

Rapport över löpande granskning av intern kontroll (bilaga E)

AB STOCKHOLMSHEM

Räkenskapsår 2010

Datum 2010-10-06

1 Inledning

Vår granskning har utförts i enlighet med god revisionssed, koncerninstruktion och i enlighet med fastställd granskningsplan för bolaget.

2 Övergripande bedömning av den interna kontrollen

I samband med vår granskning av bolagets väsentliga processer och tillhörande kontroller har vi gjort bedömningen att den interna kontrollen är att anse som tillräcklig.

3 Väsentliga iakttagelser som gjorts i samband med granskningen av intern kontroll

3.1 Övergripande kontrollmiljö

Vår övergripande bild av bolagets interna kontrollmiljö är att den är tillfredsställande. Detta ställningstagande baserar sig på en inom organisationen god medvetenhet kring vikten av kontroller, god dokumentation avseende såväl policys och direktiv samt underlag för bokslutet. Bolaget arbetar t ex med egna årliga kontrollplaner över projekt och/eller rutiner som ska ses över.

3.2 Inköpsprocessen

En avvikelse har noterats i samband med stickprovsgranskning av inköpsfakturer, vilket avsåg att en faktura hade kunnat komma med två gånger genom hela flödet. Det vill säga samma faktura har såväl registrerats som attesterats två gånger. Bolagets fakturahanteringsprocess bygger på kontroller vid inmatning och dubbla attester. Via utökad granskningsinsats har vi kommit till slutsatsen att det fel som har identifierats var en isolerad händelse. Noterade brister i attestrutinen medför att vi upprättar en rekommendation om att återkommande information och uppföljning bör ske för att påminna om de kontroller och det ansvar attestanten har i sin roll. Flödet i sig avseende fakturahanteringen med fastställda kontroller bedömer vi inte behöver förändras.

3.3 Hyresprocessen

I samband med vår granskning av hyresprocessen har vi noterat avsaknad av dokumentation i form av attesterade aviseringslistor. Bolaget införde för ett antal års sedan, i enlighet med tidigare rekommendation, kontroll av den månatliga aviseringslistan med avseende på rimlighet inklusive attest. Kontrollen ska utföras av någon som inte varit direkt involverad i aviseringsprocessen. Under 2010 har vi inte kunnat ta del av någon attesterad aviseringslista. Vi konstaterar att övergripande kompenserade kontroller föreligger och att noggrann genomgång skedde vid aviseringen i augusti i och med implementeringen av Fasad.

3.4 Bokslutsprocessen

Bolaget har, såsom vi har lyft fram i tidigare rapportering, en fungerande bokslutsprocess, men att den har ett begränsat systemstöd. Vi kan konstatera att till detta bokslut finns ett förbättrat systemstöd för konsolidering implementerat. Detta ser vi som en förbättring ur såväl effektivitet som kontrollhänseende. Ytterligare arbete att bygga färdiga rapporter via tillgänglig rapportgenerator för att ersätta nuvarande excel-mallar är initierat, så vi ser att ytterligare förbättringar är på väg.

I likhet med tidigare fungerar bokslutsprocessen väl tack vare en tydlig ansvarsfördelning och kommunikation inom organisationen med en stabil ekonomiavdelning där merparten av personalen har arbetat länge inom bolaget.

I en rekommendation sedan tidigare har vi fört fram vikten av en tydlig dokumentation kring bokslutsprocessen utifrån den manuella hanteringen, vilket skapar ett personberoende som bör ses över. Vi kan i samband med årets granskning notera att arbetet med dokumentation över arbetsmoment, dokumentation etc är till vissa delar färdigställt och övriga delar pågående.

För uppföljning av kvarstående rekommendationer från tidigare år se avsnitt 5.

3.5 Implementering av nytt hyressystem, Fasad

Under september månad har bolaget gått över till det nya hyressystemet Fasad. Ett projekt som har pågått under längre tid. Då övergången skedde i september har inte Fasad haft någon effekt på de finansiella rapporterna för detta delårsbokslut. Den första avisering i Fasad kommer att genomföras i oktober och vi har därmed inte kunnat ta del av eller granska hur det nya systemet förändrar hyresprocessen och de tidigare noterade och granskade kontrollerna. Uppföljning av detta kommer att ske inför granskningen av årsbokslutet.

4 Väsentliga redovisnings- och/eller revisionsproblem som kan förutses inför årsbokslutet

Det är vår bedömning att det föreligger inga väsentliga redovisnings- eller revisionsproblem inför årsbokslutet.

5 Uppföljning av föregående års rekommendationer från revisorerna

För sammanfattning av tidigare års rekommendationer hänvisar vi till bilaga D. Vi kan konstatera att de kvarstående rekommendationerna från tidigare år har åtgärdats under 2010.

6 Övrigt

Inga övriga väsentliga förhållanden finns att rapportera.

7 Eventuella kommentarer från företagsledningen

Rapporten är avstämd med bolaget och med deras kommentarer i Bilaga D.



Magnus Fredmer



Marie Dahlstrand

**AB STOCKHOLMSHEM
REKOMMENDATIONER FRÅN REVISIONEN**

GRANSK- NINGSÅR	REKOMMENDATION	Rekommen- dationen följs upp (datum)	ATGÄRDAT			KOMMENTAR FRÅN FÖRETAGSLEDNINGEN
			Ja	Nej	Del- vis	
2010	Dokumenterad kontroll av månatlig aviseringslista Rekommendation att bolaget återinför dokumenterad kontroll av den månatliga aviseringslistan. Utskriven och avstämd aviseringslista med attest bör ingå som en del i bokslutsdokumentationen.	Slutrevision				Kontrollen har genomförts men ej dokumenterats enligt gällande regler. Orsaken är en plötslig personalförändring inom avdelningen.
2010	Attestrutiner och kontroll av inköpsfakturor. Attestkontrollen är en manuell kontroll där det personliga ansvaret är av yttersta vikt. Rekommenderar att kontinuerlig information och påminnelse sker avseende vad attestansvaret innebär och vilka kontroller attestanten ska utföra.	Slutrevision				I det aktuella fallet kommer incidenten att gås igenom med både granskningsansvarig och attestant. Vidare kommer information till granskningsansvariga och attestanter tas fram under hösten, där vikten av fakturahanteringen påpekas.
2006	Bokslutsprocessen – den skriftliga rutinbeskrivningen kan förbättras med avseende på beskrivning av samtliga arbetsmoment, innefattandes vad som ska göras och hur inklusive dokumentation.	Slutrevision	X			Dokumentation har upprättats kontinuerligt under året. Kvarstår att färdigställa dokumentation kring de moment som endast utförs vid årsbokslut.
2005	Momshantering avseende användande av beräknad schablon. Utestående arbete i samband med översynen av bolagets beräkning av schablon för moms och dess hantering kvarstår att införliva den uppdaterade beräkningsmodellen av schablonen i	Slutrevision	X			Beräkningsmodellen för uttagsbeskattningen har uppdaterats from januari 2010 med avseende på använd momsschablon. Vi har även för avsikt att fortsätta vår översyn och göra ytterligare förfiningar.

	uttagsbeskattningen. Beräknad momsschablon är en parameter i modellen för uttagsbeskattningen. Vi anser även att en översyn är lämplig mot bakgrund av de organisatoriska förändringar som har skett inom bolaget samt att användandet av en schablon modell generellt bör ses över med en viss regelbundenhet .					
--	---	--	--	--	--	--

Rapport över revision av delårsbokslut (bilaga F)

AB STOCKHOLMSHEM

Räkenskapsår 2010

Datum 2010-10-06

1 Inledning

Vår granskning har utförts i enlighet med god revisionssed och revisionsinstruktion från Stockholms Stadshus AB för räkenskapsåret 2010.

