

AB Stockholmshem

Lägesrapportering, intern kontroll, delårsbokslut T2
2019

September 2019

Bilaga 5.1 Lägesrapport, Intern kontroll





26 september 2019

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer

AB Stockholmshem

Revisionen är utformad för att vi ska kunna avge revisionsberättelse avseende årsredovisningen för räkenskapsåret 2019. 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 och våra noteringar täcker inte in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

Vi har i denna rapport sammanfattat väsentliga iakttagelser från vår granskning av delårsbokslutet per augusti och intern kontroll.

Denna rapport är primärt avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorerna samt för VD/företagsledningen/styrelse.

Vi ser fram emot att träffa er för att diskutera innehållet.

Med vänlig hälsning

Oskar Wall

Auktoriserad revisor

Jakob Widin

Agenda

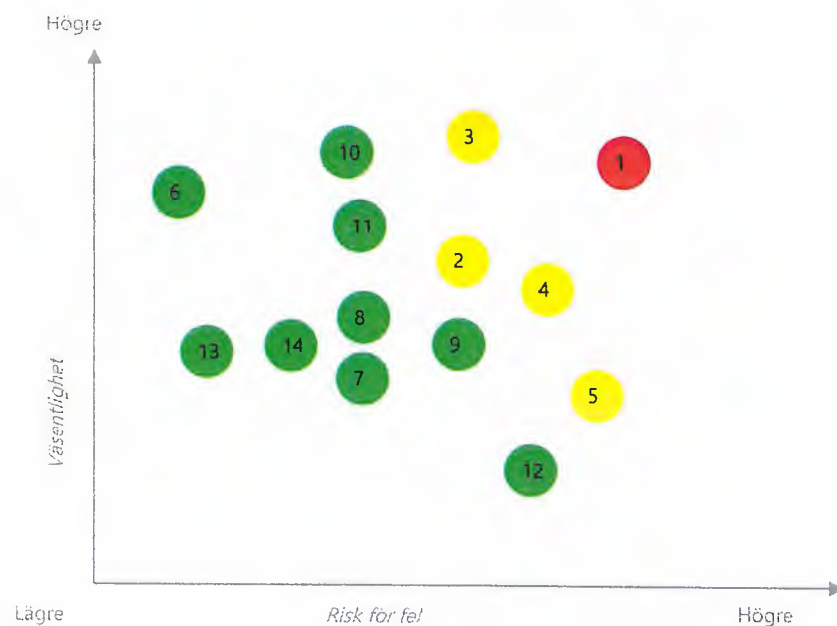
- 01 Riskbedömning och fokusområde
- 02 Status
- 03 Resultaträkningen
- 04 Balansräkningen
- 05 Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet
- 06 Summering av noterade avvikelser
- 07 Investeringar
- 08 Nya iakttagelser från vår granskning av intern kontroll
- 09 Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer
- 10 Inför årsbokslutet
- 11 Övrigt

Riskbedömning och fokusområde

Finansiella risker

Nedan beskrivs de finansiella riskområden som har identifierats utifrån parametrarna risk och väsentlighet. I vår revision läggs störst vikt på områden markerade i rött och gult eftersom dessa bedöms ha störst påverkan på det finansiella resultatet.

Nedanstående figur sammanfattar väsentliga områden i vår planering av revisionen



- Övriga finansiella risker (hög)
 - 1 Pågående om- och nybyggnation
- Övriga finansiella risker (medel)
 - 2 Bokslutsprocessen, inkl. Konsolidering och finansiell rapportering
 - 3 Förvaltningsfastigheter
 - 4 Värdering/bedömning av tvister
 - 5 Inkomstskatt och moms
- Övriga finansiella risker (medel)
 - 6 Förvärv och försäljning av fastigheter
 - 7 Drift- och underhållskostnader, inköpsprocessen
 - 8 Redovisnings av hyresintäkter
 - 9 IT-säkerhet
 - 10 Väsentliga avtal
 - 11 Väsentliga Styrdokument, ex. ägardirektiv
 - 12 Förtroenderisk och risk för oegentligheter
 - 13 Långfristiga finansiella skulder
 - 14 Personalkostnader

Status, kvarstående åtgärder och slutsatser

Genomförda och återstående aktiviteter

Vi har genomfört en översiktlig granskning av delårsbokslutet och granskat bolagets intern kontroll i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan.

Följande aktiviteter kvarstår:

- Löneprocess – granskning kommer att utföras i december.

Slutsatser

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att bifogat rapportpaket inte, i allt väsentligt, är upprättat i enlighet med koncernens redovisningsprinciper. Vi har inte identifierat några noterade fel, men konstaterar att det finns en skattepost om 13 MSEK som vi inte erhållit full förståelse för. En djupare genomgång av skatter kommer att göras i årsbokslutet.

