



AB Familjebostäder inkl. dotterbolag

Rapportering av revision per 31 augusti 2013

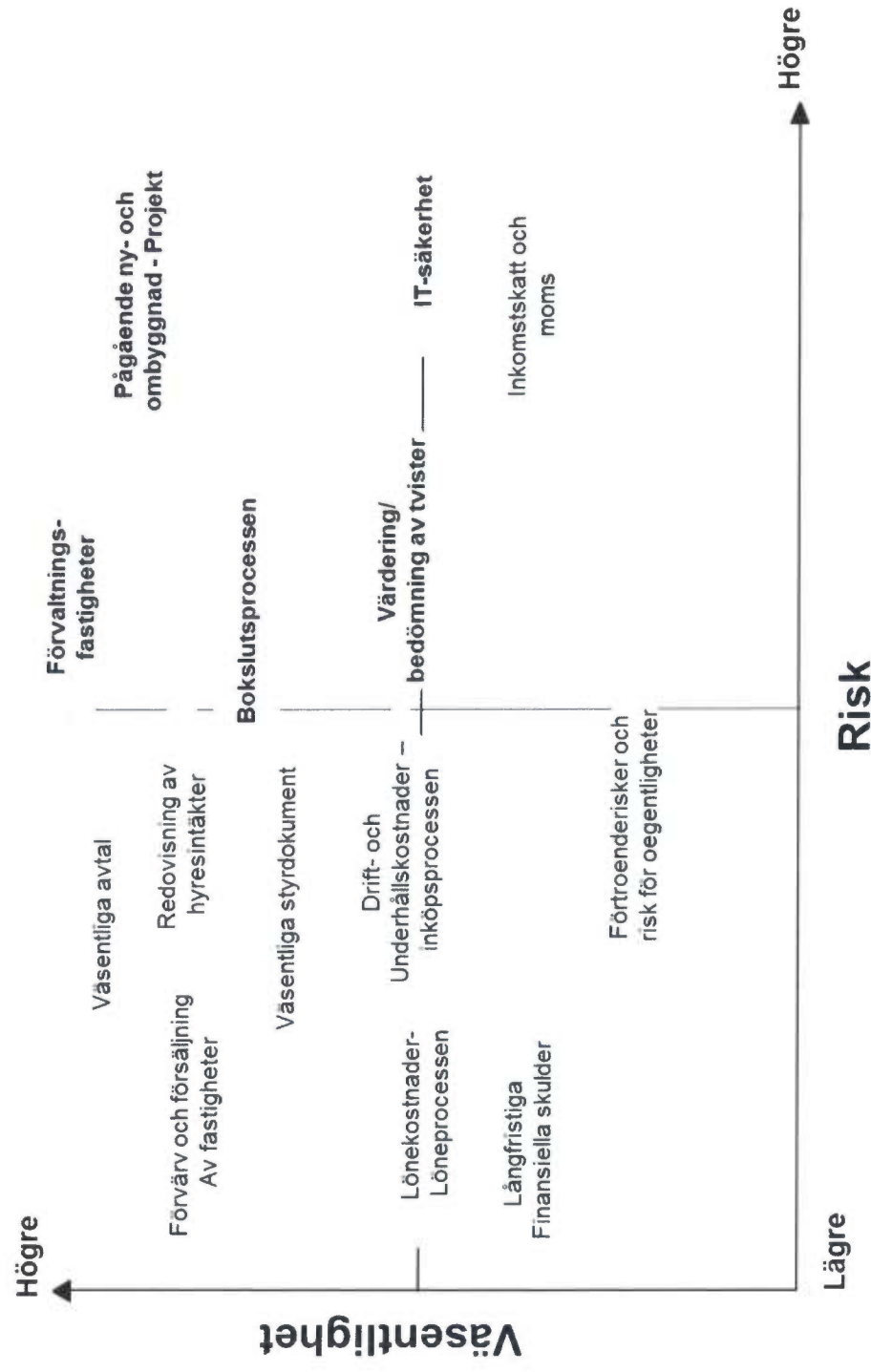
27 september 2013

ERNST & YOUNG
Quality In Everything We Do

Innehåll

Område	Sida
1 Riskbedömning och fokusområde	3
2 Status och kvarvarande åtgärder	4
3 Väsentliga redovisnings- och revisionsfrågor	5
4 Tvister	7
5 Summering av noterade avvikelser	8

Riskbedömning och fokusområde



Status och kvarstående åtgärder

Vi har nu genomfört granskning av delårsboks slutet per 2013-08-31 samt en genomgång av bolagets rutiner och den övergripande interna kontrollen i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan.

Kvarstående åtgärder:

- Underlag till kassaflödet har ej erhållits varpå vi inte har kunnat verifiera kassaflödet per 2013-08-31.
- Inhämta viss dokumentation avseende projektgranskning

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 2013-08-31. Observerat att kassaflödet inte kunnat verifierats. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats vid upprättandet av rapportpaketet.

