt görs per 151130. Förvärv <ul style="list-style-type: none">▶ Sedan årsskiftet har bolaget investerat 1 184 mnkr varav 35 mnkr överförts till byggnad och 1 mnkr har kostnadsförts. Ett flertal stora projekt pågår vilket kräver att bolaget gör en löpande uppföljning med avseende på korrekt värdering. Slutsats: <ul style="list-style-type: none">▶ Vår översiktliga granskning av pågående projekt per T2 har inte föranlett några iakttagelser. Vi avser att granska värderingarna per 151130.	▶ Inga kommentarer.

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Tvister	<p>▶ Några nya tvister har inte uppkommit under räkenskapsåret som är väsentliga. Bolaget har ett par mindre pågående tvister vid delårsbokslutet.</p> <p>Slutsats:</p> <p>▶ Utifrån genomgång av bolagets sammanställning av tvister är det vår bedömning att bolaget s reserveringar i bokslutet rimliga.</p>	<p>▶ Inga kommentarer.</p>
Underhållsreserv	<p>▶ I tertialbokslutet kvarstår en underhållsreserv från årsbokslutet 2014-12-31 om 15 Mkr. Det finns inga underlag att tillgå avseende denna post.</p> <p>Slutsats:</p> <p>▶ Vi bedömer inte att reserven påverkar vår slutliga bedömning av delårsbokslutet, men om den kvarstår i årsbokslutet önskar vi dokumentation som bekräftar reservens storlek.</p>	<p>▶ Inga kommentarer.</p>

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	lakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Skatt	<ul style="list-style-type: none">▶ Något skattebokslutet upprättas inte i samband med bokslutet per 2015-08-31. För T2-bokslutet görs (i enlighet med instruktion) istället en schablonberäkning av skatten motsvarande 22% av resultat före skatt.▶ Det föreligger ett omprövningsbeslut från Skatteverket avseende inkomståret 2013 i vilket avdrag för utrangeringkostnader om 30 mnkr hänförliga till en riven byggnad, inte medges. Bolaget har inlämnat en överklagan till förvaltningsrätten den 14 augusti 2015.▶ Se vidare nedan sidan 10 angående Bolagets rätt till skattemässiga avdrag för ränteutgifter på lån från Stockholms kommun.	▶ Inga kommentarer.
	<p>Slutsats</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Inför årsbokslutet bör bolaget göra en utvärdering avseende riskerna för en skattekostnad och därmed behovet av en eventuell avsättning för tillkommande skatt.	

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Avdragsrätt för ränta på koncerninterna lån	<p>▶ I mars 2015 har Skatteverket som svar på dialogfråga, gällande avdrag för ränta på koncerninterna lån avseende inkomståret 2014, angett att de inte anser att bolagen i Stockholms Stadshus AB koncernen har rätt till avdrag för ränteutgifter på lån från ägaren Stockholms kommun. Detta utifrån de underlag som hittills presenterats från staden. En öppning lämnas i dialogsvaret för delvis avdragsrätt om ytterligare bevisning lämnas inom särskilt angivna områden. Om beslut fattas av SKV att avdragsrätt inte föreligger anser vi att reservering behöver ske i bokföringen för betalda räntekostnader under 2014 och 2015. Om nya underlag tas fram från Stockholms stad som styrker avdragsrätt och som presenteras för SKV och SKV ger anstånd på betalning kan vi föra ny diskussion om reservering eller ej måste ske i bokföringen 2015.</p> <p>▶ Stockholmshem har i deklarationen för inkomståret 2014 lämnat ett yrkande avseende räntekostnader på koncerninterna lån uppgående till ca 199 mnkr vilket innebär en skatteeffekt på ca 44 mnkr. 2015 års koncerninterna räntor uppgår per T2 2015 till ca 118 mnkr vilket innebär en skatteeffekt på ca 26 mnkr. Stockholmshem har per T2 inte gjort någon reservering för dessa skatteeffekter i och med att man anser att rätt till ränteavdrag föreligger. Uppföljning avseende detta kommer att göras i årsbokslutet samt löpande i samråd med koncernrevisionsteamet.</p> <p>Slutsats</p> <p>▶ Vår bedömning är att vi, med utgångspunkt från ovanstående, behöver reservera oss för den osäkerhet som föreligger, då räntekostnaderna är väsentliga i Stockholmshem, och någon reservering ej har företagits.</p>	▶ Inga kommentarer.

