

Svenska Bostäder

Lägesrapportering, intern kontroll, delårsbokslut

September 2016



Building a better
working world



25 september 2016

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer

Svenska Bostäder

Revisionen är utformad för att vi ska kunna avge revisionsberättelse avseende årsredovisningen för räkenskapsåret 2016. I enlighet med god revisionssed har vi i vår revision bedömt den interna kontrollmiljön 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 kontrollmiljön varierar mellan olika bolag/enheter och våra noteringar täcker 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 2016-08-31.

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

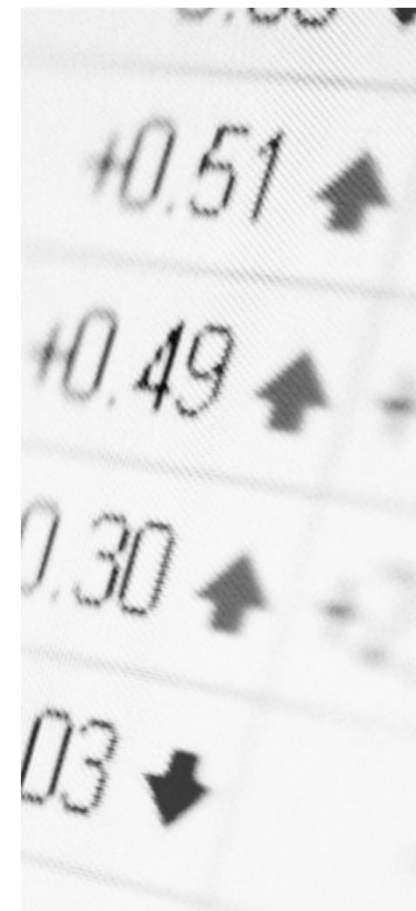
Vi ser fram emot att träffa er för att diskutera innehållet.

