



STADSHOLMEN

Tillhör punkt 4 på dagordningen
till styrelsesammanträde med AB
Stadsholmen 2012-03-29

Lars Brogren

Till styrelsen

Revisions PM årsbokslut 2011

Resultatet av revisionen för 2011 redovisas i bilagda rapporter från Ernst & Young respektive Stadens revisionskontor.

Hemställan

Hemställas att styrelsen beslutar att godkänna anmälan.

Stockholm den 16 mars 2012

Jonas Schneider
VD



Rapport över revision av årsbokslut (bilaga G)

ARBETSMATERIAL

Svenska Bostäder

Räkenskapsår 2011

Datum 5 februari 2011

1 Inledning

Vår granskning har utförts i enlighet med god revisionssed, revisionsinstruktion från revisorerna i Stockholms Stadshus AB och fastställd revisionsplan för bolaget för räkenskapsåret 2011.

Avseende granskning av delårsbokslut per 2011-08-31 samt av den interna kontrollen hänvisas till separata granskningsrapporter.

2 Översiktlig analys av bokslutet

2.1 Kommentarer till resultat

Resultaträkning (Mkr)	Utfall 2011	% av oms	Budget 2011	% av oms	Utfall 2010	% av oms
Nettoomsättning	2 539		2 605		2 643	
Driftskostnader	-1 191	47%	-1 232	47%	-1 296	49%
Underhållskostnader	-736	29%	-750	29%	-709	27%
Markavg. o fastighetsskatt	-173		-196		-207	
Driftnetto	439	17%	427	16%	431	16,3%
Av- och nedskr, återföringar	-470		-455		-444	
Bruttoresultat*	-31	-1%	-28	-1%	-13	-0,5%
Administrationskostnader*	-83		-86		-89	
Rearesultat fastighetsförsäljn.	476		-		3 883	
Rörelseresultat	362		-114		3 781	
Finansnetto*	-9		-36		-32	
Resultat före skatt	353		-150		3 749	
Skatt	-97		-		-980	
Årets resultat	256		-150		2 769	
 Operativt resultat*	 -123		 -150		 -134	

Intäkterna är 66 Mkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras till stor del av sålda fastigheter vars försäljning inte var medtagen i budgeten. Hyresintäkterna för bostäder är 58 Mkr lägre än vad som budgeterats. Denna negativa avvikelse förklaras främst av sålda fastigheter, 31 Mkr. Vidare har utfallet av hyreshöjningen, lägre procentuell ökning samt senareläggning av höjningen, bidragit till resterande negativa avvikelse för hyresintäkter avseende bostäder jämfört med budget.

Hyresintäkterna för lokaler är i nivå med budget.

Ökade intäktsreduktioner, främst hänförligt till hyresbortfall p g a ombyggnad inom framförallt Järva, har bidragit med omkring 20 Mkr till den negativa avvikelsen mot budget. Resterande avvikelse avser en ökning i intäkter i jämförelse med budget med 12 Mkr vilket är hänförligt till vinst vid avyttring av inventarier om 4 Mkr samt övriga intäkter hänförliga till flertalet mindre poster om 8 Mkr.

I jämförelse med föregående år har intäkterna sammantaget minskat med 104 Mkr. Hyresintäkterna för bostäder har minskat med 59 Mkr. Fastighetsförsäljningar har medfört 141 Mkr lägre i intäkter vilket motverkas av färdigställd nyproduktion och ombyggnad 43 Mkr. Hyresöverenskommelsen om 2% under året har medfört ökade intäkter med 40 Mkr.