2 Översiktlig analys av bokslutet

Det är vår bedömning av bolagets delårsbokslut är upprättat med tillfredsställande kvalitet och tillräcklig dokumentation samt i enlighet med god redovisningssed.

Vår analys tar utgångspunkt i bolagets funktionsindelade uppställning. Rapportpaketet till moderbolaget sker enligt kostnadslagsindelad uppställning. Skillnaderna i uppställningsformat är granskat i och med genomgången av rapportpaketet.

Resultaträkning (Mkr)

	2010 Jan-Aug Utfall	2009 Jan-Aug Utfall	2010 Jan-Dec Budget	2010 Jan-Dec Prognos
Hysesintäkter	1 179	1 257	1 828	1 764
Övriga intäkter	36	20	24	51
Fastighetskostnader	-873	-859	-1 322	-1 333
Driftnetto	342	418	530	482
Av/nedskrivningar	-159	-156	-259	-259
Adm- och förs.kostnader	-75	-57	-92	-92
Pensionsreservering	0	15	0	0
Resultat försäljning fastigheter	971	1 012	0	971
Försäljning aktier i DB	0	202	0	0
Rörelseresultat	1 079	1 434	179	1 102
Finansnetto	-81	-110	-178	-131
Resultat före skatt	998	1 434	1	971
Skatt	-263	-295		
Periodens resultat	735	1 029		

Balansräkning (Mkr)	2010 Jan-Aug Utfall	2009 Jan-Aug Utfall	2009 Jan-Dec Utfall
Materiella anlägg.n.tillg	12 343	12 091	12 209
Finansiella anlägg.n.tillg	3	10	9
Omsättningstillgångar	101	243	184
Summa tillgångar	12 447	12 344	12 402
Eget kapital	8 106	6 771	7 374
Avsättningar	367	287	369
Kortfristiga skulder	3 974	5 286	4 659
Summa Skulder och Eget kapital	12 447	12 344	12 402

2.1 Resultatutveckling

Bolagets hyresintäkter har minskat med 78 Mkr (-6,2 %) jämfört med motsvarande period föregående år. Detta förklaras av en minskning i fastighetsbeståndet till följd av försäljningar till bostadsrättsföreningar som har skett under 2009 och 2010. Den generella hyreshöjningen för 2010 uppgår i genomsnitt till 2,06%. Efter omförhandlingar med hyresgästföreningen genomfördes höjningen först från 1 april istället för 1 januari och höjningen sänktes till 2,06 % från 2,16 %. Intäkterna för perioden ligger något under budget till följd av fler genomförda försäljningar än budgeterat.

Övriga intäkter har ökat med 16 Mkr (+80 %) sedan föregående år. Intäkterna avser till stor del leveranser till fastigheter som sålts där köparen ännu inte har tecknat avtal med annan leverantör av värmeförsörjning. En bidragande faktor till ökningen är den kalla vintern som medförde högre förbrukning. Utöver detta fortsätter också intäkterna att öka hänförligt till bredbandsleveranser.

Fastighetskostnaderna har ökat med 14 Mkr (+1,6 %) jämfört med föregående år. Det föreligger en ökning av kostnaderna trots att fastighetsbeståndet har minskat. Att kostnaderna har ökat förklaras till största delen av att den kalla och snörika vintern har medfört extra kostnader i form av såväl ökad snöröjning som ökad värmeförbrukning (totalt +33 Mkr). En kostnadsökning föreligger också på personalsidan till följd av extrasatsningarna i och med "Stimulans för Stockholm" (+14 Mkr). Underhållskostnaderna har däremot minskat med 38 Mkr, vilket är något under budget. Föregående års underhållskostnader låg högt i och med åtgärder inom "Stimulans för Stockholm".

Av- och nedskrivningar ligger i stort sett i nivå med föregående år, detta trots en minskning i beståndet. Bolaget gör förvärv och har övriga investeringar som ger högre avskrivningsunderlag än de fastigheter som utgår.

De administrativa kostnaderna har ökat med 18 Mkr (+31,6 %) vilket huvudsakligen förklaras av ökade datadriftskostnader. Kostnadsökningen är relaterad till projektet att byta ut och implementera ett nytt hyressystem (Fasad ersätter Faster). Utbytet av system blev försenat men genomfördes nu i september.

Periodens resultat påverkas även i år starkt av resultateffekten av försäljningar till bostadsrättsföreningar. Detta ger en total realisationsvinst om 971 Mkr, vilket dock är 41 Mkr lägre än för motsvarande period föregående år.

Det finansiella nettot har förbättrats mot föregående år och även jämfört med budget. Ränteutvecklingen under året har medfört lägre kostnader i kombination med en positiv likviditetseffekt som genomförda försäljningar har medfört där bolagets skuldsättning har kunnat minskas. Räntan har i snitt under 2010 uppgått till 3,1 % och för 2009 var motsvarande nivå 3,4 %.

2.2 Balansräkningen

De materiella anläggningstillgångarna har ökat med 134 Mkr jämfört med årsbokslutet. Förändringen avser effekt av genomförda försäljningar (-645 Mkr), förvärv (35 Mkr), avskrivningar (-159 Mkr) och investeringar i form av ny- och ombyggnationer, smalusupprustningar och inventarier (903 Mkr)

Omsättningstillgångarna har minskat med 83 Mkr jämfört med årsskiftet och uppgår till 101 Mkr. Det minskade saldot förklaras till betydande del av att föregående år hade bolaget utestående fordringar avseende ännu inte avslutade fastighetsförsäljningar. Motsvarande situation föreligger inte vid detta bokslut.

Förändring i eget kapital uppgår till 732 Mkr vilket motsvarar periodens resultat minus utbetald utdelning till moderbolaget om 2,6 Mkr.

Kortfristiga skulder har minskat med 685 Mkr (-14,7 %) jämfört med årsbokslutet. I likhet med föregående år har bolagets belåning mot Staden minskat, vilket har varit möjligt i och med den positiva likviditetseffekt som realisationsvinsterna har medfört.

3 Väsentliga revisions- och redovisningsfrågor

Bolaget har inte gjort några förändringar i sina redovisningsprinciper jämfört med föregående år. I enlighet med instruktioner från Stadshus AB bokförs från och med i år realisationsresultatet vid försäljningar av fastigheter i samband med tillträdet till fastigheten. Tidigare skedde det per kontraktsdatum, vilket också är det som gäller ur ett skattemässigt perspektiv.