Summering av noterade avvikelser

	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Fastställda avvikelser:	-
Bedömda avvikelser:	
Reservering ofördelat underhåll	15 mnkr
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	15 mnkr

Nya iakttagelser från vår granskning

Granskning av rutiner och intern kontroll

Vi har som ett led i revisionen identifierat och kommenterat områden där vi bedömer att förbättringar kan genomföras i syfte att förbättra den interna kontrollen. Omfattningen av vår granskning av den interna kontrollen varierar mellan olika bolag/enheter och våra noteringar täcker inte in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll. Våra väsentligaste iakttagelser framgår nedan tillsammans med rekommenderade åtgärder och status.

Område	Iakttagelser	Rekommendationer	Bedömning	Bolagets kommentar
Hyresadministrationsprocessen	<p>▶ I enlighet med uppgift från bolaget ska ekonomichefen attestsignera avstämningsunderlagen från FASAD vilka utgör kontroll att den årliga hyreshöjningen uppdaterat systemet korrekt. Vi noterar att denna kontrollen inte varit föremål för signering av ekonomichefen.</p>	<p>▶ Kontrollen av ändringarna i hyressystemet hänförliga till den årliga hyreshöjningen är en nyckelkontroll. Bolaget har rutiner för denna kontroll och vi rekommenderar att kontrollen dokumenteras i enlighet med bolagets interna instruktioner.</p>	Gul	▶ Inga kommentarer.

- = Innebär att omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra den interna kontrollen
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen till vissa delar bör förbättras
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande

Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

Nedan redovisas de rekommendationer som tidigare lämnats och en uppföljning av dessa

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation	Uppföljning vid årets granskning	Stat US	Bolagets kommentar
Bokslutspro- cessen	<p>▶ Vi har tidigare år rekommenderat att resultatuppföljning och projektuppföljning bör ske på en mer detaljerad nivå och en tydlig ansvarsfördelning bör finnas.</p>	<p>Under året har mer detaljerade resultatuppföljningar och projektuppföljning utförts av Controller. Vi ser dock förbättringspotential i hur dessa rutiner utformas.</p>	Grön	<p>▶ Bolaget kommer fortsätta att vidareutveckla och följa upp resultatet på samtliga nivåer inom företaget.</p> <p>▶ Bolaget kommer även vidareutveckla de rapporter som finns i Insikt och Poängen för att på ett tydligare sätt kunna följa projektens förändringar under året samt att göra kopplingen till huvudboken än tydligare.</p>

■ = "Röd" Innebär att problemet ej var hanterat vid vår senaste granskning

■ = "Gul" Innebär att avvikelser observerats vid vår senaste granskning

■ = "Grön" Innebär att inga avvikelser observerats vid vår senaste granskning

Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

Nedan redovisas de rekommendationer som tidigare lämnats och en uppföljning av dessa

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation	Uppföljning vid årets granskning	Stat US	Bolagets kommentar
Inköpsprocessen (behörighetsbegränsningar)	<p>Vi har tidigare år noterat att det finns få behörighetsbegränsningar och många med behörighet i systemen M3 och Basware. Kontroll över ändringar i fasta data kan ske i efterhand genom att ta ut logglistor över förändringar i systemet. Denna logglista är inte föremål för dokumenterad kontroll.</p>	Ingen förändring har skett avseende denna iakttagelse sedan årsskiftet varför noteringen kvarstår.	Gul	<p>► Implementering av nytt affärssystem under 2015.</p>

