



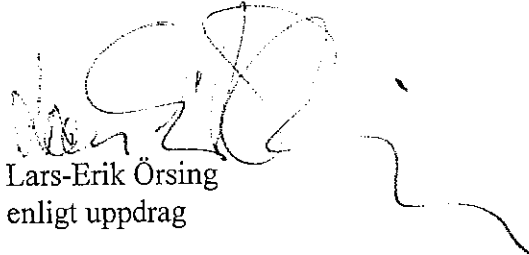
Styrelsen för Stockholms Stadshus AB

GRANSKNINGSRAPPORT

Enligt aktiebolagslagens 10 kap. 14 § ska lekmannarevisorns granskningsrapport överlämnas till styrelsen för vidare befordran till årsstämman. I granskningsrapporten hänvisas till revisionskontorets granskningspromemoria som bifogas rapporten. Lekmannarevisorn önskar att bolagsledningen, inför styrelsebehandlingen av rapporten, skriftligt kommenterar de synpunkter och rekommendationer som lämnas i promemorian.

Härmed överlämnas granskningsrapporten.

Stockholm den 13 mars 2009



Lars-Erik Örsing
enligt uppdrag

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i **Stockholms Stadshus AB**

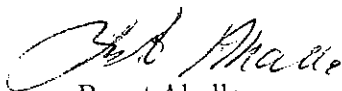
Organisationsnummer 556415-1727

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2008.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning 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. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild granskningspromemoria 2009-03-13 som jag har godkänt och överlämnat till bolagets styrelse. 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 13 mars 2009



Bengt Akalla
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor



STADSREVISIONEN
www.stockholm.se/revision

Nr 01
Mars 2008
DNR 360-04/2009

Granskningspromemoria 2008

STOCKHOLMS STADSHUS AB

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	Bostadsbolagens försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar	1
2.1.2	Underhållsbehov i stadens anläggningar och fastigheter	2
2.1.3	Otillåten andrahandsuthyrning	5
2.1.4	Bisysslor	6
2.2	Basgranskning.....	7
2.2.1	Bolagens arbete med internkontroll	7
2.2.2	Bolagens resultatkrav och ekonomiska prognoser mm	8

1 Redogörelse för granskningens planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett planeringsmöte den 12 maj 2008. Vid planeringsmöte den 15 augusti 2008 avseende Stockholms Stadshus AB informerade lekmannarevisorn om det granskningsuppdrag han givit revisionskontoret. Den auktoriserade revisorn presenterade sin revisionsplan. I övrigt har informationsutbyte skett mellan samtliga involverade i revisions- och granskningsarbetet. Resultatet av granskningen av intern kontroll och delårsbokslutet per 2008-08-31 rapporterades vid ett gemensamt avstämningsmöte den 21 oktober 2008, i vilket koncernledningen deltog. Slutrevisionsmöte äger rum den 13 mars 2009.

Årets granskning har framförallt omfattat en särskild granskning av bostadsbolagens försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar.

2 Redogörelse för granskningsresultatet

2.1 Särskild granskning

2.1.1 Bostadsbolagens försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar

Lekmannarevisorerna i Stockholms Stadshus AB och i bostadsbolagen har genom revisionskontoret låtit granska försäljningar av bostadsbolagens fastigheter till bostadsrättsföreningar. Granskningen har genomförts av konsult och redovisas i revisionsrapport nr 1/2009. Syftet med granskningen har varit att bedöma om bolagen har följt kommunfullmäktiges beslut och koncernstyrelsens direktiv för ombildningsprocessen.

