



PwC

Familjebostäder i Göteborg AB

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

Vi har under hösten 2013 genomfört förberedande granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning och den löpande redovisningen för tiden fram till 2013–10-24. 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:

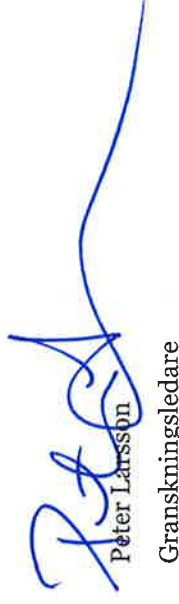
- Hyresintäkter
- Driftskostnader, inköp och utbetalningar
- Underhålls – och nybyggnadsprojekt
- Löner, skatter och avgifter
- Bokslut och rapportering

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


Bror Frid
Huvudansvarig revisor


Peter Larsson
Granskningsledare

1. Förvaltning och intern kontroll

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p>Bolaget saknar formaliserade och dokumenterade rutiner/riktlinjer för förändringshantering</p> <p>Koncernen har tagit fram en gemensam förvaltningsmodell för förändringsrutiner avseende fastighetssystemet Fast2 som används av de större bostadsbolagen.</p> <p>Bolaget har i dagsläget fastställda rutiner för att dokumentera tester och besluta om produktionssättning.</p> <p>PwC har dock noterat att en översiktlig beskrivning av processen med bland annat hur testnings- och godkännandeförfarande vid utveckling och versionsuppdateringar bedrivs inte är dokumenterad och formellt fastställt</p>	<p>Vi rekommenderar att bolaget formaliserar processen för systemförändringar ytterligare (gällande samtliga verksamhetskritiska system) och att dokumentation sker av rutiner för testning och godkännande av ändringar/uppdateringar.</p>	<p>I samband med den påbörjade IT-översynen har denna fråga varit aktuell. Den kommer att omhändertas i det fortsatta arbetet, och då särskilt de delar som rör frågor kopplad till Framtidens IT.</p> <p>Vi bedömer att vi haft en välfungerande process, särskilt rörande Fast2.</p> <p>Vi kommer att förtydliga och formalisera processen ytterligare i bolagets styrdokument. Den kommer att gälla alla verksamhetskritiska system.</p>

2. Redovisnings- och revisionsfrågor – Early Warning

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p>Värdering av fastighet</p> <p>Bolaget har en fastighet, Tellusgatan (tidigare benämnd Bananhuset) där omfattande renovering- och ombyggnadsbehov krävs. Bolaget är i arbete med att ta beslut om ett omfattande ombyggnadsarbete av fastigheten med planerad start 2014. Inga formella beslut är tagna per idag.</p> <p>Beaktat marknadsvärdering som gjordes 2012 av fastigheten så indikerar den att kostnaderna för investeringsåtgärder överstiger ett framtida marknadsvärde.</p>	<p>Beaktat att inga externa avtal bedöms vara tecknade samt att ingen byggnation är påbörjad innan 31/12 2013 anser vi att situationen om eventuell nedskrivning av fastigheten inte är aktuellt i det legala bokslutet enligt BFN. Däremot bör situationen bedömas i det legala bokslutet under 2014 när byggnation påbörjas och avtal är på plats.</p> <p>I bokslutet enligt IFRS till Framtiden AB kan det däremot redan till årsskiftet 31/12 2013 vara aktuellt med värdering till verkligt värde av den aktuella fastigheten.</p> <p>Vi rekommenderar att bolaget inför årsbokslutet bedömer situationen med Framtiden och revisorerna för riktig hantering med avseende på marknadsvärdesvärdering i IFRS.</p>	<p>Vi kommer att föra en dialog med moderbolaget rörande den aktuella fastigheten inför årsbokslutet.</p> <p>Inga åtgärder bedöms nödvändiga i bolagets redovisning.</p>