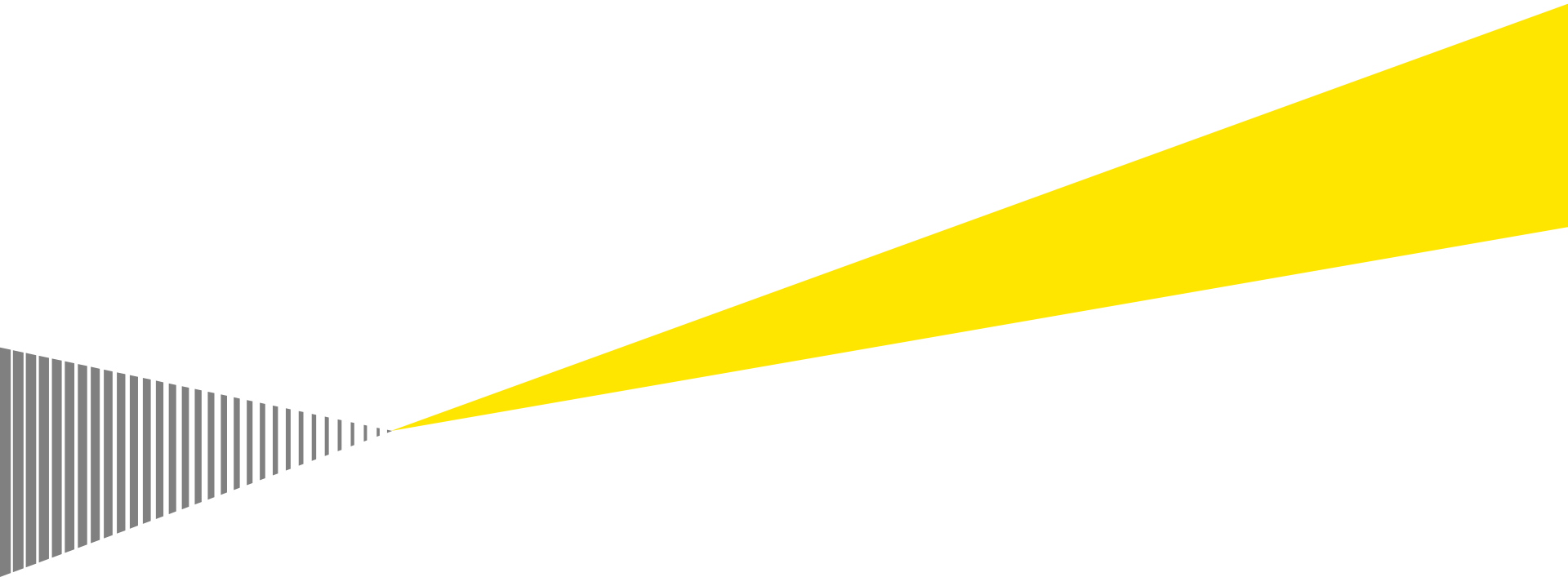


AB Stockholmshem

Lägesrapportering, intern kontroll, delårsbokslut

September 2016



Building a better
working world

23 september 2016

AB Stockholmshem

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

Björn Ohlsson

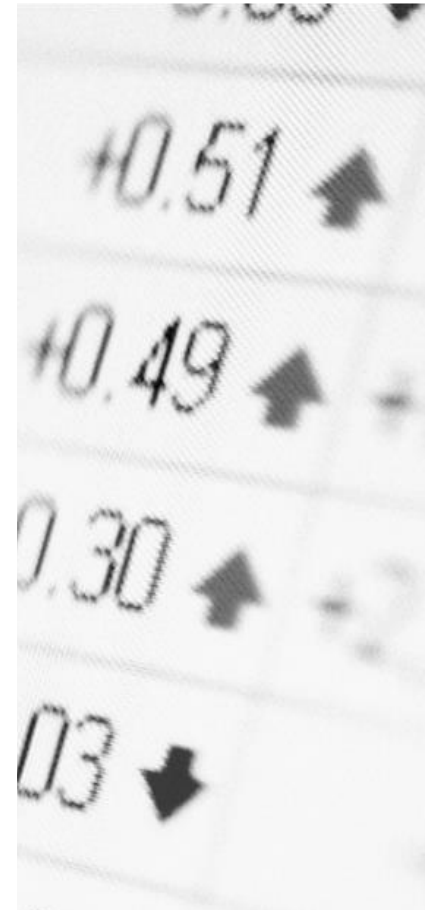
Auktoriserad revisor

Christoffer Hemmings

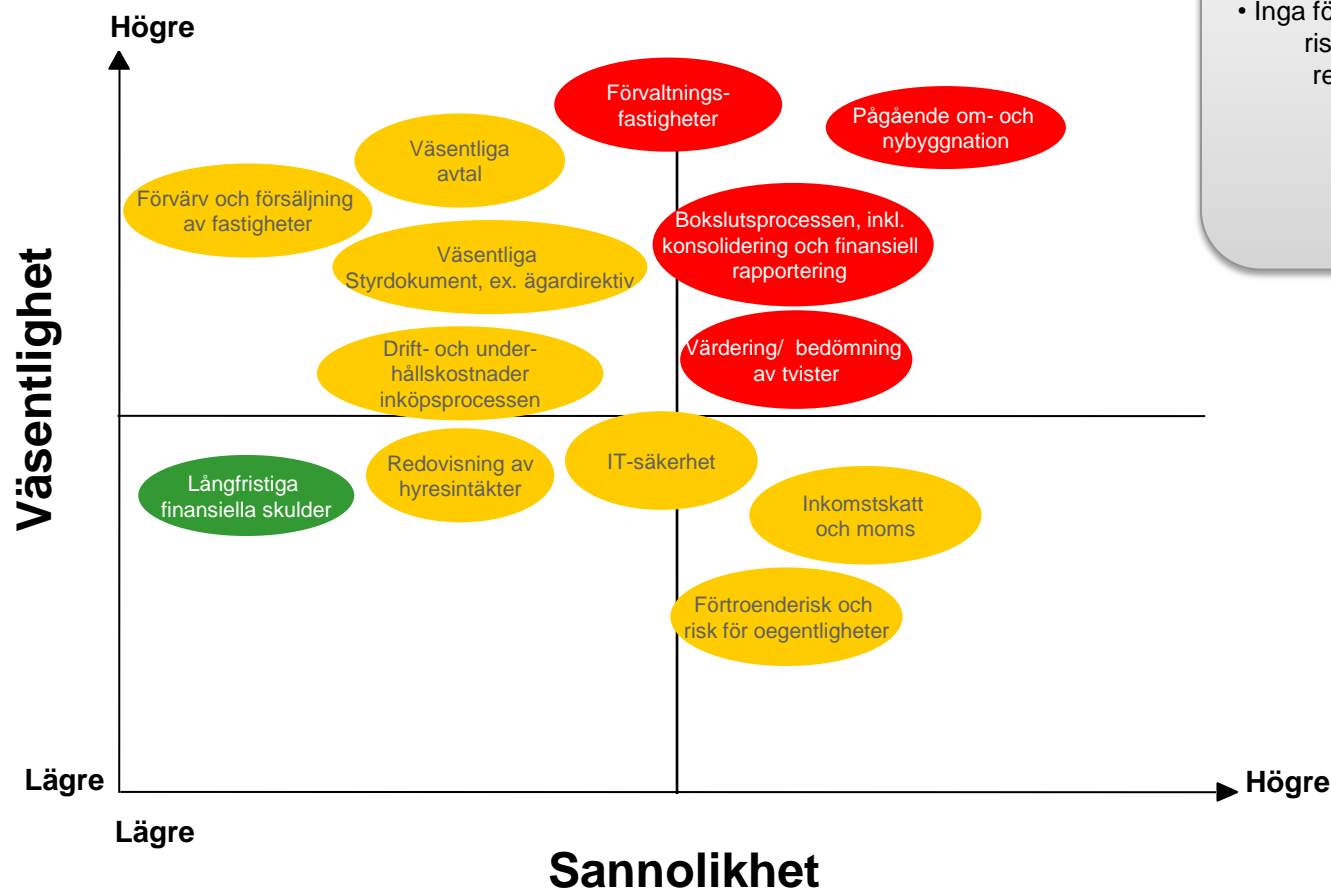
Auktoriserad revisor

Agenda

- | | |
|----|---|
| 04 | Riskbedömning och fokusområde |
| 08 | Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet |
| 12 | Summering av noterade avvikelser |
| 14 | Nya iakttagelser från vår granskning av intern kontroll |
| 15 | Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer |
| 16 | Inför årsbokslutet |



Riskbedömning och fokusområden



Förändringar i vår riskbedömning sedan revisionsplaneringen:

- Inga förändringar har skett i vår riskbedömning sedan revisionsplaneringen

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	Bolagets kommentar
Intäkter	<ul style="list-style-type: none">▶ AB Stockholmshems nettoomsättning uppgår till 1 504 mnkr (1 426 mnkr). Ökningen mot samma period föregående är en följd av hyreshöjningen på 0,68 % samt färdigställda projekt i slutet av 2015 (som ger en ökad omsättning 2016) såsom Tygeln Södermalm, Golvläggaren Liljeholmen, Rubinvägen Solberga och Töfsingdalen i Norra Djurgårdsstaden. Därtill har man förvärvat Stockholm Vårdhemmet 2 under året. Detta medför att omsättningen totalt sett per T2 2016 ligger ca 11 mnkr över budget.	
Driftskostnader	<ul style="list-style-type: none">▶ Fastighetskostnaderna uppgår till 1 139 mnkr (1 050 mnkr), av dessa utgör kostnaderna för drift 683 mnkr (641 mnkr). Förändringen mot föregående år samt budget är främst en effekt av högre kostnader för drift, och kan härledas till att det bland annat varit en kallare vinter jämfört med året innan men även till de färdigställda projekten som bidrar till ett högre utfall än föregående år.	
Avskrivningar	<ul style="list-style-type: none">▶ Avskrivningarna uppgår till 288 mnkr (265 mnkr) vilket är en ökning gentemot samma period föregående och följer av under perioden färdigställda projekt.	
Finansiella poster	<ul style="list-style-type: none">▶ Det finansiella nettot uppgår till -96 mnkr (-118 mnkr). Förändringen mot föregående är en effekt av en lägre räntenivå (1,4 % i snittränta jämfört med 2,1 % föregående år). Detta trots en något ökad belåning vilket i sin tur är naturligt sett till investeringarna som gjorts t.o.m. T2. Utfallet är i nivå med budget.	
Resultat	<ul style="list-style-type: none">▶ Resultat före skatt uppgår till 381 mnkr (258 mnkr). Prognosen för helåret uppgår per T2 till 381 mnkr (353 mnkr föregående år, efter justering för reversering av tidigare gjord nedskrivning). <p>Slutsats: Vår översiktliga granskning av resultatutfallet före skatt har inte resulterat i några väsentliga noteringar.</p>	

Kortfattad balansanalys - delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Anläggningstillgångar	<p>► Dessa uppgår per T2 2016 till 19 748 mnkr jämfört med 18 372 mnkr per T2 2015. Detta kan ställas i relation till att totala tillgångarna per 31 augusti 2016 uppgår till 19 926 mnkr. Av beloppet utgör 2 350 mnkr mark, 13 411 mnkr av hyresfastigheter, 565 mnkr av markanläggningar och 3 241 mnkr av pågående nyanläggningar. Den stora förändringen mot föregående år ligger i hyresfastigheterna vilka ökat med ca 1 200 mnkr och är ett naturligt resultat av ägardirektiven och de ökade kraven på att producera flera bostäder. Då ligger även prognosen för helåret "1612P2" på 20 334 mnkr vilket är naturligt då det likt föregående är en stor del av de pågående projekten (se nedan) som färdigställs i slutet av året och samtidigt påbörjas nya projekt löpande.</p>
Pågående projekt	<p>► Pågående projekt uppgår per T2 2016 till 3 241 mnkr (2 307 mnkr per 151231). Detta innebär en ökning med 934 mnkr. Ett urval av de större pågående projekten per T2 2016 och som bidragit till ökningen är Bjällerkransen 5 – Västertorp, Syllen 3 – Årstadal, Sjöbotten 3 - Älvsjö och Hornslandet (f.d. Norra 2) – Norra Djurgårdsstaden.</p>
Checkräkningsskuld	<p>► Detta är den enskilt största posten på Eget Kapital & Skuldsidan utöver EK och uppgår till 9 993 mnkr per T2 2016 (en ökning mot 151231 med drygt 700 mnkr). Ökningen är en naturlig följd av de investeringar som gjorts under perioden (se ovan under område – pågående projekt). Ej utnyttjad checkräkningskredit per T2 2016 uppgår till drygt 706 mnkr.</p>