Granskningen har baserats på ett urval om 30 av 644 intresseanmälningar avseende köp av fastigheter per 2008-09-30. Granskningen visar att bolagen i allt väsentligt har följt fullmäktiges beslut och utfärdade direktiv för ombildningsprocessen. Vidare visar granskningen vid en jämförelse mellan värderingsutlåtandena och de priser som bostadsbolagens styrelser har fattat beslut om en smärre avvikelse från direktiven. Av revisionsrapporten framgår också att värderingsutlåtandena uppvisar vissa brister avseende informationsinnehåll och utformning. Framförallt saknas en sammanställning över befintligt ortsprismaterial över fastighetsförsäljningar inom aktuellt område. En sådan behövs för att avgöra objektiviteten i urvalet av jämförelseobjekt. I övrigt har i granskningen särskilt

poängterats att kontrollen är effektiv när det gäller bolagens kontroll av röstlängderna från bostadsrättsföreningarnas köpestämmor.

Revisionsrapporten har överlämnats till koncernstyrelsen och bostadsbolagens styrelser för yttrande senast den 31 mars 2009.

2.1.2 Underhållsbehov i stadens anläggningar och fastigheter

Revisionskontoret granskade bl a Micasas arbete med fastighetsunderhållet 2006. Den sammanfattande bedömningen var då att det fanns en rad brister och att det eftersatta underhållet var stort. Kontoret följde upp granskningen 2007. Iakttagelserna då var att bolaget genom inventering av samtliga fastigheter hade lagt en bra grund för ett långsiktigt arbete med fastighetsunderhållet. Revisionskontoret framhöll också vikten av att styrelsen under 2008 fattade beslut om en långsiktig plan/strategi för hur det eftersatta underhållet skulle åtgärdas inför beslut om budget och inriktning för åren 2009 – 2012.

Stockholms Stadshus AB har under 2008 tillsammans med stadsledningskontoret, äldreförvaltningen och äldreroteln genomfört en utredning om hur en långsiktig underhållsstrategi för bolaget bör se ut. Utredningen presenterades för koncernstyrelsen 2008-12-15. Denna beslutade att övriga bostadsbolag ska genom koncernbidrag täcka bolagets underskott under åren 2009 – 2018 i proportion till överförda fastigheter till Micasa. För närvarande pågår planering för ytterligare satsningar inom staden vad gäller eftersatt underhåll som också berör Micasa.

Revisionskontoret har under 2008 fortsatt att följa upp Micasas arbete med att inventera och planera för det eftersatta underhållet. Bolagets styrelse har i september 2008 beslutat om en strategi och organisation för underhållsverksamheten. Vid samma tillfälle anmäldes en underhållsplan för styrelsen. Underhållsbehovet beräknas till ca 1,5 mdr de kommande 15 åren. En särskild enhet har inrättats inom bolaget som ska ansvara för underhållsinsatserna. Rekrytering av personal pågår. Ett system för planering och uppföljning av underhållsåtgärderna har upphandlats och arbete pågår med att implementera systemet.

Revisionskontoret fortsatte under slutet av 2007 med hjälp av konsult granskningen av hur stadens fastighets- och anläggningsförvaltande nämnder och bolag arbetar med planering, genomförande och uppföljning av underhåll. En viktig utgångspunkt för granskningen var kommunfullmäktiges ägardirektiv att bolagen ska se till att bibehålla tillgångarna i reala termer. Resultatet av granskningen redovisades i revisionsrapporten "Underhållsbehov i stadens anläggningar och

fastigheter" (nr 11/2007). I rapporten redovisades synpunkter på hanteringen av underhållsfrågorna framförallt hos Stockholm Vatten, SISAB, Svenska Bostäder och Stadsholmen

Sammanfattningsvis redovisades i revisionsrapporten följande avseende *Stockholm Vatten*: "Stockholm Vatten saknar en samlad dokumentation om underhållsprocessen, hur stor underhållsbudgeten är och hur utfallet har varit för bolagets underhållsinsatser." Bolagets styrelse har i mars 2008 behandlat rapporten och uppdragit åt VD att genomföra åtgärder för att komma till rätta med påtalade brister. Återrapportering från VD har skett till styrelsen i december 2008 i två dokument, ett styrdokument avseende tekniskt underhåll och ett avseende eftersatt tekniskt underhåll och realvärde. I det först nämnda dokumentet beskrivs synsätt, regelverk, strategi, definitioner m m för den tekniska underhållsverksamheten. Strategin innebär att Stockholm Vatten går från periodiskt förebyggande underhåll till ett tillståndsbaserat underhåll. En årlig provning av underhålls- och investeringsnivån görs i samband med budgetarbetet. I det andra dokumentet beskrivs vilken roll och relevans begreppen "eftersatt underhåll" och "realvärde" har för styrningen av underhållsverksamheten.

