

Styrelsehandling nr 5
Datum 2020-12-09
Diarienummer GB2020-0175

Handläggare
Christina Wilhelmsson
Telefon: 031-332 60 17
E-post: christina.wilhelmsson@gardstensbostader.se

Informationsärende gällande PWC-revisionen

Informationsärende

Styrelsen Gårdstensbostäder AB föreslår

Att anteckna informationsärendet gällande PWC-revisionen

Ärendet

Ärendet avser lägesrapport från PWC avseende rekommendationer till förstärkning och effektivisering av intern kontroll samt Early Warning avseende väsentliga redovisnings- och revisionsfrågor.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor: 1. Lägesrapport 2020

2020-12-09

Underskrift

.....

.....

Namnunderskrift

.....

Michael Piroanto
VD

.....
Christina Wilhelmsson
Ekonomichef

Gårdstensbostäder AB

Lägesrapport 2020

November 2020





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 2020 genomfört förberedande granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning och den löpande redovisningen för tiden fram till 2020-09-30. 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 utslutas 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 nybyggnadsprojekt
- 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,

Huvudansvarig revisor
Karin Olsson

Granskningsledare
Adam Andersson



Förvaltning och intern kontroll

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p>Genomgång av behörigheter i FAST2 Behörigheter i Fast2 följs upp kontinuerligt. Behörigheter för entreprenörer följs upp årligen gemensamt av förvaltningsavdelning och uthyrningsavdelning. Kontrollen har dock inte alltid attesteras av VD.</p>	<p>Vi rekommenderar att denna kontroll attesteras av VD:n.</p>	<p>Kommer se till att kontrollen attesteras av VD framöver.</p>



Redovisnings- och revisionsfrågor- Early Warning

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p>Bedömningar i pågående nybyggnationsprojekt</p> <p>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.</p> <p>Vi har särskilt noterat att det i de under året påbörjade projekten 3D-fastighet och Kontor Centrum finns ett beräknat nedskrivningsbehov om 11 MSEK respektive 10 MSEK. Beräknad produktionskostnad uppgår till 25 MSEK respektive 38 MSEK. Projekten är ett samarbete med Göteborgslokaler och beloppen är baserade på beräkningar som gjordes av ansvarig person hos Göteborgslokaler i slutet av 2018. Vi kommer under november följa upp dessa projekt ytterligare med avseende på uppdaterade kalkyler och affärsmässighet.</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>Inom ramen för vår revision 2020 så genomför vi en fördjupad granskning på Framtiden Byggutveckling av ett urval av projekt för att bedöma rutiner och uppföljning av utfall och eventuella avvikelser. Per avgivande av lägesrapportering pågår ännu vår granskning och uppföljning.</p> <p>Vi kommer särskilt att utvärdera resultaten av Framtiden Byggutvecklings utredning samt göra riktade insatser i bedömningar i enskilda projekt kommer att ske inför årsbokslutet.</p> <p>Vidare rekommenderar vi att uppföljning och dokumentation sker avseende projekten 3D-fastighet och Kontor Centrum för att säkerställa att beräknade produktionskostnader och nedskrivningsbehov baseras på uppdaterade belopp.</p>	<p>Information gällande detta erhålls från Framtidens Byggutveckling varje månad.</p> <p>Beträffande 3D fastigheten och Kontor centrum: månadsvis avstämning med extern projektledare för Gårdsten samt projektutvecklare hos Serneke (byggherre) när det gäller beräknad produktionskostnad och hittills upparbetad kostnad. Kontakt med Göteborgslokaler för att säkerställa att ursprungliga beräkningar uppdateras (ändrad produktionskostnad samt ev. nedskrivning</p>