Vi har inte funnit något i vår granskning som medför något att rapportera avseende använda redovisningsprinciper.

3.1 Övriga väsentliga revisions- och redovisningsfrågor

3.1.1 Värdering av fastigheter och pågående projekt

Per augusti 2010 föreligger inga nedskrivningar avseende fastigheterna. Vår granskning av bolagets uppföljning av projekten har inte föranlett någon avvikande uppfattning. I samband med årsbokslutet kommer ytterligare uppföljning göras i samband med att bolaget gör en värdering av sitt fastighetsbestånd.

3.1.2 Fastighetsförsäljningar till bostadsrätt

Under 2010 har ytterligare försäljningarna till bostadsrättsföreningar i enlighet med ägardirektiven genomförts omfattande 1 184 lägenheter (1 151). Försäljningarna har genererat ett bokfört reavinstresultat om 971 Mkr.

Efter delårsbokslutet har ytterligare några försäljningar avslutats och ett fåtal ärenden är under bearbetning. Omfattningen av antal ärenden och nya intresseanmälningar har nu minskat betänkligt.

3.1.3 Övriga försäljningar och förvärv

Vad det gäller övriga försäljningar och förvärv har det varit mindre omfattning av det så här långt under 2010 jämfört med föregående år.

I år har förvärv av ytterligare ett nyproduktionsprojekt från JM skett omfattandes totalt ca 50 lägenheter. Köpskillingen uppgår till 12 Mkr. Därutöver har en fastighet förvärvats i Rinkeby från en privat fastighetsägare för 23 Mkr.

4 Föreslagna justeringar och potentiella risker

Vi har inte noterat några materiella avvikelser.

5 Utestående frågor

Inga utestående frågor föreligger att rapportera.

6 Skattefrågor

En fullständig avstämning av samtliga skattekonton, upprättande av skatteberäkning och uppskjuten skatt sker per årsbokslut.

7 Tvister

I tidigare års rapportering har redogörelse skett av tvisten med Svenska Fibernät avseende upphandling med STOKAB om byggnationen av förbättrad infrastruktur (möjlighet till bredband) och den parallella process som föreligger utifrån att Kammarrätten har upphävt kommunfullmäktiges grundbeslut angående Handlingsplan för uppkoppling av bredband till hyresgästerna i de kommunala bostadsbolagen till bredbandsnätet.

Bägge dessa frågor hanteras av Stockholms Stadshus AB med AB Familjebostäder som samordnare för de tre kommunala fastighetsbolagen. Vid upprättandet av denna rapport har inget nytt framkommit.

I övrigt föreligger inga nya tvister enligt uppgift från bolaget. Till årsbokslutet kommer advokatcirkulering att genomföras.

8 Övrigt

Inga övriga väsentliga förhållanden föreligger att rapportera.

9 Eventuella kommentarer från företagsledningen

Rapporten är avstämd med bolaget.

10 Audit Clearance

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


Magnus Fredmer
Marie Dahlstrand

Rapport över revision av årsbokslut (bilaga G)

AB STOCKHOLMSHEMS-KONCERNEN

Räkenskapsår 2010

Datum 2011-02-08

1 Inledning

Vår granskning har utförts i enlighet med god revisionssed, revisionsinstruktion från Stockholms Stadshus AB och fastställd revisionsplan för bolaget för räkenskapsåret 2010.

2 Översiktlig analys av bokslutet

Efter genomförd granskning av bolagets årsbokslut är det vår bedömning att kvaliteten i bokslutet är i stort att anse som tillfredsställande med en god dokumentation. Brister har noterats gällande kvalitetssäkring av skatteberäkning och rapportpaket, vilket har föranlett föreslagna justeringar (se vidare avsnitt 4.1.4 och 6).

Bekräftelse av redovisade belopp i rapportpaket (mkr)	2010	Budget	2009
Omsättning	1 830	1 866	1 917
Resultat efter finansiella poster	1 587	0	2 118
Årets resultat (efter skatt)	1 123	0	1 639
Tillgångar	12 884	13 953	12 454
Eget kapital	8 509	6 653	7 374

Nedanstående uppställning över periodens resultat och balansräkning följer bolagets funktionsindelade uppställning.

Resultaträkning (mkr)	2010 Jan-Dec Utfall	2009 Jan-Dec Utfall	2010 Jan-Dec Budget	2010 Jan-Dec Prognos II
Hysesintäkter	1 748	1 864	1 828	1 764
Övriga intäkter	65	44	24	51
Fastighetskostnader	-1 419	-1 477	-1 322	-1 333
Driftnetto	394	431	530	482
Av-/nedskrivningar	-244	-248	-259	-259
Adm- och förs.kostnader	-97	-86	-92	-92
Pensionsreservering	-	12	-	-
Resultat försäljning fastigheter	1 656	2 170	-	971
Försäljning aktier i DB	-	-	-	-
Rörelseresultat	1 709	2 279	179	1 102
Finansnetto	-122	-161	-178	-131
Resultat före skatt	1 587	2 118	1	971
Skatt	-465	-479	-	-
Periodens resultat	1 123	1 639		
Balansräkning (mkr)	2010-12-31	2009-12-31		
Materiella anlägg.tillg	12 504	12 209		
Finansiella anlägg.tillg	7	9		
Omsättningstillgångar	154	184		
Summa tillgångar	12 665	12 402		
Eget kapital	8 490	7 374		
Avsättningar	398	369		
Långfristiga skulder	-	-		
Kortfristiga skulder	3 777	4 659		
Summa Skulder och EK	12 665	12 402		

2.1 Resultatutveckling

Bolagets hyresintäkter har per helåret minskat med 116 Mkr (-6%) jämfört med 2009. Utfallet är även under budget. Minskningen följer av en mindre intäktsvolym till följd av de försäljningar som har genomförts. Minskningen i beståndet överstiger den positiva effekt som tillkommande intäktsunderlag från ny- och ombyggnationen ger. Den negativa avvikelser jämfört med budget följer av fler genomförda försäljningar än budgeterat och omförhandlingen med Hyresgästföreningen av tidigare tecknat två-årsavtal.

Övriga intäkter har ökat med 21 Mkr (+48%) jämfört med föregående år. Intäkterna avser till stor del leveranser av värmeförsäljning till fastigheter som sålts men där köparen ännu inte har tecknat avtal med annan leverantör. En bidragande orsak till ökningen är den kalla vintern både i början och slutet av året som har medfört högre förbrukning. Ökningen jämfört med 2009 uppgår till 10 Mkr. Där till har

intäkterna från bredbandsleveranserna stigit med 7 Mkr jämfört 2009 vilket också är en bidragande orsak till ökningen.