En av Stockholms Stadshus AB anlitad extern konsult har under 2008 gjort en teknisk statusbedömning av ledningsnätet. Av konsultens rapport framgår bl a att Stockholm Vatten har en god kontroll på vad som sker i ledningsnätet, god kännedom om statusen och en bra överblick över investeringsbehoven de närmaste åren. Av rapporten framgår även att det på längre sikt finns risk för att det uppstår en underhållsskuld och därför bör inte investeringarna i ledningsnätet minska de kommande åren.

Angående *SISAB* framgick bl a följande av revisionsrapporten: "Inom SISAB pågår ett omfattande arbete med att lägga in uppgifter i den nya fastighetsdatabasen, vilket kommer att medföra att underlaget för planeringen av underhållet blir väsentligt bättre. Underhållsplanen genomförs i hög grad."

Vid uppföljning av denna granskning under 2008 hos SISAB har konstaterats att uppgifter om samtliga fastigheters omedelbara respektive långsiktiga underhållsbehov (fram till 2020) är registrerade i bolagets nya underhållsmodul. En bedömning av finansiering av underhållsbehovet utifrån underhållsplanen har även gjorts. Denna bedömning visar att underhållsbehoven sett över åren i förhållande till bolagets ekonomiska förutsättningar visar en stabil ekonomi och att bolaget synes ha förutsättningar att säkerställa fastigheternas långsiktiga värden. Vidare framgår att uppräknningen av drift- och underhållsschablonen inte motsvarar de verkliga kostnadsökningar som bolaget har, vilket gör att den del i schablonen som

avser kostnader för underhållsåtgärder riskerar att minska. Bolaget har initierat en diskussion med ledningen i staden om detta. En redovisning av bolagets underhållsbehov har lämnats till styrelsen i ett särskilt ärende.

Av revisionsrapporten framgick att *Svenska Bostäder* har en ambitiös och väl fungerande löpande planering av underhållet och att underhållsplanen genomförs i hög grad. Bolaget uppskattar det eftersatta underhållet till 2 – 3 mdr. Att bolaget hamnat i en situation med ett stort eftersatt underhåll tyder på att styrelsen, trots tydliga ägardirektiv, inte tillräckligt uppmärksammat och prioriterat underhållsbehovet. Bolaget rekommenderades att utveckla underhållsplanen i olika avseenden. Eftersom styrelsen har ansvar för fastigheterna, vars värden uppgår till betydande belopp, bör styrelsen ägna ökad uppmärksamhet åt hur underhållet bedrivs.

Revisionskontorets uppföljning av granskningen visar att Svenska Bostäder har tagit fram underlag, som har presenterats för styrelsen, om hur bolaget ska genomföra de utökade underhållsvolymerna. Bolaget har gjort en "grov" inventering av hela fastighetsbeståndet. Bolaget har som ambition att ta ett helhetsgrepp på samtliga fastigheter framöver. Bolagets underhållsbehov är omfattande och målsättningen är att planera för att underhållsinsatser avseende en tredjedel av bolagets fastigheter läggs in i kommande tre treårsplaner. Den totala kostnaden för extra underhållsbehov och investeringsbehov för ombyggnation beräknas under en tioårsperiod till ca 4,2 mdr.

I revisionsrapporten redovisades att *Stadsholmen* har en ambitiös och väl fungerande löpande planering av underhållet. Styrelsen ägnar viss uppmärksamhet åt underhållsfrågorna. Underhållsplanen genomförs i hög grad. Bolaget uppger att man har en viss underhållsskuld. Även Stadsholmen rekommenderades att utveckla underhållsplanen. Vidare framgick av rapporten att styrelsen bör ta ställning till vilken underhållsstrategi som ska tillämpas framöver.