Väsentliga redovisnings- och revisionsfrågor

Område	Noteringar	Bolagets kommentar
Hyresintäkter	- Familjebostäders hyresintäkter har minskat med 5 % främst till följd av de fastighetsförsäljningar som skett under 2012 och 2013. Minskningen reduceras av en hyreshöjning på 1,72% samt hyresintäkter från färdigställda fastigheter. - Vår översiktliga granskning av tertialboks slutet har inte resulterat i några väsentliga noteringar.	Bolaget har inte lämnat några kommentar.
Fastighetsförsäljning och förvärv	- Familjebostäder har under 2013 avyttat 8 fastigheter till ett värde av 811 mkr med en reavinst på 495 mkr. Samtliga försäljningar har avyttats till bostadsrättsföreningar. Vi har granskat samtliga försäljningar mot avtal, värderingsunderlag, likvidavräkning och reavinstberäkning. - Familjebostäder har övertagit fastigheten Kvarnholmen 2 från Micasa per 1 juni 2013. Granskning har skett bl.a. av köpekontrakt. - Familjebostäder har förvärvat 1/3 av fastigheten Sandaletten 1 tillsammans med JM som förvärvade övriga 2/3. Granskning har skett bl.a. av köpekontraktet och samäganderättsavtalet. - Inga noteringar har identifierats i vår granskning	Bolaget har inte lämnat några kommentar.
Projektgranskning	- Familjebostäder har under året aktiverat 419 mkr på pågående projekt, 255 mkr har efter färdigställande överförts till byggnader och markanläggningar och 21 mkr har kostnadsförts. - Viss dokumentation och detaljgranskning av aktuella projekt kvarstår. - Inga noteringar har så långt vi genomfört vår granskning identifierats.	Bolaget har inte lämnat några kommentar.

Väsentliga redovisnings- och revisionsfrågor (forts.)

Område	Noteringar	Bolagets kommentar
Värdering av fastigheter och pågående projekt	- Per 2013-08-31 har inga externa värderingar inhämtats. Bolaget planerar inte heller att genomföra några externa värderingar per årsboks slutet utan avser att själva värdera beståndet med hjälp av Datschas verktyg. - I likhet med tidigare år kommer en extern part att göra en bedömning av direktavkastningskraven på de olika delmarknaderna liksom en bedömning av marknadshyror och vakansgrader i huvudsak avseende kommersiella lokaler. - Detaljerad granskning avseende värdering kommer att utföras i årsboks slutet. Baserat på samtal med företagsledningen är vår bedömning att inget nedskrivningsbehov har identifierats per 2013-08-31.	Bolaget har inte lämnat några kommentar.
Inkomstskatt	Vi har noterat att bolaget endast gör en fullständig skatteberäkning vid årsboks slutet. Vid delårsboks slutet per T2 har endast en schablonberäkning om 22% utförts varpå årets skatt och årets resultat inte är helt rättvisande.	Bolaget har inte lämnat några kommentar.
Twister	- 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. - För en närmare beskrivning av aktuella tvister, se sid 7.	Bolaget har inte lämnat några kommentar.

Tvister

- Svenska Fibernät: Tvisten med Svenska Fibernät kvarstår. Inget nytt har hänt under året.
- Järntorget: Tvist mot entreprenören Järntorget gällande krav från Järntorget på ersättning för ändrings- och tillägsarbeten vid utförande av entreprenaden, som gällde uppförande av fastigheten Båtklubben 8 i Hammarby Sjöstad. Järntorget fordran mot Familjebostäder uppgår till ca 10 mkr. Del av beloppet vitsordas under förutsättning att anmärkningar åtgärdas. Familjebostäder har motkrav mot Järntorget (beloppet ännu ej specificerat) avseende viten p g a försenad entreprenad samt på nedsättning i entreprenadsumman för avgående kostnader då Järntorget utfört enklare/andra lösningar än de avtalade. Tvisten är anhängig vid tingsrätt. Ej attesterade leverantörsfakturer om ca 10,6 mkr är preliminärt bokförda på pågående projekt på balansräkningen.
- Grontmij AB: Tvist under uppsegling mot Grontmij AB. Tvisten gäller återbetalning av erlagt arvode på grund av att Grontmij levererade material avseende projektering av ventilationsarbeten visat sig felaktigt och oanvändbart. Tvistigt belopp i den delen ca 8 mkr som Familjebostäder redan betalat. Föreligger också anspråk mot Familjebostäder från Grontmij för att Familjebostäder har innehållit ett fakturerat belopp om ca 117 tkr. Då osäkerhet om utfall föreligger har ingen åtgärd gjorts i delårsbokslutet.
- Intab AB: Tvist under uppsegling 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 förutskickat att man kan komma att stämma Familjebostäder på ca 3 mkr.
- Rahms Fönsterputs & Städ AB: Tvist med entreprenören Rahms Fönsterputs & Städ AB. Bolaget har hävt avtalet i förtid på grund av bristande fullgörande från Rahms sida. Rahms har ansett hävningen obefogad och har framställt krav mot bolaget på 1,3 mkr jämte viss ränta. Bolaget har motsatt sig betalning. Rahms har under sommaren 2013 ingivit stämningsansökan som för närvarande är anhängig vid tingsrätt. Ej attesterade leverantörsfakturer om totalt 1 mkr är preliminärt kostnadsförda.
- WSP Elteknik: Tvist mot WSP Elteknik i projektet Gotska Sandön. Gäller fel i håltagningsunderlag, servisanslutning, elnycklar och PM-hantering. Tvistigt belopp ca 1 mkr.

