

Familjebostäder - Koncernen

Lägesrapportering, intern kontroll, delårsbokslut och K3

September 2014

Arbetsmaterial



Building a better
working world

214-09-26

Familjebostäder

Revisionen är utformad för att vi ska kunna avge revisionsberättelse avseende årsredovisningen för räkenskapsåret 2014. I enlighet med god revisionssed 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.

Ingemar Rindstig

Oskar Wall

Auktoriserad revisor

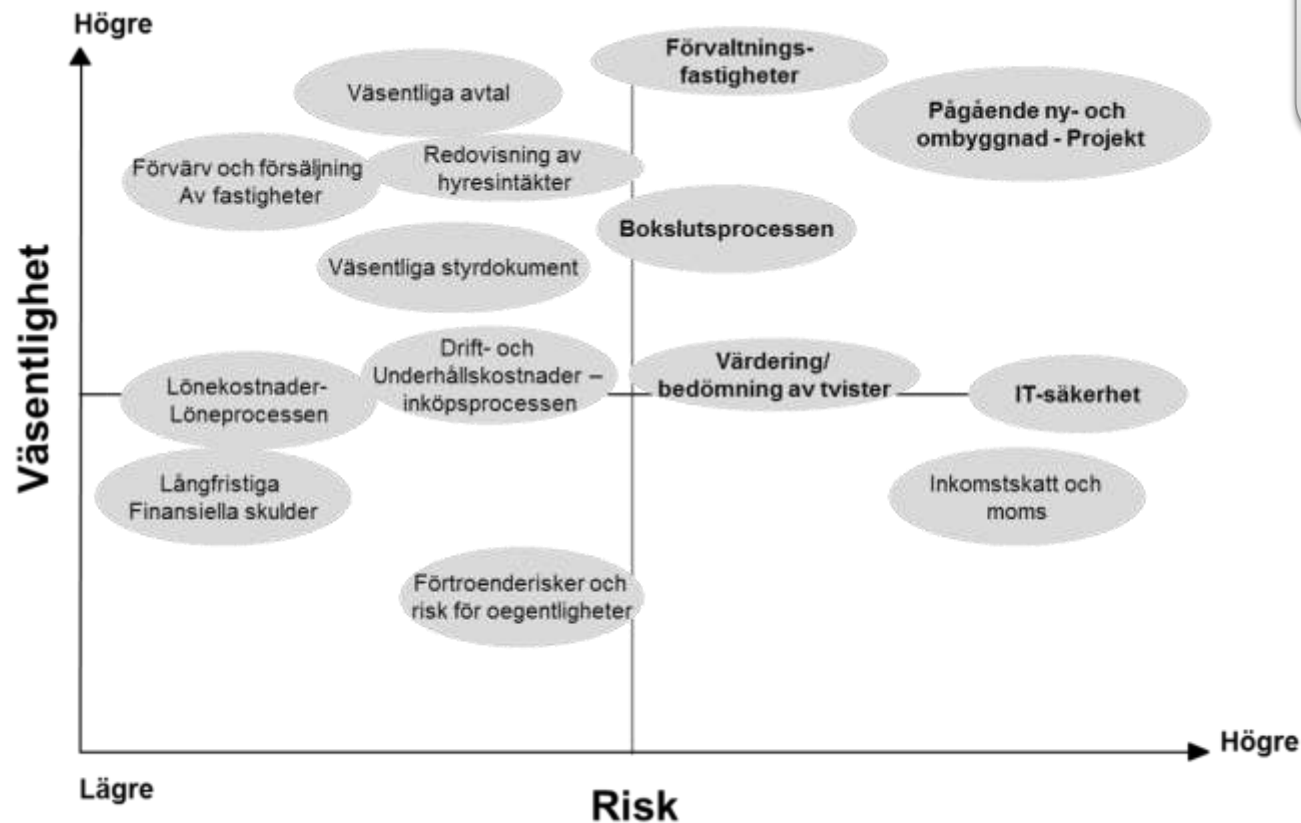
Auktoriserad revisor

Agenda

- | | |
|----|---|
| 04 | Riskbedömning och fokusområde |
| 05 | Status |
| 06 | Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet |
| 09 | Tvister |
| 11 | Summering av noterade avvikelser |
| 12 | Nya iakttagelser från vår granskning av intern kontroll |
| 14 | Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer |
| 15 | Särskilt om generella IT-kontroller |
| 16 | Inför årsbokslutet |
| 17 | K3 ingångsbalans |



Riskbedömning och fokusområde



Ingen förändring i vår riskbedömning sedan revisionsplaneringen.

