

Gårdstensbostäder AB

**Styrelsehandling nr 12**  
Datum 2022-12-07  
Diarienummer GB2022-0168

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

## Informationsärende

**Styrelsen Gårdstensbostäder AB föreslås besluta 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.

## Bilaga

Bilaga 1: Lägesrapport 2022

Datum 2022-12-07

Underskrift

.....

Namnunderskrift

.....

Christina Wilhelmsson  
Ekonomichef

# Gårdstensbostäder AB

## Lägesrapport 2022

November 2022





---

**Daniel Larsson***Huvudansvarig revisor*

daniel.s.larsson@pwc.com

+46 (0) 10 212 44 62

---

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

---

Vi har under hösten 2022 genomfört förberedande granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning och den löpande redovisningen för tiden fram till 2022-09-30. 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 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 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**

Daniel Larsson

**Granskningsledare**

Anders Dahlberg



# Förvaltning och intern kontroll

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p><b>Intäktsredovisning</b></p> <p>Vid genomgång av rutin för intäktsredovisning avseende aviseringslistor med aviserade objekt som kan tas ut från FAST2 månatligen, har vi noterat följande:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Glapp i nummerserien = Beror på parkeringsplatser som ej kommer med på samma aviseringslista som för bostäder. På grund av systemuppgradering från tidigare år har bolaget inte kunnat komplettera med listor för parkeringsplatser. Problematiken kvarstår i år.</li></ul>	<p>Vår rekommendation är att bolaget:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Tillsammans med systemleverantören säkerställer att glappen i avinumren korrigeras för att bolaget ska kunna förvissa sig om fullständigheten i aviseringen alternativt</li><li>- Genomföra en kompenserande avstämning för p-platser för att säkerställa att alla avinummer kommer med så att aviseringslistan blir fullständig</li></ul> <p>Vi kommer att vid årsbokslutsgranskningen stämma av status kring frågeställning och komplettera vår granskning avseende fullständigheten i aviseringen.</p>	<p>Lägenheter och P-platser ställs av och kan aktiveras på nytt. Därav får nya objekt nytt objektnummer i löpnummerordning.</p> <p>För att säkerhetsställa fullständig avisering tas rapport "Debiteringslista" samt "vakanskörning" ut varje månad.</p>



# Redovisnings- och revisionsfrågor- Early Warning

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p><b>Bedömningar i pågående nybyggnationsprojekt</b></p> <p>Väsentliga byggnationsprojekt pågår. 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 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 rekommenderar 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 månadsvis.</p> <p>Beträffande 3D-fastigheten och kontor centrum: kvartalsvis avstämning med extern projektledare för Gårdsten när det gäller beräknad produktionskostnad och hittills upparbetad kostnad.</p> <p>Ny extern värdering gjord för 3D-fastigheten den 8 juni 2021 (Newsec). Ny extern värdering är gjord 4 november 2022 för Nya kontoret.</p>



# Förvaltning och intern kontroll

Åtgärdat sedan föregående år.

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p><u>Notering föregående år:</u></p> <p><b>Genomgång av behörigheter i FAST2</b></p> <p>Vid genomgång av rutiner och processer för behörigheter i system som används har vi noterat att bolaget var 6:e månad säger sig följa upp löpande förändringar i FAST2, dock sker det ingen årlig uppföljning av användarnas behörigheter i FAST2.</p>	<p><u>Uppdaterad kommentar:</u></p> <p>Numera genomför bolaget en attest av aktiva behörigheter och för nyanställda årsvis. Granskat för 2021 ej genomfört än 2022.</p> <p><u>Tidigare rekommendation:</u></p> <p>Vi rekommenderar att bolaget:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- I samband med genomgång av loggarna i FAST2 även gör en årlig uppföljning av användare och deras behörigheter i systemet (för att på så sätt säkerställa att alla användare har rätt nivå av behörighet i systemet)</li><li>- Att denna kontroll attesteras av VD</li></ul>	<p><u>Uppdaterad kommentar:</u></p> <p>Sammanställning över aktiva behörigheter tas ut för signering av VD årsvis.</p> <p><u>Tidigare års kommentar:</u></p> <p>En årlig uppföljning av användare och deras behörigheter kommer att göras. Den kommer att attesteras av VD.</p>