Fastighetskostnader har minskat med 58 Mkr (-4%) jämfört med 2009, men utfallet har överstigit budget med 97 Mkr. En minskning jämfört med föregående år förklaras av bolagets minskade bestånd. Utfallet jämfört med budget beror till största delen på högre kostnader för snöröjning och uppvärmningskostnader (+30 respektive +21 Mkr jämfört med budget). Dessa poster följer av den mycket kalla och snörika vintern som varit såväl i inledningen som i slutet av 2010.

Tillkommande och icke budgeterade kostnader för implementeringen av Fasad har vidare belastat periodens fastighetskostnader med 18 Mkr och tillkommande datadriftskostnader med 9 Mkr. Det sistnämnda följer av att implementeringen av FASAD blev senare lagd och dubbla driftkostnader under en period där hyressystemen hanterats parallellt. Vidare har personalkostnaderna överstigit budget med 7 Mkr till följd av högre pensionsdebiteringar vid slutlig beräkning från S:t Erik Liv.

Av- och nedskrivningar har minskat något jämfört med föregående år, vilket följer av minskningen i beståndet. Förvärv, färdigställd nyproduktion och övriga investeringar medför tillkommande avskrivningsunderlag.

Administrativa kostnader har ökat med 11 Mkr (+13%) för helåret. Jämfört med budget är ökningen +5 Mkr (5%). Överdrag jämfört med såväl föregående år som budget förklaras även här av högre kostnader för pensionsdebiteringar vid slutlig beräkning från S:t Erik Liv (+3 Mkr) och tillkommande kostnader för FASAD-projektet (+9 Mkr). Kvarvarande positiva avvikelser jämfört med budget beror på lägre kostnader för reklam/PR och övriga kontorskostnader.

Bolaget har under året genomfört ett flertal försäljningar. Försäljningarna har genererat realisationsvinster uppgående till totalt 1 656 Mkr, vilket självklart starkt påverkar och bidrar till årets resultat.

Det finansiella nettot som uppgår till -122 Mkr vilket är en förbättring med 39 Mkr (24%) mot föregående år. Utfallet ligger även bättre än budget. Det är huvudsakligen positiv likviditetseffekt via genomförda försäljningar genom vilka bolagets skuldsättning har kunnat minskas, som är förklaringen till minskningen.

Räntan har på helårsbasis legat på ett oförändrat snitt jämfört med 2009, nämligen 3,4%.

2.2 Balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar har ökat jämfört med årsbokslutet 2009 med 295 Mkr och uppgår till 12 504 Mkr. Förändringen förklaras av en effekt av genomförda försäljningar (-919 Mkr), förvärv (+ 36 Mkr), investeringar i form av nyproduktioner, ombyggnationer, smälthusupprustningar och inventarier för bredbandsnätet (+ 1 422 Mkr) samt avskrivningar (-244 Mkr).

Värdet på byggnader och mark uppgår per årsbokslutet till 11 258 (11 063) Mkr, vilket är en ökning med 195 Mkr jämfört med 2009. De pågående projekten ligger i nivå med föregående år och uppgår totalt till 1 023 (1 099) Mkr. Bolagets inventarier uppgår vid årets slut till 223 (136) Mkr, vilket är en ökning med 87 Mkr. Denna ökning är hänförlig till färdigställda investeringar i bredbandsnätet.

Nedgången i omsättningstillgångar förklaras till största delen av att vid föregående års bokslut hade bolaget fordringar avseende ännu ej reglerade försäljningslikvider från bostadsrättsföreningar om 125 Mkr. Från och med 2010 redovisas intäkten först i samband med att fastigheten tillträds, vilket gör att denna fordran saknar motsvarighet i år. Mot detta går att bolaget i år har skattefordran om 109 Mkr (föregående en skuld om 9 Mkr).

Det egna kapitalet har förbättrats med bolagets vinst för året med avdrag för utbetald utdelning om 3 mkr i enlighet med föregående års fastställda vinstdisposition och lämnat koncernbidrag på 5 Mkr till systerbolaget Micasa.

Avsättningar har ökat jämfört med 2009. Ökningen förklaras av effekter i uppskjuten skatteskuld som följer av att bolagets avsättningar till obeskattade reserver.

De kortfristiga skulderna har även i år minskat kraftigt. Den främsta förklaringen till detta är att bolaget även i år har använt överlikviditet i samband med försäljningarna till att lösa lån. Belåningen har sjunkit med 836 Mkr under 2010. I övrigt har interimsskulderna minskat med 32 Mkr. Det förklaras i huvudsak av lägre förutbetalda hyresintäkter om 4 Mkr och att övriga interimsskulder är lägre. Det sistnämnda följer av hur fakturaflödena har varit kring årsskiftet.

3 Uppföljning av noteringar från delårsbokslutsgranskning och granskning av intern kontroll

Uppföljning av rekommendationer som lämnades i samband med den löpande granskningen av intern kontroll, delårsbokslutsgranskningen eller tidigare år kommenteras i Bilaga D som bifogas rapporten.

4 Väsentliga revisions- och redovisningsfrågor

Bolaget har inte gjort några förändringar i sina redovisningsprinciper jämfört med föregående år. I enlighet med instruktioner från Stadshus AB bokförs från och med i år realisationsresultatet vid försäljningar av fastigheter i samband med tillträdet till fastigheten. Tidigare skedde det per kontraktsdatum, vilket också är det som gäller ur ett skattemässigt perspektiv.

Vi har inte funnit något i vår granskning som medför något att rapportera avseende använda redovisningsprinciper.

4.1 Övriga väsentliga revisions- och redovisningsfrågor.

4.1.1 Fastighetsförsäljningar till bostadsrätt

Under 2010 slutfördes totalt 41 fastighetsförsäljningar omfattande 1 799 (2 158) lägenheter med ett bokfört reavinstresultat om 1 656 Mkr. Vi har granskat bolagets försäljningar genom att ta del av kontrakt, köpebrev, likvidavräkningar och bokföringsunderlag. Granskningen har skett utan anmärkningar.

Per årsbokslutet är sex försäljningar avslutande men ännu ej tillträdde, varför dessa ej har påverkat årets reavinstresultat. Däremot är bolaget skyldigt att ta upp dessa försäljningar till beskattning för 2010.

4.1.2 Övriga försäljningar och förvärv

Vad det gäller övriga försäljningar och förvärv har det varit av mindre omfattning under 2010 jämfört med föregående år. Inga andra försäljningar än till bostadsrättsföreningar har skett.

Bolaget har under året förvärvat ytterligare ett nyproduktionsprojekt från JM omfattandes totalt ca 50 lägenheter. Köpskillingen uppgår till 13 Mkr. Därutöver har en fastighet förvärvats i Rinkeby från en privat fastighetsägare för 23 Mkr.

4.1.3 Värdering och nedskrivning

Bolaget har i enlighet med tidigare år värderat sitt fastighetsbestånd i det internetbaserade analysverktyget Datscha. Värderingarna har därefter kvalitetssäkrats av NAI Svefa. Det totala marknadsvärdet per 2010-12-31 uppgår till 27 308 Mkr (26 956 Mkr).

