

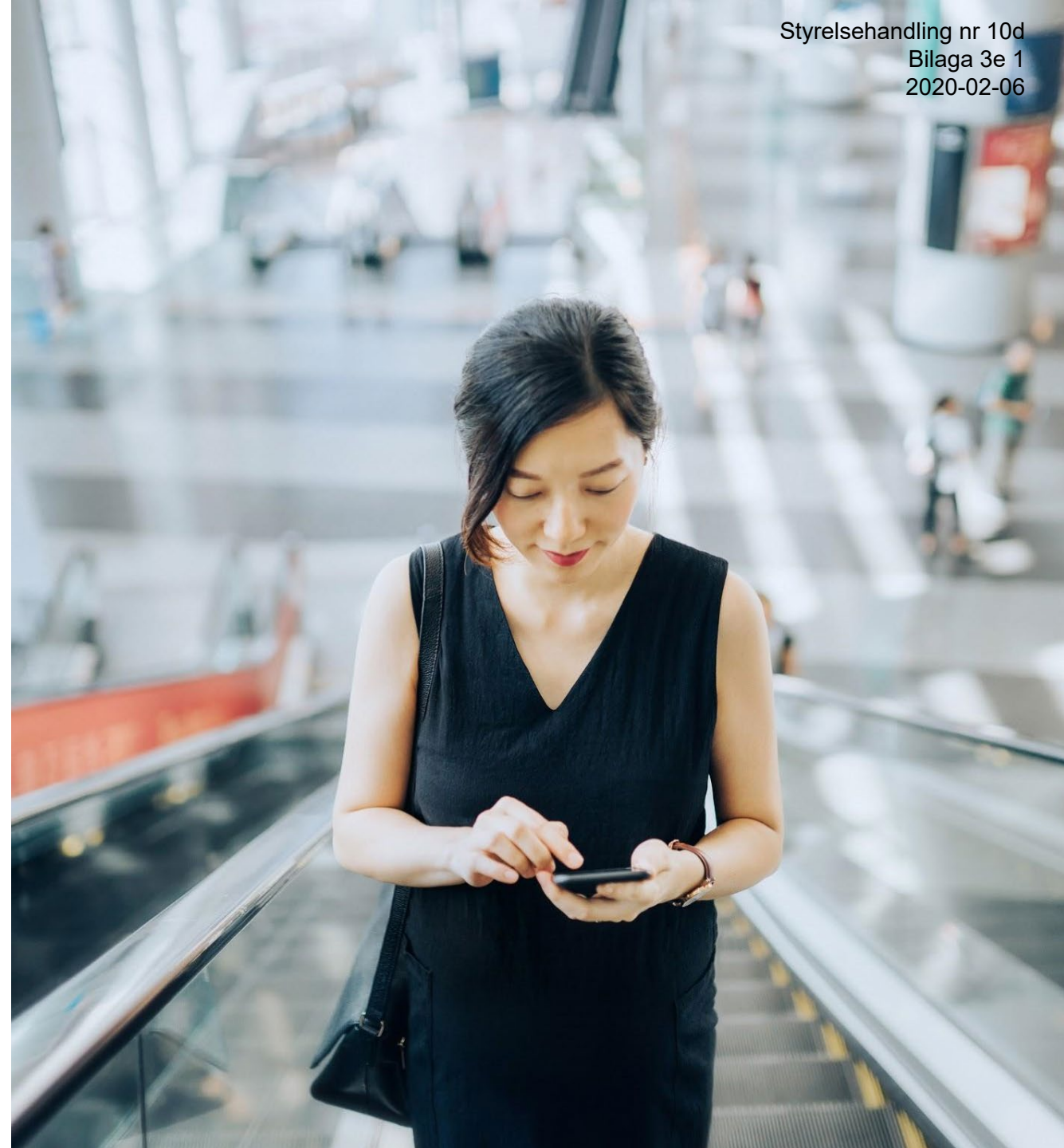
Göteborgs stads bostadsaktiebolag med dotterbolag

Lägesrapport 2019

22 november 2019



Styrelsehandling nr 10d
Bilaga 3e 1
2020-02-06





Karin Olsson
Huvudansvarig revisor
karin.olsson@pwc.com
+46 (0) 10 213 12 81

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

Vi har under hösten 2019 genomfört förberedande granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning och den löpande redovisningen för tiden fram till 2019-09-30. 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 löpande granskning är inte en full revision varför det inte kan uteslutas att det vid senare tillfällen kan framkomma förhållanden som hade kunnat identifieras tidigare om vi hade gjort en fullständig revision.