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
Hyresintäkter	<ul style="list-style-type: none">▶ Familjebostäders nettoomsättning uppgår till 1 135 mkr och har ökat med 1,3 % främst till följd av hyreshöjningen som ligger på ett genomsnitt om 1,5 % och gäller från och med 1 mars 2014 samt de färdigställda fastigheter som nu börjat generera intäkter. Det som reducerar ökningen av nettoomsättningen är de fastighetsförsäljningar som skett under 2013 och 2014.▶ Bolaget hade dock budgeterat med en hyreshöjning på 2 % från 1 januari 2014 vilket då får sin förklaring varför utfall är lägre jämfört med budget.▶ Vår översiktliga granskning av tertialbokslutet har inte resulterat i några väsentliga noteringar.	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget har inte lämnat några kommentarer.
Fastighetsförsäljning och försäljning och förvärv förvärv	<ul style="list-style-type: none">▶ Familjebostäder har under året avyttrat fem fastigheter till bostadsrättsföreningar med ett bokfört värde om totalt 128 mkr. Köpeskilling uppgår totalt till 439 mkr vilket ger en reavinst på 311 mkr.▶ Bolaget har även avyttrat en fastighet till Skolfastigheter i Stockholm AB till bokfört värde, vilket är detsamma som skattemässigt restvärde, uppgående till 35,9 mkr.▶ Under året har man förvärvat fastigheten Kabelverket 7 ihop med JM där Familjebostäder äger 49%. Då fastighetens lokaler har varit vakanta under flera år har man värderat byggnaden till 0 kr och endast ansett att marken har ett värde om 4,5 mkr vilket är detsamma som köpeskillingen.▶ Vi har stämt av samtliga förvärv och försäljningar mot avtal och bokföring. Inga noteringar har identifierats i vår granskning.	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget har inte lämnat några kommentarer.

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet forts.

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Projektgranskning	<ul style="list-style-type: none">▶ Skillnaden mellan fastställd balansräkning per 2013-12-31 och per T2 uppgår till 3,5 mkr. Denna förändring består av inköp om 477 mkr, överföring med 550 mkr till byggnader och mark, överföring moms om 22,5 mkr, kostnadsfört/intäktsfört om 2,3 mkr samt K3 justering av ingående balans om 90,4 mkr.▶ K3 effekter:<ul style="list-style-type: none">▶ Familjebostäder har kostnadsfört tidigare aktiveringar med 39 986 tkr då dessa understiger de gränsvärden Stockholms stadshus har bestämt.▶ Familjebostäder har aktiverat 130 396 tkr mer jmf med föregående år avseende reparation och underhåll som enligt tidigare regelverk kostnadsfördes men som enligt K3 skall aktiveras.▶ Ovanstående justeringar innebär att det redovisade värdet överstiger skattemässigt värde med ca 90 mkr. Denna skillnad motsvarar en uppskjuten skatteskuld (och skattekostnad) om ca 20 mkr som har beaktats vid upprättande av jämförelseåret 2013 enligt K3.▶ För ytterligare information se bild "K3 ingångsbalans"▶ Inga noteringar har identifierats under vår granskning.	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget har inte lämnat några kommentarer.

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet forts.

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 utan bolaget gör en värdering i samband med årsbokslutet med hjälp av Datschas verktyg.▶ I likhet med tidigare år kommer en extern part från NAI Svefa områdesvis komplettera med marknadens avkastningskrav samt granska och i förekommande fall justera uppgifter om drift- och underhållskostnader, hyresnivåer och vakanser.▶ Inga nedskrivningsbehov anses föreligga per T2.▶ Fastigheternas bokförda värde uppgår per T2 till 10,8 mkr och totalt markandsvärde uppgick per årsskiftet 2013 till 26,6 mkr.▶ Baserat på vår granskning samt samtal med företagsledningen är vår bedömning att inget nedskrivningsbehov har identifierats per 2014-08-31.	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget har inte lämnat några kommentarer.

