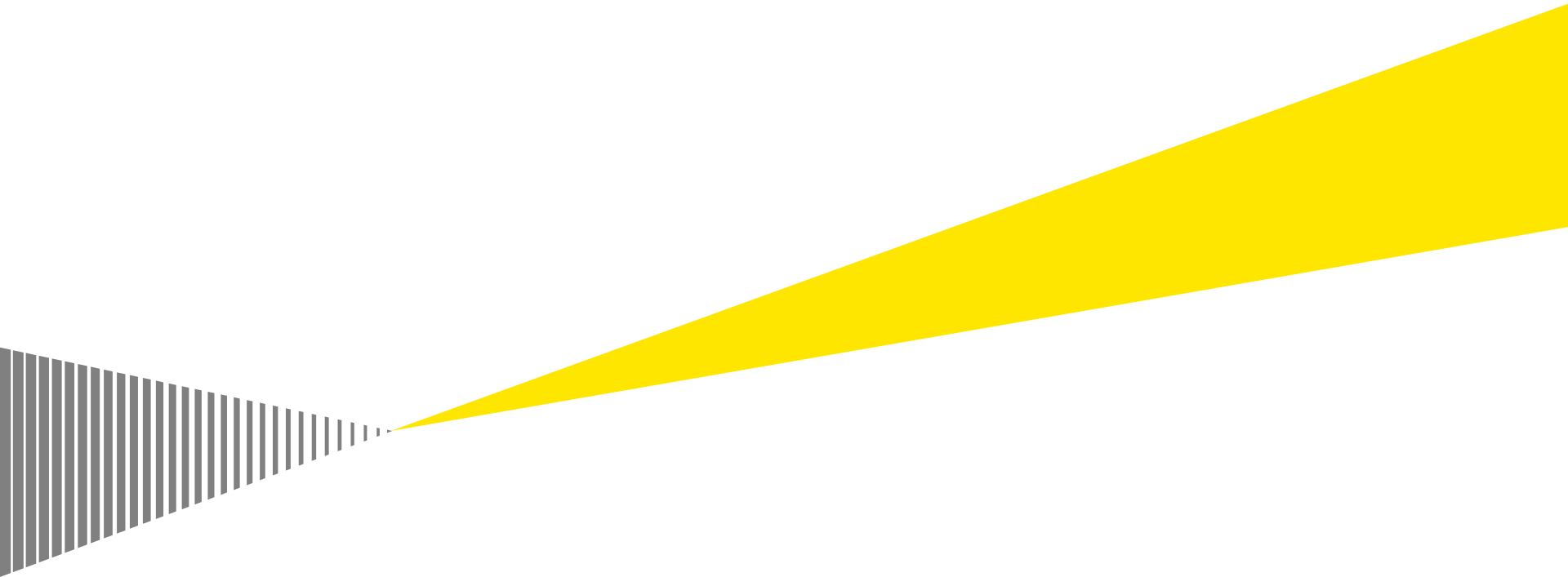


AB Stockholmshem

Lägesrapportering, intern kontroll, delårsbokslut och K3

September 2014



Building a better
working world

214-09-26

AB Stockholmshem

Revisionen är utformad för att vi ska kunna avge revisionsberättelse avseende årsredovisningen för räkenskapsåret 2014. I enlighet med god revisions sed har vi i vår revision bedömt den interna kontrollen kopplat till den finansiella rapporteringen för att kunna planera revisionen och bestämma utformning, tidpunkt och omfattning av specifika granskningsåtgärder. Omfattningen av vår granskning av den interna kontrollen är begränsat till att endast gå igenom bolagets övergripande interna kontroll och rutiner och därav kommer vi inte att testa de interna kontrollerna. Våra noteringar täcker därav inte in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

Vi har i denna rapport sammanfattat väsentliga iakttagelser från vår revision t.o.m. per tertialbokslut 2014-08-31.