Den genomförda marknadsvärderingen inkluderar såväl befintliga fastigheter som pågående projekt och utförs per område. Vi har följt upp bolagets tillvägagångssätt och nivån på de parametrar som använts i beräkningarna. Vi kan konstatera att bolaget använder sig av kassflödesmetoden och vi har inte funnit något avvikande gällande använda nivåer för avkastningskrav och drift- och underhållskostnader i jämförelse med riktlinjerna från NAI Svefa och tidigare år.

Avstämning har skett av bolagets sammanställning och jämförelse mot bokförda värden. Bolaget har som princip att inte göra någon justering om avvikelsen är inom en marginal om 10%, vilket är i likhet med tidigare år.

Vid vår granskning kunde vi notera att det fanns tre områden med negativ avvikelse mellan bokförda värden och beräknade marknadsvärden. Av dessa är två stycken inom felmarginalen om 10%.

Kvarvarande område där avvikelsen översteg 10 % avser den under 2008 förvärvade fastigheten i Mariehäll. En fastighet från 50-talet med stora renoveringsbehov och som ligger värderad såsom bostadsfastighet i den genomförda värderingen. Bolaget har för avsikt att utveckla denna mark och utifrån fattade beslut, inkluderande kostnader för rivning har en värdering genomförts såsom byggrätt. En värdering såsom byggrätt har givit ett marknadsvärde som överstiger det bokförda värdet. Vi anser utifrån tagna beslut att värderingen är rimlig.

Sammantaget utifrån från vår genomförda granskning har vi ingen avvikande uppfattning mot bolagets bedömningar och finner bolagets ställningstaganden som rimliga. Någon nedskrivning har således inte skett under 2010.

4.1.4 Aktuell och uppskjuten skatt

I samband med årsbokslutet sker avstämning av skattekontona och beräkning av aktuell och uppskjuten skatt. Vid vår granskning av dessa beräkningar noterades en justering utifrån erhållen slutskattsedel av aktuell skatt för föregående års räkenskapsår om -94 Mkr. Vid uppföljande granskning kunde det konstateras att denna avvikelse mot föregående års skatteberäkning var hänförlig till skattemässiga avdrag ej medtagna i deklarationen, varför en justering av denna skattekostnad har föreslagits och även bokats av bolaget. Det är av yttersta vikt att bolaget snarast möjligt skickar in en rättad deklaration till Skatteverket.

Uppskjuten skatt är som regel en väsentlig fråga i fastighetsbolag, då det generellt föreligger skillnader mellan bokförda och skattemässiga restvärden.

Stockholms hem har också skillnader mellan den bokföringsmässiga och skattemässiga hanteringen avseende försäljningarna av fastigheter. I samband med vår granskning framgår det att underlaget för uppskjuten skatteintäkt hänförligt till kontrakterade men ännu ej tillträdde fastigheter var för lågt beräknat. En justering av underlaget med +356 Mkr och med en effekt på uppskjuten skatteintäkt om +94 Mkr har föreslagits och bokats av bolaget.

Bägge dessa justeringar är beaktade i rapportpaketet till moderbolaget.

5 Specifikation av avyttring/förvärv av fastigheter

Bolaget har under året genomfört ett flertal transaktioner, vilka har beskrivits ovan. I enlighet med instruktionerna har specifikation över förvärv/avyttringar i bilaga H insänts till Mikael Sjölander vid Ernst & Young AB.

6 Föreslagna justeringar och potentiella risker

Föreslagna och bokade justeringar har gjorts avseende aktuell skatt om +94 Mkr och uppskjuten skatteintäkt med +94 Mkr. Bägge dessa föreslagna justeringar är bokade och beaktade i bolagets rapportering till moderbolaget.

Vid vår granskning av rapportpaketet framgår en avvikelse mot bolagets redovisning avseende balanserad vinst och uppskjuten skatteskuld. Avvikelsen uppgår till 20 Mkr där inrapporterad balanserad vinst respektive uppskjuten skatteskuld är 20 Mkr för lågt jämfört med den legala redovisningen. Avvikelsen är

hänförlig till en koncernjustering som inte påverkar bolagets legala redovisning. Bolagets legala redovisning är den korrekta. Avvikelsen medför att vi föreslår en justering om en tillkommande uppskjuten skattekostnad om 20 Mkr i bolagets rapportpaket att följas upp på koncernnivå för hantering.

7 Utestående frågor

Inga utestående frågor föreligger att rapportera.

8 Skattefrågor

Inga skattefrågor föreligger att rapportera.

9 Övrigt

Vi har per årsbokslutet genomfört advokatcirkulering, där vi har tagit in skrivelser från bolagets advokater rörande eventuella rättsliga ärenden.

Stockholmshem har tillsammans med systerbolagen AB Svenska Bostäder och AB Familjebostäder riktat skadeståndskrav mot Arecta Communications AB direkt och via återförsäljaren Elektroskandia AB. Ärendet avser konvertrar som installerade i AB Stockholmshems Fastighetsnäts fiberoptiknät, vilka visade sig vara behäftade med fel och blev förbjudna att användas av Elsäkerhetsverket. Tvisten har ännu inte resultatet i någon rättsprocess. Bolaget har inte tagit upp någon fordran för sitt riktade krav på motparten.

I tidigare års rapportering har redogörelse skett av tvisten med Svenska Fibernät avseende upphandling med STOKAB om byggnationen av förbättrad infrastruktur (möjlighet till bredband) och den parallella process som föreligger utifrån att Kammarrätten har upphävt kommunfullmäktiges grundbeslut angående Handlingsplan för uppkoppling av bredband till hyresgästerna i de kommunala bostadsbolagen till bredbandsnätet.

Bägge dessa frågor hanteras av Stockholms Stadshus AB med AB Familjebostäder som samordnare för de tre kommunala fastighetsbolagen. Vid upprättandet av denna rapport har inget nytt framkommit.

10 Eventuella kommentarer från företagsledningen

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

11 Audit Clearance

Härmed intygas att det rapportpaket som vi har granskat för räkenskapsåret 2010 ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning och att det upprättats i enlighet med för bolaget fastställda redovisningsprinciper och instruktioner för årsbokslut. Sammanfattande revisionsrapportering har undertecknats och bifogats enligt instruktion.

Signerat rapportpaket är insänt till Mikael Sjölander vid Ernst & Young AB enligt koncerninstruktion.

Vi kommer att avlämna en revisionsberättelse i enlighet med standardutformningen för räkenskapsåret 2010.