Det finns i Familjebostäder ett fåtal tvister som inte är oväsentliga. Baserat på våra samtal med bolaget och de bedömningar som bolaget gjort anser vi att dessa tvister är korrekt hanterade i redovisningen. Se nedan för mer information.

Nya tvister:

- ▶ **Titania Bygg & VVS AB:** Potentiell tvist mot byggnadsentreprenören Titania Bygg & VVS AB på grund av brister i entreprenadarbeten för projektet Limkakan. Entreprenadavtalet är hävt. Familjebostäders krav mot Titania beräknas bli minst 30 mkr. Titania har framställt krav mot Familjebostäder uppgående till ca 58 mkr. Tvisten är ännu inte anhängig vid domstol. Familjebostäder har aktiverat samtliga kostnader på projektet som inkommit från entreprenören men innehållit betalningar uppgående till ca 42 mkr.

Tidigare års rapporterade tvister:

- ▶ **Rahms Fönsterputs & Städ AB:** Denna tvist har under 2014 gått till förlikning i Tingsrätten och Familjebostäder gick med på att betala en del av det belopp Rahms yrkat vilket uppgick till 1,3 mkr. Stor del av dessa kostnader hade Familjebostäder kostnadsfört under 2013.
- ▶ **Svenska Fibernät:** Tvist sedan flera år tillbaka. Ingen har hänt jämfört med årsbokslutet 2013. Tvisten avser bolagets avtal med STOKAB om byggnation av förbättrad infrastruktur (möjlighet till bredband). Bolaget har inte reserverat för några kostnader i bokföringen.
- ▶ **Arecta Communications AB:** Ingen har hänt jämfört med årsbokslutet 2013. Tvisten har inte resulterat i någon rättsprocess. Familjebostäder AB och Familjebostäder Fastighetsnät AB har tillsammans med systerbolagen Svenska Bostäder AB och Stockholmshem AB jämte deras respektive nätbolag riktat skadeståndskrav mot Arecta Communications AB direkt och via återförsäljaren Elektroskandia AB. Ärendet avser konvertrar som installerades i AB Familjebostäder Fastighetsnäts fiberoptiknät, vilka visade sig vara behäftade med fel och blev förbjudna att användas av Elsäkerhetsverket. Arecta bedöms sakna betalningsförmåga och bolaget utreder möjligheten att erhålla betalning via Elektroskandia. Bolaget har inte tagit upp någon fordran för sitt riktade krav på motparten som uppgår till ca 5,5 mkr. Bolaget har inte reserverat för några kostnader i bokföringen.

Tvister fort.

- ▶ **Järntorget:** Ingen har hänt jämfört med årsbokslutet 2013. Tvist mot entreprenören Järntorget gällande krav från Järntorget på ersättning för ändrings- och tilläggsarbeten vid utförande av entreprenad, som gällde uppförande av fastigheten Båtklubben 8 i Hammarby Sjöstad. Järntorget's fordran mot Familjebostäder uppgår till ca 12 mkr. Tvisten är anhängig vid tingsrätt. Ej attesterade leverantörsfakturor om ca 10,6 mkr är preliminärt aktiverade som pågående projekt i balansräkningen.
- ▶ **Intab AB:** Ingen har hänt jämfört med årsbokslutet 2013. Tvist mot Intab AB angående brott mot ramavtal avseende upphandling av VVS-besiktningar. Intab AB anser att bolaget i strid med ramavtalet har handlat av andra leverantörer än Intab. Intab har stämt bolaget på hittills ca 1,5 mkr. Reservering för kostnad i denna tvist saknas i bokföringen.
- ▶ **Grontmij AB:** Ingen har hänt jämfört med årsbokslutet 2013. Potentiell tvist mot Grontmij AB. Tvisten gäller återbetalning av erlagt arvode på grund av att Grontmij's levererade material avseende projektering av ventilationsarbeten visat sig felaktigt och oanvändbart. Tvistigt belopp i den delen ca 8 mkr. Föreligger också anspråk mot Familjebostäder från Grontmij för att Familjebostäder har innehållit ett fakturerat belopp om ca 117 tkr. Reservering för denna faktura saknas i bokföringen.