- = "Röd" Innebär att problemet ej var hanterat vid vår senaste granskning
- = "Gul" Innebär att avvikelser observerats vid vår senaste granskning
- = "Grön" Innebär att inga avvikelser observerats vid vår senaste granskning

Byte av redovisningssystem

- ▶ Implementering av Agresso
- ▶ Inom Stockholms Stads fastighetsbolag pågår arbete med att implementera Agresso som nytt redovisningssystem och systemet tas i bruk från och med oktober.
- ▶ Projektet styrs från centralt håll men ett antal aktiviteter genomförs på lokalt plan hos respektive bolag med stöd från den centrala projektorganisationen men också från konsulter från KPMG.
- ▶ EY har kommer preliminärt under november att granska övergången till Agresso.

Inför årsbokslutet Kvarstående aktiviteter

Följande aktiviteter pågår fortfarande inom ramen för vår granskning.

Granskningsområde	Beskrivning av pågående och kvarstående aktiviteter
Byggnader och pågående projekt	<ul style="list-style-type: none">▶ Ytterligare dokumentation avseende byggnader samt projektgranskning. Utförs i december samt januari.
Inköpsprocess	<ul style="list-style-type: none">▶ Kompletterande granskning av leverantörsfakturor med beaktan på identifierad risk.
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	<ul style="list-style-type: none">▶ Genomgång av uppskjuten skatt på temporära skillnader för byggnader kommer att utföras innan årsskiftet.▶ Uppskjuten skatt per T2 är inte beaktad i rapportpaket (Cognos).
Avdragsrätt för ränta på koncerninterna lån	<ul style="list-style-type: none">▶ Uppföljning avseende detta kommer att göras i årsbokslutet samt löpande i samråd med koncernrevisionsteamet.
Implementering nytt redovisningssystem	<ul style="list-style-type: none">▶ Konverteringen till Agresso ska vara klar den 14 oktober. Granskning av konverteringen görs enligt preliminär plan under november.
Värdering	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget avser att göra värdering av förvaltningsfastigheter samt pågående projekt per 1 130. Vi granskar dessa värderingar med start den 9 december.

Om EY

EY är ett världsledande företag inom revision, redovisning, skatt, transaktioner och affärsrådgivning. Våra tjänster och insikter hjälper till att skapa fortroende och hållbar tillväxt på finansmarknader och i ekonomier världen över. För att hålla våra löften till våra intressenter utvecklar vi ledare och medarbetare som arbetar i team över gränserna. Vi vill att allt vi gör ska bidra till att affärsvärlden och arbetslivet fungerar bättre - för våra medarbetare, våra kunder och de samhällen vi verkar i.

EY refererar till den globala organisationen samt kan avse en eller flera medlemsföretag i Ernst & Young Global Limited. Varje medlemsföretag utgör en egen juridisk person.

© 2014 Ernst & Young AB.
All Rights Reserved.

ey.com/se



Building a better
working world



Building a better
working world

REKOMMENDATIONER FRÅN REVISIONEN – AB Stockholmshem

För kommentarer till vår granskning av intern kontroll 2015, samt bolagets kommentarer härtill hänvisas till rapportering Appendix 1 Delår och intern kontroll.