Magnus Fredmer



Marie Dahlstrand

Identifierade avvikelser vid bokslutsgranskning

Bilaga C

Granskningen avser:

2010-12-31

Bolag:

AB STOCKHOLMSHEM

Datum:

08-feb-2011

1. Noterade fel som inte är justerade i det slutliga rapportpaketet

Beskrivning av noterad avvikelse	Belopp resultatpåverkan	Belopp ej resultatpåverkan
Uppskjuten skattekostnad	20097 (debet)	
Uppskjuten skatteskuld		20097 (kredit)
Summa noterade avvikelser	20 097	

2. Noterade fel i som gjorts vid granskningen och som är justerade i det slutliga rapportpaketet

Beskrivning av noterad avvikelse	Belopp resultatpåverkan	Belopp ej resultatpåverkan
Aktuell skattekostnad	94199 (kredit)	
Skattefordran		94199 (debet)
Uppskjuten skatteintäkt	93844 (kredit)	
Uppskjuten skattefordran		93844 (debet)
Summa noterade avvikelser	188 043	

**AB STOCKHOLMSHEM
REKOMMENDATIONER FRÅN REVISIONEN**

GRANSK- NINGSÅR	REKOMMENDATION	Rekommen- dationen följs upp (datum)	ÅTGÄRDAT			KOMMENTAR FRÅN FÖRETAGSLEDNINGEN
			Ja	Nej	Del- vis	
2010	Dokumenterad kontroll av månatlig aviseringslista Rekommendation att bolaget återinför dokumenterad kontroll av den månatliga aviseringslistan. Utskriven och avstämd aviseringslista med attest bör ingå som en del i bokslutsdokumentationen.	Slutrevision	X			Kontrollen hade genomförts men ej dokumenterats enligt gällande regler. Orsaken var en plötslig personalförändring inom avdelningen. Kontrollen genomförs nu med tillhörande dokumentation.
2010	Attestrutiner och kontroll av inköpsfakturor. Attestkontrollen är en manuell kontroll där det personliga ansvaret är av yttersta vikt. Rekommenderar att kontinuerlig information och påminnelse sker avseende vad attestansvaret innebär och vilka kontroller attestanten ska utföra.	Slutrevision	X			I det aktuella fallet kommer incidenten att gås igenom med både granskningsansvarig och attestant. Vidare kommer information till granskningsansvariga och attestanter tas fram under hösten, där vikten av fakturahanteringen påpekas. Åtgärder har vidtagits och information har gått ut såsom planerat.



Granskningspromemoria 2010

AB STOCKHOLMSHEM (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 "granskningspromemior" 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 "promemior".

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

STADSREVISIONEN

Revisionskontoret

www.stockholm.se/revision

Besöksadress: Hantverkargatan 3 A, 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	Särskild granskning.....	1
2.1.1	Förtroendekänsliga områden	1
2.1.2	Tillämpning av offentlighetsprincipen	3
2.1.3	Hantering av skyddade personuppgifter	5
2.1.4	Hållbar energianvändning	5
2.2	Basgranskning	6
2.2.1	Bolagets arbete med internkontroll	6
2.2.2	Bolagets ekonomiska prognoser	6
2.2.3	Uppföljning av ägarnas direktiv och uppdrag.....	7
2.2.4	Uppföljning av föregående års granskning	9

I Redogörelse för granskningens planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett planeringsmöte den 18 maj 2010. Vid planeringsmöte den 31 maj 2010 avseende Stockholmshem 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 14 oktober 2010.

Under granskningsåret har revisionskontoret sammanträffat med representanter för bolaget i samband med information och avstämning av genomförda granskningar. Slutrevisionsmöte äger rum den 15 februari 2011.

Årets granskning har bl a omfattat granskning av bolagets styrning och kontroll i arbetet med energieffektivisering. Granskningen har även omfattat om bolaget har en tillräcklig intern kontroll inom några förtroendekänsliga områden. Även bolagets tillämpning av offentlighetsprincipen och utlämnande av handlingar har granskats. Vidare har bolagets hantering av skyddade personuppgifter granskats.

Bolaget har faktakontrollerat granskningspromemorian.

2 Redogörelse för granskningsresultatet

2.1 Särskild granskning

2.1.1 Förtroendekänsliga områden

Revisionskontoret har genomfört en granskning av delar av det förtroendekänsliga området inom bolaget. De delar som har varit föremål för granskningen är följande: representation, kontokort, resor, mutor och bisysslor. Syftet med granskningen var att kontrollera de styrande dokument som bolaget ska ha upprättat inom det förtroendekänsliga området och konstatera om förutsättningar fanns för en tillräcklig kontroll inom området. En verifierande granskning (stickprov) har skett för att utreda om bolagsledningen och övriga anställda följer gällande regler för representation (intern och extern), ev. kontokortsanvändning och resor. Bolaget använder inga kontokort.

En sammanfattning av granskningens resultat redovisas nedan.

Representation mm

Bolaget har regler avseende representation. Dessa är dock mer i form av konteringsregler för extern respektive intern representation. Några riktlinjer som överensstämmer med stadens regelverk finns inte. VD har 2008-03-13 fastställt riktlinjer gällande uppvaktning och gåvor. Dessa överensstämmer med stadens regelverk inom området. Riktlinjerna finns tillgängliga för samtliga anställda på bolagets intranät.

Vid stickprovsgranskning av verifikationer bokförda på representationskontona per 2010-08-31 har konstaterats att reglerna efterlevs. Avsaknad av ändamål (syfte) med representationen och namn på deltagare har dock noterats i några fall.

Den interna kontrollen inom representationsområdet bedöms vara tillräcklig. Bolaget bör dock fastställa riktlinjer för representation som överensstämmer med stadens regelverk. Bolaget bör även skanna in alla underlag som hänför sig till det aktuella representationstillfället (syfte och namn på deltagare).

Resor

VD har 2008-08-20 fastställt riktlinjer för tjänsteresor, konferenser mm för bolaget. Vid stickprovsgranskning av några resor genomförda under januari till och med augusti 2010 har några noteringar skett. Det framgår inte alltid av den inskannade fakturan syfte och namn på deltagare. Förklarande text saknas även i textfältet. Kvitton på utlägg finns inte alltid samlade hos ekonomiavdelningen. Bolaget bör skanna in alla underlag som hänför sig till det aktuella resetillfället (syfte och namn på deltagare). Den interna kontrollen bedöms vara tillräcklig inom delområdet resor.

Mutor

VD har 2007-09-05 fastställt riktlinjer rörande mutor och bestickning. Riktlinjerna finns tillgängliga för samtliga anställda på bolagets intranät. Riktlinjerna är tydliga för vad som gäller för bolagets anställda vid kontakter med leverantörer, kunder eller omvärlden i övrigt. Bolaget har inte genomfört någon kontroll av att bolagets personal följer riktlinjerna. Bolaget har förutsättningar att ha en tillräcklig kontroll inom området mutor och bestickningar om en riskanalys av området genomförs, och om efterlevnaden kontrolleras exempelvis genom att området ingår i bolagets internkontrollplan.

Bisysslor

Bolaget har rutiner för hur bisysslor ska hanteras. Bolaget har tagit fram en blankett där de anställda ska lämna uppgift om eventuella bisysslor. Blanketten

skickas ut vartannat år till samtliga anställda. Närmaste chef ska sedan godkänna eventuell bisyssla. Alla nyanställda får vid anställningens början fylla i blanketten. År 2009 gjorde revisionskontoret en kontroll av samtliga anställdas ev. bisysslor mot Bolagsverkets register. Under år 2010 har en uppföljande granskning gjorts. Kontoret bedömer att kontrollen av de anställdas bisysslor är tillräcklig. Se avsnitt 2.2.4.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning och kommentarer

Revisionskontoret bedömer att den interna kontrollen är tillräcklig inom de delar av det förtroendekänsliga området som har varit föremål för granskning. Dock bör riktlinjer inom området representation fastställas.