Summering av noterade avvikelser

Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)	
Fastställda avvikelser:	0
Bedömda avvikelser:	0
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	0
Skatteeffekt	0
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	0


Ingmar Rindstig
Påskrivande revisor


Oskar Wall
Revisionsansvarig

Linda Strauss
Granskningsledare

Revision | Skatt | Transaktioner | Rådgivning

Om Ernst & Young

Ernst & Young är en ledande global aktör inom revision, skatt, transaktioner, rådgivning och redovisning. Våra 167 000 medarbetare världen över förenas av gemensamma värderingar och en stark vilja att leverera tjänster av högsta kvalitet. Vår drivkraft är att hjälpa medarbetare, kunder och den omvärld vi verkar i att uppnå sin fulla potential.

Revision

För företag över hela världen kantas vägen till framgång av allt mer komplicerade och omfattande krav från myndigheter och intressenter när det gäller den finansiella rapporteringen, skatter och andra regleringar.

Med stöd av våra opartiska och självständiga revisorer kan ditt företag uppfylla kraven. Vi hjälper din företagsledning att identifiera möjligheter och risker när det gäller hanteringen av företagets ekonomi och verksamhet. Resultatet av våra revisorers arbete ger revisionsutskottet ett handfast och klart perspektiv på verksamheten samt förmedlar viktig information till investerare och andra intressenter.

Vi reviderar många av Sveriges och världens ledande och snabbast växande företag med stöd av en global och väl beprövad revisionsmetod. Våra revisorer representerar en bred kompetens och bransch erfarenhet och vårt mål är att erbjuda samma höga kvalitet, oavsett var i världen våra revisions tjänster efterfrågas. Med skräddarsydda tjänster och ett stort engagemang hjälper vi ditt företag att nå sin fulla potential.

www.ey.com/se

© 2012 EY AB. All Rights Reserved.

Proprietary and confidential. Do not distribute without written permission.

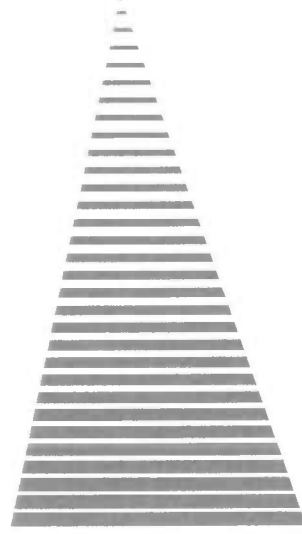
Ernst & Young AB ingår i det globala Ernst & Young-nätverket där varje medlem är en egen juridisk person.

