

Familjebostäder i Göteborg AB – Lägesrapport 2018

Lägesrapport avseende rekommendationer till förstärkning och effektivisering av intern kontroll samt Early Warning avseende väsentliga redovisnings- och revisionsfrågor.

Vi har under hösten 2018 genomfört förberedande granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning och den löpande redovisningen för tiden fram till 2018-09-30. Syftet med vår granskning är att förbereda och planera för vår revision av bolagets årsredovisning och styrelsens förvaltning, inte att genomföra en självständig granskning och uttalande avseende bolagets interna kontroll.

Vår granskning har omfattat bolagets system och processer för:

- Hyresintäkter
- Driftskostnader, inköp och utbetalningar
- Underhålls – och nybyggnadsprojekt
- Skatter och avgifter, viss granskning avseende lönehanteringen kvarstår vilket vi kommer att följa upp i december.
- Bokslut och rapportering
- Förvaltning av IT och system (vilket inkluderar behörighetshantering, lösenordssättningar, rutiner för programförändringar samt kontinuitet och drift)

I samband med vår förberedande granskning har vi gjort vissa noteringar och iakttagelser där åtgärder skulle kunna förstärka och effektivisera den interna kontrollen i bolaget, samt identifierat redovisnings- och revisionsfrågor som bör åtgärdas inför årsbokslutet, vilka sammanfattas i bifogade brev.

För ytterligare förklaringar och kommentarer står vi givetvis till förfogande.

Med vänlig hälsning

Karin Olsson

Huvudansvarig revisor

Åsa Önfelt

Granskningsledare

- **Förvaltning och intern kontroll**

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p>Fast2-konsulter har ständig behörighet i produktionsmiljön</p> <p>Det finns generellt goda rutiner på plats hos bolaget för att dokumentera, testa och godkänna beställda förändringar som görs i Fast2.</p> <p>Det har dock noterats att Fast2-konsulter har ständig access till produktionsmiljö, och följer ej samma process som övriga konsulter där begäran om åtkomst måste godkännas för att konsulten skall få tillgång till miljön under begränsad tid.</p> <p>Baserat på information från bolaget så får konsulterna i Fast2 en behörighet som är tidsbegränsad till 6 månader och därefter krävs en förnyelse. Fast2-konsulterna skall även fylla i en logg när de loggar in i systemet som förklara vad de skall göra, samt en logg när de är färdiga som förklarar vad som har gjorts. Denna loggning kan dock kringgås då den inte alltid följs upp.</p>	<p>Vi rekommenderar att Familjebostäder utreder möjligheten att begränsa utvecklarens åtkomst till produktionsmiljön för Fast2. Ett exempel på begränsning kan vara att utvecklare enbart tilldelas åtkomst vid planerad produktionssättning av ändringar. En sådan rutin bör även möjliggöra uppföljning att åtkomst enbart tilldelas vid godkända behov.</p> <p>Vi rekommenderar vidare att möjligheterna till systembaserad loggning och uttagande av rapporter kring genomförda förändringar utvärderas för Fast2.</p>	<p>Under året har Microsofts produktsvit inom MDM installerats, hittills för mobila enheter. Vi kommer gå vidare med utökad autentisering för fjärrinloggning och i samband med detta kommer vi även att hantera konsultinloggningar. Detta ger möjlighet att selektivt öppna inloggningar för konsulter vid behov efter Familjebostäders godkännande.</p> <p>Vi har under senare år kravställt och fått leverantören att utveckla utökad loggningsfunktionalitet men komplett loggning finns inte.</p> <p>Systembaserad loggning av samtliga förändringar i systemet har diskuterats med leverantören men en komplett lösning för detta finns inte tillgänglig idag. Vår bild är att detta inte är gängse i de fastighetssystemen som finns på den svenska marknaden idag. Vi för en fortsatt dialog med leverantören och inom de användarforum där vi medverkar.</p>
<p>Avsaknad av risk- och sårbarhetsanalys och kontinuitetsplanering</p> <p>Vid granskningstillfället hade inte någon formell risk- och sårbarhetsanalys genomförts på bolagsnivå för risker</p>	<p>Vi rekommenderar att Familjebostäder utför en risk- och sårbarhetsanalys där befintliga IT-system prioriteras baserat på verksamhetens risker och krav och att Familjebostäder säkerställer att avtal med Framtiden IT uppfyller de identifierade</p>	<p>Bolaget genomför årligen en övergripande riskanalys där IT-säkerhet ingår. Denna riskanalys är möjliggen inte fullt så detaljerad som efterfrågas. Vi har initierat frågan om en övergripande riskanalys för IT i koncernen men inget beslut är ännu</p>

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p>kopplade till IT- och informationssäkerhet. Vidare så noterade vi att kontinuitetsplaner finns för Visma och Fast2, dock bör kontinuitetsplan för Visma färdigställas och godkännas av behörig instans.</p>	<p>kraven. Baserat på riskerna bör kontinuitetsplanen för Visma sedan färdigställa den påbörjade kontinuitetsplanen samt få den godkänd av behörig instans.</p>	<p>fattat. Avsikten är denna skall säkerställa avtal och krav gentemot Framtidens IT.</p> <p>Kontinuitetsplanen för Visma kommer att ses över.</p>
<p>I enlighet med Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag måste affärsmässigheten vid investeringar prövas och dokumenteras. Styrelsen har fattat beslut om flera investeringar där det föreligger ett nedskrivningsbehov redan vid start. Nedskrivningar är för enskilda projekt av väsentlig storlek vilket aktualiserar behovet av en djupare analys och dokumentation kring affärsmässighet.</p>	<p>Vår bedömning är att bolaget bör stärka upp dokumentationen kring affärsmässigheten i samband med att investeringsbeslut tas för att i efterhand kunna visa den bedömning som styrelsen har gjort. Dokumentation bör uppdateras och tydliggöras även för berörda projekt i pågående projekt.</p>	



- **Redovisnings- och revisionsfrågor – Early Warning**

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p>Bolaget har några beslutade nybyggnadsprojekt (projekt bla Selma) där det finns nedlagda kostnader för projektering mm, men där entreprenadkontrakt ännu inte skrivits. Enligt koncernens redovisningsprinciper så kommer projekten att föranleda nedskrivningar i samband med kontraktsskrivning, då det bedömda marknadsvärdet understiger slutligt anskaffningsvärde. I samband med bokslutet 2018 kommer bolaget att behöva redovisa nedskrivningen även om kontrakt ännu inte har skrivits om inte andra faktorer som styrker värdering föreligger.</p>		