GRANSK- NINGÅR	REKOMMENDATION	Rekommen- -dationen följs upp (datum)	ÅTGÄRDAT			KOMMENTAR FRÅN FÖRETAGSLEDNINGEN
			Ja	Nej	Delvis	
2013	<p>Bolaget har implementerat ett nytt IT-verktyg under 2013 Insikt som skall användas för resultat- och budgetuppföljning vilket även kommer att omfatta investeringsprojekt, men denna rutin finns ännu inte på plats. Idag finns ett flertal projekt som överskrider budget utan tilläggsbeställningar. Tanken är att uppföljning av dessa projekt skall göras i Insikt och kommenteras. I samband med implementeringen är det viktigt att klargöra vem som är ansvarig, när uppföljning skall ske och med definierade avvikelsetervall</p> <p>Uppdatering 2014 Bolagets controller har under tertial 1 och 2 gått igenom alla projekten med respektive projektledare och vid behov har man reviderat prognosen och skrivit kommentarer i Insikt. Att antal projekt som överstiger budget har minskat väsentligt i jämförelse mot föregående år ser vi som ett resultat till att rutinen har implementerats. Vi saknar dock fortfarande dokumentation/rapport från projektgenomgångarna som företagsledningen får ta del av. Projektuppföljning görs av bolagets controller. Avstämning mellan Insikt och huvudbok görs men vi ser en förbättringspotential i denna avstämning då vi i granskningen av T2 har haft</p>	Intern kontroll 2015				<p>Kommentar bokslut 2014 Bolaget kommer under 2015 vidareutveckla de rapporter som finns i Insikt och Poängen för att på ett tydligare sätt kunna följa projektens förändringar under året samt att göra kopplingen till huvudboken än tydligare.</p> <p>Kommentar 2014: Systemutveckling pågår fortfarande gällande Insikt, vilket kommer resultera i ett bättre stöd till huvudbok.</p> <p>Samt se kommentar ovan.</p>

	<p>svårt att följa händelserna under perioden. Vår rekommendation är att avstämningen på projektnivå kopplas till avstämning mot huvudbok och därmed förklarar periodens förändring i aktiveringar, upparbetade kostnader, nya projekt, avslutade projekt m.m.</p> <p>Uppdatering bokslut 2014 Kommentar från intern kontroll 2014 avseende avstämning och förklaring av förändringsposter i de pågående projekten kvarstår.</p>				
2013	<p>Det finns ett flertal anställda på ekonomiavdelningen som har höga behörigheter i M3, vilket ger möjlighet att nyregistrera/ändra fast data i leverantörsregistret såsom bankgirouppgifter. Redovisningschefen har denna höga behörighet och kan samtidigt slutattestera fakturor. Bolaget rekommenderas att reducera antalet användare med dessa behörigheter och se över ansvarsfördelning för att begränsa risken för oriktiga uppgifter i leverantörsregistret vilka kan påverka betalningar. Bolaget bör även införa rutin att kontrollera nyupplägg och ändringar i leverantörsregistret. Alt 1: införa en spärr i systemet att nyupplägg och ändringar måste godkännas (förebyggande kontroll) Alt 2: ta ut logglistor på upplägg och ändringar och följa upp mot underlag (upptäckande kontroll). Dessa alternativ kan med fördel kombineras.</p> <p>Bolaget rekommenderas att införa rutin att följa upp behörigheter i Basware regelbundet (t.ex. varje månad/kvartal) då det inte är möjligt att lägga upp tidsbegränsning för</p>	Intern kontroll 2015			<p>Kommentar bokslut 2014: Leverantörsregisteranalys genomförd och uppföljning sker under 2015 samt implementering av nytt affärssystem under 2015.</p> <p>Kommentar 2014: En bedömning har gjorts att inte utveckla systemet vidare, med hänsyn till kostnaden, då ett nytt affärssystem skall implementeras under nästa räkenskapsår. Vidare bedömer bolaget att det finns andra kontrollfunktioner implementerade som begränsar risken för oegentligheter.</p> <p>Ett övervägande görs att eventuellt genomföra en leverantörsregister analys innan bokslut för att bemöta risken ytterligare.</p> <p>Kommentarer 2013: Bolaget ser över möjligheten att separera behörigheter i M3 och skapa fler rollstyrda behörigheter.</p> <p>Bolaget kommer att införa en kontroll över nyupplägg och ändringar i leverantörsregistret. Logglistor</p>