Hyresintäkterna för lokaler har minskat i jämförelse med föregående år med 19 Mkr vilket främst är följd av intäktsförändringar i Vällingby City till följd av ombyggnad av K-Fem samt beståndsförändringar. Intäkter för p-platser har minskat med 10 Mkr, vilket är en effekt av att Stockholm Parkering tagit över driften över parkeringsgarage. Ytterligare bidragande orsaker till intäktsminskning om omkring 16 Mkr utgörs av ökade intäktsreduktioner t f a ombyggnad, främst inom Järva och Kärrtorp. Vakansgraden för 2011 är fortsatt låg, totalt för hela lokalbeståndet 5,2% (5,2%). För Vällingby City uppgår motsvarande till 5,5% (5,6%).

Driftskostnaderna är 41 Mkr lägre än budget. De **taxebundna kostnaderna** är 38 Mkr lägre än budget främst till följd av varmare klimat än normalår, 17 Mkr samt lägre kostnader för sophantering, el och vatten om sammantaget 14 Mkr. Beståndsförändringarna har bidragit med 7 Mkr lägre än budgeterat. Kostnaderna för **fastighetsskötsel** är 14 Mkr högre än budget vilket är ett resultat av ökade kostnader för outsourcing om 30 Mkr vilket motverkas av minskade personalkostnader om 22 Mkr. I övrigt har den snörika vintern under årets första månader bidragit till ökade kostnader om 8 Mkr i jämförelse med budget. Beståndsförändringar ger 2 Mkr i lägre kostnader för fastighetsskötsel. Reparationskostnaderna ligger i nivå med budgeten. I posten driftskostnader ingår vidare kostnader för personal på tjänstemannasidan, övriga administrativa kostnader samt avskrivningar på inventarier. Dessa kostnader uppgår för 2011 till 301 Mkr vilket är 15 Mkr lägre än vad som budgeterats för. Avvikelsen är främst hänförlig till lägre personalkostnader vilket delvis följer av vakanta tjänster. Totalt uppgår driftskostnaderna till 47% av vilket är i nivå med budget.

I jämförelse med föregående år har driftskostnaderna minskat med 105 Mkr. Rensat för beståndsförändringar har driftskostnaderna minskat med 57 Mkr. Delvis beror detta på klimatrelaterade kostnader, en varm höst.

Underhållskostnaderna är 14 Mkr lägre än budget vilket främst följer av förskjutningar i tiden av underhållsåtgärder. I budgeten för underhållskostnaderna har höjd tagits för en extrasatsning på underhåll om ca 450 Mkr, på årsbasis, beaktande beslutet om projektet "Stimulans Stockholm". Detta projekt är på initiativ från Stockholm Stad i arbetsmarknadspolitiskt syfte, för att hålla igång byggsektorn och åtgärda underhållsbehov.

Markavgifter och fastighetsskatt avviker positivt mot budget med 23 Mkr vilket följer av upplösning under 2011 av reservering från 2010 avseende tomträttsavgäld Vällingby C. I samband med köp av marken var denna inte längre aktuell.

Av- och nedskrivningar är 15 Mkr högre än budget. Detta beror huvudsakligen på felbudgetering vilket till del uppvägs av utförsäljningen av fastigheter.

Gentemot föregående år har av- och nedskrivningar ökat med 26 Mkr främst till följd av ökade investeringar.

Administrationskostnaderna avser central administration varav ca hälften avser marknadsföringskostnader, främst förknippade med Vällingby City.

Realisationsresultat avyttring av anläggningstillgångar uppgår till 476 Mkr vilket avser vinst vid avyttring av nio fastigheter till Bostadsrättsföreningar. Under året har även skrivits avtal om försäljning av ytterligare åtta fastigheter, Primula-affären. Då tillträde inte sker till dessa fastigheter förrän under 2012 redovisas denna försäljning först under kommande år. Däremot har skatteeffekten beaktats av affären under 2011, eftersom beskattning sker per avtalsdag. Effekten blir ökad aktuell skatt, vilken dock neutraliseras av motsvarande uppskjuten skatt – efter att justering gjorts sent i bokslutsarbetet.