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Förvaltningsfastigheter	<p>Värdering</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Per 2016-08-31 har ingen externvärdering gjorts av beståndet. I anslutning till årsbokslutet för 2015 genomfördes värderingarna med hjälp av NAI Svefa, vilket bolaget planerar göra även inför årsbokslutet 2016.▶ Det är bolagets bedömning att det i dagsläget inte föreligger några uppenbara skäl att misstänka risk för eventuell värdenedgång på förvaltningsfastigheterna. <p>Förvärv</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Sedan årsskiftet har bolaget förvärvat fastigheten Stockholm Vårdhemmet 2 från Micasa Fastigheter i Stockholm AB. <p>Slutsats:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Vår bedömning, efter översiktlig granskning, är att vi inte identifierat några uppenbara risker för värdenedgång i delårsbokslutet. Förvärvet av Stockholm Vårdhemmet 2 har granskats utan anmärkning.	
Pågående projekt	<p>Värdering</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Intern värdering görs löpande vid behov när det finns indikationer som signalerar risk för nedskrivning. En samlad bedömning av samtliga projekt görs per 161130. <p>Förvärv/Investeringar</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Sedan årsskiftet har bolaget investerat 932 mnkr under året (utöver förvärvet av Stockholms Vårdhemmet 2 ovan på 26 MSEK). Ett flertal stora projekt pågår vilket kräver att bolaget gör en löpande uppföljning med avseende på korrekt värdering. <p>Slutsats:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Vår översiktliga granskning av pågående projekt per T2 har inte föranlett några iakttagelser. Vi avser att granska värderingarna per 161130.	

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Tvister	<ul style="list-style-type: none">▶ Några nya tvister har inte uppkommit under räkenskapsåret som är väsentliga. Bolaget har ett par mindre pågående tvister vid delårsbokslutet men inga av väsentlig karaktär. <p>Slutsats:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Utifrån genomgång av bolagets sammanställning av tvister per T2 2016 och inhämtad information från bolagets jurister om pågående ärenden så har inga tvister av väsentlig karaktär noterats.	
Underhållsreserv	<ul style="list-style-type: none">▶ I tertialbokslutet kvarstår en underhållsreserv från årsbokslutet 2015-12-31 om 15 Mkr vilket funnits med sedan förra årets T2 granskning. Det finns inga underlag att tillgå avseende denna post och enligt bolaget är det en generell reserv som ej hanteras löpande under året utan enbart vid årsskiftet då man går igenom underhållet på fastigheterna i samband med att värdering görs. <p>Slutsats:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Vi bedömer inte att reserven påverkar vår slutliga bedömning av delårsbokslutet, men om den kvarstår i årsbokslutet önskar vi likt tidigare dokumentation som bekräftar reservens storlek.	

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Skatt/uppskjuten skatt	<ul style="list-style-type: none">▶ Något skattebokslutet upprättas inte i samband med bokslutet per 2016-08-31. För T2-bokslutet görs (i enlighet med instruktion) istället en schablonberäkning av skatten motsvarande 22% av resultat före skatt.▶ Det föreligger ett omprövningsbeslut från Skatteverket avseende inkomståret 2013 i vilket avdrag för utranteringskostnader om 30 mnkr hänförliga till en riven byggnad, inte medges. Bolaget har inlämnat en överklagan till förvaltningsrätten den 14 augusti 2015. I omprövningsbeslut meddelas att skatteverket inte ändrar det omprövade beslutet, vilket innebär att rätt till avdrag för rivningskostnaderna inte medges. Förvaltningsrätten meddelar Stockholmshem att inkomma med överklagan/komplettering senast den 5 februari 2016. Detta har gjorts och dom har meddelats från Förvaltningsrätten 2016-06-29. Enligt denna så skall bolagets överklagande bifallas och det överklagade beslutet upphävas.▶ Det föreligger en differens i bolagets skattemässiga värden avseende förvaltningsfastigheterna. Detta resulterar i en uppskjuten skatt som är 9,5 mnkr för låg varför summan av årets skatt samt uppskjuten skatt inte summerar till 22% av årets resultat före skatt. Differensen är under utredning.▶ Se vidare nedan på sidan 11 angående avdragsrätt för ränta på koncerninterna lån. <p>Slutsats</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Vi rekommenderar bolaget att upplysa om målets fortskridande och huruvida en dom i nästa instans utfaller.▶ Inför årsbokslutet bör bolaget göra en utvärdering avseende riskerna för en skattekostnad och därmed behovet av en eventuell avsättning för tillkommande skatt.	<ul style="list-style-type: none">▶ Dom till fördel för AB Stockholmshem har erhållits från Förvaltningsrätten och Skatteverket har enligt uppgift från bolaget överklagat detta beslut till nästa instans.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
<p>Avdragsrätt för ränta på koncern- Intern lån</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Stockholms stad och bolagen inom Stockholms Stadshuskoncernen för en dialog med Skatteverket (SKV) om hur lånestrukturen i kommunkoncernen ser ut. Korrespondensen med SKV pågår och några beslut är ännu inte fattade av SKV. Det är svårt att bedöma hur SKV i slutändan kommer att besluta. Risk finns att räntekostnaderna helt eller delvis inte är att betrakta som avdragsgilla. ▶ Staden och bolagskoncernen anser, liksom tidigare år, att räntekostnaderna är skattemässigt avdragsgilla och har betraktat kostnaderna som sådana även i bokslutet 2015. Skattejurister som hjälpt bolagen att redogöra för lånebildens gentemot SKV har anfört en mängd skäl som underlag för avdragsrätt. ▶ 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. 	<p>▶ Tvisten hanteras av Stockholms Stadshus AB/Staden.</p>
<p>Implementering nytt ekonomisystem Agresso</p>	<p>▶ Bolaget implementerade 2015 det nya ekonomisystem Agresso vilket är generellt projekt inom Stockholms Stads Fastighetsbolag. Systemet ersatte direkt M3 & Basware, och under våren 2016 lades även som ett sista steg anläggningstillgångarna över från Poängen som använts tidigare. Poängen används dock fortfarande operativt ute i verksamheten av projektledare då systemet är integrerat med projekthanteringssystemet INSIKT och således används för projektuppföljning ute i verksamheten.</p> <p>Slutsats:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Vår granskning har inte föranlett några noteringar. 	<p>▶</p>