Med vänlig hälsning

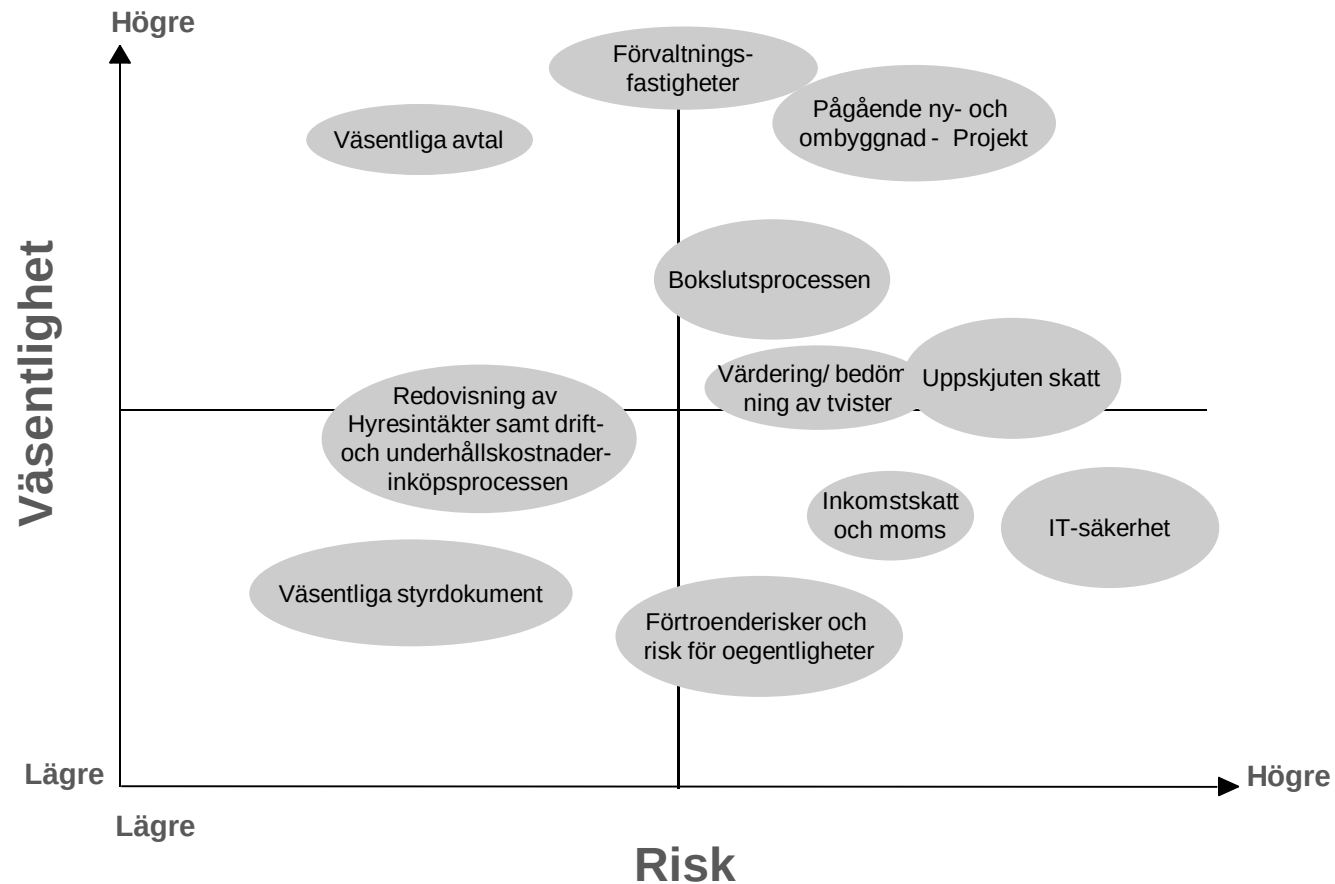
Magnus Fredmer

Agenda

- | | |
|----|---|
| 04 | Riskbedömning och fokusområde |
| 05 | Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet |
| 06 | Summering av noterade avvikelser |
| 07 | Nya iakttagelser från vår granskning av intern kontroll |
| 08 | Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer |
| 10 | Inför årsbokslutet |
| 11 | Övrigt |



Riskbedömning och fokusområde





Status

Vi har nu genomfört granskning av delårsbokslutet per 2016-08-31 samt en genomgång av bolagets rutiner och den övergripande interna kontrollmiljön 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 2016-08-31. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats vid upprättandet av rapportpaketet.

Kortfattad resultatanalys - delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Intäkter	► Svenska Bostäders nettoomsättning uppgår till 1 754 mkr (1727 mkr). Något lägre utfall än budget vad gäller hyresintäkterna (bostäder) med 5 mkr. Förklaras främst av lägre generell hyressättning. Ökning mot fg år förklaras förutom den generella hyreshöjningen (0,65%) av nyproduktionsprojekt som färdigställts under året.
Driftkostnader	► Driftskostnaderna uppgår till 890 mkr (874 mkr). Utfallet är lägre än budgeterat (95 mkr/ 10%). Förklaras främst av planerat underhåll som ej genomförts under året utan är framflyttat i tid. En ytterligare förklaringspost är administrativa kostnader och då främst lägre marknadsföringskostnader samt konsult- och personalkostnader.
Finansiella poster	► Kostnader för finansiella poster har varit 13 mkr lägre än budget, vilken är en effekt av lägre räntenivå än budgeterat och något lägre upplåningsbehov.
Avskrivningar	► Avskrivningar ligger högre än både budget och fg år. Förklaras av färdig nyproduktion samt till viss del även ombyggnation som innebär en direkteffekt på ökade avskrivningar.
Jämförelsestörande poster	► Jämförelsestörande poster uppgår till - 55 mkr som består av en nedskrivning av fastigheten Daedalus 5. Betydande kostnader för grundförstärkning av fastigheten föranleder nedskrivningsbehovet.
Resultat innan skatt	► Resultat före skatt uppgår till 125 mkr. Gentemot budget föreligger en positiv avvikelse om 25 mkr vilket förklaras enligt ovan. Avvikelse mot samma period fg år förklaras främst av nedskrivningen av Daedalus 5. ► Slutsats: Vår översiktliga granskning av resultatutfallet före skatt har ej resulterat i några väsentliga noteringar.