2.1.2 Tillämpning av offentlighetsprincipen

Offentlighetsprincipen är viktig för rättssäkerhet, effektivitet och demokrati. För att garantera insyn i myndigheternas arbete har principen om handlingsoffentlighet skrivits in i en av grundlagarna, tryckfrihetsförordningen.

Revisionskontoret har granskat Stockholmshems tillämpning av offentlighetsprincipen vad gäller handlingsoffentlighet.

Syftet med granskningen är att bedöma om bolaget hanterar allmänna handlingar enligt lagar, regler och riktlinjer för att leva upp till offentlighetsprincipen.

Regler och riktlinjer

Iakttagelser

Bolaget har ett stort antal styrande och stödjande dokument som till exempel arkivbeskrivning, arkivinstruktion, dokumenthanteringsplan, posthanteringsrutin etc. Dessa dokument täcker in de områden som är väsentliga för registrering, sekretess samt utlämnande av allmän handling.

Revisionskontorets bedömning

Revisionskontoret bedömer att bolaget har i allt väsentligt ändamålsenliga regler och riktlinjer för hantering av allmänna handlingar.

Personalens förutsättningar att hantera allmänna handlingar

Iakttagelser

Bolagets styrande dokument finns tillgängliga på bolagets intranät. Bolagets anställda har, genom de styrande dokument som finns, förutsättningar att förstå

och kunna tillämpa offentlighetsprincipen. Ett 50-tal av bolagets anställda har för ca 1,5 år sedan fått utbildning i offentlighet och sekretess samt diarieföring.

I bolagets diarieföringssystem ges möjlighet att ta ut bevakningslistor på öppna ärenden. Listor tas ut ibland men inte med någon regelbundenhet.

All post kommer in centalt till bolaget. Posten skickas sedan ut till avdelningar och distrikt för postöppning, diarieföring (4 registreringsställen finns inom bolaget, huvudkontoret och distrikten) och för vidare distribution till handläggare. För närvarande har 15 personer behörighet att diarieföra handlingar.

Handläggarna ansvarar för att ett ärende lämnas till respektive avdelnings/distrikts registrator för diarieföring. Det gäller samtliga handlingar som skall diarieföras, såväl inkommande handlingar som handlingar som upprättas och skickas ut.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Revisionskontoret bedömer att personalen har getts förutsättningar att förstå och kunna tillämpa offentlighetsprincipen.

Efterlevnad av lagar och riktlinjer

Iaktttagelser

Stickprovsgranskning har genomförts, varvid ett antal ärenden i diariesystemet valts ut slumpmässigt för att jämföras med akten i dess fysiska format. Granskningen visar på att av de ärenden som har diarieförts ute på distrikten så hade det i några fall gått lång tid mellan att ett ärende hade blivit ankomststämplat och när det sedan hade registrerats. Alla handlingar i ärendena var inte heller inskannade. En avdelning hade ännu inte skannat in sina underlag. Enligt uppgift från bolaget finns dock underlagen på papper ute på distrikten/avdelningen.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning

Revisionskontoret bedömer att bolaget i allt väsentligt har ändamålsenliga regler och riktlinjer för hantering av allmänna handlingar. De allmänna handlingar som passerar registreringsenheterna bedöms hanteras på ett tillfredsställande sätt och lagar och regler efterlevs i allt väsentligt. Bolaget bör dock enligt revisionskontorets mening se till att rutinerna för diarieföring mm. följs ute på avdelningarna och distrikten och att alla handlingar i ett ärende skannas in. Vidare bör bolaget regelbundet ta ut bevakningslistor över öppna ärenden för att tillse att alla handlingar i ett ärende regelbundet läggs in i diarieföringssystemet.

2.1.3 Hantering av skyddade personuppgifter

Skyddade personuppgifter är Skatteverkets samlingsrubrik för de olika skyddsåtgärder som finns inom folkbokföringen. Den vanligast förekommande skyddsåtgärden är att den enskilde får sin adress skyddad genom en sekretessmarkering i folkbokföringsregistret. Sekretess gäller om det av särskild anledning kan antas att en person, eller någon närstående, kan lida skada eller men om uppgifter om personen lämnas ut enligt offentlighet och sekretesslagens 21 kap.

Det är den enskilde som själv ansvarar för att underrätta berörda myndigheter och organisationer om att deras personuppgifter är skyddade. Myndigheter som hanterar skyddade personuppgifter ska ha rutiner som förhindrar att skyddade personuppgifter lämnas ut, av misstag eller på grund av okunskap hos personalen.

Bland bolagets hyresgäster finns personer som har skyddade personuppgifter genom sekretessmarkering i folkbokföringsregistret.

Iakttagelser

Bolaget använde vid granskningstillfället fastighetssystemet Faster. Sedan september 2010 använder bolaget systemet Fasad som är samma system som Svenska Bostäder och Familjebostäder använder. Granskningen av Faster visade på att skyddade personuppgifter i allt väsentligt hanteras på ett betryggande sätt.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Enligt revisionskontorets bedömning hanterar bolaget skyddade personuppgifter på ett säkert sätt. Kontoret kommer att följa upp bolagets hantering av skyddade personuppgifter i det nya systemet Fasad.

2.1.4 Hållbar energianvändning

Stadsrevisionen har granskat hur några av stadens byggnadsförvaltande nämnder och styrelser arbetar med energieffektivisering (revisionsrapport 2, oktober 2010). AB Stockholmshem har ingått i granskningen. I rapporten gjordes följande sammanfattande bedömning: "Stockholmshem bedöms ha en inte helt tillfredsställande styrning och kontroll av arbetet med energieffektivisering. Förbättringsmöjligheter finns inom övervakning, mätning och uppföljning. Bolaget arbetar med förbättringar."

Revisionsrapporten behandlades av bolagets styrelse 2011-02-10. Bolaget anför att rapporten speglar situationen vid revisionstillfället juni 2010 men att ett antal

förbättringsåtgärder vidtagits sedan dess. Bolaget beskriver kort dagsläget samt vidtagna åtgärder.

2.2 Basgranskning

2.2.1 Bolagets arbete med internkontroll

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

Bolagets styrelse kommer vid marssammanträdet 2011 anta en internkontrollplan för år 2011 och får vid samma möte en avrapportering av resultatet av bolagets internkontrollgranskningar under år 2010. Alla kontroller enligt planen utom en är genomförda enligt bolaget. Vid granskningarna har endast smärre avvikelser noterats. En internkontrollgranskning kommer att genomföras under januari 2011.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

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

2.2.2 Bolagets ekonomiska prognoser

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 2010 och bolagets prognoser över resultat och investeringar.