Summering av noterade avvikelser

	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Fastställda avvikelser:	-
Bedömda avvikelser:	
Reservering ofördelat underhåll (kvarstår sedan T2 2015)	15 mnkr
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	15 mnkr
Skatteeffekt	-3,3 mnkr
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	11,7 mnkr

Investeringar (gäller bostadsbolagen, SISAB, Micasa, Stockholm Vatten, Stokab, SGAF, Stockholms Hamn)


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 prövas 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
Bokslutsprocessen	<p>► Vi har i samband med genomgång av bokslutsprocessen noterat att fakturor kan ha olika status i Agresso. Det innebär att fakturor kan vara inskannade i systemet men är ej ännu hanterade och bokförda. Dessa fakturor måste därför vid bokslutet hanteras och bokföras manuellt. Vid T2 bokslutet uppgick beloppet enligt huvudboken till drygt 26 MSEK.</p>	<p>► Vi rekommenderar att man ser över rutinen för hantering av manuella leverantörsfakturor i samband med bokslutstidpunkterna.</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

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	<p>► Tidigare år har noterats att det finns få behörighetsbegränsningar och många med behörighet i systemen M3 och Basware. Bolaget har under 2015 implementerat ett nytt ekonomisystem Agresso vilket ersatt bland annat M3 och Basware och som då även skall medföra en förbättring av behörighetshanteringen där enbart rätt personer har behörighet till de olika systemen.</p>	<p>Enligt uppgift från Stockholmshem är, efter implementeringen av Agresso och en allmän genomgång av anställdas behörigheter i de olika systemen, behörighetshanteringen därmed striktare än tidigare.</p>	Grön	

● = 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
Byggnader och pågående projekt	▶ Ytterligare dokumentation avseende byggnader samt projektgranskning. Utförs i december samt i samband med bokslutsgranskningen.
Inköpsprocess	▶ Kompletterande granskning av leverantörsfakturor med beaktan utifrån identifierad risk.
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	▶ Genomgång av uppskjuten skatt på temporära skillnader för byggnader kommer att utföras innan årsskiftet. ▶ Uppskjuten skatt per T2 är inte beaktad i rapportpaket (Cognos).
Avdragsrätt för ränta på koncerninterna lån	▶ Uppföljning avseende detta kommer att göras i årsbokslutet i samråd med koncernrevisionsteamet. Status per T2 har erhållits från PT. Se sida 11.
Värdering	▶ Bolaget avser att göra värdering av förvaltningsfastigheter samt pågående projekt per 1130. Vi avser att granska dessa värderingar i december.
Tvister	▶ Vi kommer att följa upp pågående tvister som noterats i samband med T2 granskningen vid bokslutet.

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



Building a better
working world