Avrapportering av revision per 31 augusti 2013

AB Familjebostäder inkl. dotterbolag

Rapportering av revision per 31 december 2013

31 januari 2014

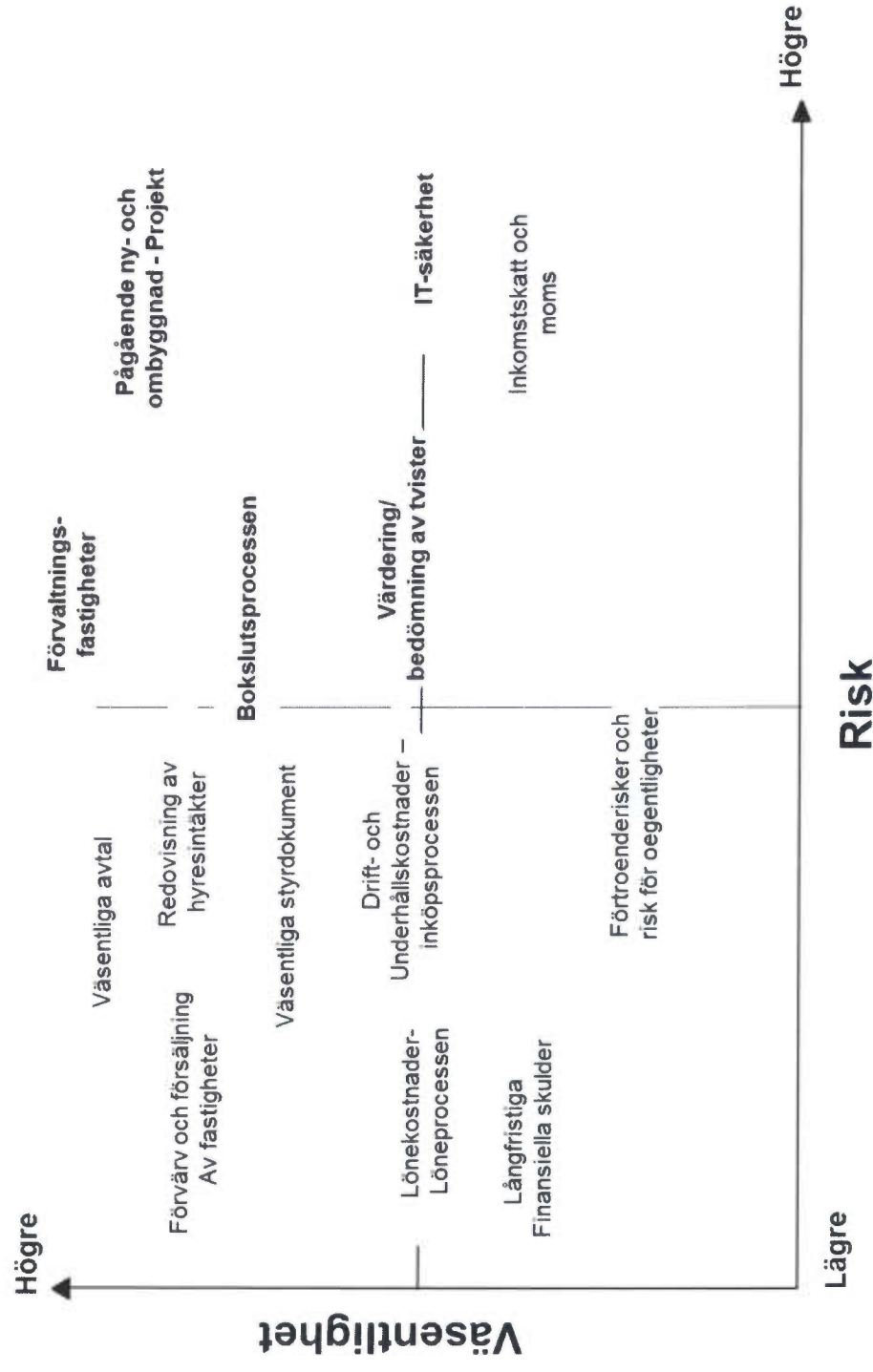


Building a better
working world

Innehåll

Område	Sida
1 Riskbedömning och fokusområde	3
2 Status och kvarvarande åtgärder	4
3 Väsentliga redovisnings- och revisionsfrågor	5
4 Bokslutsprocessen	8
5 Löneprocessen	10
6 Tvister	11
7 Summering av noterade avvikelser	12

Riskbedömning och fokusområde



Status och kvarstående åtgärder

Vi har genomfört merparten av våra granskningsåtgärder i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan. Det kvarstår ett antal revisionsåtgärder att slutföra innan revisionen är avslutad.

Kvarstående åtgärder:

- Läs och granska innehållet i slutlig version av årsredovisningen
- Inhämta uttalande från företagsledningen ("letter of representation")
- Följa upp väsentliga händelser efter balansdagen
- Inväntar två advokatbrev

Vi har i vår revision till dags datum ej noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättning att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel och om inget ytterligare som kan påverka vårt uttalande kommer till vår kännedom vid slutförandet av revisionen är vår bedömning att vi kommer att kunna lämna en revisionsberättelse som inte innehåller avvikelser mot standardutformningen.

Bifogat rapportpaket bedöms ge en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning per 2013-12-31. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats vid upprättandet av rapportpaketet.

Väsentliga redovisnings- och revisionsfrågor

Område	Noteringar	Bolagets kommentar
Hysesintäkter	- Familjebostäders hyresintäkter har minskat med 2 % främst till följd av de fastighetsförsäljningar som skett under 2012 och 2013. Minskningen reduceras av en hyreshöjning på 1,72 % samt hyresintäkter från färdigställda fastigheter. - Vår granskning av bokslutet har inte resulterat i några väsentliga noteringar.	Inga kommentarer
Förvärv av dotterbolag	AB Familjebostäder har per den 14 januari 2013 förvärvat 100 % av aktierna i Gyllene Ratten NY AB av Smebab Rubin AB som är ett helägt dotterbolag till Skanskakoncernen. Köpeskillingen som uppgår till 352 mkr avser förvärv av ett pågående projekt, uppförandet av fastigheten Gyllene Ratten 1 i Fruängen. Förvärvet är avstämt mot beslut av kommunfullmäktige, aktieöverlåtelseavtalet, tilläggsavtal mm utan anmärkning.	Inga kommentarer
Fastighetsförsäljning och förvärv	- Familjebostäder har under 2013 avyttrat 9 fastigheter till ett värde av 910 mkr med en reavinst på 563 mkr. Samtliga försäljningar har avyttrats till bostadsrättsföreningar. Vi har granskat samtliga försäljningar mot avtal, värderingsunderlag, likvidavräkning och reavinstberäkning. - Familjebostäder har övertagit fastigheten Kvarnholmen 2 i Rinkeby från Micasa per 1 juni 2013. Granskning har skett bl.a. av köpekontrakt. - Familjebostäder har förvärvat 1/3 av fastigheten Sandaletten 1 i Älvsjö tillsammans med JM som förvärvade övriga 2/3. Granskning har skett bl.a. av köpekontraktet och samäganderättsavtalet. - Inga noteringar har identifierats i vår granskning.	Inga kommentarer