Finansiella poster avviker positivt mot budget med 27 Mkr vilket förklaras av beståndsförändringar samt att det i budgeten förväntades att mark i Vällingby City skulle förvärfvas i början av året varför det i budgeten togs hänsyn till ytterligare upplåning med ökade räntekostnader som följd.

Gentemot föregående är de finansiella posterna 23 Mkr lägre vilket är en effekt av beståndsförändringarna vilken dock motverkas av ränteeffekt av upplåningsbehov samt utfasning av räntebidrag.

Skatt för innevarande år uppgår till - 97 Mkr. Denna post avser aktuell skatt om -175 Mkr och uppskjuten skatt om 78 Mkr. Ingen avsättning till periodiseringsfond har gjorts. Årets aktuella skatt är främst hänförlig till försäljning av fastigheter. Den uppskjutna skatten är hänförlig till temporära skillnader i fastigheter.

2.2 Kommentarer till balansräkningen

Balansräkning Mkr	2011-12-31	2010-12-31	Förändring
Byggnader och mark	13 673	12 584	1 089
Pågående ny- och ombyggnader	1 524	1 288	236
Uppskjuten skattefordran	145	68	77
Övriga tillgångar	453	648	-195
Summa tillgångar	15 795	14 588	1 207
Eget kapital	12 990	12 813	177
Uppskjuten skatt	719	720	-1
Övriga Avsättningar	14	34	-20
Övriga skulder	2 072	1 021	1 051
Summa skulder och EK	15 795	14 588	1 207

Årets investeringar uppgår till 2 018 Mkr och fördelar sig enligt följande:

	2011	2010
Förvärv	341	27
Nyproduktion	504	517
Ombyggnation etc		
Ombyggnad	683	532
Stambyten, badrum	21	157
Lokalombyggnader	57	65
Tillval, inventarier/IT övr	51	51
Järvalyftet	350	70
Bredband	11	64
Summa	2 018	1 483

Investeringarna understeg budgeterad nivå med 65 Mkr vilket främst är en följd av tidsmässiga förskjutningar. Aktiveringarna följer tidigare principer och bedöms vara acceptabla.

Förvärv avser väsentligen marken Vällingby C som köptes för 296 Mkr från Stockholms Stad, varav 237 Mkr avser projekt Vällingby C.

3 Uppföljning av noteringar från delårsbokslutsgranskning och granskning av intern kontroll

Det har inte gjorts några noteringar utöver tidigare rapporterade iakttagelser.

Av **Bilaga D** framgår samtliga rekommendationer från granskningen av den interna kontrollen.

4 Väsentliga revisions- och redovisningsfrågor

Bolaget följer för rapporteringsändamål koncernens redovisningsprinciper, vilka överensstämmer med ÅRL och Bokföringsnämndens allmänna råd för stora företag. Redovisningen är väsentligen upprättad med tillämpning av Redovisningsrådets rekommendationer.

4.1 Pågående projekt

Aktiverat belopp avseende pågående projekt uppgår totalt per balansdagen till 1 524 Mkr. De åtta största projekten är följande:

Nyproduktion

Jordfräsen	161 Mkr
Kusin Vitamin	137 Mkr
Båtklubben	106 Mkr
Ungraren	100 Mkr
Pyramiden 10	96 Mkr
Kvarnseglet 2	70 Mkr
Nystad 7	58 Mkr
Kolbotten 1	58 Mkr

Totalt	786 Mkr (52% av totala pågående projekt)
---------------	---

Inget nedskrivningsbehov bedöms föreligga för projekten.