Vid uppföljning av granskningen har noterats att Stadsholmen har tagit fram och för styrelsen presenterat dokument hur bolaget ska åtgärda de utökade underhållsvolymerna. Bolaget har inventerat hela sitt fastighetsbestånd på detaljnivå. Det totala underhållsbehovet under den kommande tioårsperioden uppgår till ca 850 mkr. Stadsholmen kommer inte att kunna finansiera upprustningarna fullt ut utan kommer att vara beroende av koncernbidrag från moderbolaget Svenska Bostäder.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Revisionskontoret konstaterar att ett aktivt arbete har pågått och pågår med underhållsfrågorna hos Micasa, Stockholm Vatten, SISAB och Svenska Bostäder samt Stadsholmen.

2.1.3 Otillåten andrahandsuthyrning hos bostadsbolagen

Bostadsbolagen ska enligt fullmäktiges direktiv arbeta aktivt för att förebygga otillåten andrahandsuthyrning av lägenheter. När en hyresgäst hyr ut sin lägenhet i andra hand utan hyresvärdens eller hyresnämndens tillstånd är det en otillåten andrahandsuthyrning. Hyresvärderna och hyresnämnden kan i vissa fall t ex. vid studier och utlandstjänstgöring lämna tillstånd till hyresgästen att få hyra ut sin lägenhet i andrahand s.k. godkänd andrahandsuthyrning. Revisionskontoret har granskat Svenska Bostäders, Familjebostäders och Stockholmshems rutiner och riktlinjer för att förebygga otillåten andrahandsuthyrning.

Iakttagelser

Samtliga bolag har under de senaste åren anställt personal för att på heltid arbeta med att förebygga otillåten andrahandsuthyrning. Svenska Bostäder och Familjebostäder har haft personal anställd sedan år 2007 för att utreda dessa ärenden, emedan Stockholmshem har haft personal anställd sedan år 2005. I dagsläget har alla tre bolagen två personer anställda på heltid för att arbeta med dessa frågor.

Bolagen får kännedom om att en lägenhet är otillåtet uthyrd via information från andra myndigheter, områdeskontor, husvärdar, bolagets egna anställda etc. Information kan även komma från grannar eller också som anonyma tips. Målet för kontrollerna är att friställa lägenheter så att dessa kan bli tillgängliga för den ordinarie bostadsförmedlingsverksamheten, både bolagens egna förmedlingar och Bostadsförmedlingens. Vid information om att en otillåten andrahandsuthyrning föreligger har bolagen checklistor eller rutinbeskrivningar för hur den fortsatta handläggningen ska gå till. Av dokumenten framgår bl. a att mantalsskrivningsadress alltid ska kontrolleras. Även telefonabonnemang och eventuell eftersändning av hyresavierna till en annan adress ska kontrolleras.

Svenska Bostäder och Familjebostäder uppskattar att ca 10 % av beståndet skulle kunna vara otillåtet uthyrt vilket motsvarar ca 4 000 lägenheter för Svenska Bostäder och ca 2 000 för Familjebostäder. Stockholmshem genomförde under våren 2005 en samkörning av ca 3 000 slumpvis utvalda hyresgäster mot folkbokföringsregistret. Resultatet av körningen visade på att ca 15 % av hyresgästerna var folkbokförda på en annan adress än på den aktuella lägenhetens adress. Om

detta förhållande skulle gälla för bolagets totala lägenhetsbestånd skulle det motsvara ca 4 800 lägenheter.

Svenska Bostäder har hittills påbörjat ca 1 000 ärenden och antalet friställda lägenheter uppgår hittills till ca 400. Av dessa 400 har ett 50-tal friställts först efter att ärendet har avgjorts i hyresnämnden.

