

Gårdstensbostäder AB – Lägesrapport 2014

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

Vi har under hösten 2014 genomfört förberedande granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning och den löpande redovisningen för tiden fram till 2014-11-03. 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 årsboks slutet, vilka sammanfattas i bifogade brev.

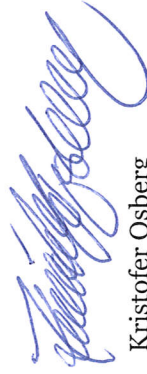
För ytterligare förklaringar och kommentarer står vi givetvis till förfogande.

Med vänlig hälsning



Bror Frid

Huvudansvarig revisor



Kristofer Osberg

Granskningsledare

1. Förvaltning och intern kontroll

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p>Godkännande av manuella bokföringsordrar</p> <p>Vid upprättandet av manuella bokföringsordrar sker idag ingen verifiering och/eller godkännande av annan än den som upprättat verifikatet.</p>	<p>För att minska risken för felaktigheter rekommenderar vi att bolaget inför en rutin där annan än upprättaren godkänner kritiska manuella bokföringsordrar.</p> <p>Vi instämmer i bolagets åsikt att samtliga bokföringsordrar inte bör kräva attest men rekommenderar ändock att en bedömning görs av vilka bokföringsordrar som kan anses vara kritiska samt att en översyn görs av en attestordning för dessa.</p>	<p>GB kommer att införa attestkrav på kritiska bokföringsordrar. Bokföringsordrar upprättade av ekonomiansvarig ska vid gränobeloppet 500 000 kr, slutattesteras av tf VD. För övriga ekonomianställda blir gränobeloppet 10 000 kr och där slutattesterar ekonomiansvarig. Införs från och med november 2014. Genomgång av hela 2014 görs av ekonomiansvarig, där attest sker i efterhand.</p>
<p>Genomgång av behörigheterna i FAST2</p> <p>Bolaget skall årligen göra en genomgång av behörigheterna i FAST2. Denna kontroll utförs och dokumenteras inte årligen utan ändringar och genomgångar sker vid förändringar i verksamheten.</p> <p>Bolaget har gjort bedömningen att behovet av årlig genomgång inte finns då antal anställda är av det antalet att det är möjligt att ha en överblick över behörigheterna utan årliga genomgångar.</p>	<p>Vi bedömer att det finns en risk för omedvetna och medvetna fel om felaktiga behörigheter till Fast2 föreligger.</p> <p>Med en årlig genomgång kan felaktiga behörigheter uppmärksammas samtidigt som en formell översyn sker.</p> <p>Vi anser dock att bolaget även fortsatt skall göra löpande förändringar vid personalförändringar under året.</p>	<p>GB anser att en årlig genomgång görs i dagsläget, utöver att ändringar även sker löpande vid förändringar i verksamheten.</p> <p>GB kommer dock att dokumentera den årliga genomgången av behörigheter i FAST2.</p>

2. Redovisnings- och revisionsfrågor – Early Warning

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentarer
<p>Investering i Garage (Fastighet Gårdsten 6:3)</p> <p>Garage P4 i Östra Gårdstens Centrum är det sista garaget där åtgärd med betonglagning måste vidtas av säkerhetsmässiga skäl. Garaget består av 3 plan, varav en del är besöksparkering och en del är för uthyrning. Ovanpå garaget är det byggt en galleria med butiker som är av betydelse för de boende i Gårdsten.</p> <p>Garaget måste förstärkas vilket inneburit ett beslut om investering om totalt ca 48 Mkr, där 100 % kommer att aktiveras enligt de nya K3-reglerna.</p> <p>(Innan K3 var bedömningen att investeringen skulle uppgå till 13,1 MKR och underhåll 34,9 MKR).</p> <p>Redovisning</p> <p>Finns eventuella värderingsproblem (nedskrivningsbehov)? Fortfarande samsyn att garaget betjänar fastigheterna Gårdsten 4:16 och 10:10?</p> <p>Beaktat framtida bedömd värdering till verkligt värde planerar bolaget att inte redovisa en nedskrivning utan resterande investering kommer att aktiveras.</p> <p>Korrekt aktivering och hantering/fördelningen mellan komponenter enligt K3, utifrån de komponentfördelningsmodeller för parkeringshus som tagits fram för koncernen? (Stomme 70 %, Klimatskal 20 %, Restpost 10 %).</p>	<p>Att säkerställa rätt hantering av investering med avseende på redovisning i årsbokslutet. Det är viktigt att bolaget har underlag för motivering till om ingen nedskrivning görs med hänsyn till regelverk. Även att K3 regelverket beaktas vid fördelning av investeringens eventuella komponenter.</p>	<p>GB har fördelat Garage projektet på stomme enligt koncernens komponentfördelningsmall. Underhållet/investeringen avser stomme och projektet är ingen nybyggnation (där används speciell komponentfördelningsmodell för parkeringshus).</p> <p>Centrum garaget 6:3 betjänar även fastigheterna 4:16 samt 10:10 med parkeringsplatser till hyresgästerna och därav anses inget nedskrivningsbehov föreligga av fastigheten.</p> <p>Underlag ska tas fram i samråd med Moderbolaget.</p>