Väsentliga redovisnings- och revisionsfrågor (forts.)

Område	Noteringar	Bolagets kommentar
Projektgranskning	- Familjebostäder har under året aktiverat 1 054 mkr på pågående projekt och 573 mkr har överförts till byggnader och markanläggningar, 39 mkr har kostnadsförts samt 24 mkr avser projekt i sålda fastigheter. - Inga noteringar har identifierats i vår granskning.	Inga kommentarer
Värdering av fastigheter och pågående projekt	- Per 2013-12-31 har inga externa värderingar inhämtats utan bolaget har själva värderat beståndet med hjälp av Datschas verktyg. - I likhet med tidigare år har en extern part (i år NAI Svefa) områdesvis kompletterat med marknadens avkastningskrav samt granskat och i förekommande fall justerat uppgifter om drift- och underhållskostnader, hyresnivåer och vakanser. - Totalt bokfört värde uppgår till 10,6 mkr och totalt marknadsvärde uppgår till 26,6 mkr. - Baserat på vår granskning samt samtal med företagsledningen är vår bedömning att inget nedskrivningsbehov har identifierats per 2013-12-31.	Inga kommentarer
Pendlaren	Fastigheten Pendlaren har ej aktiverats utan ligger fortfarande som pågående projekt trots att inflyttning skett under hösten 2013. Detta beror på att ytterligare kostnader kommer att belasta projektet, uppskattningsvis ca 1-2 Mkr. I och med att omföring till byggnader och mark inte skett under året har avskrivning på fastigheten ej påbörjats. Total uppgår värdet på fastigheten till 239 mkr och aktivering ska enligt bolaget ske innan T1 2014. Fastigheten kommer dock att klassificeras som byggnad och mark i årsredovisningen.	Inga kommentarer

Väsentliga redovisnings- och revisionsfrågor (forts.)

Område	Noteringar	Bolagets kommentar
Gyllene Ratten	Bolaget har reserverat 65 mkr för upparbetade kostnader för fastigheten Gyllene Ratten. Enligt betalningsplanen samt projektsammanställning per december 2013 bör dock bolaget reservera närmare 90 mkr. Då differensen ej är resultatpåverkande samt att inga fakturor har inkommit till bolaget har vi valt att acceptera den reservering som gjort idag om 65 mkr.	Inga kommentarer
Uppskjuten skatt	- Uppskjuten skattefordran uppgår till totalt 52 mkr och består dels av uppskjuten skatt hänförligt till bostadslåneposten (9 mkr) som skrivs av med 14,6 mkr varje år och dels skillnaden mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde på fastigheterna (43 mkr). - Inga noteringar har identifierats i vår granskning.	Inga kommentarer
Twister	- Familjebostäder har ett fåtal tvister som är av väsentlig karaktär. Baserat på våra samtal med bolaget och de bedömningar som bolaget gjort anser vi att dessa tvister är korrekt hanterade i redovisningen. - För en närmare beskrivning av aktuella tvister, se sid 11.	Inga kommentarer