Familjebostäder har under år 2008 haft som målsättning att påbörja minst 100 ärenden. Bolaget har för närvarande mellan 120 och 130 rullande ärenden. I snitt tillkommer mellan 7 och 8 ärenden per vecka. Antalet friställda lägenheter hittills uppgår till ca 120.

Stockholmshem har hittills påbörjat ca 1 550 ärenden. Antalet friställda lägenheter uppgår till ca 670. Av dessa har 119 friställts efter att ärendet har prövats i hyresnämnden. Ytterligare 20 lägenheter har friställts efter beslut i hovrätten.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Enligt revisionskontorets bedömning arbetar bolagen aktivt med att komma tillrätta med den otillåtna andrahandsuthyrningen. Bolagen har dock en hel del arbete kvar med att gå igenom hela lägenhetsbeståndet för att därefter kunna arbeta förebyggande med att komma åt otillåten andrahandsuthyrning.

2.1.4 Bisysslor

Innehav av eventuella bisysslor har granskats hos fyra bolag, nämligen: SISAB, Stockholm Vatten, Parkeringsbolaget och Micasa.

Offentligt anställda får inte ha bisysslor som kan rubba förtroendet för deras opartiskhet. Bristande kontroll kan resultera i skadat förtroende och negativ publicitet för staden och bolaget.

SISAB har ett regelverk som senast reviderades den 3 april 2004. Här framgår att alla anställda ska fylla i blankett "Redovisning av bisyssla" och att bolagets policy är att vartannat år begära in uppgifter om eventuella bisysslor från samtliga anställda.

Stockholm Vatten har ett regelverk där alla anställda ska fylla i blanketten "Anmälan om bisyssla". En totalgenomgång gjordes senast 2004 då alla dåvarande anställda fyllde i denna blankett. Utöver detta har alla nyanställda fyllt i blanketten. Av denna framgår att det är avdelningschef som beslutar om att godkänna bisysslan.

Parkeringsbolaget har en antagen policy för bisysslor. Här framgår att alla anställda ska fylla i en anmälan om bisyssla och att bolagets policy är att varje år begära in uppgifter om eventuella bisysslor från samtliga anställda. Utöver detta sker information vid anställningsförfarandet och då görs en bedömning om eventuell bisyssla är lämplig eller inte. VD beslutar om bisysslan ska godkännas. Varje år ska de anställda också skriftligen bekräfta att man tagit del av bolagets företagspolicies och regler.

Micasa har ett regelverk för hur bisysslor ska hanteras. Blankett för anmälan av bisyssla finns på bolagets intranät. Rutinen är att nyanställda ska fylla i blanketten i samband med att de börjar sin anställning. Vartannat år sker en uppföljning då samtliga anställda får fylla i blanketten på nytt. Närmaste chef godkänner den anställdes bisyssla. Ansvar för uppföljningen har personalchefen.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Enligt revisionskontorets bedömning har SISAB, Stockholm Vatten och Parkeringsbolaget samt *Micasa* en tillräcklig kontroll över de anställdas bisysslor. För att ytterligare förbättra kontrollen har Stockholm Vatten rekommenderats att under 2009 göra en ny totalgenomgång så att alla anställda får fylla i blanketten "Anmälan om bisyssla". Detta bör i framtiden göras minst vartannat år. Information om regler för bisysslor bör även läggas in på Stockholm Vattens intranät i Miljö- och kvalitetshandboken. *Micasa* kommer att förstärka den interna kontrollen genom att vartannat år göra jämförelser av de anställdas uppgifter med Bolagsverkets register.

2.2 Basgranskning

2.2.1 Bolagens arbete med internkontroll

Kommunfullmäktige har i samband med beslut om budget för år 2008 beslutat att nämnder och bolagsstyrelser ska utarbeta en internkontrollplan i samband med att verksamhetsplanen/budgeten upprättas. Internkontrollplanen ska innehålla kontroll av kontroller dvs. de kontrollmoment som ska genomföras enligt planen ska vara sådana att tillförlitligheten i det befintliga systemet för intern kontroll kontrolleras.