	<p>tillfälliga behörigheter.</p> <p>Uppdatering 2014: Under året har bolaget minskat antalet användare med stora behörigheter och rutiner har implementerats för att ändra fastdata i systemet. För exempelvis Basware är det endast 4 personer som har behörighet att ändra fastdata. En rutin kring hur nya leverantörer skall läggas upp har också implementerats och sker numera två i förening. Det finns dock inget systemstöd för de nya rutinerna och behörighetsbegränsningarna, vilket innebär att i praktiken kan dessa kringgå, dvs. nya leverantörer kan läggas in utan godkännande och fastdata kan ändras utan att det kontrolleras. Systemet ger inte heller någon möjlighet att ta ut logglistor för en kontroll i efterhand.</p> <p>Uppdatering bokslut 2014 Kommentar från intern kontroll 2014 kvarstår. Vi avvaktar implementering av Agresso. Leverantörsregisterkörning har genomförts i samarbete med revisionskontoret. Bolaget kommer följa upp det detaljerade resultatet inför våren för att säkerställa korrekt hantering.</p>				<p>kommer att tas ut månadsvis. Ekonomichef Svante kommer att godkänna ändringarna.</p> <p>Stockholmshem kommer att ta ut listor på behörigheter från Basware för genomgång och godkännande varje månad. Åsa Berglund och Svante Larsson godkänner behörigheterna.</p>
--	---	--	--	--	--

**Gransknings-
promemoria 2015**
AB Stockholmshem

**Granskningspromemoria
från Stadsrevisionen**

Nr 3, 2016

Dnr 3.1.2-5/2015

2016-02-03

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>Stadens bostadsbyggande</i>	1
<i>Planering och byggande av studentbostäder</i>	2
<i>Avtalshantering</i>	3
<i>Kommunfullmäktiges program "Kultur i ögonhöjd"</i>	4
<i>Elanvändning</i>	5
Grundläggande granskning	6
<i>Bolagets arbete med internkontroll</i>	6
<i>Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat</i>	6
<i>Uppföljning av ägardirektiv</i>	8
<i>Aktivt bidra till stadens höjda målsättningar för bostadsbyggandet</i>	8
<i>Aktivt arbeta för att utveckla ytterstaden i nära samråd med de boende</i>	8

Redogörelse för granskningens planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett planeringsmöte den 13 april 2015. Vid planeringsmöte den 9 juni 2015 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 internkontroll och av delårsbokslutet rapporterades vid ett gemensamt avstämningsmöte den 29 september 2015.

Under granskningsåret har revisionskontoret sammanträffat med representanter för bolaget i samband med information och avstämning av genomförda granskningar. Slutrevisionsmöte äger rum den 3 februari 2016.

Årets granskning har bl.a. omfattat bolagets planering och byggande av studentbostäder, bostadsbyggandet, uppföljning och kontroll av ingångna avtal och hur bolaget implementerat av kommunfullmäktige antagna kulturprogrammet "Kultur i ögonhöjd". Granskning har också gjorts av bolagets arbete för minskad elanvändning.

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

Bolaget har kontrollerat fakta i granskningspromemorian.

Redogörelse för granskningsresultatet

Fördjupad granskning

Stadens bostadsbyggande Revisionsrapport nr 1, 2016

Stadsrevisionen har genomfört en granskning av om granskade nämnder och styrelser har en tillräcklig samordning, styrning och

kontroll vad gäller byggande av bostäder utifrån kommunfullmäktiges mål om 140 000 bostäder till år 2030. Granskningen har avgränsats till perioden 2014-2020 som avser delmålet om 40 000 bostäder. I granskningen ingick kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stads-byggnadsnämnden samt Stockholms Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem.

Den sammanfattande bedömningen är att granskade nämnder och styrelser har förutsättningar för en god kontroll avseende samordning och styrning vad gäller bostadsbyggandet. Staden arbetar på ett strukturerat sätt med att samordna de bostadsplaner som finns i Stockholm. Stadens nya organisation för ökad styrning av bostadsbyggandet ger tydlighet i att bostadsbyggandet är prioriterat i staden.