Vår granskning av rutiner och intern kontroll har inte påvisat några väsentliga brister. Vi lämnar dock vissa rekommendationer som förslag till förbättringar. Genomgång av löneprocessen kvarstår dock.

Resultaträkning

Belopp i mkr

Område	2019-08-31	2018-08-31	Skillnad i %	Budget
Intäkter	1 759	1 655	6	1 732
Reparation och underhåll	-165	-159	4	-194
Övriga kostnader	-569	-540	5	-615
Personalkostnader	-239	-213	13	-216
Övriga rörelse kostnader	-4	-2	100	0
Avskrivningar	-369	-347	6	-386
Summa kostnader	-1 344	-1 262	7	-1 411
RÖRELSERESULTAT	414	393	5	320
Resultat från finansiella poster	-76	-86	-12	-89
Skatt	-84	-67	25	-51
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT	254	240	6	180

Kortfattad resultatanalys - delårsbokslutet

Post	
Intäkter	► Koncernens nettoomsättning uppgår till 1 759 mkr (1 655 mkr). Ökningen mot föregående år är en följd av hyreshöjningen samt färdigställda projekt. Utfallet av hyreshöjningen blev 2,3% från och med den 1 januari 2019.
Fastighetskostnader/ Driftskostnader/övriga externa kostnader	► Fastighetskostnaderna uppgår till -734 mkr (-699 mkr). Ökningen kommer av övriga externa kostnader som var något lägre per T2 2018.
Personalkostnader/ Centrala-administrations och försäljningskostnader	► Personalkostnaderna uppgår till -239 mkr (-213) mkr. Ökningen beror på att antalet anställda har ökat och lönerna och pensionerna har ökat. 10 mkr av ökningen är hänförlig en större engångsdebitering för pensioner.
Avskrivningar	► Avskrivningarna har ökat till -369 mkr (-347 mkr). De materiella anläggningstillgångarna som ingår i avskrivningsunderlaget har ökat med 1,5 mdr, 9% jämfört med T2 2018. Ökningen är en följd av färdigställd nyproduktion.
Räntekostnader	► Räntekostnaderna har minskat till -76 mkr (-86 mkr). Bolagets snittränta sjönk från 1,05 procent per 180831 till 0,85 procent per 190831. Räntebärande lån uppgick per 2018-08-31 till 12 362 mkr och per 2019-12-31 uppgick de till 13 274mkr.
Skatt	► Skattekostnaden uppgår till 21,4% av resultat före skatt vilket stämmer överens med instruktion från koncernmoder där inget beaktande kring ej avdragsgilla räntor skulle göras per T2. Den uppskjutna skatten, vilken främst avser effekt av skillnader mellan skattemässiga värden och redovisade värden på fastigheter har beaktats till 20.6% likt tidigare bokslut. ► Årets skattekostnad innehåller en post om 13 MSEK avseende skattebeslut avseende 2017. Vi har inte erhållit en tillräcklig förståelse för posten. En mer djupgående granskning kommer att utföras i årsbokslutet.

Balansräkning

Belopp i mkr

Område	2019-08-31	2018-08-31	Skillnad i %	Budget
Materiella anläggningstillgångar	24 124	22 765	6%	24 677
Omsättningstillgångar	71	65	10%	86
Summa tillgångar	24 215	22 830	6%	24 787
Eget kapital	9 961	9 660	3%	9 907
Avsättningar	521	461	8%	467
Kortfristiga skulder	13 733	12 709	11%	14 413
Summa skulder och eget kapital	24 215	22 830	8%	24 787

Kortfattad balansanalys - delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Byggnader och Mark/ Materiella anläggningstillgångar	► Materiella anläggningstillgångar uppgår per T2 2019 till 24 124 mkr jämfört med 22 765 mkr per T2 2018. Av de materiella anläggningstillgångarna utgör 2 365 mkr mark, 17 237 mkr av hyresfastigheter, 590 mkr av markanläggningar, 168 mkr Inventarier och installationer och 3 762 mkr av pågående nyanläggningar. Den stora förändringen mot föregående år ligger i hyresfastigheterna vilka ökat med 1 441 mkr och är ett naturligt resultat av ägardirektiven och de ökade kraven på att tillhandahålla fler bostäder än tidigare år. Prognosen för helåret 2019 ligger på 18 006 mkr.
Pågående projekt	► Pågående projekt uppgår per T2 2019 till 3 763 mkr jämfört med 3 862 mkr per T2 2018. Pågående projekt har minskat med 677 mkr under 2019 (sedan årsskiftet). Detta beror på att flera större nybyggnads- och ombyggnadsprojekt färdigställdes under 2019.
Kortfristiga skulder	► De kortfristiga skulderna uppgick per T2 2019 till 13 733 mkr och per T2 2018 till 12 709 mkr. De kortfristiga skulderna har ökat med 356 mkr, motsvarande 3 % sedan årsskiftet. Den kortfristiga skulden består till 97 % av skulden till Internbanken. Internbanken fungerar som ett transaktionskonto.
Eget kapital	► Eget kapital har ökat med 301 mkr jämfört med T2 2018 och 253 mkr jämfört med 2018-12-31. Förändringen under 2019 förklaras av resultatet per T2, 254 mkr samt årets utdelning ca -1 mkr.

