

Familjebostäder i Göteborg AB

Lägesrapport 2019

22 november 2019





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 2019-08-31. 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
- Driftskostnader, inköp och utbetalningar
- Underhålls- och nybyggnationsprojekt samt inventarier- viss granskning avseende kontroll av inventering av inventarier kvarstår vilket vi kommer att följa upp i december
- Skatter och avgifter- viss granskning av uttagsskatt kvarstår vilket vi kommer att följa upp i december
- Löpande bokföring inklusive uppföljning av attest- och avstämningsrutiner
- 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 följande rapport.

För ytterligare förklaringar och kommentarer står vi givetvis till förfogande.

Med vänliga hälsningar,

Karin Olsson
Huvudansvarig revisor

Åsa Önfelt
Granskningsledare



Förvaltning och intern kontroll

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
Fast2-konsulter har ständig behörighet i produktionsmiljön 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. 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. 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.	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 tilldelats vid godkända behov. Vi rekommenderar vidare att möjligheterna till systembaserad loggning och uttagande av rapporter kring genomförda förändringar utvärderas för Fast2.	Vi har sedan tidigare begärt en lösning av Framtidens IT för att kunna begränsa Fast2 utvecklarnas åtkomst. Under 2019 har Framtidens IT arbetat på en lösning men tyvärr visade sig den lösningen inte uppfylla kraven vilket försenat införandet. En ny lösning har tagits fram för att kontrollera när åtkomst begärs och styra när detta medges eller är tidsstyrd och denna lösningen testas för närvarande. Vi tittar även på att accessen filmas när utvecklarna ansluter till miljöerna.



Förvaltning och intern kontroll

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
Avsaknad av färdigutvecklad kontinuitetsplanering för Visma Vid granskningstillfället noterades det att kontinuitetsplanen för Visma inte är helt färdigställd och godkänd av behörig instans. Däremot är detta något som har jobbats på under året PwC noterade att de mest kritiska delarna (bl.a. maximal tillåtna downtime och aktiviteter att genomföra vid eventuellt systembortfall) är specificerade i utkastet.	Vi rekommenderar att Familjebostäder färdigställer kontinuitetsplanen för Visma samt får den godkänd av behörig instans.	Det kvarstår två punkter som båda håller på att lösas tillsammans med Framtidens IT. Vi bedömer att kontinuitetsplanen kommer att bli fastställd under 2019,



Förvaltning och intern kontroll

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
Allbolagen- affärsmässighet Familjebostäder har att beakta särskilda regler för allmännyttiga bostadsbolag och affärsmässighet i beslut. Lönsamhetskrav för enskilda investeringsbeslut har i koncernen bedömts till 5% sedan 2014 och baseras på koncernens långsiktiga perspektiv som fastighetsägare. Investeringskalkyler som visar en lägre lönsamhet ska särskilt motiveras enligt riktlinjer från koncernen. Som underlag för beräkning av marknadsvärde beaktas läge och värdeår. Nedskrivningar har ökat väsentligt i pågående nybyggnadsprojekt som resultat av hyresnivåer i kombination med projektkostnader vilket inte når marknadens avkastningskrav framför allt i B resp C lägen. Investerings- och inriktningsbeslut har fattats per 2019-10-31 som bedöms innebära drygt 207 mkr i nedskrivningar baserat på uppskattade produktionskostnader.	Avkastningskrav definieras från 2018 baserat på kassaflöde från verksamheter exklusive investeringar i nybyggnation och konverteringar till lägenheter. 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 avvikelse från marknadsmässiga avkastningskrav mm från bolagets perspektiv. Under året har moderbolaget arbetat med att ta fram riktlinjer för dokumentation av affärsmässigheten för att förtydliga den affärsmässiga bedömningen inför respektive investeringsbeslut. 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.	I Familjebostäders styrelse har nedskrivningarna och den effekt dessa får på bolagets ekonomi redovisats och diskuterats. Framtiden Byggutveckling och moderbolaget har ansvaret för nybyggnationen. Det är där projekten bereds och bedöms och underlagen för investeringsbesluten tas fram. Det innebär ansvar för underlagen och dokumentationen. Familjebostäder är mottagare av nybyggnadsprojekt och i den rollen får styrelsen investeringsbesluten för yttrande, innan moderbolaget tar investeringsbesluten. För ombyggnationer har Familjebostäder fullt ansvar. I de allra flesta är tekniska brister motivet för att genomföra projekten. Men det finns projekt som i högre grad också innebär en områdesutveckling, tex i Gärdås. I det fallet har först ett inriktningsbeslut fattats som ger en utförligare bakgrund och beskriver behovet av åtgärder. Vi kommer att utgå från moderbolagets kommande riktlinjer för dokumentation av affärsmässigheten även i ombyggnadsprojekten. Bedömningen ska finnas med i underlagen för beslut. En kommunikation med moderbolaget kring bedömningen, ansvar och roller kommer att ske.



Förvaltning och intern kontroll

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
Attestordning ej uppdaterad Vid granskning av att attest av leverantörsfakturor sker i enlighet med upprättad och godkänd attestordning noterade vi att en anställd som attesterat ej var med i attestlistan.	Vi rekommenderar bolaget att se över attestordningen och löpande uppdatera denna under året när förändring sker för att säkerställa att rätt personer attesterar.	Vi kommer att ändra rutinen för uppdatering av attestlistan. Signaturförteckningen kommer att ses över minst en gång per kvartal och uppdateras vid förändring. Efter årsstämman i mars ska eventuella förändringar i styrelsen beaktas och signaturförteckningen uppdateras.
Kontroll av överföring mellan FAST2 och Visma Bolaget utför varje månad en kontroll att all avisering har överförts korrekt från FAST2 till Visma (överföring sker via fil som tas ut från FAST2, därmed inget manuellt inslag). Dokumentation från denna kontroll sparas dock inte- bolaget gjorde det tidigare, men ansåg sedan att det går att följa upp i efterhand och därför valde man att inte längre spara dokumentationen.	Vi rekommenderar bolaget att dokumentera och spara dokumentation över denna kontroll framgent för att möjliggöra uppföljning av kontrollen.	Vi gör en kontroll av aviseringen varje månad och detta dokumenteras i debiteringslistan, som signeras av redovisningschefen och arkiveras i inbetalningspärmerna. När det gäller överföring mellan Fast2 och Visma görs detta i dagsläget manuellt pga att Fast2 inte kan lägga det som en automatisk nattlig överföring. Om vi skulle ha överföringen som en nattkörning är det endast felloggen som vi i så fall skulle ta hand om på morgonen. Vi ser inte behovet av att införa en kontroll av överföringen. Att det är korrekta värden som är överförda upptäcks vid månadsavstämning av balans- och resultatkonton; hyresreskontra jämfört med balansräkningen samt andra kontroller.



Redovisnings- och revisionsfrågor- Early Warning

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
Bedömningar i pågående nybyggnationsprojekt Väsentliga nybyggnationsprojekt pågår och har kontrakterats under året. 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.	Koncerngemensam upplysningspunkt.	



Redovisnings- och revisionsfrågor- Early Warning

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
Nya generella ränteavdragsbegränsningsregler 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. 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. De nya reglerna är mycket komplexa, inte minst den skattemässiga definitionen av vad som är en räntekostnad samt beräkningar i större koncerner med bl a koncernbidrag att beakta. Vi har fått information att beräkningar kommer att utföras av Göteborgs Stadshus AB i samband med årsbokslut.	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.	