Kortfattad balansanalys - delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Förvaltningsfastigheter	▶ Värdering ▶ Nedskrivning har företagits avseende fastigheten Daedalus. Detta skedde i samband med T1 bokslutet. I enlighet med protokoll från styrelsemöte i april 2015 föreligger sättningsskador och behov av grundförstärkning. ▶ Vad gäller Daedalus 5 föreligger beslut om investering, grundförstärkning och renovering, om 270 mnkr, bokfört värde om 15 mnkr. Bedömt fastighetsvärde efter upprustning uppgår till 230 mnkr vilket leder till ett nedskrivningsbehov 55 mnkr. ▶ Med undantag av ovanstående är det bolagets bedömning att det i dagsläget inte föreligger några uppenbara skäl att misstänka risk för eventuell värdenedgång på förvaltningsfastigheter. ▶ Bolaget kommer per 2016-11-30 att göra en ny värdering av beståndet. Slutsats: Vår bedömning är att bolaget bör vidta nedskrivning så snart beslut tagits om investeringar vilka ger indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Vi kommer inför årsskiftet att granska de per 2015-11-30 genomförda värderingarna av beståndet.
Pågående projekt	▶ Sedan årsskiftet har bolaget investerat 1 587 mnkr (exkl förvärv av Albano) varav 507 mnkr överförts till byggnad och 98 mnkr har kostnadsförts. Investeringsvolymen är något lägre än motsvarande period föregående år. Ett flertal stora projekt pågår vilket kräver att bolaget gör en löpande uppföljning med avseende på korrekt värdering. ▶ Intern värdering görs löpande vid behov då det finns indikationer som signalerar risk för nedskrivning. En samlad bedömning av samtliga projekt görs per 151130. Slutsats: Vår översiktliga granskning av pågående projekt per T2 har inte föranlett några iakttagelser. Vi avser att granska värderingarna per 2016-11-30.

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Avdragsrätten på Koncerninterna räntor	▶ Korrespondensen mellan SKV och Stockholms stad och dess bolag har fortsatt under 2016. Något beslut från SKV har ännu inte fattats i frågan om eventuella begränsningar i avdragsrätten för räntekostnader. Liksom i årsbokslutet 2015 föreligger därför betydande osäkerhet om huruvida hela eller delar av räntekostnaderna inte skulle vara avdragsgilla. Tills vidare betraktar Stockholms stad och dess bolag räntekostnaderna som avdragsgilla och yrkar öppet om detta i inkomstskattedeklarationerna.	▶ Ingen kommentar
Köp och försäljningar	▶ Köp och försäljningar ▶ Bolaget har under året förvärvat fastigheterna Katrumpstullen 19 samt 12-17 (Albano) från Akademiska Hus och Exploateringskontoret. Totala köpeskillingen uppgår till 99,7 Mkr.	▶ Ingen kommentar
Tvister	▶ Vi har tagit del av skrivelse från bolagets interna jurist. Några väsentliga tvister föreligger ej per T2.	▶ Ingen kommentar
Skatt	▶ Skattebokslutet upprättas först i samband med Hard close per 2016-11-30. I samband med T2-bokslutet görs, i enlighet med instruktion, en schablonberäkning av skatten, 22% av resultat före skatt. Slutsats: Bolaget har hanterat schablonberäkningen av skatt en i enlighet med instruktion.	▶ Ingen kommentar



Summering av noterade avvikelser

Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)	
Fastställda avvikelser:	
Bedömda avvikelser:	
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	
Skatteeffekt	
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	

Investeringar

Process	Kontroll	Effektiv	Förbättring	Ineffektiv
Investeringar	Befogenheter och ansvar/roller för investeringar framgår på ett tydligt sätt i styrelsens arbetsordning och vd-instruktion. En tydlig koppling finns också till regelverket för beslut om investeringar i kommunfullmäktige och koncernstyrelsen.	~		
Investeringar	Attestinstruktioner omfattar specifikt hanteringen av investeringsprojekt.	~		
Investeringar	Det finns ändamålsenliga och effektiva IT-system för att hantera investeringar.		~	
Investeringar	Vid beslut om investeringar finns tydliga underlag i form av ekonomiska kalkyler bifogade till protokollen.	~		
Investeringar	Det finns en kontinuerlig uppföljning av investeringsprojekt med tydliga avvikelseanalyser som dokumenteras. Styrelsen följer löpande upp utfallet i projekten mot budget.	~		
Investeringar	Slutredovisning av projekten sker i nära anslutning till att projekten avslutats. Slutredovisningen återkopplar till tidigare budget och kalkyler.	~		
Investeringar	Attest av fakturor i projekten sker enligt attestinstruktion.	~		
Investeringar	Den som attesterar fakturorna har tillgång till samtliga avtal och andra relevanta underlag som behövs för att kontrollera pris och kvantiteter.	~		
Investeringar	Avstämning av projektens utfall sker kontinuerligt mot huvudboken.	~		
Investeringar	Som en del i bokslutsprocessen provas värdena i projekten.	~		

