

# Rapport över löpande granskning av intern kontroll (bilaga E)

---

## AB STOCKHOLMSHEM

Räkenskapsår 2009

Datum 2009-10-05

---

### 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

I föregående års avrapportering kunde vi konstatera att bolaget hade vidtagit åtgärder avseende tidigare års rekommendationer om hantering av schablonen för moms. Vi noterade och rapporterade att översynen och vidtagna åtgärder inte hade beaktat modellen för uttagsbeskattning. Mot bakgrund av att denna uppföljning fortfarande inte är utförd och att bolaget dessutom har genomfört en omorganisation inom berörda avdelningar sedan beräkningsmodellen togs fram kvarstår denna synpunkt.

Vidare har vi i vår rapportering tidigare angivit att vi anser att bolaget har en fungerande bokslutsprocess, men att den har begränsat systemstöd. Detta medför en hög andel manuella inslag i arbetet, bl a i olika former av excelmallar för rapportering och avstämningsarbete. Detta gör processen mer tidskrävande och mindre effektiv ur ett kontrollperspektiv. Processen fungerar väl tack vare en tydlig ansvarsfördelning och kommunikation inom organisationen med en stabil ekonomiavdelning där merparten av personalen har arbetat länge inom bolaget.

Detta förhållande har medfört att vi i en rekommendation sedan tidigare fört fram vikten av en tydlig dokumentation kring den manuella hanteringen då det saknas idag, vilket skapar ett personberoende som bör ses över. Ekonomiavdelningen har i år också reducerats något i bemanning då personal har tillfälligt gått över till arbete i projekt inför byte och implementering av nytt hyressystem och en person har lämnat bolaget och ännu inte blivit ersatt, vilket ytterligare tydliggör personberoendet. Bolagets verksamhet har också utökats i och med förvärv av flera bolag, vilket har medfört mer arbetsinsatser i samband med konsoliderings- och avrapporteringsarbetet. Ett arbete som utförs manuellt i excel, vilket medför en ökad risk för fel. Vi vill mot bakgrund av detta lyfta fram denna rekommendation igen, se nedan under rubrik 5.

Bolaget har initierat arbete med att införa ett systemstöd för koncernredovisning, där målsättningen är att ha det på plats till årsbokslut.

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

#### **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 kvarstående rekommendationer från tidigare år hänvisar vi till bilaga D. Nedan följer en utförligare beskrivning med kommentarer gällande icke åtgärdade rekommendationer. För rekommendationen rörande uttagsbeskattning har den förtydligats jämfört med tidigare års skrivningar.

### 5.1 Bokslutsprocessen

#### *Ursprunglig iakttagelse*

Gällande bokslutsprocessen finns en rutin för att säkerställa att samtliga balanskonton stäms av löpande och att en person är ansvarig för att samla in avstämningar samt kontrollera att dessa stämmer överens med huvudbok. I samband med granskningen har dock noterats vissa brister i bolagets dokumentation till utförda avstämningar och i samtliga fall fanns dokumentationen inte samlad utan finns hos respektive ansvarig. Det noterades även att bolaget saknar en fullständig redovisnings/ekonomihandbok.

#### *Rekommendation*

För att ytterligare förbättra kvaliteten och kontrollen i bolagets bokslutsprocess rekommenderar vi att den skriftliga rutinbeskrivning som finns avseende ansvarsfördelningen i bokslutsprocessen kompletteras med en tydlig beskrivning av samtliga arbetsmoment, vad som ska utföras och hur arbetet ska dokumenteras i form av externa bekräftelser, beräkningsunderlag, utdrag från försystem etc. Arbetsmoment och ansvarsfördelning bör utöver att formaliseras skriftligen därefter uppdateras vid behov t ex utifrån förändringar inom organisationen och/eller i processen

#### *Uppföljning 2009*

I samband med föregående års granskning kunde vi konstatera att bolaget hade vidtagit förbättringsåtgärder. Sedan dess finns nu avstämningarna samlade i en

enhetlig struktur och med utförd attest. I detta avseende är rekommendationen åtgärdad och implementerad.

Däremot har inget vidare arbete gjorts avseende bolagets skriftliga processbeskrivningar och upprättande av handbok. Vi anser att detta är av vikt för bolaget utifrån det, sedan tidigare rapporterade, begränsade systemstödet och den höga andelen manuella inslag som föreligger vid rapportering och avstämningsarbetet.

## 5.2 Uttagsbeskattning

### *Ursprunglig iakttagelse*

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. 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 har bolaget, i enlighet med tidigare rekommendationer, sedan räkenskapsåret 2008 tagit fram en förfinad modell för fastställande av en schablon per områdesnivå. Schablonen baseras på andelen momspliktig yta i förhållande till områdets totala yta. Tidigare hade bolaget endast en generell schablon för hela beståndet.

I syfte att undvika en konkurrensnedvridning mellan de som upphandlar sina fastighetstjänster och de som har egna anställda som fastighetsskötare finns regler om uttagsbeskattning. Med uttagsbeskattning menas att det även är moms på fastighetsägarens egna verksamhet. Uttagsbeskattningen gäller arbeten avseende ny- och till- eller ombyggnad, reparation, underhåll, projektering, konstruktion

eller liknande tjänster. Uttagsbeskattning sker på arbeten som utförs av egna anställda på delar av fastighet/fastigheter som ej är momsregistrerade. Fastighetsägaren måste alltså hålla reda på vilka delar av fastigheten arbete utförs. Om arbete avser gemensamma ändamål får man göra en proportionering efter skälig grund.

Stockholmshem använder sig av alternativregeln inom detta område, vilket innebär att beskattningsunderlaget utgörs enbart av lönekostnader inklusvie skatter och avgifter.

Bolaget har som en parameter i fastställandet av uttagsbeskattning den ovan nämnda schablonen med avseende på fördelning på momspliktig/icke-momspliktig verksamhet. I beräkningsunderlaget har dock denna parameter inte uppdaterats utifrån de förändringar som har vidtagits vid framtagandet av schablonen. Den tidigare totala schablonen för hela bolaget används fortfarande.

#### *Rekommendation*

Beräkningsmodellen för uttagsbeskattning bör ses över mot bakgrund av tidigare genomförda förändringar i fastställande av schablon för moms. En översyn av löneunderlaget bör också ske mot bakgrund av att organisatoriska förändringar har genomförts inom förvaltningsavdelningen. En generell synpunkt är att en beräkningsmodell som bygger på schabloniserade antaganden bör ses över med en viss periodicitet och i Stockholmshems fall har beräkningsmodellen varit oförändrad under ett större antal år.

#### *Uppföljning 2009*


Bolagets beräkningsmodell är oförändrad sedan tidigare, varför ovan angiven översyn kvarstår att genomföra.

## **6 Övrigt**


Inga övriga väsentliga förhållanden finns att rapportera.

## 7 Eventuella kommentarer från företagsledningen

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



Magnus Fredmer



Marie Dahlstrand