

Rapport över löpande granskning av intern kontroll

AB STOCKHOLMSHEM

Räkenskapsår 2007

Datum 2007-09-29

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

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 Försening av uppgradering av ekonomisystemet Movex

Iakttagelse

Bolagets ekonomisystem är en äldre version av Movex där en uppgradering var inplanerad till våren 2007. På grund av, enligt uppgift från bolaget, tekniska svårigheter för systemleverantören vid konvertering av data från en A/S 400-miljö till Windows-miljö (systemets tekniska plattform) har projektet blivit försenat. Vid tidpunkten för vår granskningen hade bolaget ingen uppgift om när i tiden den slutliga uppgraderingen kommer att slutföras.

Vid vår översiktliga genomgång av såväl bolagets generella IT-kontroller och systemmiljö som våra övriga processgranskningar har vi inte kunnat notera några avvikelser eller brister till följd av att systemet inte har blivit uppgraderat. Det vi kan konstatera är däremot att ett flertal av våra rekommendationer från tidigare år inte har åtgärdats med hänvisning till uppgraderingen av ekonomisystemet. (För detaljerad information se avsnitt 5.) Detta mot bakgrund av att uppgraderingen ska möjliggöra det systemstöd som är nödvändigt i vissa fall för att kunna implementera rekommendationerna.

Sammantaget kan vi konstatera att det har inte framkommit något i vår granskning som indikerat att kvaliteten i bokslutet har påverkats negativt till följd av förseningen. En generell synpunkt är emellertid att bolaget har ett äldre systemstöd där en uppgradering och översyn innefattande ekonomisystem med fördel bör utföras för att kunna genomföra ett antal nödvändiga åtgärder beaktat tidigare rekommendationer, men också för att kunna utveckla arbetsmetoder som idags läget i vissa avseenden har en hög andel manuella inslag. Detta arbete har bromsats in i och med den nämnda förseningen.

Rekommendation

Vi rekommenderar att bolaget säkerställer att den planerade uppgraderingen blir genomförd på ett lämpligt sätt och tidpunkt (bör undvika en implementering i samband med ett årsbokslut). Detta för att kunna arbeta vidare med nödvändiga åtgärder utifrån tidigare års rekommendationer och för att kunna vidare utveckla interna rutiner och kontroller som idag har en hög andel manuella inslag avseende upprättande av rapportering och avstämningsarbete.

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

- Pensionsskulden – slutlig reglering av skulden som ska övertas av S:t Eriks Livförsäkring.
- Uppföljning av marknadsvärdering av fastigheter och fortsatt uppföljning av pågående projekt.

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 i de fall de inte är åtgärdade.

5.1 Bokslutsprocessen

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 2007

Vid årets granskning av bokslutsprocessen kan vi konstatera att vår rekommendation inte är implementerad. Det som pågår inom bolaget är en förändring gällande vilka inom ekonomiavdelningen som ska upprätta avstämningar. Detta då avdelningen har förstärkts med ytterligare personal.

Vi vill återigen framföra att förbättringar kan ske genom bifogande av underlag till själva avstämningen. Vi vill också påtala ett återställande av attesteringen av avstämningarna.

5.2 Löneprocessen

Iakttagelse

Löneprocessen i sin helhet hanteras av personalchef samt två personaladministratörer. Personalchef ansvarar för anställning av personal och framtagande av anställningsavtal medan personaladministratörerna lägger in grunddata i lönesystem baserat på dessa avtal.

Personaladministratörerna är de enda som är behöriga att göra förändringar av grunddata i lönesystemet. Utbetalning av lön görs av en av dessa två personer utan attest i samband med lönekörningen. Personalchefen attesterar endast en manuell utbetalningsorder i samband med kontroll att denna överensstämmer med bifogad lönelista vilken senare lämnas till kassan. Enligt uppgift ser kassan till att pengar finns på lönekontot i god tid inför löneutbetalningar, dvs överföring sker ofta innan utbetalningsorder erhålls. I praktiken innebär detta att utbetalningar kan ske utan att kontroll av annan person. En och samma person har således själv möjligheten att lägga upp anställda och förändra grunddata i lönesystemet och i praktik tillse att utbetalning sker innan någon kontroll utförs.

Rekommendation

Löneutbetalning bör alltid ske av två personer i förening. Därmed skulle rutinen för utbetalning förbättras om det rent tekniskt fanns en spärr i systemet vid utbetalning som innebar att godkännande av två olika personer krävdes för att utbetalning skall ske.

Uppföljning 2007

I samband med vår genomgång av löneprocessen har ingen förändring avseende löneutbetalningen noterats. Vår rekommendation kvarstår således i sin helhet.