Vår granskning har omfattat bolagets system och processer för:

- Hyresintäkter
- Hantering av inköp
- Materiella anläggningstillgångar med fokus på aktiveringar, avskrivningar samt Projektredovisning/projektuppföljning
- Projektredovisning/projektuppföljning
- Löner, skatter och avgifter
- Löpande bokföring inklusive uppföljning av attest- och avstämningsrutiner
- 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 vänliga hälsningar,

PwC

Karin Olsson



Förvaltning och intern kontroll

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p>Lösenordssättningen för Raindance följer ej good practice</p> <p>Single sign-on används inte för Raindance vilket gör att två lösenord krävs för att få tillgång till Raindance. Först måste anställda logga in med sitt privata AD-lösenord innan de kan logga in på Raindance med ett separat lösenord.</p> <p>Vid granskningen noterade vi att lösenordssättningarna i Raindance inte följer good practice på följande punkter: komplexitet, lösenordshistorik, byte av lösenord med periodisk intervall samt längd av lösenord.</p> <p>PwC noterade att detta är en kvarstående punkt sen tidigare revisioner och att Bostadsbolaget anser att säkerheten med två separata lösenord är tillräcklig vilket är varför iakttagelsen kvarstår.</p>	<p>Utan formellt definierade och implementerade säkerhetskrav, samt uppföljning av efterlevnad, så finns det en ökad risk att den faktiska säkerhetsnivån är lägre än verksamhetens behov kräver. Detta kan öka risken för obehörig åtkomst till kritiska system och data, såväl som driftstörningar.</p> <p>Vi rekommenderar därför Bostadsbolaget att säkerställa att det finns en riktlinje framtagen för hur säkerhetsåtgärder i kritiska system ska utformas, alternativt följer Göteborgs stads uppsatta lösenords policy. Vidare bör det finnas en kontroll som säkerställer att faktiska lösenordssättningar följer den satta riktlinjen och att det är tydligt kommunicerat vem som ansvarar för att utföra kontrollen (exempelvis Framtidens IT eller Bostadsbolaget).</p>	<p>För att kunna logga in i Raindance krävs 2 separata inloggningar.</p> <p>Går inte att komma åt IT-systemen utan att vara inloggad i nätverket.</p> <p>Periodiskt byte av lösenord för nätverket sköts och följs upp av Framtidens IT inklusive krav på komplexitet och historik.</p> <p>Unikt användarnamn + 6-ställigt lösenord (även om systemet endast kräver 4-ställigt) krävs för inloggning i Raindance.</p> <p>Bostadsbolaget anser att Göteborgs stads policy följs.</p>



Förvaltning och intern kontroll

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p>Fast2-konsulter har ständig behörighet i produktmiljön</p> <p>Det finns generellt goda rutiner på plats hos bolaget för att dokumentera, testa och godkänna beställda förändringar som görs i Fast2. 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. Vidare kontaktar Fast2 bolaget löpande när en konsult slutar och begär att deras konto skall tas bort. 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>PwC noterade även att denna punkt är något som bolaget har aktivt jobbat på under året tillsammans med Framtidens IT och att man har diskuterat olika typer av loggningslösningar samt alternativ gällande att selektivt öppna inloggningar för konsulter. Däremot har ingen final lösning tagits fram än.</p>	<p>Vi rekommenderar att bostadsbolaget fortsätter att utreda möjligheten att begränsa utvecklarnas åtkomst till produktionsmiljön för Fast2 och komma fram till en lämplig lösning. Ett exempel på begränsningen kan vara att utvecklare enbart tilldelas åtkomst vid planerad produktionssättning av ändringar. En sådan rutin bör även möjliggöra uppföljning att åtkomst enbart tilldelats vid godkända behov.</p> <p>Vi rekommenderar vidare att möjligheterna till systembaserad loggning och uttagande av rapporter kring genomförda förändringar fortsätter utvärderas och färdigställs för Fast2.</p>	<p>Koncernen håller på med arbete tillsammans med Framtidens IT att begränsa utvecklarnas åtkomst till Fast2. Framtidens IT har tagit fram ett förslag till lösning som håller på att testas. Vi tittar även på att accessen filmas när utvecklarna ansluter till miljöerna.</p>