4.2 Vällingby City

Upparbetat belopp totalt för Vällingby City per 31 december 2011 kan sammanställas enligt följande:

(Mkr)	Aktiverat	Kostnadsför	Total
2003	117	68	185
2004	165	127	292
2005	378	178	556
2006	622	149	771
2007	703	140	843
2008	168	52	220
2009	5	-	5
2010	34	-	34
Slutkostnad	2 192	714	2 906
Bokförde ursprungl bebygg	471	-	-
Nedskrivning 2007	-447		
Försäljning, omklassificering 2009	-145		
Förvärv marken 2011	247		
Summa	2 318		
Värdeminskningsavdrag: Ingående	-237		
Årets	-93		
Summa bokfört värde	1 988		

Bolagets egen förvaltningsorganisation gjorde i januari 2008 en egen värdering, beaktat de intäkter och förvaltningskostnader som Vällingby Centrum förväntas generera under perioden 2008-2017. Förvaltningsorganisationens värdering uppgick till 2 250 Mkr. Mot bakgrund av denna värdering vidtog bolaget en nedskrivning om 500 Mkr av projektet i årsbokslutet 2007 vilket vi bedömde vara väl avvägt.

I december 2009 gjordes en värdering av FS Fastighetsstrategi AB. I denna värdering har det genomsnittliga direktavkastningskravet satts till 6,1%. Denna värdering visar ett avkastningsvärde om 2 247 Mkr. En förnyad värdering från december 2010, av FS Fastighetsstrategi AB, visar på ett avkastningsvärde om 2 272 Mkr, en ökning gentemot värderingen i december 2009 med 25 Mkr.

Den senaste värderingen från december 2011, av FS Fastighetsstrategi AB, visar på ett avkastningsvärde om 2 596 Mkr med hänsyn tagen till äganderätt av marken, det vill säga att bolaget numera äger marken.

Genomsnittligt avkastningskrav är 5,6% (spann 5,2%-6,1%), vilket vi anser vara mycket högt. Vi ser visserligen en förbättrad efterfrågan på goda handelsfastigheter, men Vällingby Centrum tillhör knappast den grupp för vilken investorerna visar störst intresse. Negativa faktorer att beakta är hög kontorsandel och att större omdaning behövs avseende K-Fem ("Modehuset") och restaurangdelen, K2. Tillsammans innebär detta att osäkerhetsmarginalen i värderingen väl kan vara 20%, vilket skulle motsvara ett värde av ca 2,1 Mdr.

Det bör mot bakgrund av ovanstående allvarligt övervägas om nedskrivningen delvis borde återföras. Bolaget har valt att behålla bokfört värde utan någon förändring. Beaktande den globala osäkerheten särskilt avseende finansiering, kan det accepteras att ingen återföring sker 2011. Eftersom fastigheten skrivs av med nästan 100 Mkr per år bör återföring av del av nedskrivningen dock aktualiseras under 2012, åtminstone med belopp motsvarande avskrivningen, förutsatt att inte ekonomin ytterligare försämras.

4.3 Fastighetsförsäljningar

Under året har Svenska Bostäder försålt nio fastigheter till bostadsrättsföreningar. Avtal om försäljning av ytterligare åtta fastigheter har tecknats. Tillträde under 2012 varför försäljningen redovisas för 2012.

Svenska Bostäder redovisar fr.o.m. 2010, i enlighet med ändrad princip i Stadshus koncernen, försäljningen vid tidpunkten för tillträdet. Tidigare tillämpades tidpunkten för tecknande av köpeavtalet.

5 Föreslagna justeringar och potentiella risker

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

6 Utestående frågor

Inga utestående frågor noterade.

7 Skattefrågor

Inga väsentliga skattefrågor har noterats.

8 Övrigt

Inga övriga frågor av väsentlighet föreligger.

9 Kommentarer från företagsledningen

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

10 Audit Clearance

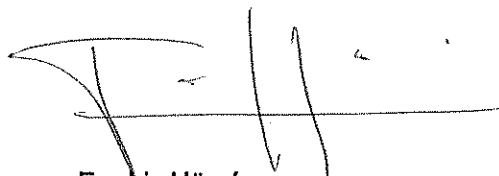
Härmed intygas att det rapportpaket som vi har granskat för räkenskapsåret 2011 ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning och att det upprättats i enlighet med för bolaget fastställda redovisningsprinciper och instruktioner för årsbokslut.