5.3 Hyresadministration

5.3.1 *Rutinbeskrivning och instruktioner*

Bolaget saknar skriftliga rutinbeskrivningar och policies avseende hyresprocessen. Vi har noterat att det pågår ett arbete med att ta fram rutinbeskrivningar och policies avseende uthyrningen av bostäder. Något sådant arbete pågår ej vad gäller kommersiella lokaler.

Rekommendation

Vi rekommenderar bolaget att arbetet med formalisera hyresprocessen genom att upprätta skriftliga instruktioner/rutiner och policies som täcker in alla väsentliga områden såsom exempelvis avtalshantering, avisering, byten och kravverksamhet även skall inkludera den kommersiella sidan.

Uppföljning 2007

Vi har noterat att bolaget har påbörjat ett formaliseringsarbete. Det är dock ej slutfört, varför vår rekommendation kvarstår.

5.3.2 *Attester och undertecknande av hyreskontrakt*

Det framgår ej av attestplanen vem som är behörig att underteckna hyresavtal. Hyreskontrakt undertecknas av personalen som arbetar med uthyrning genom ställningsfullmakt.

Rekommendation

Vi rekommenderar att attestbehörigheten att underteckna hyresavtal införs i delegationsordning.

Uppföljning 2007

Bolaget har efter egen internrevisions insats avseende kontraktshanteringen infört attest av handläggare och ansvarig chef (dubbel attest). Vi finner därmed rekommendationen åtgärdad.

5.4 Momshantering

5.4.1 Ingående mervärdesskatt

Iakttagelse

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 fakturer 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 statistikkod. Dessa kostnader benämns nedan gemensamma kostnader.

Bolaget räknar ut den ingående momsen på gemensamma kostnader baklänges genom att ta samtliga företags 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 momsen på kostnader som belöper på dessa inte dras av. Här får momsen 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 Stockholmshems 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.

Uppföljning 2006

Bolaget har ej gjort några förändringar avseende sin hantering av ingående moms. Vår rekommendation kvarstår således i sin helhet. Enligt uppgift från bolaget kommer en extern konsult att anlitas under hösten 2006 för att gå igenom samtliga delar i bolagets momshantering.

Uppföljning 2007

Bolaget har inte genomfört någon förändring gällande sin momshantering. Arbetet med den externa konsult som har anlitats har skjutits fram till följd av förseningen av uppgraderingen av ekonomisystemet Movex. Movex-uppgraderingen är en nödvändighet för att få ett lämpligt systemstöd vid en förbättrad och utvecklad momshantering. Vår rekommendation kvarstår därmed till sin helhet.

5.4.2 Utgående mervärdesskatt

Iakttagelse

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. Hyresintäkter avseende lokaler bokförs på samma huvudboks konto 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.

Uppföljning 2006

Någon möjlighet till att göra en avstämning mellan deklarerad omsättning och redovisad omsättning finns fortfarande inte. Bolaget har påbörjat ett arbete för att kunna göra denna avstämning med systemstöd.

Uppföljning 2007

Vår rekommendation kvarstår även här med samma skäl som ovan, d v s hela momsprojektet har försenats i och med förseningen i Movex-uppgraderingen.

5.5 Investeringsmoms

Iakttagelse

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.

Rekommendation

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

Uppföljning 2006

Av bolagets kommentar 2005 framgick att investeringsmomsen är av begränsad omfattning och någon förändring har inte skett av rutinen.

Vi har vid vår genomgång av momshanteringen konstaterat att mallen för jämningsmoms inte har fyllts i under året. Som förklaring har angivits att någon investeringsmoms ej har förekommit under året. Vi rekommenderar att den utredning som nämns i avsnitt 5.4.1 även omfattar bolaget nuvarande och historiska hantering av jämningsmomsen.

Uppföljning 2007

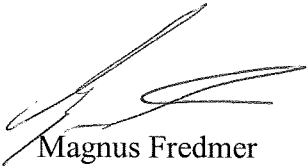
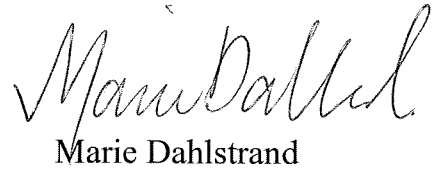
Detta ingår som en del i det momsprojekt som har initierats med hjälp av en extern konsult men som ännu ej har påbörjats. Vår rekommendation kvarstår således.

6 Övrigt

Inga övriga väsentliga förhållanden finns att rapportera.

7 Eventuella kommentarer från företagsledningen

Rapporten är avstämd med bolaget. Deras skriftliga kommentarer till rekommendationerna kommer att kompletteras till den slutliga rapporten.


Magnus Fredmer
Marie Dahlstrand