Resultat efter finansnetto 2010, mnkr

KFs budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
0	-33	0	-69

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

Tertialrapport 1 och 2

I tertialrapport 1 prognostiserar bolaget ett resultat på -33 mnkr exklusive reavinster. I tertialrapport 2 prognostiserar bolaget ett nollresultat exklusive reavinster vilket är i överensstämmelse med budgeterad resultatnivå.

Bokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive reavinster uppgår till -69 mnkr. Resultatet avviker därmed från fastställt resultatkrav på 0 mnkr. De huvudsakliga förklaringarna till resultatet är ökade kostnader för snöröjning, takskottning och sandning beroende på den stränga vintern samt ökade uppvärmningskostnader beroende på de kalla månaderna januari-mars och november-december.

Investeringar 2010, mnkr

Bolagets budget	Prognos T 1	Prognos T 2	Bokslut
1 781	1 594	1 594	1 444

Bokslut

Bolagets investeringar uppgår till 1 444 mnkr, vilket är 337 mnkr lägre än budgeterad volym. I utfallet ingår förvärv av "färdiga fastigheter" på 36 mnkr. Den huvudsakliga förklaringen till avvikelserna hänför sig till förskjutningar i tidplanerna för i första hand nyproduktionsprojekten.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Revisionskontoret bedömer att bolagets prognossäkerhet är i stort tillfredsställande. Kontoret bedömer vidare att bolagets prognossäkerhet avseende investeringar är tillfredsställande. Det av fullmäktige beslutade resultatkravet har inte uppnåtts. Nöjaktig förklaring finns till avvikelserna mot resultatkravet.

2.2.3 Uppföljning av ägarnas direktiv och uppdrag

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

Nyproduktion

Bolagets mål för 2010 var att påbörja byggandet av 705 lägenheter. Under året påbörjades byggandet av 480 lägenheter vilket innebär att nyproduktionsmålet inte har uppnåtts. Orsaken till att målet inte har nåtts beror på förseningar inom planprocesserna som bolaget inte har kunnat påverka.

Friköp i ytterstaden

Bolaget har genomfört särskilda stödinsatser i Skärholmen bl a genom att tillhandahålla lokaler för bostadsrättsföreningar. Förändrade fastighetsindelningar

har också prövats för att underlätta ombildning. I ytterstaden, inklusive närförort, har nästan 1 200 lägenheter sålts till bostadsrättsföreningar under 2010. Andra bostadsrättsföreningar i ytterstaden, som omfattar ungefär lika många lägenheter, har tackat nej till förvärv eller låtit erbjudandet förfalla.

Underlätta för äldre att byta lägenhet

Bolaget utreder, på uppdrag av styrelsen, möjligheten att reservera vissa hus med hiss i 50-talsbeståndet för seniorboende och samarbetar med Svenska Bostäder och Familjebostäder för att kunna anta gemensamma regler för tillgänglighetsklassning av fastigheter.

Under 2010 har bolaget initierat en inventering av tillgängligheten till lägenheterna, framför allt sådana som bedöms kunna nås med rollator utifrån. Med utgångspunkt från denna inventering fortsätter samarbetet med Bostadsförmedlingen och övriga kommunala bostadsbolag kring förutsättningarna att fullgöra det aktuella ägardirektivet.

Avhysningar

Bolaget deltar i ett stadsövergripande samarbete kring vräkningsförebyggande åtgärder tillsammans med stadsdelsförvaltningar och dåvarande socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningen. Därutöver har bolaget vidareutvecklat samarbetsformer och rutiner med flera enskilda stadsdelsförvaltningar. Bolaget har också vidareutvecklat formerna för prövoavtal och godkännande av avbetalningsplaner. Under året har 31 avhysningar skett. Inga av dessa avhysningar gällde barnfamiljer.

Förturs-, försöks- och träningslägenheter

Bolaget har ett nära samarbete med framför allt Bostadsförmedlingen och stadsdelsförvaltningarna när det gäller försöks- och träningslägenheter samt bosociala frågor i allmänhet. Under året har 97 lägenheter förmedlats som försöks- eller träningslägenheter. Det totala antalet försöks- och träningslägenheter uppgick vid årets slut till 375 stycken.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Bolaget arbetar aktivt med de uppdrag och direktiv som har beslutats av fullmäktige och koncernstyrelsen. Nästan samtliga uppdrag är påbörjade eller genomförda och ingår i verksamheternas löpande arbete.

2.2.4 Uppföljning av föregående års granskning

Under 2009 granskade revisionskontoret bolagets rutiner för hantering av de anställdas bisysslor.

I bolagets företagsavtal som reglerar de anställdas villkor för anställning i bolaget framgår bl a att en medarbetare som avser att bedriva verksamhet eller åta sig uppdrag eller bisyssla först ska samråda med arbetsgivaren.

Bolaget har tagit fram en blankett där de anställda ska lämna uppgift om eventuella bisysslor. Blanketten skickas ut vartannat år till samtliga anställda. Närmaste chef ska sedan godkänna eventuell bisyssla. Alla nyanställda får vid anställningens början fylla i blanketten.

Vid kontroll mot Bolagsverkets register konstaterades att det fanns 26 anställda vid bolaget med en eller flera bisysslor. Av dessa hade 23 personer inte anmält bisyssla till arbetsgivaren.

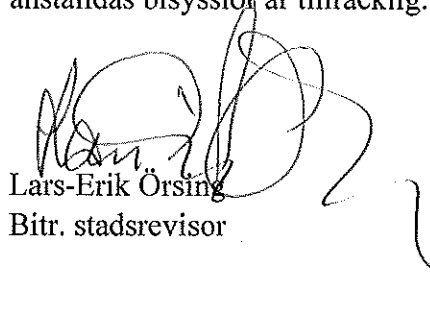
Bolaget rekommenderades att genomföra en avstämning mot leverantörsregistret i syfte att kontrollera om bolaget har anlitat någon av de anställdas registrerade bolag/firmor.

Iakttagelser

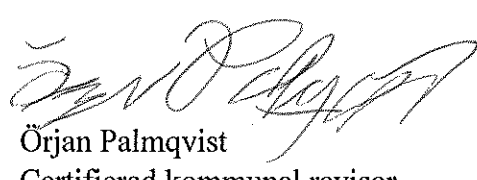
Revisionskontorets uppföljande granskning visar att bolaget har genomfört en kontroll av de 23 personer som inte anmält innehav av bisyssla trots att de finns registrerade i Bolagsverkets register. Dessa personer har nu fått fylla i en ny bisyssleblankett. Det har även skett en kontroll mot leverantörsregistret. Kontrollen visade att bolaget inte har anlitat någon av de anställdas registrerade bolag/firmor.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Revisionskontoret kan konstatera att bolaget har vidtagit åtgärder för att förstärka den interna kontrollen i rutinen. Kontoret gör bedömningen att kontrollen av de anställdas bisysslor är tillräcklig.



Lars-Erik Örsing
Bitr. stadsrevisor



Örjan Palmqvist
Certifierad kommunal revisor