Vi kommer att avlämna en revisionsberättelse i enlighet med standardutformningen för räkenskapsåret 2011.

Stockholm den 3 februari 2012



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Riksg 2



REVISIONSKONTORET

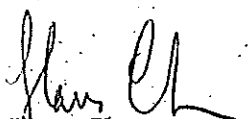
Styrelsen för AB Stadsholmen

Granskningsrapport

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

Härmed överlämnas denna.

Stockholm den 8 februari 2012


Hans Classon
enligt uppdrag

Ditt
2/

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i AB Stadsholmen

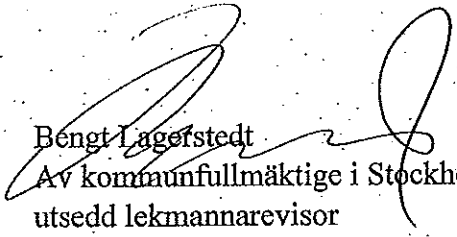
Organisationsnummer 556035-1511

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2011.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Min granskning har begränsats till en översiktlig granskning av att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Granskningen har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger. Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Stockholm den 8 februari 2012


Bengt Lagerstedt
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor



Granskningspromemoria 2011

AB SVENSKA BOSTÄDER (KONCERNEN)

Den kommunala revisionen är fullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivs i nämnder och bolagsstyrelser. Stadsrevisionen i Stockholm granskar nämnders och styrelserns ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt fullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna och revisionskontoret.

I "årsrapporter" för nämnder och "granskningspromemorior" för styrelser sammanfattar Stadsrevisionen det gångna årets synpunkter på verksamheten. Särskilda granskningar som sker under året publiceras löpande som "revisionsrapporter" och i vissa fall som "promemorior".

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

STADSREVISIONEN

Revisionskontoret

www.stockholm.se/revision

Besöksadress: Hantverkargatan 3 D, 1 tr

Postadress: 105 35 Stockholm

Telefon: 08-508 29 000

Fax: 08-508 29 399



Innehåll	Sid
1 Redogörelse för granskningens planering och genomförande.....	1
2 Redogörelse för granskningsresultatet.....	1
2.1 Fördjupad granskning	1
2.1.1 Klagomålshantering.....	1
2.1.2 Förtroendekänsliga området.....	2
2.1.3 Avtalsbevakning.....	3
2.2 Grundläggande granskning	4
2.2.1 Bolagets arbete med internkontroll.....	4
2.2.2 Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat.....	5
2.2.3 Uppföljning av ägardirektiv och uppdrag.....	7



I Redogörelse för granskningens planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmanna-revisorer vid ett planeringsmöte den 19 maj 2011. Vid planeringsmöte den 8 juni 2011 avseende Svenska Bostäder informerade lekmannarevisorn om det granskningsuppdrag som givits revisionskontoret. Den auktoriserade revisorn presenterade sin planeringspromemoria. I övrigt har informationsutbyte skett mellan samtliga involverade i revisions- och granskningsarbetet. Resultatet av internkontroll granskningen och granskningen av delårsbokslutet rapporterades vid ett gemensamt avstämningsmöte den 6 oktober 2011.

Under granskningsåret har revisionskontoret sammanträffat med representanter för bolaget i samband med information och avstämning av genomförda granskningar. Slutrevisionsmöte äger rum den 8 februari 2012.

Årets granskning har bl.a. omfattat granskning av bolagets hantering av klagomål och synpunkter från allmänhet och hyresgäster. Granskningen har även omfattat om bolaget har en tillräcklig intern kontroll vad avser utbetalningar av ersättningar till anställda utöver ordinarie månadslön. Vidare har bolagets uppföljning och kontroll av ingångna avtal granskats.

Bolaget har faktakontrollerat granskningspromemorian.