I Stockholmshems projektportfölj redovisas totalt 4 500 bostäder i olika projektskeden, varav 1 558 i idéstadiet. För år 2014 påbörjades 486 bostäder och 2015 påbörjades 636 bostäder. Enligt budget och planer ska bolaget påbörja cirka 5 500 bostäder mellan 2014-2020. Det innebär att bolagets projektportfölj är i nivå med periodens målsättning till 2020. Det är dock inte troligt att alla projekt som redovisas i portföljen blir av enligt satt tidplan. Enligt stadens uppskattningar behövs ett överskott om cirka 40 procent i planer för att nå uppsatta mål för påbörjade bostäder.

I budget och ägardirektiv finns otydligheter som gör det svårare för stadens bostadsbolag att planera. Det är viktigt att bolagen ges bra förutsättningar för sitt långsiktiga planerande.

För att klara bostadsmålet krävs en fortsatt upptrappning de närmaste åren. Stadens bostadsbolag bör öka takten i sin nyproduktion för att klara av bostadsuppdraget. Dessutom måste byggherrarna påbörja flertalet av de projekt som vunnit laga kraft.

Utifrån genomförd granskning lämnas följande rekommendationer.

- Styrelsen för AB Stockholmshem bör öka nyproduktionen i bolaget för att nå uppsatta bostadsmål.

Planering och byggande av studentbostäder

Revisionsrapport nr 10, 2015

Stadsrevisionen har genomfört en granskning av om staden har en planering och ett byggande som säkerställer att fullmäktiges mål för

studentbostäder uppnås. I granskningen ingick kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden samt Stockholm Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem.

Under 2015 har stadsledningskontoret bildat grupperingar för särskild samordning för bostadsmålet 2015. Genom den nya organisationen finns en tydlighet att ansvaret för studentbostäder är gemensamt och att samverkan sker via styrgruppen och genomförandegruppen. Styrgruppen styr aktivt mot målen och genomförandegruppen arbetar för en bra samverkan med både interna och externa parter i processen. Genomförandegruppen har en aktiv uppföljning via löpande kontakter med berörda parter, bl.a. byggherrar. Gruppen har god kontroll på prognoserna på kort och längre sikt. Aktuell prognos för utfallet 2013 – 2017 är 4 821 bostäder. Osäkerhetsfaktorer finns eftersom det finns risk att projekt kan försenas.

Enligt stadens redovisning har AB Stockholmshem för åren 2013-2014 inte färdigställt några studentbostäder. Även 2015 har bolaget inte färdigställt några studentbostäder. När det gäller perioden 2016-2017 framgår av den planering staden redovisar att bolaget kommer att färdigställa 451 studentbostäder. För perioden 2018 och framåt finns ytterligare projekt i bolagets planering.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontorets sammanfattande bedömning är att staden har en god planering för att säkerställa att fullmäktiges mål om byggande av 4 100 studentbostäder uppnås för perioden, 2013-2017. AB Stockholmshem har hittills inte färdigställt några studentbostäder. Planeringen för 2016 och 2017 innebär dock att 451 studentbostäder kommer att färdigställas.

Avtalshandling

Bolagets VD och dess styrelse har antagit stadens upphandlingspolicy och riktlinjer för direktupphandling. Bolaget har utsett en upphandlingsansvarig.

Rekrytering av inköps- och upphandlingschef pågår.

Staden ska i alla avtalsförhållanden fortlöpande följa upp leverantörens seriositet ekonomiskt och juridiskt. Detta sker inte systematiskt vid bolaget.

När det gäller ansvar för uppföljning och kontroll av avtal ansvarar respektive avdelning för löpande kontroll av leverans i form av kvalitet, kvantitet och fakturering. Avdelningschefer ansvarar för att anmäla behov av upphandling till upphandlingsansvarig.

Efter varje genomförd upphandling och/eller förändrat avtal informeras verksamheterna via bolagets intranät. Avtal läggs in i avtalsdatabasen. Startmöte hålls med anlitad entreprenör.

När det gäller hur bolaget följer upp att tecknade avtal följs är rutinen att när behov av produkt eller tjänst uppstår så kontrolleras i avtalskatalog om ramavtal finns där bolaget ingår som part.