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

Björn Ohlsson

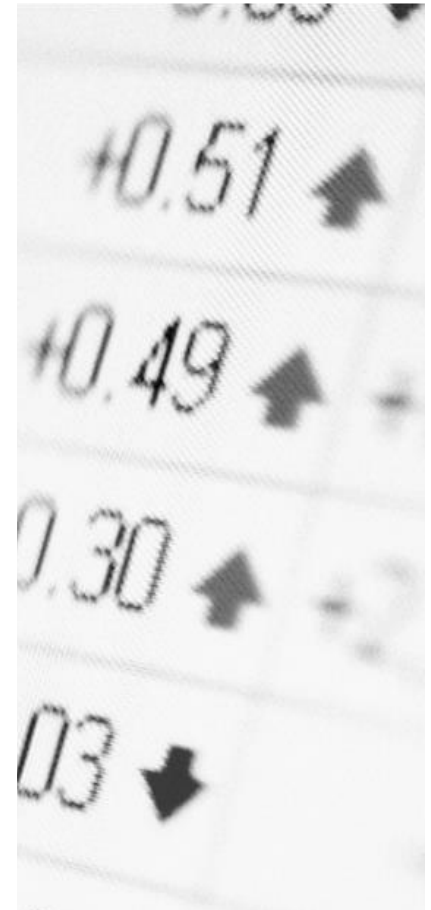
Auktoriserad revisor

Frida Göransson

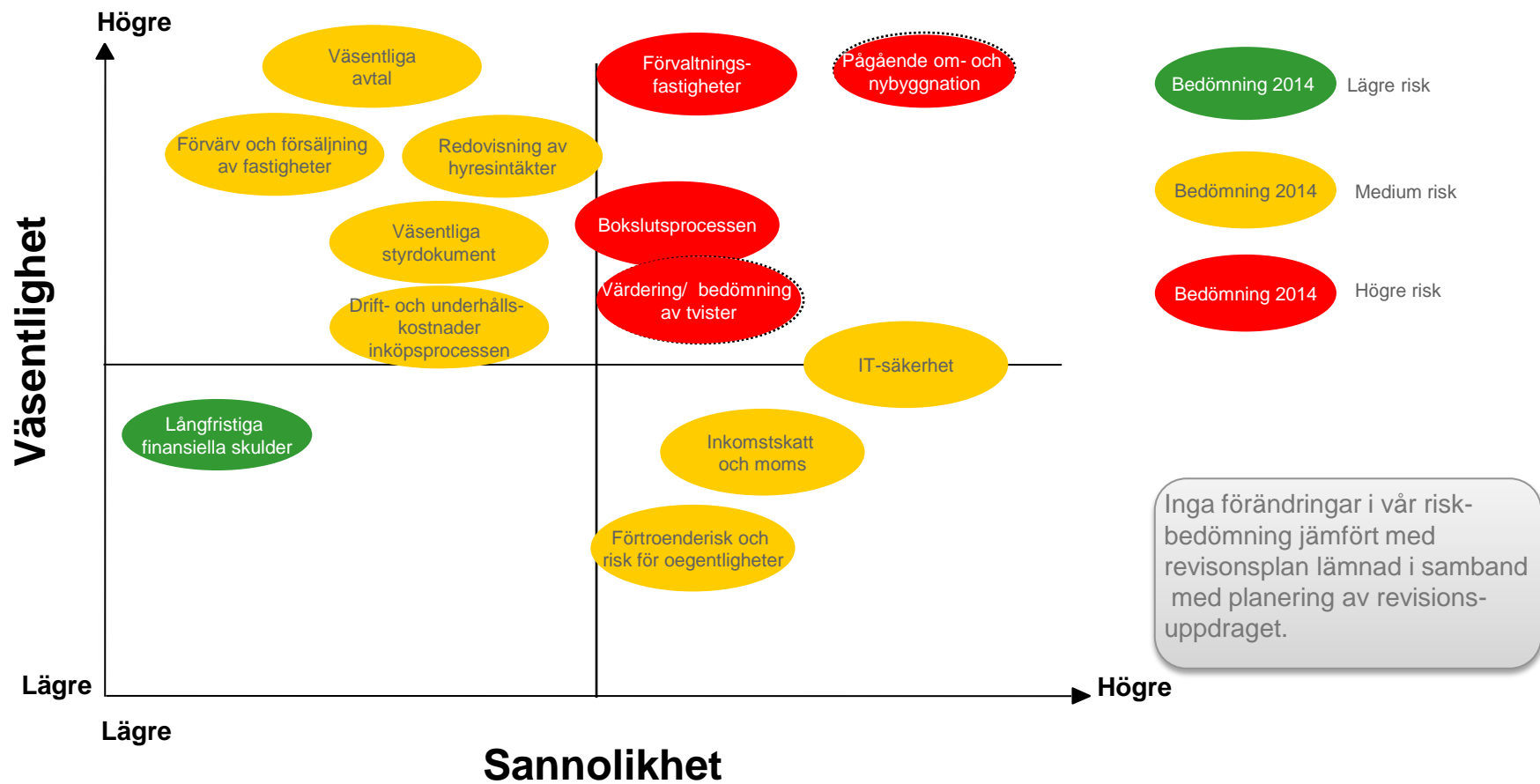
Auktoriserad revisor

Agenda

- 04 Riskbedömning och fokusområde
- 05 Status
- 06 Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet
- 07 Summering av noterade avvikelser
- 08 Nya iakttagelser från vår granskning av intern kontroll
- 09 Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer
- 10 Särskilt om generella IT-kontroller
- 11 Inför årsbokslutet
- 12 K3 ingångsbalans



Riskbedömning och fokusområden



Status

Vi har nu genomfört granskning av delårsbokslutet per 2014-08-31 samt en genomgång av bolagets rutiner och den övergripande interna kontrollen i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan.

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

Bifogat rapportpaket bedöms ge en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning per 2014-08-31. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats vid upprättandet av rapportpaketet. Omräkningen av ingående balanserna på grund av K3 är granskade och de nya ingående balanserna anses vara i enlighet med Stockholms Stadshus riktlinjer och K3-regelverket.

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Driftsnetto (hyresintäkter och fastighetskostnader)	<ul style="list-style-type: none">▶ AB Stockholmshems nettoomsättning uppgår till 1 363 mnkr (1 332 mnkr). Ökningen avser främst färdigställd nyproduktion och hyreshöjning.▶ Driftkostnaderna uppgick till 1 035 mnkr (1 023 mnkr). Förändringen är huvudsakligen ett resultat av övergången till nya redovisningsregler.▶ Vår översiktliga granskning av tertialbokslutet har inte resulterat i några väsentliga noteringar.▶ För mer information se bifogade VD-kommentarer	
Fastighetsförsäljning och förvärv	<ul style="list-style-type: none">▶ Stockholmshem har förvärvat fastigheten Instrumentet 5 via ett bolagsförvärv av Anser AB från Libeno Invest AB. Vi har granskat förvärvet och dess effekt på upprättad koncernredovisning. En uppskjuten skatt är beaktad i förvärvsanalysen och beräknad om 7% (motsvarar IPD gamla %-sats) på övervärdet hänförligt till den förvärvade fastigheten. Den uppskjutna skatten uppgår till 1,5 Mkr. Vid tidigare förvärv har ingen uppskjuten skatt beaktats då dessa inte kommer att säljas och koncernens huvudprincip har varit att inte beakta någon uppskjuten skatt i samband med förvärvet.▶ Inga avyttringar har skett t.o.m. T2	