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 kontrollmiljön. Omfattningen av vår granskning av den interna kontrollmiljön 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
Investeringar	► Agresso är ett andamålsenligt och effektivt IT-system. Dock saknas i nuläget bra systemstöd för aktivering av anläggningstillgångar. Manuellt inlägg på komponenter i anläggningsregister sker vid samtliga projektavslut. Kontroll, i form av två i förening, för korrekt inlägg saknas.	► Vi rekommenderar att uppföljning sker avseende korrekt inlägg tills systemet har utvecklats.		► Det kommer att ske retroaktivt för de projekt som aktiverats tidigare under året.
Investeringar	► Vid registrering av information gällande nya projekt i Agresso saknas kontroll som fångar upp eventuella felupplägg. Vid genomgång av 25 st fakturor noterades på 1 av dessa att felaktigt attestflöde registretas. Denna faktura har sedan godkänts på fel projekt i fel flöde och bokats på fel fastighet.	► Vi rekommenderar att uppföljning sker avseende korrekt inlägg.		► Vi har nu genomfört den kontrollen och kommer att göra det löpande fortsättningsvis.

-  = 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

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 kontrollmiljön. Omfattningen av vår granskning av den interna kontrollmiljön 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
Intäkter	► Bolaget säkerställer korrekt avisering genom avstämning av debiteringslistor. Detaljerna i utförd avstämning dokumenteras inte varpå genomförd kontroll blir svår att följa.	► Spårbarheten avseende genomförd kontroll kan förbättras.		► Vi ska se över hur vi kan dokumentera den kontroll och avstämning som görs.
Inköp	► Förebyggande kontroll över förändringar i fast data vad gäller leverantörsregister saknas.	► Vi rekommenderar att förändringar i fast data följs upp genom att exempelvis logglista tas fram.		► Logglista är beställd av projekt SUNE sen tidigare.

-  = 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	Bedömning	Bolagets kommentar
Projekt/investeringsprocessen	► För projekt med en bedömd investering överstigande 300 mnkr krävs beslut av Kommunfullmäktige. I samband med stickprovvis granskning noteras att ett projekt med en total investeringsram om 526 mnkr saknar beslut av Kommunfullmäktige. ► Vi rekommenderar att de attestinstruktioner som beslutats om inom Svensk Bostäder efterlevs.	Rekommendationen har implementerats och noteringen anses därmed åtgärdad		

- = 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	Bedömning	Bolagets kommentar
Inköpsprocessen	▶ Vi noterar vid 2 av 25 stickprov av leverantörsskulder att dessa inte är fullständiga vad avser uppgift om F-skatt. Leverantören är Stockholm Vatten. ▶ Vi rekommenderar bolaget att tillse att uppgift om F-skatt lämnas av bolagets leverantörer på fakturan.	Ingen notering från årets granskning.		
Inköpsprocessen	▶ Sju personer har rätt att utföra ändringar i attestbehörigheter. En logglista tas ut över samtliga förändringar i attestbehörigheter, vilken ska kontrolleras och attesteras av ekonomichefen i samband med tertialboksluten. I samband med vår granskning av intern kontroll var logglistan för tertial 2 inte attesterad. ▶ Vi rekommenderar att rutinen för attest av logglistan följs.	Ingen notering från årets granskning.		

- = 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



Inför årsbokslutet

Kvarstående aktiviteter

Följande aktiviteter pågår fortfarande inom ramen för vår granskning.

Granskningsområde	Beskrivning av pågående och kvarstående aktiviteter
Förvaltningsrevision	▶ Granskning av manuella bokföringsordrar kommer att genomföras per Hard Close
Förvaltningsrevision	▶ Skattekontoutdrag kommer kontrolleras i samband med Hard close
Pågående projekt	▶ Walkthrough och genomgång av projektprocessen har skett. Kvarstår granskning av särskilt utvalda projekt. Detta kommer genomföras i samband med Hard close bokslutet per 1130.
Lön	▶ Dataanalys kommer genomföras per sista november på löner bokförda under 2016.
Värdering	▶ Bolaget avser att göra värdering av förvaltningsfastigheter samt pågående projekt per 1130. Vi granskar dessa ▶ värderingar under vecka 51.

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.

© 2015 Ernst & Young AB.
All Rights Reserved.

ey.com/se



EY

Building a better
working world