

Rapport över löpande granskning av intern kontroll

AB Stockholms hem

Räkenskapsår 2005

Datum 2005-11-03

1 Inledning

Vår granskning har utförts i enlighet med god revisions sed och i enlighet med fastställd granskningsplan.

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

Baserat på den genomförda granskningen har vi gjort följande iakttagelser med tillhörande rekommendationer. För en övergripande sammanställning över årets rekommendationer hänvisar vi till bilaga D.

3.1 Momshantering

3.1.1 Ingående mervärdesskatt

Vid kontering av leverantörsfakturer används statistikkoder för att hantera den ingående mervärdesskatten. Koderna används för att säkerställa att inget avdrag görs för mervärdesskatten på fakturer endast hänförligt till bostäder samt att fullt

avdrag görs på fakturor hänförliga till lokaler som är registrerade för frivillig skattskyldighet. Även kostnader som varken är hänförliga till bostäder eller lokaler som är registrerade för frivillig skattskyldighet ges en särskild statistik kod. Dessa kostnader benämns nedan gemensamma kostnader.

Bolaget räknar ut den ingående moms på gemensamma kostnader baklänges genom att ta samtliga företagens kostnader med moms som bokförts i kontoklass 4, 6 och 7 (vissa konton undantagna), med avdrag kostnader helt hänförliga till bostäder respektive momsregistrerade lokaler, multiplicerat med 20 %. De totala kostnadsposterna erhålls genom rapporter från ekonomisystemet. För att sedan beräkna avdragsgill ingående moms på de gemensamma kostnaderna använder bolaget två olika schabloner. Den ena schablonmässiga procentsatsen erhålls genom att man jämför hyresintäkterna på momsregistrerade lokaler med de totala hyresintäkterna. Denna schablon uppgår till 8 % och används för gemensamma kostnader med moms som bokförs på kontoklass 6 och 7. För övriga kostnader används en schablonmässig procentsats om 6 % som erhålls genom att jämföra ytan för det totala fastighetsbeståndet med momsregistrerad yta. Dessa schabloner används på samtliga gemensamma kostnader. Även för gemensamma kostnader hänförliga till specifika fastigheter används ovan nämnda schabloner. Detta medför således att några schabloner för respektive fastighet inte används.

Enligt mervärdesskattelagen föreligger avdragsrätt för ingående moms hänförlig till kostnader för den yta som omfattas av skattskyldighet, ingen avdragsrätt för ingående skatt hänförlig till kostnader avseende momsfri verksamhet samt fördelning för s.k. gemensamma kostnader. Detta medför att avdragsrätten ska bedömas dels för respektive fastighet med direkt avdrag för respektive lokal, dels proportionellt avdrag för gemensamma kostnader, dels för hela förvaltningen vad avser övergripande gemensamma kostnader för administration m.m. Om vissa lokaler i en fastighet inte omfattas av skattskyldigheten, t.ex. bostäder eller lokaler där inte momspliktig bedrivs verksamhet, får moms på kostnader som belöper på dessa inte dras av. Här får moms i stället kostnadsföras eller aktiveras, d.v.s. läggas till avskrivningsunderlaget för fastigheten. Moms på kostnader som är hänförliga till såväl lokaler som omfattas av skatteplikt som andra lokaler skall proportioneras. Detta skall ske för respektive fastighet.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms Stockholmhems schablonberäkning endast vara tillämplig för kostnader som kan anses vara gemensamma för hela fastighetsbeståndet. Användandet av schablon på samtliga kostnader kan ge ett felaktigt belopp för vad som är faktisk avdragsgill moms. Detta medför att bolaget måste tillse att gemensamma kostnader där det är tillämpligt fördelas per fastighet och proportioneras utifrån en schablon för respektive fastighet.