Projektgranskning	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget har flertalet större investeringsprojekt och den totala investeringsvolymen uppgick till 818 (830) mnkr, där nyproduktion motsvarar 65% av den totala volymen.▶ För mer information se bifogade VD-kommentarer.▶ Vi har i årets granskning ett ökat fokus på gränsdragning mellan investering och kostnad, i och med införandet av K3.▶ Inga väsentliga noteringar har identifierats under vår granskning.	

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Värdering av fastigheter och pågående projekt	<ul style="list-style-type: none">▶ Per 2014-08-31 har inga externa värderingar inhämtats. I årsbokslutet för 2013 genomfördes värderingarna med hjälp av NAI Svefa, vilket bolaget planerar göra även för årsbokslutet 2014.▶ Inget nedskrivningsbehov har efter diskussioner med bolaget identifierats per 2014-08-31.	
Tvister	<ul style="list-style-type: none">▶ Några nya tvister har inte uppkommit under räkenskapsåret. Föregående års reservering om 3,5 Mkr avseende bl.a. två stämningar på grund av felaktig hantering av ramavtal har nått förlikning och förlikningskostnaderna uppgick till totalt 6,7 Mkr. Bolaget har ett par mindre tvister vid delårsbokslutet och reservering i bokslutet bedöms rimligt i förhållande till information erhållen från bolagets externa jurister.	
Reservering låsbyte och underhålls-reserv	<ul style="list-style-type: none">▶ I tertialbokslutet kvarstår två gjorda reserveringar från årsbokslutet 2013, avseende eventuellt låsbyte om 9,4 Mkr samt en underhållsreserv om 15 Mkr. Inför årsbokslutet 2014 bör en ny bedömning göras och gjord reservering utvärderas med hänsyn till faktiskt nedlagda kostnader för låsbyte. Vi rekommenderar även att reserveringen om 15 Mkr för ofördelat underhåll bör justeras som en del i de ingående balanser i K3, med hänsyn till att detta ej utgör en konstand utan en investering i K3-regleverket. (se även kommentar K3 ingångsbalanser).	