Summering av noterade avvikelser





	Korrigerig ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK) (MSEK)
Fastställda avvikelser:	
Korrigerig av årets uppskjuten skatt. I Cognosrapporterna (RR) uppges en förändring av uppskjuten skatt till -4 019 tkr men ska uppgå till -12 792 tkr. Differens på totalt -8 773 tkr. Ytterligare genomgång av uppskjuten skatt kommer att ske under hösten 2014.	-8 773
Korrigerig av schablonskatt. I Cognosrapporterna (RR) uppges en schablonskatt på -130 122 tkr men ska uppgå till -121 349 tkr. Differens på totalt +8 773 tkr.	+8 773
Bedömda avvikelser:	
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	0
Skatteeffekt	0
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	0




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	<p>▶ Inga nya noteringar har identifierats under årets genomgång. För tidigare års noteringar och rekommendationer, se sidan 14, "Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer".</p>			<p>▶ Bolaget har inte lämnat några kommentarer.</p>
Hyresadministrations-processen	<p>▶ Genomgång av hyresadministrationsprocessen har utförts och några väsentliga noteringar har inte identifierats.</p>			<p>▶ Bolaget har inte lämnat några kommentarer.</p>
Projektstyrnings-processen	<p>▶ Genomgång av projektstyrningsprocessen har utförts och några väsentliga noteringar har inte identifierats.</p>			<p>▶ Bolaget har inte lämnat några kommentarer.</p>
Inköpsprocessen	<p>▶ Genomgång av inköpsprocessen har utförts och några väsentliga noteringar har inte identifierats.</p>			<p>▶ Bolaget har inte lämnat några kommentarer.</p>

-  = 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 forts.

Granskning av rutiner och intern kontroll

Område	Iakttagelser	Rekommendationer	Bedömning	Bolagets kommentar
Löneprocessen	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget har från och med maj outsourcat delar av löneavdelningen. Genomgång av löneprocessen har utförts och vissa brister i samband med övergången har noterats. Bland annat kan Familjebostäder inte verifiera det totala belopp som utbetalas utan erhåller en lista över samtliga anställda och deras lön men utan totalbelopp dvs det som godkänns vid bankutbetalningen.▶ Bolaget kan inte heller få ut någon lista över personer som slutat och inte längre ska få någon lön.▶ Ingen bekräftelse erhålls på ändringar som Familjebostäder meddelar det outsourcade företaget.	<p>Vi rekommenderar bolaget att se över rutinen så att en lista med där totalt belopp även framgår på lista som verifieras vid bankutbetalningen.</p> <p>Vi rekommenderar även att Familjebostäder begär att få en bekräftelse på samtliga ändringar som ligger till grund för ändringar i lönesystemet.</p>		<ul style="list-style-type: none">▶ Bankfilen har from septembers utbetalningar levererats till bolaget.▶ Bolaget tar fram en lista på egen hand.▶ Bolaget följer själv upp att samtliga ändringar genomförts.

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	<ul style="list-style-type: none"> Tidigare år har vi framfört en rekommendation gällande intern kvalitetssäkringsprocess kring framtagning av rapporter (Cognos) och hur årsredovisning utarbetas. Kvalitetssäkringen och godkännande bör utföras av annan person än den som upprättar rapporterna och årsredovisningen. 	Noteringen kommer att följas upp i samband med granskning av årsbokslutet.	Gul	<ul style="list-style-type: none"> Bolaget har inte lämnat några kommentarer.
Bokslutsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> Tidigare år har vi framfört noteringen att väsentliga bokslutsavstämningar bör kontrolleras och atteras. Bolaget håller på att strukturera upp sin bokslutsprocess, bland annat genom att förbättra attestdokumentationen. Attesteringen av avstämning har dock i tertialbokslutet inte fungerat helt och hållet, vilket förklaras av att ekonomichefen avslutade sin anställning mitt i färdigställandet. Bolaget har förbättrat sin bokslutsprocess och vid årsbokslutet har samtliga avstämningar atterats av ekonomichef. 	Rekommendationen att samtliga avstämningar ska ske av ekonomichef alt redovisningschef har införts även vid tertialbokslutet per T2. Anser att rekommendationen är åtgärdad.	Grön	<ul style="list-style-type: none"> Bolaget har inte lämnat några kommentarer.