Vi har även noterat att på gemensamma kostnader som aktiveras, d v s bokförs på kontoklass 1, yrkas inget avdrag för den ingående mervärdesskatten. Detta då denna kontoklass 1 inte ingår i bolagets baklänges beräkning av den ingående momsen på gemensamma kostnader. Konsekvensen av detta blir till exempel att inget avdrag sker på ingående mervärdesskatt hänförligt till inköp av exempelvis inventarier. Det är noterbart att det således inte heller sker något avdrag på den ingående momsen på den del av ombyggnationskostnader som aktiveras, d v s gemensamma kostnader som bokförs på kontoklass 1 såsom exempelvis byggnad eller markanläggning. Avdrag för ingående moms görs endast på den del av ombyggnationskostnaderna som kostnadsförs. Avdrag beräknas enligt ovan schablon om 6 % oavsett vilken fastighet ombyggnationen avser. Enligt ovan är vår bedömning att en schablon per fastighet måste användas vid beräkning av den avdragsgilla ingående momsen för gemensamma kostnader vid ombyggnationer. Denna schablon skall sedan användas på den ingående momsen på samtliga kostnader hänförliga till ombyggnationen.

Enligt vår mycket översiktliga bedömning torde en ändrad redovisning av den ingående momsen på ombyggnationer, där en fastighetsspecifik schablon används på samtliga kostnader hänförliga till ombyggnationer, medföra att bolaget kan göra ett högre avdrag för ingående moms. Det är dock mycket svårt att uttala sig om vilka effekter bolagets ändrade redovisning skulle medföra utan att göra en mer omfattande utredning.

Rekommendation

Det är av väsentlig betydelse att bolaget upprättar rutiner för att säkerställa att det följer gällande regler för avdragsrätt för mervärdesskatt. Bolaget bör kartlägga

vilka effekter en ändrad redovisning skulle medföra för att sedan bedöma ifall eventuella rättelser bakåt i tiden skulle bli aktuellt.

Bolagets kommentar

Bolaget har för avsikt att utreda eventuella förändringar av hanteringen av ingående moms i samband med implementering av nytt fakturascanningsystem våren 2006.

3.1.2 Utgående mervärdesskatt

Bolaget upprättar inte någon avstämning avseende deklarerad skattepliktig omsättning i förhållande till bokförd omsättning. Detta då någon särredovisning skattepliktig och icke skattepliktig omsättning inte sker i redovisningen.

Hysesintäkter avseende lokaler bokförs på samma huvudbokskonto utan att det på ett enkelt sätt går att särskilja den omsättning som avser lokaler registrerade för frivillig skattskyldighet.

Rekommendation

Bolaget rekommenderas särredovisa momspliktig respektive ej momspliktig omsättning på skilda konton i huvudboken och på så sätt underlätta en avstämning av den deklarerade skattepliktiga omsättningen i förhållande till bokförd omsättning.

Bolagets kommentar

Bolaget kommer att omdirigera huvudbokskonton för att underlätta avstämningen av den momspliktiga omsättningen.

3.2 Avgränsning mellan underhållskostnad och investering i redovisningen

Bolagets gränsdragning mellan vilka utgifter som betraktas som investering, och vad som kostnadsföres som underhåll är väsentligt för bolagets resultat och ställning. Till stöd för hur fördelning mellan aktivering och kostnadsföring skall göras finns bland annat den interna instruktionen "Skatteregler och bokföringsrutiner och utredningar". I instruktionen konstateras att gränsdragningen mellan reparation och underhåll å ena sidan och ombyggnation å andra sidan är ett svårt problem både ur skattemässig och bokföringsmässig

synvinkel. Av instruktionen framgår att vidmakthållande åtgärder kan direkt kostnadsföras medan värdehöjande åtgärder i princip skall betraktas som investering och därmed avskrivnas enligt plan.

Av RR 24 framgår det att tillkommande utgifter skall läggas till fastighetens redovisade värde om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades.

Vid ombyggnadsprojekt som avser upprustning enligt smalhusprogrammet använder bolaget en generell princip som innebär att 75-80 % av utgiften för upprustningen aktiveras och resterade 20-25 % kostnadsföres. Som grund för denna bedömning finns en utredning och modell för kostnadsföring. Av utredningen framgår att ca 20-25 % av totalkostnaden för smalhusupprustning kan kostnadsföras. I utredningen finns en koppling till räntebidrag på så sätt att modellen anger att aktivering skall ske på det s.k. bidragsgrundande underlaget, d v s att på den del som statliga räntebidrag söks och erhålls skall aktivering ske.