Förvaltning och intern kontroll

Våra iakttagelser brevlada07	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p>Dokumentation av affärsmässighet vid nyinvesteringar</p> <p>Bostadsbolaget har att beakta särskilda regler för allmännyttiga bostadsbolag och affärsmässighet i beslut.</p> <p>Lönsamhetskrav för enskilda investeringsbeslut har i koncernen bedömts till 5% sedan 2014 och baseras på koncernens långsiktiga perspektiv som fastighetsägare.</p> <p>Investeringskalkyler som visar en lägre lönsamhet ska särskilt motiveras enligt riktlinjer från koncernen. Som underlag för beräkning av marknadsvärde beaktas läge och värdeår.</p> <p>Nedskrivningar har ökat väsentligt i pågående nybyggnationsprojekt som resultat av hyresnivåer i kombination med projektkostnader vilket inte når marknadens avkastningskrav framför allt i B resp C lägen.</p> <p>Investerings- och inriktningsbeslut har fattats per 2019-10-31 som bedöms innebära drygt 29 mkr i nedskrivningar baserat på uppskattade produktionskostnader.</p>	<p>Avkastningskrav definieras från 2018 baserat på kassaflöde från verksamheter exklusive investeringar i nybyggnation och konverteringar till lägenheter.</p> <p>Vi har tagit del av beslut relaterat till nybyggnationer/ombyggnationer. Vi har som tidigare rapporterat noterat att antalet investeringsbeslut med nedskrivningsbehov har ökat i takt med en ökad nybyggnation och satsning i ytterområden kopplat till hyresstrategi kring rimliga hyror. Vi har också rapporterat att dokumentation i investeringsbeslut kring dessa projekt behöver förtydligas i de faktorer som motiverar affärsmässigheten vid avvikelser från marknadsmässiga avkastningskrav mm från bolagets perspektiv.</p> <p>Under året har moderbolaget arbetat med att ta fram riktlinjer för dokumentation av affärsmässigheten för att förtydliga den affärsmässiga bedömningen inför respektive investeringsbeslut.</p> <p>Eftersom investeringsbeslut fattas av bolagets styrelse måste denna bedömning finnas med som underlag till styrelsebeslut. Bolaget behöver i kommunikation med moderbolaget komma fram till vem som ansvarar för att den affärsmässiga bedömningen görs i enlighet med framtagna riktlinjer.</p>	<p>Beslut om, och tilldelning av nyinvesteringar tas av Framtiden och Framtiden byggutveckling. Bostadsbolaget har begränsade möjligheter att påverka nyinvesteringarna.</p> <p>Uppdateringar kommer månadsvis från Framtiden Byggutveckling gällande nedskrivningar I dagsläget har Bostadsbolaget inga kända återstående nedskrivningar för 2019.</p>

Förvaltning och intern kontroll



Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p>Ny projektanmälan inte upprättad</p> <p>För samtliga projekt skall finnas en projektbudget och för projekt överstigande 5 mkr som inte är rena underhållsprojekt skall bolaget, vid avvikelser mot projektbudget med mer än 10 %, inhämta en ny projektanmälan. I vår granskning gjordes en avstämning med bolagets ekonomifunktion kring upprättandet av nya projektanmälningar och det noterades att detta är någonting som projektansvariga är dåliga på att skicka in till ekonomi. Påminnelser skickas vid budgetavvikelse om mer än 10 %, men det blir trots det ofta dröjsmål innan dessa inkommer</p>	<p>Vi rekommenderar att bolaget ser över rutinen kring upprättandet av projektanmälningarna. Detta är någonting som enligt rutinen åligger projektansvariga att upprätta och därför bör bolaget sätta en tydlig deadline för projektansvariga så att dessa upprättas fortare.</p>	<p>En rutin finns som ska gälla och ska följas tills annat beslutas.</p> <p>Det är ett löpande arbete som pågår med att få alla berörda instanser att följa och rapportera enligt rutinen.</p> <p>En organisationsöversyn är inledd i bolaget vilken kan komma att beröra även projektutveckling.</p>
<p>Projektavslut</p> <p>Innan ett projekt avslutas ska det finnas ett signerat projektavslut av ansvarig distriktschef. Vid avstämning med ansvariga hos bostadsbolaget har vi fått vetskap om att projektansvariga tenderar att släpa med detta, vilket ibland innebär att aktivering av projekt inte sker inom korrekt period.</p>	<p>Vi rekommenderar att bolaget ser över rutinen så att det säkerställs att projektansvariga är punktliga med inlämnandet av projektavslut för att inte riskera att det blir någon periodiseringsproblematik i när ett projekt skall aktiveras och börja att avskrivas i bokföring.</p>	<p>Se ovan</p>
<p>Slutbesiktning</p> <p>Vid genomgång av kontrollen gjorde vi en avstämning att en slutbesiktning hade genomförts innan aktivering skett. Vår bedömning är att detta sker utifrån test av kontrollen, men vi bedömer samtidigt att det bör finnas en tydligare kommunikation inom projektet när en slutbesiktning är nära, för att man på ekonomisidan, skall ha en uppfattning om hur nära i tiden ett projekt är färdigställt. Aktivering skall kunna ske när en byggnad är redo att tas i bruk och detta är ett viktigt led i denna processen.</p>	<p>Vi rekommenderar att man säkerställer bättre kommunikation för att inte riskera att det blir en periodiseringsproblematik i projektets aktivering och påbörjande av avskrivning.</p>	<p>Projektstyrningssystemet Entura kommer implementeras under 2020 vilket underlättar både information och kommunikation gällande projekt.</p>