2 Redogörelse för granskningsresultatet

2.1 Fördjupad granskning

2.1.1 Klagomålshantering

Revisionskontoret har genomfört en granskning av hur bolaget hanterar klagomål och synpunkter. Bolagets hantering av felanmälan har inte omfattats av denna granskning. I stadens kvalitetsstrategi ingår en systematisk hantering av förbättringsförslag, synpunkter och klagomål från invånare och brukare. Alla nämnder och bolag ska ha rutiner för att ta emot och i sitt förbättringsarbete använda synpunkter på sina verksamheter.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om bolaget hanterar klagomål och synpunkter från allmänhet och brukare/hyresgäster på ett för bolaget tillfredsställande sätt. Nedan redovisas resultatet av granskningen.



Iakttagelser

Klagomål som inkommer registreras i bolagets ärendehanteringssystem. Detta görs av bolagets kundcenter som sedan överför ärendet till berört affärsområde där bedömning, eventuella åtgärder och uppföljning sker.

Klagomål och synpunkter förtecknas i diarium. Det framgår bland annat vem som är handläggare i ärendet och vilka dokument som är diarieförda.

Revisionskontoret kan konstatera att klagomål som inkommer via e-post till bolaget bekräftas till avsändaren att de mottagits. Merparten av klagomål görs via telefon till kundcenter.

Sammanställningar över antal klagomål per affärsområde tas fram från ärendehanteringssystemet och analyseras.

Bolaget använder de synpunkter som hyresgäster framför till att utveckla sin verksamhet. Synpunkter från hyresgäster lämnas främst i samband med att enkäter delges hyresgäster.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontorets sammanfattande bedömning är att bolaget hanterar klagomål och synpunkter på ett tillfredsställande sätt.

2.1.2 Förtroendekänsliga området

Under år 2010 genomförde revisionskontoret granskningar av delar av det förtroendekänsliga området bl.a. granskades representation, kontokortsanvändning, resor och bisysslor. År 2011 har en fortsatt granskning skett inom området nämligen av ersättningar utöver ordinarie månadslön.

Granskningen har utgått från datafiler från bolagen med uppgifter om ersättningar utöver lön för perioden juli 2010 – juni 2011. Först har en analytisk granskning skett av datafilerna för urval av intressanta lönearter exempelvis regelbundna övertidsersättningar, engångsersättningar, avgångsvederlag, m.m. Därefter har substansgranskning skett av utvalda ersättningar varvid granskning skett av underlag för att konstatera om bolagets riktlinjer och beslutsordning följs och om det finns fungerande och dokumenterade rutiner och kontroller samt om uppföljningar genomförs. Resultatet av granskningen redovisas nedan.

Iakttagelser

Alla ersättningar betalas ut via bolagets lönesystem. Det görs regelbundna manuella kontroller av lönelistor inför varje utbetalningstillfälle. Genomförda kontroller dokumenteras dock inte.



Revisionskontoret har bland annat granskat avgångsvederlag, övertid och individuella tillägg. För samtliga granskade ersättningar finns avtal eller annat underlag som godkänts av den person som enligt bolagets beslutsordning har beslutanderätt.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret bedömer att bolaget har tillräcklig intern kontroll i hanteringen av ersättningar till anställda.

2.1.3 Avtalsbevakning

Revisionskontoret har genomfört en granskning av hur bolaget arbetar med uppföljning och kontroll av ingångna avtal. Enligt stadens upphandlingspolicy är det viktigt att staden uppfattas som en god avtalspart och beställare. Vidare anger policyn att staden ska följa upp och vidta åtgärder för att upprätthålla en hög lojalitet med de tecknade avtalen.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om bolagets uppföljning och kontroll av ingångna avtal är tillräcklig. Nedan redovisas resultatet av granskningen.

Iakttagelser

Bolagets inköbspolicy är antagen av styrelsen. Den ansluter i tillämpliga delar till stadens upphandlingspolicy.