Vi har även noterat att bolaget tillämpar nämnda koppling mellan räntebidrag och aktivering gällande ombyggnationer av stambyten i 50-tals hus. För 50-tals ombyggnaderna kostnadsföres ca -10-30 % av nedlagda utgifter, beroende på huvudsakligen hur stort lokalinslag som finns i fastigheten. De åtgärder som utföres i 50-talsombyggnaden är i större omfattning än smalhusupprustningen underlag för räntebidrag.

Av bolagets instruktioner, skatteregler och bokföringsrutiner, som beskriver bolaget syn på gränsdragningen aktivering och kostnadsföring omnämns inte att det skall finnas en redovisningsmässig koppling mellan erhållande av räntebidrag och aktivering.

Vår syn är att koppling mellan räntebidrag och aktivering endast skall ske skattemässigt och att i de fall statliga räntedrag söks och erhålls skall aktivering i deklarationen ske upp till det s.k. bidragsunderlaget. Någon sådan koppling finns ej bokföringsmässigt utan de bokföringsmässiga principerna för aktivering vid

ombyggnationer skall kopplas till att utgifter som ger värdehöjande förbättringar skall aktiveras som investeringar och således relateras till den ekonomiska nyttan såsom ökande hyresintäkter och/eller lägre drifts- och underhållskostnader.

Rekommendation

Vad gäller smalhus- och 50-tals ombyggnationerna har bolaget i sitt ställningstagande avseende den bokföringsmässiga gränsdragningen kostnadsföring och aktivering tagit hänsyn till hur stor del av ombyggnationen som är räntebidragsgrundande. Vi har noterat att denna grund för aktiveringen inte går att återfinna i bolagets interna instruktioner eller god redovisningssed.

Det skall noteras att våra synpunkter endast avser på vilka grunder som motiveringen av aktiveringen har skett och att vi inte i denna rekommendation anmärker på den gjorda procentuella fördelningen mellan aktivering och kostnadsföring.

Bolagets kommentar

Grunden för aktivering av smalhus- och 50-talsombyggnader baserar sig på en årlig avkastningsvärdering för nedlagda utgifter avseende dessa projekt. Det är bolagets uppfattning att detta förfarande ryms inom ramen för god redovisningssed, men att det är viktigt med kontinuerlig uppföljning av principer och parametrar.

3.3 Förbättra rutinen för säkerhetskopiering och återläggning

Vi noterade att återläggning av säkerhetskopior inte testas med jämna mellanrum. Ansvaret ligger enligt avtal på Datarutin.

Säkerhetskopiorna är den yttersta säkerheten för att data ej skall gå förlorad vid oförutsedda händelser. Möjligheten att återskapa data bygger på att kopiorna fungerar och att en effektiv rutin för återläsning finns. Om kopiorna ej testas regelbundet ökar risken för att dessa ej fungerar vid eventuellt behov av återläsning.

Rekommendation

Vi rekommenderar att Stockholmshem tillsammans med Datarutin regelbundet testar återläggning av säkerhetskopior.

Bolagets kommentar

Bolaget kommer att tillse att nuvarande leverantör testar detta. Vid det kommande avtalet för ny driftupphandling (hösten 2006) kommer detta att regleras i en fastlagd rutin.

3.4 Granska behörigheterna i Movex och Faster regelbundet

Under vår granskning noterade vi att det finns vissa brister i rutinen för regelbunden granskning av behörigheter i systemen Movex och Faster. Vi noterade att det saknas rutin för att ta bort anställda som slutat.

En väl fungerande rutin för behörigheter är nyckeln till säkerhet och sekretess i de aktuella systemen. Brister i denna process kan leda till otillbörlig åtkomst av företagets information.

Rekommendationer

Vi rekommenderar att rutiner för behörighetshantering till Movex och Faster förbättras för att motverka otillbörlig åtkomst till Stockholmshems affärssystem.

Bolagets kommentar

Varje systemägare/förvaltare får en gång per år en lista på alla behörigheter i Movex och Faster. Rutin finns framtagen för tilldelning (beställning) av behörigheter (databas i Notes), samma rutin skall kompletteras för avslut av behörigheter när någon slutar eller byter arbetsuppgifter.