Bolaget genomför stickprovskontroller för att se om inköp är kopplat till avtal, om rangordning följs och om direktupphandlingar följer stadens riktlinjer.

Kontroll av att fakturerat överensstämmer med faktiskt utfört och att pris är enligt avtal sker genom att avstämning görs av aktuell beställare som godkänner. Fakturan attesteras sedan av närmaste chef.

Utifrån sammanställning från leverantörsreskontran med belopp per leverantör för perioden 1/1-30/9 – 2015 valdes tre leverantörer av städtjänster och fyra leverantörer av måleritjänster för granskning.

Gällande avtal fanns i samtliga fall. Stickprov har genomförts av ett antal fakturor. I samtliga fall har fakturorna kunnat stämmas av mot avtalen.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Enligt revisionskontorets bedömning är den interna kontrollen vad gäller bolagets uppföljning av ingångna avtal tillräcklig när det gäller kontroll av att fakturerat överensstämmer med faktiskt utfört arbete och att pris överensstämmer med avtal.

Kommunfullmäktiges program "Kultur i ögonhöjd"

Varje berörd bolagsstyrelse ansvarar för att väga in programmets mål i sina åtaganden och följa upp verksamheten i verksamhetsberättelsen samt upprätta en handlingsplan.

Kulturprogrammets mål 1 och 4 har inte implementerats i bolagets verksamhetsplan och följs därmed inte upp i verksamhetsberättelsen. En handlingsplan har inte upprättats. Bolagets styrelse har inte utsett en lokal samordnare.

Bolaget har deltagit vid tre Workshops som arrangerats av kulturförvaltningen. Bland annat togs upp hur programmet kommer in i stadsplaneringen och hur detta kan samordnas i staden.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontorets sammanfattande bedömning är att bolagets arbete med att implementera kulturprogrammets mål inte sker på ett tillfredsställande sätt. Styrelsen bör upprätta en handlingsplan och utse en lokal samordnare.

Elanvändning

Utfallet för bolagets elförbrukning 2015 uppgick till 18,9 kWh per kvadratmeter att jämföra med årsmålet 21,0 kWh per kvadratmeter. Utfallet för 2014 uppgick till 20,0 kWh per kvadratmeter.

För att mäta elförbrukningen i bolagets anläggningar inhämtas förbrukningssiffror från leverantören.

Bolaget håller på att arbeta fram ett system för energibesiktning i nyproduktion. Arbetet sker tillsammans med Svenska Bostäder och Stockholmshem.

Vid all ny- och ombyggnadsprojektering diskuteras möjlighet till förnybar energi, till exempel solceller.

Energistrategi beslutas av bolagets ledningsgrupp i samband med att underhållsplan och underhållsstrategi fastställs.

Under åren med ekonomiska bidrag i form av ”Stimulans för Stockholm” genomfördes installationer av cirka 240 frånluftvärmepumpar och vindar tilläggsisolerades i bolagets fastigheter.

Det pågår projekt som miljöförvaltningen har startat med syfte att se över och om möjligt skapa en enhetlig energistatistik både vad gäller förbrukningar i absoluta tal och nyckeltal.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontorets sammanfattande bedömning är att bolaget arbetar på ett tillfredsställande sätt för att uppnå stadens mål om elanvändning.

Grundläggande granskning

Bolagets arbete med internkontroll

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

Bolaget upprättade i april 2015 en internkontrollplan för 2015. Planen har godkänts av styrelsen. I mars 2015 avrapporterades resultatet av internkontrollgranskningen 2014. De granskningar som skulle genomföras under 2015 avser bland annat:

- Köp av tjänst på upphandlade ramavtal
- Uppföljning av vattenskador
- Stockholmshems lokaler

Alla kontroller enligt planen är i det närmaste 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 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 2015 och bolagets prognoser över resultat och investeringar. Vidare har bolagets måluppfyllelse avseende fullmäktiges mål granskats.