All upphandling av varor och tjänster görs centralt av inköpsenheten vid bolaget. Vid varje nytt avtal informeras affärsområdena om priser, leveransvillkor m.m.

Av tecknade avtal framgår inte alltid under vilka former avtalat åtagande ska följas upp under avtalsperioden. Uppföljnings- och avstämningsmöten med entreprenörer genomförs. Möten med leverantörer till bolagets fastighetsförvaltning dokumenteras dock sällan av affärsområdena. När inköpsenheten deltar vid dessa möten upprättas alltid protokoll.

Bolaget följer fortlöpande upp leverantörernas seriositet ekonomiskt och juridiskt.

Revisionskontorets granskning av bolagets följsamhet mot tecknade avtal avseende städarbeten under 2011 visar att direktupphandling förekommer men dock i mycket begränsad omfattning.



Revisionskontoret har också granskat ramavtal med tekniska konsulter som anlitats i byggprojekt avseende el- och vvs arbeten under 2011. Det kan konstateras att för ett ramavtal har de företag som rangordnats som nummer tre respektive fyra anlitats i betydligt större omfattning än det företag som rangordnats som nummer ett i avtalet.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret bedömer att bolagets uppföljning och kontroll av de avtal som granskats inte är helt tillräcklig.

2.2 Grundläggande granskning

2.2.1 Bolagets arbete med internkontroll

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

Bolaget upprättade i februari 2011 en internkontrollplan för 2011. Planen har godkänts av styrelsen. De granskningar som skulle genomföras under året var:

- Efterlevnad av lagen om offentlig upphandling
- Anbudsöppning
- Nybyggnadsprojekt
- Representation/konferenser/gåvor

Bolaget har vid sammanträde i september avrapporterat resultatet av granskningarna under tertial 1 och 2 till styrelsen. Inga brister har konstaterats.

De granskningar som genomfördes under tertial 3 kommer att avrapporteras till styrelsen vid nästa styrelsemöte. Dessa kontroller är ännu inte helt genomförda utan arbetet med att sammanställa resultatet av granskningarna pågår enligt uppgift från bolaget. Vid sammanträdet kommer även en internkontrollplan för 2012 att antas.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

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



2.2.2 Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat

Revisionskontoret har granskat tertialrapporter och bokslut med inriktning på bolagets prognoser och resultat efter finansnetto. Av nedanstående tabeller framgår bl.a. kommunfullmäktiges och koncernstyrelsens krav på resultat enligt budget 2011 och bolagets prognoser över resultat och investeringar.

Resultat efter finansnetto 2011, mnkr

KFs budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
-150	-180	-170	-123

Tertialrapport 1 och 2

I tertialrapport 1 prognostiserar bolaget ett resultat på -180 mnkr exklusive reavinster och i tertialrapport 2 prognostiserar bolaget ett resultat på -170 mnkr exklusive reavinster. Avvikelsen mot budget i tertialrapporterna 1 och 2 förklaras av att hyreshöjningen för 2011 inte blev förrän 1 april. Höjningen var budgeterad från 1 januari.

Bokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive reavinster uppgår till -123 mnkr. Resultatet inklusive åtgärder för "Stimulans för Stockholm" är inom ramen för fullmäktiges budgetkrav på -150 mnkr. Den huvudsakliga förklaringen till resultatet jämfört med budget är ett mindre fastighetsbestånd.

Investeringar 2011, mnkr

Bolagets budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
2 083	2 177	1 825	2 018

Avvikelsen mot budget i tertialrapport 2 förklaras i allt väsentligt av en lägre nivå avseende ombyggnationer och nybyggnadsprojekt.

Bokslut

Bolagets investeringar uppgår till 2 018 mnkr, vilket är 65 mnkr lägre än budgeterad volym. Orsaken till avvikelsen beror i huvudsak på lägre ombyggnadsvolym.



Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret bedömer att bolagets prognossäkerhet är i stort tillfredsställande.