Summering av noterade avvikelser

	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Fastställda avvikelser:	
Reservering ofördelat underhåll	15 MSEK (IB K3 2014)
Bedömda avvikelser:	
	0
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	15 MSEK
Skatteeffekt	-3,3 MSEK
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	11,7 MSEK

Nya iakttagelser från vår granskning

Granskning av rutiner och intern kontroll

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

Område	Iakttagelser	Rekommendationer	Bedömning	Bolagets kommentar
Bokslutsprocessen	▶ Genomgång av bokslutsprocessen har utförts och några väsentliga noteringar har inte identifierats.	▶ Tidigare iakttagelser och rekommendationer, se appendix 6.		
Hyresadminprocessen	▶ Genomgång av hyresadminprocessen har utförts och några väsentliga noteringar har inte identifierats.			
Projektstyrningsprocessen	▶ Genomgång av projektstyrningsprocessen har utförts och några väsentliga noteringar har inte identifierats.			
Inköpsprocessen	▶ Genomgång av inköpsprocessen har utförts och några nya väsentliga noteringar har inte identifierats.	▶ Tidigare iakttagelser och rekommendationer, se appendix 6.		
Löneprocessen	▶ Genomgång av löneprocessen har utförts och några väsentliga noteringar har inte identifierats.			

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

Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

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

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation	Uppföljning vid årets granskning	Status	Bolagets kommentar
Bokslutsprocessen	▶ Vi har tidigare år rekommenderat att resultatuppföljning och projektuppföljning bör ske på en mer detaljerad nivå och en tydlig ansvarsfördelning bör finnas.	Under året har mer detaljerade resultatuppföljningar och projektuppföljning skett av Controller. Vi ser dock förbättringspotential i hur dessa rutiner formaliseras och rapporteras till företagsledning.	Gul	
Inköpsprocessen (behörighetsbegränsningar)	▶ Vi har tidigare år noterat att det finns få behörighetsbegränsningar och många med behörighet i system som M3 och Basware.	Rutiner för hantering av fastdata har implementerats under året, däremot finns fortfarande brister i systemstödet.	Gul	
	▶ För en sammanställning av samtliga rekommendationer samt uppföljning, se rapportering i enlighet med appendix 6.			

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

Särskilt om generella IT-kontroller

- ▶ Under 2013 utförde EY en genomgång av IT-miljö för samtliga bolag inom Stockholms Stadshus. De noteringar som framfördes i den rapport kommer att följas upp och avrapporteras separat under hösten 2014.

Inför årsbokslutet

Kvarstående aktiviteter

Följande aktiviteter pågår fortfarande inom ramen för vår granskning.

Granskningsområde	Beskrivning av pågående och kvarstående aktiviteter
Byggnader och pågående projekt	<ul style="list-style-type: none">▶ Ytterligare dokumentation avseende byggnader samt projektgranskning. Utförs i december samt januari.
Årsredovisning K3	<ul style="list-style-type: none">▶ Genomgång av årsredovisningen enligt K3 med samtliga IB siffror. Kommer att ske innan årsskiftet.
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	<ul style="list-style-type: none">▶ Ytterligare genomgång av uppskjuten skatt på temporära skillnader för byggnader kommer att utföras innan årsskiftet.▶ Uppskjuten skatt per T2 är inte beaktad i rapportpaket (Cognos).
Inköpsprocess	<ul style="list-style-type: none">▶ Kompletterande granskning av leverantörsfakturor med beaktan på identifierad risk.

K3 ingångsbalans

Bedömning av redovisad ingångsbalans K3. Nedan följer en kortfattat beskrivning avseende väsentliga justeringsposter, slutsats samt eventuella rekommendationer.