Dotterbolagens arbete med internkontroll har granskats med fokus på internkontrollplanen, som ska upprättas årligen och vara ett verktyg för att följa upp den interna kontrollen.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Revisionskontorets generella bedömning är att samtliga bolag arbetar på ett systematiskt sätt med att stärka den interna kontrollen i sina processer. Flertalet bolagsstyrelser har fastställt internkontrollplaner.

Revisionskontoret har konstaterat att *Svenska Bostäder* saknar en internkontrollplan för år 2008, vilket inte är tillfredsställande. Kontoret har också tidigare rekommenderat bolaget att genomföra en ny risk- och väsentlighetsanalys, som underlag för internkontrollplanen. På grund av VD-byte mm kommer enligt uppgift från bolaget en sådan analys att genomföras under våren 2009. Bolaget har i februari 2009 upprättat en internkontrollplan för år 2009.

USK har inte fastställt någon internkontrollplan för år 2008 och 2009. Bolaget uppger att under våren 2009 ska de ekonomiadministrativa rutinerna kartläggas och dokumenteras för att sedan sammanställas i en ekonomiadministrativ handbok. Revisionskontoret har framfört till bolaget att det är angeläget att bolaget kartlägger och dokumenterar sina rutiner. Därutöver har påtalats att bolaget bör bedriva ett systematiskt internkontrollarbete och upprätta en internkontrollplan för år 2009.

2.2.2 Bolagens resultatkrav och ekonomiska prognoser mm

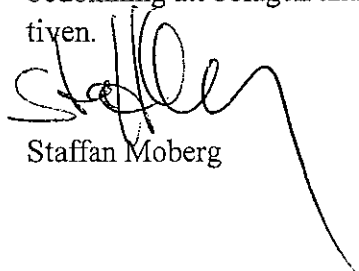
Revisionskontoret har granskat dotterbolagens tertialrapporter med inriktning på prognoser över resultat efter finansnetto. Moderbolaget har formaliserat ekonomi- och verksamhetsuppföljningen avseende dotterbolagen i ILS (verksamhet), RASK (ekonomi) och anvisningar för tertialrapporteringen.

Koncernstyrelsen behandlade 2008-06-16 och 2008-10-20 ärenden angående prognos 2008:1 inklusive resultat per 2008-04-30 resp. prognos 2008:2 inklusive resultat per 2008-08-31 för koncernen Stockholms Stadshus AB. I ärendena redovisas dotterbolagens prognoser med förklaringar till avvikelser gentemot fullmäktiges resultatkrav samt koncernledningens synpunkter och kommentarer.

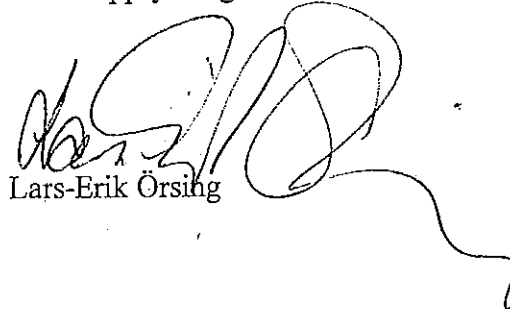
Bolagsstyrelserna ska enligt fullmäktiges och koncernstyrelsens beslut uppfylla ett antal bolagsspecifika ägardirektiv. Uppföljning har skett av hur bolagen arbetar med ett urval av ägardirektiven.

Revisionskontorets bedömning och kommentarer

Bolagens resultatprognoser bedöms vara tillförlitliga, hos några bolag kan förbättring ske av prognossäkerheten. Erforderliga beslut och/eller nöjaktiga förklaringar finns till resultatavvikelser gentemot fullmäktiges resultatkrav. Vad gäller de bolagsspecifika ägardirektiven är revisionskontorets sammanfattande bedömning att bolagen aktivt arbetar med att genomföra och uppfylla ägardirektiven.



Staffan Moberg



Lars-Erik Örsing