- = "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

- ▶ 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	▶ Ytterligare dokumentation avseende byggnader samt projektgranskning. Utförs i december samt januari.
Årsredovisning K3	▶ Genomgång av årsredovisningen enligt K3 med samtliga IB siffror. Kommer att ske innan årsskiftet.
Uppskjuten skatt	▶ Uppskjuten skatt för 2014 är ännu inte helt utredd utan ytterligare genomgång avseende uppskjuten skatt avseende temporära skillnader för byggnader kommer att utföras innan årsskiftet.

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">▶ För att få korrekta ingående balanser är det rekommenderat att alla K3 justeringar bokförs in i en fiktiv månad under 2013 men pga. systembegränsningar har detta inte varit möjligt. Vi har trots detta kunnat stämma av både ingående och utgående balans.	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget har inte lämnat några kommentarer.
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 +21 310 tkr.▶ Efter övergången till K3 har den genomsnittliga avskrivningstiden ökat från 2 % till ca 2,2 % vilket beror på komponentsfördelningen.	<ul style="list-style-type: none">▶ Vi anser att bolaget har hanterat fördelning av avskrivningar till komponenter i enlighet med K3 och Stockholms Stadshus riktlinjer.	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget har inte lämnat några kommentarer.
Aktiverade underhållskostnader	<ul style="list-style-type: none">▶ Familjebostäder har aktiverat 130 386 tkr som 2013 låg som resultatförda underhållskostnader vilket är i enlighet med K3 och Stockholm Stadshus riktlinjer.▶ På grund av att bolaget inte överförde några pågående underhållsprojekt till byggnader föregående år så har samtliga aktiverade underhållskostnader gått direkt mot pågående projekt och påverkar därav ej avskrivningar.	<ul style="list-style-type: none">▶ Vi anser att bolaget har hanterat aktiverade underhållskostnader i enlighet med K3 och Stockholms Stadshus riktlinjer.	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget har inte lämnat några kommentarer.

K3 ingångsbalans forts.

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	► I samband med övergången till K3 har Stockholms Stadshus utarbetat riktlinjer/beloppsgränser för vad som kan kostnadsföras direkt avseende underhållskostnader. Familjebostäder har därav kostnadsfört 39 986 tkr av 2013 års aktiveringar dvs. allt under 300 tkr alternativt under 0,5 % av marknadsvärdet.	► Vi anser att bolaget har hanterat kostnadsförda investeringar i enlighet med Stockholms Stadshus riktlinjer.	► Bolaget har inte lämnat några kommentarer.
Komponentfördelning	► Bolaget har gjort en komponentfördelning som är i enlighet med Stockholms Stadshus AB:s riktlinjer och därmed enligt K3.	► Vi anser att bolaget har hanterat fördelning till komponenter i enlighet med K3 och Stockholms Stadshus riktlinjer.	► Bolaget har inte lämnat några kommentarer.
Omvända avskrivningar på nedskrivningar	► De tidigare gjorda avskrivningar på nedskrivningar har från och med 2013 upphört vilket är i enlighet med riktlinjerna.	► Vi anser att bolaget hanterat avskrivningar på nedskrivningar i enlighet med K3 och Stockholms Stadshus riktlinjer.	► Bolaget har inte lämnat några kommentarer.

K3 ingångsbalans forts.

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
Uppskjuten skatt	▶ På grund av att bolaget har förändrat ingående bokförda värden för byggnader så har även den uppskjutna skatten förändras och minskar den uppskjutna skattefordran med 15 200 tkr.	▶ Anser att bolaget har hanterat uppskjuten skatt i enlighet med K3 och Stockholms Stadshus riktlinjer.	▶ Bolaget har inte lämnat några kommentarer.
Pension	▶ Ingen K3 justering då alla pensionsavsättningar har skett i balansräkningen även tidigare år.	▶ Anser att bolaget har hanterat pensionsavsättningen i enlighet med K3 och Stockholms Stadshus riktlinjer.	▶ Bolaget har inte lämnat några kommentarer.
Leasing	▶ Bolaget har inga väsentliga leasingavtal och kommer därav inte att göra någon justering.	▶ Anser att bolagets ställningstagande avseende leasing är rimlig.	▶ Bolaget har inte lämnat några kommentarer.

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



Building a better
working world