3.5 Behörigheter vid hantering och betalning av leverantörsfakturor

Vid granskning av bolagets inköpsprocess har framkommit att kassahanteringen, bestående av två personer, har i samband med hård arbetsbelastning givits utökade behörigheter i Movex. Den ordinarie behörigheten att kunna definitivt boka fakturor och effektuera betalning kompletterades med möjlighet till

preliminärbokning (ankomstregistrering). Denna komplettering innebär att kassapersonalen själva kan hantera hela flödet avseende leverantörsfakturer. De har dock inte kunnat lägga upp nya leverantörer.

Rekommendation

Det är vår rekommendation att kassapersonalens behörighet återställs till den ursprungliga nivån, för att på detta sätt återställa den tänkta kontrollstrukturen och förhindra möjligheten till felaktig hantering.

Bolagets kommentar

Bolaget kommer omgående att återställa kassapersonalens IT-behörigheter till ursprunglig nivå.

3.6 Attest av aviseringslista (uthyrning)

Vid kartläggning av bolagets uthyrningsprocess och dess kontroller har det vid utförda stickprov noterats avsaknad av attest för den slutliga aviseringslistan för perioden april-augusti 2005.

Aviseringslistan är den slutliga sammanställningen över månadens avisering, dvs den aktuella periodens intäkter. Aviseringen innefattar som regel ett flertal manuella justeringar för olika tillfälliga justeringar som t ex tillfälliga hyresnedsättningar och tillval.

Den kontroll som har noterats avseende ändringar i registrerade uppgifter som påverkar aviseringen är genomgången av den slutliga aviseringslistan med vilken bilagor över gjorda ändringar per fastighet och område bifogas.

Rekommendation

Vi rekommenderar bolaget att säkerställa att denna övergripande kontroll genomförs med attestering som slutligt godkännande.

Bolagets kommentar

Ambitionen är att alla aviseringslistor ska kontrolleras och atteras månatligen.

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

- Uppföljning av nedskrivningsbehovet för pågående nybyggnation
- Uppföljning av avgränsning mellan aktivering och kostnadsföring

5 Uppföljning av föregående års rekommendationer från revisorerna

För sammanfattning över föregående års rekommendationer hänvisar vi till bilaga D. Nedan följer en utförligare beskrivning av föregående års rekommendationer med kommentarer.

5.1 Nybyggnationsprojekt

Två nybyggnadsprojekt har granskats avseende gällande projektrutiner. För det ena projektet saknades VD:s signatur på tilläggsbeställningen och på det andra saknades VD:s signatur på projektbeställningen. Det noterades att bägge projekten fanns med i 3-årsplanen.

Bolagets rekommenderades att följa rutinen avseende påskrift av VD för nybyggnationsprojekt.

Bolagets kommentar

Bägge projekten fanns med i de treåriga investeringsplanerna. Bolaget har internt påtalat för projektledarna vikten av att följa de skriftliga rutinerna, även om investeringsbeslutet är godkänt av styrelsen.

5.2 Investeringsmoms

Bolaget har ett system vid namn "Cs moms" som skall användas för registrering av investeringsmomsen. Systemet används dock inte under löpande år utan uppdateras enligt uppgift en gång per år. Under året registreras avdrag investeringsmoms i excel-mall. För 2004 noterades avvikelser avseende uppdatering av excel-mallen.

Bolaget rekommenderades att löpande komplettera förändringar som påverkar avdragen investeringsmoms i reskontra.

Bolagets kommentar

Investeringsmomsen är av begränsad omfattning. Någon förändring har inte skett av rutinen.

5.3 Lönerutiner

Vid genomgång av rutiner på löneavdelningen med stickprovskontroller hade följande noterats:

- Attest saknades för två reseräkningar avseende VD och förvaltningschefen
- Personalchefen och två handläggare hade fullständig behörighet till lönesystemet. Enligt uppgift registrerar inte personalchefen grunduppgifter.
- Attest skedde inte vid förändring av grunddata i lönesystemet. Som exempel kan nämnas uppläggnings av nyanställd, förändrade löner och ändring av lönekontonummer.

Bolaget rekommenderades att attestera samtliga kostnadsräkningar. Attest skall även ske av ändringar i grunddata i lönesystemet, varvid lista bör genereras automatiskt. Om personalchefen attesterar ändringslistan bör behörighet att ändra i systemet endast ligga på handläggarna. Personalchefen bör då endast ha frågebehörighet till systemet.