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Ev avdragsrätt på koncerninterna räntor	Skatteverket har fattat beslut i fråga om avdragsrätt för räntekostnader för åren 2015- 2017. Beslut har tagits om att ej bevilja skattemässiga ränteavdrag på koncerninterna räntor. Stockholmshem kommer att överklaga beslutet. Stockholms Stadshus AB har beräknat effekter på begränsningar i avdragsrätt för 2018 med utgångspunkt från SKVs beslut för 2014. Per T2 2019 har dock inte beaktats att någon del skulle vara ej avdragsgill, detta enligt instruktion från Stadshus. Upprättad skatteberäkning kommer att vara mer utarbetad vid årets slut.	Beskrivning av vår bedömning
Värderingar/ nedskrivningar	- Per 2019-08-31 har ingen externvärdering gjorts av beståndet. I anslutning till årsbokslutet för 2018 genomfördes värderingarna med hjälp av NAI Svefa. Extern värdering kommer att ske även vid årsbokslutet 2019. - Det bedöms i dagsläget inte föreligga några uppenbara skäl att misstänka risk för eventuell värdenedgång på förvaltningsfastigheterna. - På de pågående projekten görs intern värdering löpande vid behov när det finns indikationer som signalerar risk för nedskrivning. En samlad bedömning av samtliga projekt görs vid bokslutet	Beskrivning av vår bedömning
Tvister	- Stockholmshem har en pågående tvist med Skatteverket avseende avdragsrätt på koncerninterna räntor. Stadshus AB handlägger ärendet eftersom det gäller alla kommunala bolagen. - Stockholmshem är involverad i ett fåtal tvister med hyresgäster. En reservering för tvisten mot Alexandrahotell har bokförts och uppgår till ca 6 mkr. Motparten yrkar på en betydligt högre ersättning, gjord reservering motsvarar företagsledningens bästa bedömning av utfall. Uppföljning av tvisterna kommer att göras vid årsbokslutet 2019.	Beskrivning av vår bedömning

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Nytt fastighetssystem	► Från mars 2019 har bolaget bytt fastighetssystem som berör hyresavisering. ► I samband med övergång har testkörningar skett för att säkerställa att alla data överförts korrekt. I samband med dessa tester har man identifierat mindre fel som man i efterhand åtgärdat. Tex i samband med uppdatering av Fast2 i juli har korrigeringsjournal legat kvar i systemet och blivit bokförda i Agresso. Bolaget kommer under september 2019 gå igenom samtliga felaktiga transaktioner. ► Vi kommer under senare delen av årets färdigställa vår granskning av att information överförts korrekt mellan det gamla och nya systemet.	► Beskrivning av vår bedömning

Summering av noterade avvikelser

Nedan beskrivs väsentliga avvikelser som vi har noterat under vår delårsbokslutsgranskning samt dess påverkan på det redovisade resultatet.

Avvikelse/effekt	Korrigerig ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Fastställda avvikelser <i>Noteringar</i>	-
Bedömda avvikelser <i>Noteringar</i>	-
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteffekt	-
Skatteffekt	-
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteffekt	-

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 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	Bolaget gör en kontinuerlig uppföljning av utfallet av investeringar i förhållande till budgeterad tidplan och mäter och följer upp detta på såväl projektnivå som totalnivå. Följsamheten till tidplanerna är god.	●		

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 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	► Inga brister i processen har identifierats			
Intäktprocessen	► Se rekommendationer på sida 15			
Inköpsprocessen	► Se nya kommentarer på sida 15 samt uppföljning av föregående års rekommendationer på sida 17			
Löneprocessen	► På grund av att relevant personal på löneavdelningen ej har haft möjlighet att träffa oss under september, kommer löneprocessen att granskas under oktober 2019			
Investeringar	► Se kommentarer och uppföljning av föregående års rekommendationer på sida 16			