Resultat efter finansnetto (Mnkr)

KF s budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
330	330	330	340

Tertialrapport 1 och 2

I tertialrapporterna prognostiserar bolaget ett resultat på 330 mnkr exklusive reavinster.

Bokslutet för 2015 uppvisar ett resultat om 340 mnkr.

Investeringar (Mnkr)

Bolagets budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
2 267	2 064	2 090	2 109

Budget för investeringar 2015 uppgår till 2 267 mnkr. I tertialrapport 1 prognostiserades investeringarna till 2 064 mnkr och i tertialrapport 2 till 2 090 mnkr. Avvikelsen mellan budget och bokslut förklaras av fördröjningar av underhållsprojekt som en följd av svårigheter att få hyresgästgodkännanden vid större ombyggnationer.

Bolagets uppfyllelse av kommunfullmäktiges mål

Inom ramen för ILS, Stockholms stads system för ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi, har kommunfullmäktige fastställt fyra inriktningsmål och 25 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 23 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.

För verksamhetsåret 2015 har bolaget inte nått uppsatt årsmål för en indikator. Det gäller andel miljöbränslen i stadens etanol- och biogasfordon.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

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

Uppföljning av ägardirektiv

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

Aktivt bidra till stadens höjda målsättningar för bostadsbyggandet

Bolagets mål för 2015 var att påbörja 574 bostäder. Under 2015 har byggandet av 636 bostadslägenheter påbörjats. Vilket innebär att nyproduktionsmålet uppnåtts. Av de 636 påbörjade bostadslägenheter är 450 studentlägenheter.

Aktivt arbeta för att utveckla ytterstaden i nära samråd med de boende

Bolaget arbetar aktivt med områdesutveckling. Stadsutvecklingsprojektet Bagarmossen SmartUp som startade 2014 syftade till att stödja lokalt engagemang för utvecklingen av bland annat Bagarmossens centrum och området stadsodlingar.

Den utvärdering som genomförts av Hållbara Hökarängen ligger till grund för nya satsningar på områdesutveckling som bland annat planeras i Skärholmen.

Bolaget arbetar med att ta fram en strategi för lokaluthyrning som tydligt stödjer områdesutvecklingen i stadsdelar där bolaget har ett omfattande bostadsbestånd.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

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

BILAGA 2 Tjänsteutlåtande
Stockholmshems styrelse 2016-03-10
Ärende nr 7
Sida 1 av 1

Handläggare: Svante Larsson
E-post: svante.larsson@stockholmshem.se
Telefon: 08/508 39 131

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Yttrande från bolagsledningen över Lekmannarevisorns ”Granskningspromemoria 2015”

Lekmannarevisorn önskar att bolagsledningen inför styrelsebehandlingen av rapporten skriftligen kommenterar de synpunkter och rekommendationer som lämnats i ”Granskningspromemoria 2015”.

Stadsrevisorns iakttagelser

Revisorn har granskat Kommunfullmäktiges ”Kultur i ögonhöjd”. Revisionskontorets bedömning är att bolagets arbete med att implementera kulturprogrammets mål inte sker på ett tillfredsställande sätt. Styrelsen bör upprätta en handlingsplan och utse en lokal samordnare.

Stockholmshems kommentar

Under hösten 2014 tillsatte bolaget en resurs som har representerat Stockholmshem och fungerat som samordnare i samarbetet med stadens nämnder och förvaltningar. Samordnaren har deltagit i ett flertal workshops i stadens regi där tema varit Kultur i ögonhöjd i stadsplaneringen.

Bolaget bedriver vidare aktivt arbete med lokalt boinflytande och lokala partners som till exempel Hyresgästföreningen och andra föreningar som bidrar till en levande kultur för unga och barn i den lokala boendemiljön.

För att ytterligare förstärka arbetet kommer bolaget under 2016 ta fram en handlingsplan samt utse en samordnare som godkänns av styrelsen.

Stockholm 2016-03-01

AB Stockholmshem

Eva Nygren