Bokslutsprocessen

Område	Noteringar	Bolagets kommentar
Kvalitetssäkring av rapporter och avstämningar	Uppföljning av föregående års noteringar samt från interimsgranskningen: - Vi framförde föregående år en notering gällande intern kvalitetssäkringsprocess kring framtagning av rapporter (Cognos) och hur årsredovisning utarbetas. Kvalitetssäkringen och godkännande bör utföras av annan person än den som upprättar rapporter och årsredovisning innan rapportering till Stockholms Stadshus och revisorer. - Vid granskning av årets årsredovisning och rapportpaketet informerade bolaget att en ny rutin för kvalitetssäkring har införts, men då flertalet fel fortfarande förekommer, speciellt avseende årsredovisningen, rekommenderar vi bolaget att införa ytterligare åtgärder för att rapportpaketet och årsredovisning kvalitetsäkras. Rekommendationen kvarstår då noteringen inte har åtgärdats full ut. - Tidigare år har vi framfört noteringen att väsentliga bokslutsavstämningar bör kontrolleras och attesteras. Bolaget håller på att strukturera upp sin bokslutsprocess, bland annat genom att förbättra attestdokumentationen. Attesteringen av avstämning har dock i tertiärbokslutet 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 attesterats av ekonomichef.	Bolaget ska säkerställa att framtagna rutin följs.
Inkomstskatt	- Vi har noterat att bolaget inte har någon kontrollfunktion som granskar bolagets beräkning av inkomstskatt innan bokning sker. Vid vår granskning av skatteberäkningen noterades ett fel varpå bolaget därefter skickade skatteberäkningen till en skattejurist för kvalitetssäkring vilket föranledde en korrigering. - Vi rekommenderar att bolaget tar hjälp av en skattejurist för att säkerställa skatteberäkningen innan slutlig bokning sker.	Bolaget planerade att anlita en skattekonsult. Aktuell konsult kom in sent i processen. Under kommande år kommer bolaget att anlita skattekonsult tidigare.

Bokslutsprocessen (forts.)

Område	Noteringar	Bolagets kommentar
Kassaflödesanalysen	• Bolaget har fortfarande svårighet med att förklara alla poster i kassaflödetanalysen utan hänvisar ofta till Cognos samt att vissa poster i kassaflödet inte hänger ihop med uppgifter på andra ställen i årsredovisningen. Som exempel kan nämnas att inköp av inventarier, byggnader och mark och pågående projekt skiljer sig mellan noten för dessa poster och uppgift i kassaflödet. • Vi rekommenderar bolaget att kvalitetsäkra kassaflödesanalysen så att den korresponderar med andra uppgifter i årsredovisningen.	Bolaget kommer att se över rutinen med bokföring och uppföljning av sålda fastigheter så att kassaflödet blir korrekt redovisat.

Löneprocessen

Område	Noteringar	Bolagets kommentar
Löneprocessen	Uppföljning av föregående års noteringar samt från interimsgranskningen: - Föregående år framfördes en notering att lönervisionslistan inte stäms av mot lönesystemet av annan person än den som registrerar in ändringarna i lönesystemet samt att rutinen bör dokumenteras. Som en följd av vår notering hade Familjebostäder under slutet av 2012 uppdaterat lönerutinen. I och med att lönerrevisionen skedde efter vår interimsgranskning har uppföljning skett under årets bokslutsgranskning. Bolaget följer upparbetad lönerutin varpå kvalitetssäkring av lönervisionslistan har skett av ytterligare en person. - Bolaget har förbättrat sin löneprocess och vår tidigare notering anses åtgärdad.	Inga kommentarer

Tvister

Inga nya väsentliga tvister har uppkommit sedan rapporteringen i samband med delårsboks slutet. Nedan följer en uppföljning på tidigare rapporterade tvister.

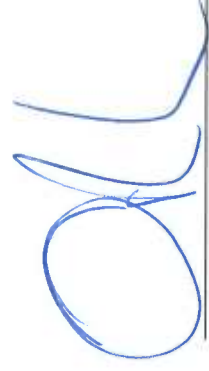
- Tvist med Svenska Fibernät. Tvisten med Svenska Fibernät kvarstår, inget nytt har hänt under året. Bolaget har inte reserverat för några kostnader i bokföringen
- Tvist med entreprenören Rahms Fönsterputs & Ståd AB. Bolaget har hävt avtalet i förtid på grund av bristande fullgörande från Rahms sida. Rahms har ansett hävningen obefogad och har framställt krav mot bolaget på 1,3 mkr jämte viss ränta. Bolaget har motsatt sig betalning. Rahms har under sommaren 2013 ingivit stämningsansökan som för närvarande är anhängig vid tingsrätt. Ej attesterade leverantörsfakturer om totalt ca 1 mkr är kostnadsförda.
- 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. Järntorgetes fordran mot Familjebostäder uppgår till ca 12 mkr. Tvisten är anhängig vid tingsrätt. Ej attesterade leverantörsfakturer om ca 10,6 Mkr är preliminärt aktiverade som pågående projekt på BR.
- 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.
- 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. Tvisten har inte resulterat i någon rättsprocess. 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.
- Tvist under uppsegling mot Grontmij AB. Tvisten gäller återbetalning av erlagt arvode på grund av att Grontmij 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 117 000 kronor. Reservering för denna faktura saknas i bokföringen.

