

# Familjebostäder i Göteborg AB

## Lägesrapport 2021

November 2021





---

**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 2021 genomfört förberedande granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning och den löpande redovisningen för tiden fram till 2021-08-31. 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:

- Hysesintäkter
- 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 haft 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 likt tidigare år haft ständig access till produktionsmiljön under längre tidsperioder. Vidare kontakter Fast2 bolaget löpande när en konsult slutar och begär att deras konto skall tas bort.

Koncernen har under 2021 produktionssatt det pilotprojekt som startades under våren 2020 vilket innebär att Fast2-konsulter sedan hösten 2021 skickar en förfrågan varje gång de skall bli insläppta i systemet. Denna förfrågan automatgenererar ett script som beviljar access och som därefter systematiskt följs upp av systemansvarig.

För att ytterligare stärka säkerheten införde bolagen under 2020 multifaktorautentisering för Fast2-konsulter. Vidare kvarstår även omstruktureringen av konsulter behörigheter vilket betyder att konsult-konton endast har tillgång till ett bolags Fast2-miljö.. Detta innebär att konsulterna numera har ett konto för respektive bolag.

## Vår rekommendation

PwC har noterat att koncernen aktivt arbetar med samt avsevärt förbättrat denna punkt under 2021 och vi rekommenderar att Familjebostäder fortsätter med att säkerställa begränsningen av utvecklarens åtkomst till produktionsmiljön för Fast2. Om bolaget under 2022 följer denna rutin samt systematiskt följer upp dess effektivitet kan denna punkt anses vara åtgärdad.

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

## Bolagets kommentar

Funktionalitet finns nu på plats för att kunna begränsa konsulter tillgång till våra driftsmiljöer. Vid revisionen förevisades denna programutveckling och hur dessa rutiner är tänkta att fungera.

Denna funktionalitet som har krävts och utvecklats tillsammans med Framtidens IT färdigställdes under Q3 2021. Denna är nu installerad i vår driftmiljö och har börjat att nyttjas.

# 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 vid vår granskning 2021 ej påbörjat denna debitering av moms då man i nuläget inte har de tekniska möjligheterna som krävs. Arbete pågår för att lösa detta och ambitionen är att börja debitera moms från och med aviseringen för november 2021. Uppföljning kring hanteringen kommer ske av PwC vid årsbokslutet.</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>Den 7 oktober aviserades hyran för november med moms för IMD, vilket gick bra. November är första månaden som moms för IMD tas med i den vanliga momsdeklarationen.</p> <p>Nu återstår att rätta moms för perioderna april 2020 till oktober 2021. Detta innebär ett nollsummespel mellan ingående och utgående moms samt korrigerig av omsättning. Detta kommer att göras under första kvartalet 2022.</p>



# 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>Koncernen har under 2020 implementerat en omarbetad strategi kring nyproduktion och lägre produktionskostnader samt nya riktlinjer för projekt och investeringar. Dessa beskriver bedömningsgrunder och kriterier för affärsmässighet, lönsamhetsnivåer och när avvikelser avseende lönsamhet i enskilda projekt kan motiveras.</p> <p>Investerings- och inriktningsbeslut har fattats per 2021-08-31 som bedöms innebära drygt 37 mkr i nedskrivningar baserat på uppskattade produktionskostnader. Under året har ombedömning skett av projektkalkyl i Selma Stad som väsentligt reducerat nedskrivning.</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>Investeringsbeslut ska fattas av bolagets styrelse och bedömning som berör affärsmässighet, när detta behöver särskild motiveras, ska finnas med som underlag till styrelsebeslut. Bolaget bör också tillse att erforderlig dokumentation kring affärsmässighet och andra projektrelevanta frågor finns som underlag.</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 hos förvaltande bolag.</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 fyra strategier som berör de områden som berörs:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Framtidenkoncernens finansiella strategi</li><li>• Framtidenkoncernens strategi för lägre produktionskostnader</li><li>• Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030</li></ul> <p>Bolaget har att förhålla sig till dessa strategier och efterlevnad av dessa medför bland annat att affärsmässighet uppnås.</p> <p>Vid beslut om investerings- och underhållsprojekt ska affärsmässigheten motiveras. Det sker ett samarbete i koncernen kring dessa frågor och kring utformningen av underlagen för beslut.</p> <p>Koncernen har det övergripande ansvaret för affärsmässighet inom strategin för satsning i utvecklingsområden.</p> <p>Bolag ska motivera affärsmässigheten i åtgärderna i "Superförvaltningen" på lämplig nivå. Även i dessa frågor sker ett samarbete i koncernen kring ställningstaganden och utformningen.</p> <p>För övriga åtgärder som inte är direkt knutna till fastighetsägarens roll och ansvar har moderbolaget bland annat beslutat etablera satsningen för framtidstro i utvecklingsområdena.</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 per 21-08-31 till 18 178 mkr för koncernen som helhet. Prognoser avseende produktionskostnad och värdering av pågående projekt innehåller väsentliga bedömningar.</p> <p>Under 2021 har en återföring av tidigare nedskrivningar om 103 mkr skett för projektet Selma Stad. Återföringen är hänförlig till att det gjordes en uppdaterad externvärdering där hyresnivåerna blev betydligt högre än tidigare vilket ledde till att ingen nedskrivning bedöms erforderlig</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>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. Selma Stad ansvarar Byggutveckling för.</p>