I enlighet med attestinstruktionen attesterades VD:s kostnader av ekonomichefen och vVD. Bolaget rekommenderades att se över attestinstruktionen till att styrelsens ordförande attesterar VD:s kostnader.

Bolagets kommentar

Bolaget har sett över behörighetsstrukturen i lönesystemet och ändrat i enlighet med rekommendationen. Bolaget har varit i kontakt med lönesystemleverantören i syfte att hitta metoder att förstärka rutinerna kring löpande förändringar i lönehanteringen. Någon automatisk logglista över förändringar är inte möjlig att få ut.

Attestinstruktionen är uppdaterad i enlighet med rekommendationen.

5.4 Resultatkontroller

Bolagets ansvar för kontroller av intäkter och kostnader följer funktionerna i bolaget, vilket även sammanfaller med attestansvaret på fakturor.

Olika kontroller och sammanställningar gör av de olika funktionerna; värme, förvaltning, bygg och ekonomi.

Bolaget har rekommenderats att ansvariga ska med kommentarer och noteringar dokumentera att kontroller har gjorts, vad som noteras och vilka åtgärder kontrollerna medfört. Bolaget har inte ansetts ha någon övergripande kontroll av att samtliga i systemet ingående kontroller är i funktion. Ekonomichefen har dock genomgångar med respektive funktion för att göra övergripande bedömningar av resultatet.

Bolagets kommentar

VD-stab följer årligen upp, vid verksamhetsplansgenomgång, med respektive avdelningschef såväl ekonomiska som kvalitativa mål. Bolaget genomför årligen enligt stadens direktiv den ”interna kontrollgranskningen”. Vid denna granskning genomförs stickprov och kontroller att rutiner och processer inom olika avdelningar fungerar i enlighet med fastställda instruktioner.

I samband med bokslut och rapporter (fyra per år) till styrelsen sker övergripande uppföljning av de ekonomiska utfallet. Ekonomiavdelningen kontaktar respektive avdelning och analys och uppföljning görs vid större avvikelser mot exempelvis budget eller föregående års utfall.

Efter övervägande i samband med 2005 års affärsplanarbetet har det inte ansetts nödvändigt att utöka och förstärka uppföljningen av det till avdelningarna delegerade ekonomiska kostnadsuppföljningsansvaret.

5.5 Kontroll av ändring av hyran

Underlag för ny hyresdebitering erhålles från bygg- eller förvaltningsavdelningen (som t ex vid större ombyggnationer). Rutinen för förändring av hyror enligt

meddelande bedömdes fungera bra. Däremot kunde det ej bedömas om rutinen finnes för kontroll av att samtliga projekt med hyreshöjande åtgärder rapporteras till ekonomiavdelningen för hyresändring. Bolaget rekommenderades att införa en kontrollrutin som säkerställer att hyresförändringar genomförs vid ombyggnader.

Bolagets kommentarer

Möjligheterna att förstärka säkerheten kring rutinen av hyresförändringar har undersökts, men någon ändring av rutinen har inte ansetts nödvändig i dagsläget.

6 Övrigt

Vår granskning föranleder inget övrigt att rapportera.

7 Uttalande om den interna kontrollen bedöms som tillräcklig

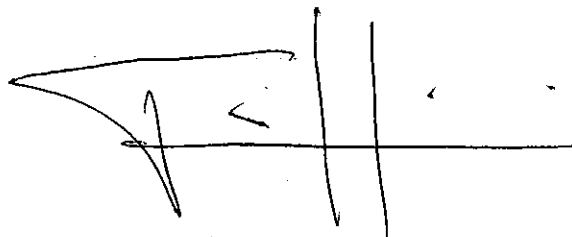
Baserat på utfört arbete avseende bolagets väsentliga kontroller och tillhörande kontroller är det vår bedömning att den interna kontrollen är tillräcklig.

8 Eventuella kommentarer från företagsledningen

Rapporten är avstämd med bolaget. Deras skriftliga kommentarer till årets nya rekommendationer kommer att kompletteras till den slutliga rapportern.



Magnus Fredmer



Fredric Hävrén