Summering av noterade avvikelser

	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Fastställda avvikelser:	0
Bedömda avvikelser:	0
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	0
Skatteeffekt	0
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	0



Ingmar Rindstig
Påskrivande revisor



Oskar Wall
Revisionsansvarig

Linda Strauss
Granskningsledare



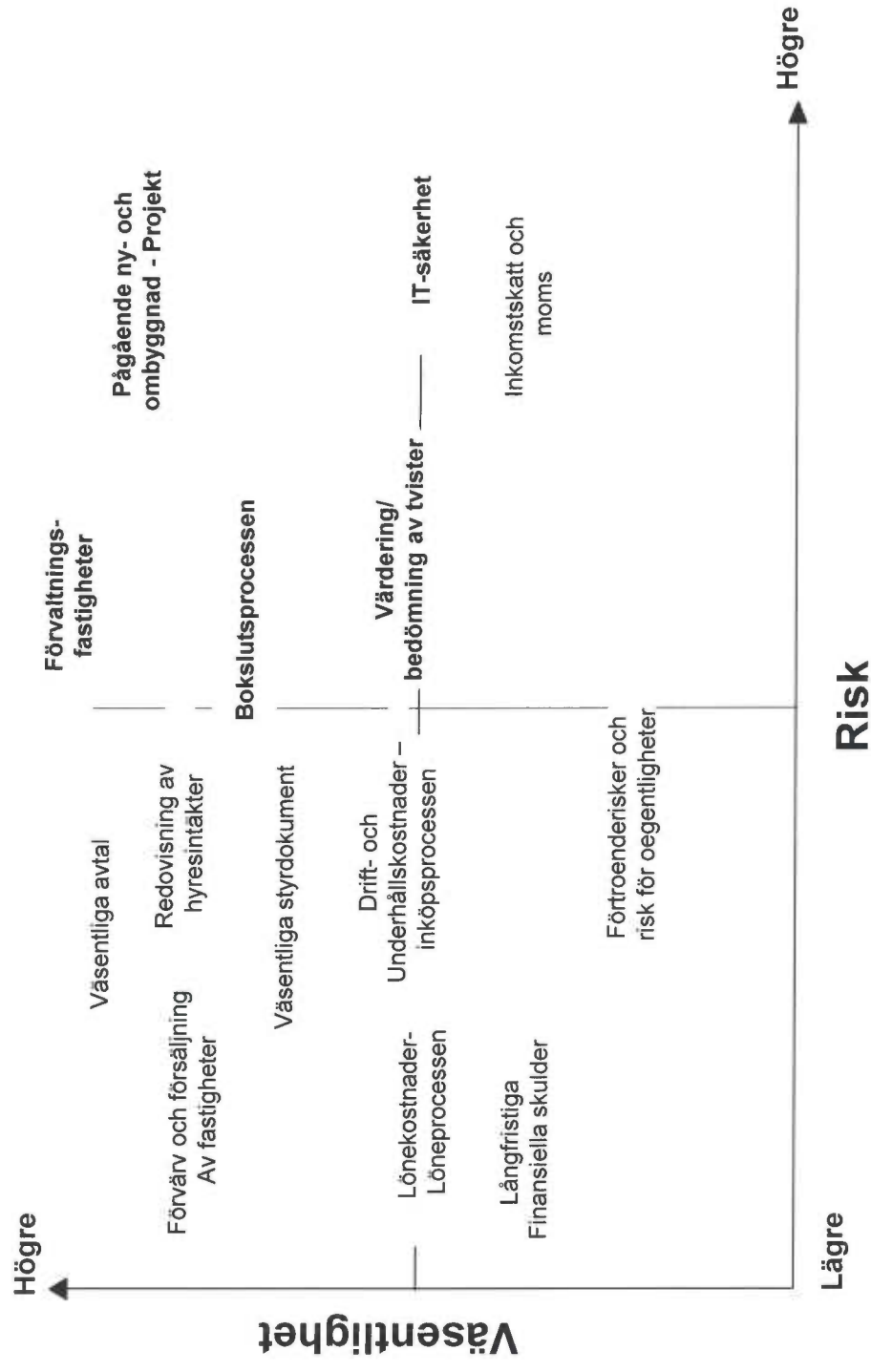
AB Familjebostäder inkl. dotterbolag

Genomgång av rutiner och kontroller kopplat
till den finansiella rapporteringen i
Stockholms Stads koncernbolag 2013

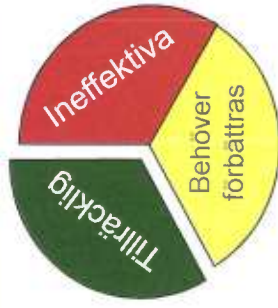
27 september 2013

ERNST & YOUNG
Quality In Everything We Do

Riskbedömning och fokusområde

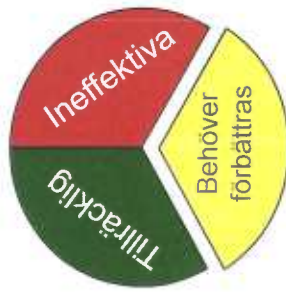


Rapport klassificeringssystem



Tillräcklig

Rutiner är tillräckliga. Inga signifikanta brister.



Behöver förbättras

Rutinerna är i regel tillräckliga men behöver förbättras.