Bolagets uppfyllelse av kommunfullmäktiges mål

Inom ramen för ILS, Stockholms stads system för ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi, har kommunfullmäktige fastställt tre inriktningsmål och 13 verksamhetsmål. Kopplat till verksamhetsmålen har även ett antal indikatorer fastställts. Genom indikatorerna mäts i vilken utsträckning stadens nämnder och bolag uppfyller kommunfullmäktiges mål. De indikatorer som bolagen omfattas av framgår av kommunfullmäktiges budget samt av den budget koncernstyrelsen har antagit för bolagssektorn. Respektive bolag ska ange årsmål för sina indikatorer. Rapportering av målen och måluppfyllelsen ska ske i planerings- och uppföljningsverktyget ILS-webb

Revisionskontoret har granskat om bolagets styrelse har formulerat årsmål för respektive indikator, att målen följs upp på ett systematiskt sätt samt om måluppfyllelsen redovisas för styrelsen. Vidare har revisionskontoret bedömt om större avvikelser mot budget har analyserats och förklarats på ett tillfredsställande sätt.

Iakttagelser

Bolaget omfattas av 26 indikatorer. För dessa indikatorer har bolaget fastställt årsmål. Årsmålen redovisas i ILS-webb samt i bolagets budget som är antagen av styrelsen. Revisionskontoret kan notera att bolaget även har antagit egna bolagsspecifika indikatorer med årsmål.

I enlighet med moderbolagets anvisningar har bolaget redovisat måluppfyllelsen för ett antal indikatorer i tertialrapport 2. Bland annat bedömdes antal påbörjade bostäder till 286 mot årsmålet 500 bostäder.

För verksamhetsåret 2011 har bolaget inte nått uppsatta årsmål för tre indikatorer. Årsmålet för indikatorn andel medarbetare som under arbetstid använder miljövänliga transportmedel när de reser i tjänsten har inte uppfyllts helt. Antal påbörjade lägenheter och antal inträffade incidenter har heller inte uppfyllts. Måluppfyllelsen för respektive indikator har presenterats för styrelsen. För de tre årsmål som inte uppfyllts finns inte 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.

2.2.3 Uppföljning av ägardirektiv och uppdrag

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

Nyproduktion

Bolagets mål för 2011 var att påbörja byggandet av 500 bostadslägenheter. Under året påbörjades byggandet av 233 bostadslägenheter, varav 50 studentbostäder, vilket innebär att nyproduktionsmålet inte uppnåts. Den huvudsakliga förklaringen till avvikelserna är att bolaget erhållit för få markanvisningar. Årsmålet för studentbostäder har dock uppfyllts.

Avhysningar

Bolaget deltar i Socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningens vräkningsförebyggande arbete i Stockholms stad, där en rapport med förslag till åtgärder nu är framtagen. Antalet avhysningar har minskat från 68 för 2010 till 37 för 2011.

Verka för fler billiga lägenheter för ungdomar i söderort

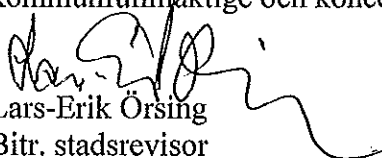
Bolaget har inte genomfört några specifika aktiviteter utifrån uppdraget under 2011. Tillskapandet av billiga lägenheter sker enligt bolaget genom produktion av studentbostäder och forskarlägenheter men inget tillskott av dessa har skett i söderort under 2011.

Öka hyresgästernas incitament att spara energi

Efter utvärdering av försöksverksamhet med ett system för individuell mätning och debitering av värme, varm- och kallvatten har bolaget beslutat att förbereda sådan mätning i nyproduktion. En pilotstudie i ett hus pågår i samarbete med Hyresgästföreningen.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

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


Lars-Erik Örsing
Bitr. stadsrevisor


Hans Classon
Certifierad kommunal revisor