-  = 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

Iakttagelser från vår granskning

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation	Uppföljning vid årets granskning	Bedömning	Bolagets kommentar
Intäktprocess- ny iakttagelse	▶ För tillfället finns det ingen rutin på plats för ekonomiavdelningens granskning av avdrag och justeringar i aviseringen. Detta beror på att bolaget i mars 2019 har implementerat ett nytt fastighetssystem. ▶ Vi rekommenderar att bolaget inför en kontroll över justeringarna. Uppföljning kommer att göras i december.			
Inköpsprocess, kontrolltestning – ny iakttagelse	▶ Faktura 2010354312 hade attesterats av en person som enligt delegationsordningen inte hade rätt att attestera fakturabeloppet. Detta ska inte vara möjligt i och med att systemet ska stoppa det, men i detta fall hade personen i fråga varit tillförordnad en annan tjänst under 2018 och då haft behörigheten att attestera. Då detta måste plockas bort manuellt hade det blivit bortglömt. Händelsen innebär att vi behövde utöka urvalet för att kontrollera att detta kan ses som en engångshändelse.	Vid kontroll av dessa fakturor fanns inga fler anmärkningar om attester. Uppföljning kommer att göras i december		

● = 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

Iakttagelser från vår granskning

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation	Uppföljning vid årets granskning	Bedömning	Bolagets kommentar
Investeringar – kommentar från tidigare år	▶ Vi har vid granskning av projektprocessen noterat att det saknas protokoll från möten där investeringsbeslut har tagits. ▶ Vi rekommenderar att bolaget ser över dokumentation kopplad till godkännande av projekt och att underlag som bekräftar godkännandet sparas i Insikt. ▶ Vi rekommenderar att alla använder samma system och rutiner för uppföljning av projekt.	Denna rekommendation kvarstår. I september 2019 pågår arbete om förändringar/förbättringar i underhålls- och investeringsprocessen. Vi kommer följa upp processen i samband med bokslutsgranskning.		
Investeringar, kontrolltestning – ny iakttagelse	▶ Vi har vid granskning av projektkostnader noterat att en faktura bokats mot fel projektnummer än vad som anges på faktura. Händelsen innebar att vi behövde utöka urvalet för att kontrollera att detta kan ses som en engångshändelse. Vid det utökade urvalet vara samtliga fakturor korrekt bokade och vi ser det som en engångshändelse.	Uppföljning kring kontroll kommer ske inför bokslut		

- = 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

Iakttagelser från vår granskning

Nedan redovisas de rekommendationer som tidigare lämnats och en uppföljning av dessa

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation 2018	Uppföljning vid årets granskning	Bedömning	Bolagets kommentar
Inköpsprocessen – kommentar från tidigare år	▶ Ändringar av fastdata i leverantörsregistret attesteras ej. För att ta fram en fullständig lista med förändringar krävs att man tar kontakt med Tieto. Vi har även noterat att behörigheten att ändra uppgifter i fastdata finns hos ett stort antal personer både på inköp och ekonomiavdelningen. ▶ Vi rekommenderar att bolaget ser över behörigheterna i Agresso samt att logglista över ändringar inhämtas och gås igenom.	Det finns ingen systemspärr som kväver att en annan person går in och godkänner ändringar. SH har nu lagt in en rutin där en person går in och kontrollerar ändringar, börjat med logglistor över ändringar fr.o.m augusti 2018. Utöver ovan rutin har bolaget fördelat behörigheterna så att samma person inte kan ändra i leverantörsregister och utföra en utbetalning.		

- = 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
Fastighetsvärdering	▶ Bolaget avser att göra värdering av förvaltningsfastigheter samt pågående projekt per 1130. Vi avser att granska dessa värderingar i december.
Test of Controls	▶ De kontroller som har testats vid vår granskning av internkontroll kommer att följas upp vid vår granskning i december.
Tvister	▶ De kontroller som har testats vid vår granskning av internkontroll kommer att följas upp vid vår granskning i december
Nytt fastighetssystem	▶ Slutförande av granskning att information överförts korrekt mellan systemen kommer att göras i december.
Årsbokslut	▶ Granskas i v 4 i januari 2020.
Avdragsrätt för ränta på koncerninterna lån	▶ Uppföljning avseende avdragsrätten för de koncerninterna räntorna kommer att göras i årsbokslutet i samråd med koncernrevisionsteamet. Status per T2 har erhållits från PT. Se sida 10.
Hållbarhetsrapport	▶ Uppföljning görs vid granskning i december.

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

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.

© 2018 Ernst & Young AB.
All Rights Reserved.

ey.com/se



Building a better
working world