Ineffektiva

Rutiner är ineffektiva och behöver omgående uppmärksammas av ledningen.

Intäktsredovisning och hyresfordringar

Intäktsredovisning och kundfordringar	Kontroll	Effektiv	Förbättring	Ineffektiv
Intäktsredovisning och kundfordringar	Samlad kontroll över avtalen. Kontroll av fakturering mot avtal.	●		
Intäktsredovisning och kundfordringar	Kontroll av hyresavviseringar innan avierna skickas till hyresgästerna.	●		
Intäktsredovisning och kundfordringar	Kontroll av att hyresrabatter ej medges utan godkännande från förvaltare.	●		
Intäktsredovisning och kundfordringar	Analytisk granskning av resultaträkning och marginaler per verksamhet	●		
Intäktsredovisning och kundfordringar	Avstämmning av kundreskontra mot huvudbok	●		

Investeringar

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 kommunen 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.	●		

● = Kontrollen har ännu inte testats fullständigt. Uppföljning och ytterligare testning av bolagets IT-miljö kommer genomföras (se sid 8)

Kommentarer väsentliga processer

Område	Noteringar	Bolagets kommentar
Bokslutsprocessen	• Vår genomgång av bokslutsprocessen har utförts utan att några nya väsentliga noteringar har inte identifierats. Uppföljning av föregående års noteringar: • Vi framförde föregående år en notering gällande intern kvalitetssäkringsprocess kring framtagning av rapporter (Cognos) och hur årsredovisning utarbetas. Kvalitetssäkringen och godkännande bör utföras av annan person än den som upprättar rapporter och årsredovisning. Rekommendationen kvarstår då noteringen inte har åtgärdats. Under hösten 2013 kommer bolaget att se över sin bokslutsprocess varpå uppföljning av denna notering kommer att ske i årsbokslutet. • Tidigare år har vi framfört noteringen att väsentliga bokslutsavstämningar bör kontrolleras och attesteras. Bolaget håller på att strukturera upp sin bokslutsprocess, bland annat genom att förbättra attestdokumentationen. Attesteringen av avstämning har dock i tertiärbokslutet inte fungerat helt och hållet, vilket förklaras av att ekonomichefen avslutade sin anställning mitt i färdigställandet. För att säkerställa att rutinen är implementerad kommer uppföljning att ske till årsbokslutet.	• De personer som är ansvariga för avstämning av balanskonton attesterar idag sina avstämningar. Dessa signerade avstämningar är överlämnade för revision.

Kommentarer väsentliga processer (forts.)

Område	Noteringar	Bolagets kommentar
Löneprocessen	Genomgång av löneprocessen har utförts utan att några nya väsentliga noteringar har inte identifierats. Uppföljning av föregående års notering: Föregående år framfördes en notering att löneredvisionslistan inte stäms av mot lönesystemet av annan person än den som registrerar in ändringarna i lönesystemet samt att rutinen bör dokumenteras. Som en följd av våra noteringar hade Familjebostäder under slutet av 2012 uppdaterat lönerutinen. I och med att löneredvisionen kommer att ske senare under hösten kommer vi att följa upp denna notering vid årsboks slutet.	Bolaget har inte lämnat några kommentarer.
Projektstyrningsprocessen	Genomgång av projektstyrningsprocessen har utförts och några väsentliga noteringar har inte identifierats.	Bolaget har inte lämnat några kommentarer.
Inköpsprocessen	Genomgång av inköpsprocessen har utförts och några väsentliga noteringar har inte identifierats.	Bolaget har inte lämnat några kommentarer.
Hyresadministrationsprocessen	Genomgång av hyresadministrationsprocessen har utförts och några väsentliga noteringar har inte identifierats.	Bolaget har inte lämnat några kommentarer.

Kommentarer väsentliga processer (forts.)

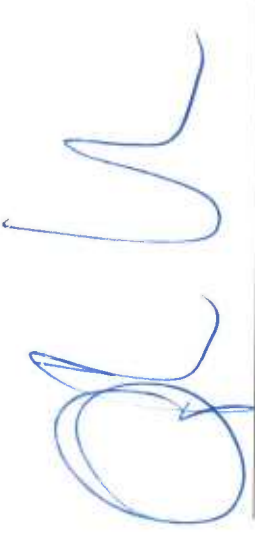
Område	Noteringar	Bolagets kommentar
IT-granskning	IT-granskning som har skett på central nivå är i dagsläget inte helt avslutad och kommer därav att rapporteras separat vid ett senare tillfälle.	Bolaget har inte lämnat några kommentarer.

Rekommendationer

- ▶ För en sammanställning av samtliga rekommendationer samt uppföljning, se rapporteringen i enlighet med appendix 6.

Stockholm 27 september 2013


Ingmar Rindstig
Påskrivande revisor


Oskar Wall
Revisionsansvarig

Linda Strauss
Granskningsledare