Förvaltning och intern kontroll

Bredfjäll-koncernen

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p>Manuella betalningar</p> <p>Vid genomgång av bolagens manuella betalningar noterades avsaknad av attest på underlag i Friskvåderstorget KB (utbetalningsspec. 75260) samt i Gropens Gård KB (utbetalningsspec. 75195).</p>	<p>Vi rekommenderar att man alltid ser till att det finns tydlig dokumentation på plats som styrker attestering av de manuella utbetalningar som sker för att kunna bekräfta att det alltid är två i förening som genomför en betalning.</p>	<p>Friskvåderstorget avser betalning av månatlig återkommande prel.skatt. Gropens Gård rättning av betalnings till fel leverantör via Basware. Fakturan attesterad i Basware.</p>
<p>Löpande bokföring</p> <p>Vid granskning av manuella bokföringsorders i bolagen noterades det att det saknades attest. I Bredfjäll KB saknades attestering av verifikation 1081 och i Gropens Gård KB saknades attestering av verifikationer 1057, 1070 och 1073.</p>	<p>Vi rekommenderar att man alltid gör attestering av de manuella bokföringsorderna som upprättas. Denna attestering skall helst göras innan själva bokningen i systemet, men bör i alla fall attesteras efteråt om släpning skett med attest.</p>	<p>Gällande rutin kräver attest. Kontroll och uppföljning sker via internkontroller.</p>



Mervärdesskatt - Early Warning

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p>Mervärdesskatt</p> <p>Vid vår granskning har noterats att man dels har genomfört en felaktig deklarerings av mervärdesskatten i bostadsbolaget för en period, samt att man i bolaget Gropens Gård kommanditibolag har genomfört en något hög betalning av utgående moms under året.</p> <p>I Bostadsbolaget identifierades fel vid genomgång av augusti månads deklARATION där man gjort en felaktig avstämning mot huvudboken och deklarerat och betalat för hög mervärdesskatt.</p> <p>I Gropens Gård noterades konsekvent för hela året att man deklarerat en högre utgående moms än vad som är erforderligt utifrån momspliktig omsättning. Beloppen i sig har inte varit av mindre karaktär (endast ett par hundra kr per månad), men vi bedömer utifrån detta att rutinen och kontrollen av att deklARATION överensstämmer med huvudboken har varit bristfällig.</p> <p>I båda fallen har bolaget själva identifierat bristen innan vår revision. Vi kommer att gå igenom kontrollen per bokslutsrevisionen för säkerställande av bättre intern kontroll.</p>	<p>Vår rekommendation är att man ser över momshanteringen för att säkerställa att relevanta kontroller finns på plats för att säkerställa att bokförda intäkter och kostnader för perioderna, korrekt redovisas enligt deklARATION. Avsikten är att bokföring skall stämma överens med deklarerade uppgifter för varje enskild månad och denna kontroll bör därför finnas på plats för säkerställande att man ej betalar in för mycket/för lite i mervärdesskatt till SKV.</p>	<p>Ny rutin och dokumentation sätts för att minimera risken för kommande fel.</p>



Redovisnings- och revisionsfrågor - Early Warning

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p>Nya generella ränteavdragsbegränsningsregler</p> <p>Från och med den 1 januari 2019 gäller nya generella ränteavdragsbegränsningsregler vilket innebär att ränteutgifter under vissa förutsättningar inte blir fullt ut avdragsgilla. Huvudregeln innebär att avdrag för negativt räntenetto medges med högst 30% av skattemässigt EBITDA.</p> <p>Förenklingsregel i form av beloppsgräns införs vilket innebär att ett negativt räntenetto får dras av upp till 5 miljoner kronor räknat för hela koncernen om det finns koncernbidragsrätt.</p>	<p>Vi förstår att en koncernövergripande dialog och samordning pågår. Med avseende på den pressade tidplanen i årsbokslutet rekommenderar vi att modellen för skatteberäkningar går igenom redan i december på koncern- och bolagsnivå.</p>	<p>En gemensam modell för Framtiden-bolagen är framtagen och testad.</p> <p>Tester gjorda på utfall 2018 och delår 2019.</p>
<p>Bedömningar i pågående nybyggnationsprojekt</p> <p>Väsentliga nybyggnationsprojekt pågår och har kontrakterats under året.</p>	<p>Vi noterar vikten av att inför bokslutet uppdatera och dokumentera status och uppskattningar avseende produktionskostnader och kalkyler för dessa projekt och att uppdatera nedskrivningar i enlighet med gällande prognos.</p>	<p>Uppdateringar kommer månadsvis från Framtiden Byggutveckling.</p>