Väsentligt område	Iakttagelse och kommentar	Rekommendationer	Bolagets kommentar
Ingående balans i HB	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget har bokfört in K3 justeringarna under 2014 varpå vi inte kan stämma av ingående balansen huvudboken. Vi har dock stämt av alla bokningar som avser K3 för att kunna stämma av utgående balansen per T2 samt årets förändring.	<ul style="list-style-type: none">▶ Anser att bolaget borde lagt in alla K3 justeringar i en fiktiv månad under 2013 men pga. systembegränsningar har detta inte varit möjligt. Vi har dock ändå kunnat stämma av både ingående och utgående balans.	
Komponentfördelning	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget har gjort en komponentfördelning som är i enlighet med Stockholms Stadshus AB:s riktlinjer och därmed enligt K3.	<ul style="list-style-type: none">▶ Anser att bolaget har hanterat fördelning till komponenter i enlighet med K3 och Stockholms Stadshus riktlinjer.	
Avskrivningar IB	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget har fördelat avskrivningarna av IB 2013 på den komponentfördelning som har beslutats av Stockholms Stadshus och sedan lagt till 2013 års aktiveringar för att få korrigerade avskrivningar UB 2013 enligt K3. Bolaget får därav ökade avskrivningar jmf med fastställd balansräkning uppgående till 25 Mkr.	<ul style="list-style-type: none">▶ Anser att bolaget har hanterat fördelning av avskrivningar till komponenter i enlighet med K3 och Stockholms Stadshus riktlinjer.	
Aktiverade underhållskostnader	<ul style="list-style-type: none">▶ AB Stockholmshem har aktiverat 160 232 tkr som tidigare låg som resultatförda underhållskostnader vilket är i enlighet med K3 och Stockholm Stadshus riktlinjer.▶ Vi har granskat väsentliga aktiveringar och även gått igenom ej aktiverade underhållskostnader i samband med granskning av T2 utan att finna några avvikelser.	<ul style="list-style-type: none">▶ Anser att bolaget har hanterat aktiverade underhållskostnader i enlighet med K3 och Stockholms Stadshus riktlinjer.	

K3 ingångsbalans

Bedömning av redovisad ingångsbalans K3. Nedan följer en kortfattat beskrivning avseende väsentliga justeringsposter, slutsats samt eventuella rekommendationer.

Väsentligt område	Iakttagelse och kommentar	Rekommendationer	Bolagets kommentar
Kostnadsförda investeringar	<ul style="list-style-type: none"> ▶ AB Stockholmshem har kostnadsfört allt under 0,5 % av marknadsvärdet alt 300 tkr vilket är i enlighet med de riktlinjer som är framtaget av Stockholms Stadshus. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Anser att bolaget har hanterat kostnadsförda investeringar i enlighet med Stockholms Stadshus riktlinjer. 	▶
Omvända avskrivningar på nedskrivningar	<ul style="list-style-type: none"> ▶ De tidigare gjorda avskrivning på nedskrivningar har från och med 2013 upphört vilket är i enlighet med riktlinjerna. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Anser att bolaget hanterat avskrivningar på nedskrivningar i enlighet med K3 och Stockholms Stadshus riktlinjer. 	
Uppskjuten skatt	<ul style="list-style-type: none"> ▶ På grund av att bolaget har förändrat ingående bokförda värden för byggnader så kommer även temporära skillnaderna att förändrad och därmed den uppskjutna skatten, vilken motsvarar 29 904 tkr. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Anser att bolaget har hanterat uppskjuten skatt i enlighet med K3 och Stockholms Stadshus riktlinjer. 	
Pension	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Bolaget har inga väsentliga pensionsavsättningar och kommer därav inte att göra någon justering. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Anser att bolaget har hanterat pensionsavsättningen i enlighet med K3 och Stockholms Stadshus riktlinjer. 	
Leasing	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Bolaget har inga väsentliga leasingavtal och kommer därav inte att göra någon justering. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Anser att bolagets ställningstagande avseende leasing är rimlig. 	
Bokning av förändring i samband med K3	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Förändringen i samband med konverteringen har bokats mot eget kapital och uppskjuten skatt hänförlig till de temporära skillnaderna (se ovan). ▶ Vi har noterat i granskningen av T2 att reservering om 15 Mkr för underhållsreserv borde beaktats och redovisats över eget kapital i samband med konverteringen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Anser att bokföringen av förändringen i samband med konvertering är i enlighet med K3 och Stockholms Stad riktlinjer. ▶ Anser att tidigare underhållsreserv om 15 Mkr bör ingå i förändringen av eget kapital. 	

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

Om EY

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

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

© 2014 Ernst & Young AB.
All Rights Reserved.

ey.com/se

