

# Familjebostäder i Göteborg 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 2020-08-31. 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
- Skatter och avgifter
- 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

### Fast2-konsulter har ständig behörighet i produktionsmiljö

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 produktionsmiljön under en tidsperiod på 6 månader när de blir tilldelad behörighet och efter 6 månader krävs en förnyelse. Vidare kontaktar Fast2 bolaget löpande när en konsult slutar och begär att deras konto skall tas bort.

Koncernen har under året lanserat ett pilotprojekt hos Familjebostäder där Fast2-konsulter behöver bli insläppta av systemansvarig varje gång de önskar logga in i systemet. Pilotprojektet har pågått sedan våren 2020 och då projektet fortfarande är i en utvärderingsfas har inget beslut tagits om detta skall implementeras hos resten av bolagen i koncernen. Efter att pilotprojektet har genomförts skall alla bolag som använder Fast2 ta en gemensam diskussion kring om detta är något alla skall implementera framöver eller om man vill satsa på en annan lösning.

För att ytterligare stärka säkerheten har bolagen implementerat en lösning för multifaktorautentisering Fast2-konsulter måste använda för att logga in. Vidare har även konsulter behörigheter omstrukturerats på så sätt att de endast har tillgång till ett bolags Fast2-miljö per konto, vilket leder till att de inte kan se andra bolag i koncernens Fast2-miljöer via ett och samma konto. Detta innebär att konsulterna numera har ett konto för respektive bolag.

## Vår rekommendation

PwC har noterat att denna punkt har aktivt arbetats med under året och vi rekommenderar att Familjebostäder fortsätter att utreda möjligheten att begränsa utvecklarens åtkomst till produktionsmiljön för Fast2 och komma fram till en lämplig lösning.

Vi rekommenderar vidare att möjligheterna till systembaserad loggning och uttagande av rapporter kring genomförda förändringar fortsätter utvärderas och färdigställs för Fast2.

## Bolagets kommentar

Vi har sedan tidigare begärt en lösning av Framtidens IT för att kunna begränsa Fast 2 utvecklarens åtkomst. Under 2020 har Framtidens IT arbetat fram en lösning som möjliggör att kontrollera när åtkomst begärs och styra när detta medges. Denna är specificerad och vi som kund har godkänt den och Framtidens IT arbetar med sina underleverantörer för att få denna i drift.



# Förvaltning och intern kontroll

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p><b>Dokumentation av affärsmässighet i väsentliga beslut</b></p> <p>Familjebostäder 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 2020-08-31 som bedöms innebära drygt 219 mkr i nedskrivningar baserat på uppskattade produktionskostnader.</p> <p>Under 2020 har koncernmässigt övergripande strategiskt beslut fattats om satsningar på socialt utsatta områden och sk superförvaltning. Avkastningskrav har definierats exklusive dessa insatser på förvaltande bolag.</p>	<p>Avkastningskrav definieras 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 tidigare år fokuserat på de investeringsbeslut med nedskrivningsbehov som resultat av satsning i ytterområden och hyresstrategi kring rimliga hyror. Som tidigare diskuterat och rapporterat krävs en tydlig dokumentation i investeringsbeslut kring dessa projekt i de faktorer som motiverar affärsmässigheten vid avvikelser från marknadsmässiga avkastningskrav mm från bolagets perspektiv.</p> <p>Moderbolaget har under 2018-2019 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.</p> <p>Insatser kopplat till superförvaltning och särskilda insatser kommer att ske under en 10-årsperiod framåtriktat. Analys och dokumentation avseende affärsmässighet kring dessa insatser bör formaliseras.</p> <p>Bolaget behöver i kommunikation med moderbolaget komma fram till vem som ansvarar för att den affärsmässiga bedömningen görs i enlighet med framtagna riktlinjer och att denna dokumentation medföljer alla relevanta beslut.</p>	<p>Framtidenkoncernen har under året 2020 tagit fram strategier som berör parametrar för affärsmässighet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>•En nyproduktionsstrategi</li><li>•En strategi för lägre produktionskostnader (på förslag)</li><li>•En finansiella strategi (utvecklad)</li></ul> <p>Efterlevnad av dessa strategier medför bland annat att affärsmässighet uppnås.</p> <p>Vid beslut om investerings- och underhållsprojekt ska affärsmässigheten motiveras av respektive ansvarigt bolag.</p> <p>Koncernen har det övergripande ansvaret för affärsmässighet inom strategin för satsning i utvecklingsområden.</p> <p>Respektive ansvarigt bolag ska motivera affärsmässigheten i åtgärderna i "Superförvaltningen" på lämplig aktivitetsnivå.</p> <p>För övriga åtgärder som inte är direkt knutna till fastighetsägarens roll och ansvar kan medel anslås via planerad ny stiftelse. Stiftelsen ska även bestå av externa aktörer.</p>

# Förvaltning och intern kontroll

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p><b>Rapportering enligt nya krav avseende moms på IMD av värme, el, gas eller vatten</b></p> <p>I december 2019 tog Högsta Förvaltningsdomstolen beslut om att hyresvärdar och bostadsrättsföreningar måste debitera moms vid försäljning av värme, el, gas eller vatten som baseras på IMD (individuell mätning och debitering).</p> <p>Bolaget har under 2020 ej påbörjat denna debitering av moms då man i nuläget inte har de tekniska möjligheterna som krävs. Arbetet pågår för att lösa detta och ambitionen är att börja debitera moms från och med aviseringen för januari 2021.</p> <p>I enlighet med Skatteverkets riktlinjer så har bolaget rättat momsdeklarationer från och med 2018-03. Bolaget rättade endast till och med mars 2020 då de hade tagit fram underlag till och med denna månad, inskickandet till SKV blev sedan lite försenat och kom iväg först i augusti. Rättning av resterande perioder kommer ske när avisering i Fast2 har kommit igång.</p>	<p>Vi rekommenderar bolaget att fortsätta arbetet med att ta fram systemstöd för att kunna debitera hyresgäster moms för förbrukning av värme, el, gas eller vatten för att säkerställa att de nya kraven på momsrapportering kan uppfyllas.</p>	<p>Tillsammans med systemleverantören, Fast2, pågår intensiva tester för att kvalitetssäkra att hyresavierna blir korrekta. Förhoppningen är att det ska vara klart till aviseringen för januari 2021.</p>



# Redovisnings- och revisionsfrågor- Early Warning

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p><b>Bedömningar i pågående nybyggnationsprojekt</b></p> <p>Väsentliga nybyggnationsprojekt pågår.</p> <p>Portföljen om nybyggnationsprojekt uppgår till 18 055 mkr. Prognoser avseende produktionskostnad och värdering av pågående projekt innehåller väsentliga bedömningar.</p> <p>Under 2020 har avvikelser i prognoser noterats i vissa projekt i samband med avslut (Boihop/Donsö). Framtiden Byggutveckling genomför en utredning för att utreda bakgrund i de enskilda projekten liksom adressera förbättringar i rutiner framåtriktat.</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>Bolaget har ansvar för ett pågående nybyggnadsprojekt som startades så tidigt att det inte överförts till Framtiden Byggutveckling.</p> <p>För övriga nybyggnadsprojekt har Framtiden Byggutveckling ansvaret enligt den ansvarsfördelning som gäller. Avvikelse som nämns är hänförliga till dessa projekt.</p> <p>Bolaget har fört dialog med Framtiden Byggutveckling kring dessa frågor. VD på Framtiden Byggutveckling har närvarat på ett styrelsemöte där frågorna diskuterades.</p>