

Närvarande

Stefan Kristiansson	Ordförande
Jöran Fagerlund	Förste vice ordförande
Margita Björklund	Andre vice ordförande
Anders Sundberg	Ledamot
Ingela Tuvegran	Ledamot
Catrin Bengtsson	Ledamot
Mats Arnsmar	Ledamot
Virpi Ring	Suppleant
Rikard Andersson	Suppleant, § 1 - § 5
Kristian Ranbrandt	Suppleant
Shahab Sarmadi	Arbetstagarrepresentant
Stefan Lundqvist	Tillförordnad vd
Fredrik Setterberg	Ekonomichef
Kicki Johanson	Sekreterare
Sven R Andersson	Lekmannarevisor, § 1 - § 5
Torbjörn Rigemar	Lekmannarevisor, § 1 - § 5
Magnus Gréen	Stadsrevisionen, § 1 - § 5
Helene Olsson Svärdström	PwC, § 1 - § 5

Ej närvarande

Gunilla Almgren	Ledamot, Företagarna
Fredrik Björnerud	Suppleant
Lasse Nilsson	Suppleant, Företagarna

Ordförande hälsade alla välkomna och förklarade sammanträdet för öppnat. Ett särskilt välkommen riktades till Kristian Ranbrandt, ny suppleant i styrelsen sedan Susanne Zetterberg Jensen avgått.

Ordföranden tog upp frågan om jäv. Inget jäv anmäldes från styrelse eller tillförordnad vd. Ordföranden noterade att inget ärende på dagordningen omfattades av prövning enligt KL 3:10.

§ 1 Fastställelse av dagordning

Dagordningen fastställdes i enlighet med förslaget.

§ 2 Val av justerare

Styrelsen uppdrog åt Margita Björklund att jämte ordföranden justera protokollet från dagens sammanträde.

SK
Vej
AB

§ 3 Godkännande av föregående mötes protokoll

Föregående mötes protokoll har varit utsänt. Protokollet lades till handlingarna utan anmärkning.

§ 4 Förslag till bokslut för verksamhetsåret 2017

Tillförordnad vd gav en sammanfattning av året utifrån perspektiven medarbetare, arbetssätt, kund och ekonomi. Ekonomichefen föredrog bokslut för verksamhetsåret 2017 i enlighet med utsända handlingar.

Styrelsen beslutade att godkänna förslaget till årsredovisning med hållbarhetsredovisning 2017 för Higab AB och att den föreläggs årsstämman för fastställande.

§ 5 Revisionsrapport och granskningsrapport

Den auktoriserade revisorn redogjorde för revisionsrapporten, vilken bifogas detta protokoll, och lekmannarevisorerna redogjorde för utsänd granskningsrapport.

Styrelsen beslutade att anteckna rapporten från PwC samt Stadsrevisionens granskningsredogörelse till protokollet.

§ 6 Vd:s lägesrapport

Under denna paragraf informerade tillförordnad vd styrelsen i enlighet med utdelat bildmaterial och redogjorde för områden enligt nedan.

Kund

Vision Kviberg – det har varit ett politiskt styrgruppsmöte i januari. Vid mötet konstaterades att störst utvecklingsinsats kommer att ske inom idrotts- och rekreationsområdet men att det också kan bli investeringar i yttre miljön inom kasernområdet (Higabs fastighet).

Stadens arenor – En plan för långsiktig investerings- och underhållsstrategi för stadens arenor ägda av Higab presenterades. Planen är ett uppdrag från Stadshuset till Higab och Got Event.

Medarbetare

Uppdraget från styrelsen att redogöra för bolagets personalvolym avseende både fast och inhyrd personal, strategiska överväganden och rutiner för uppföljning presenterades i dokument utsänt innan mötet.

Fastighet

Billdals gård – aktuell status för fastigheten vad gäller upprustning, kostnader (17,5 mnkr har hittills investerats) och framtida verksamhetsidéer presenterades.

Ishallar Frölundaborg – förstudien klar. Tre olika lägen har prövats. Alternativ 2 förordas. Beräknad kostnad inklusive 20 % osäkerhetsmarginal [REDACTED] inklusive möjlig ersättning för Lisebergshallen [REDACTED]. Tidsplan för färdigställande utan ny detaljplan våren 2022, med ny detaljplan våren 2024.

SK
V
AB

Avsiktsförklaring spårvagnstrafiken – när avsiktsförklaring mellan Göteborgs Stad och VGR är undertecknad innebär det att Higabs uppdrag om förstudie för spårvagnsdepå på Ringön förklaras avslutad och vi får i uppdrag att avyttra våra depåer Rantorget och Slottsskogsdepån till VGR.

Stora Tullhuset – Kunden Casino Cosmopol önskar flytta entrén till husets södra sida intill restaurangentrén. Beräknad kostnad [REDACTED]. Investeringsbeslut planeras tas upp på konstituerande möte 9 mars.

Ekonomi

Uppföljning av Verksamhetsplan, Operativa mål samt Budget 2017 och Komplettering av verksamhetsplan 2017 har varit utsända innan mötet.

Informationen antecknades till protokollet.

§ 7 Årsrapport 2017

Tillförordnad vd föredrog årsrapporten i enlighet med utsända handlingar.

Styrelsen beslutade att godkänna förslaget till årsrapport 2017 för Higab AB.

Efter styrelsemötet, den 2018-02-12, inkom en beslutad justering av årsrapport 2017 från styrelsen i Göteborgs Stads Parkerings AB. Denna justering har godkänts i efterhand via e-post av Higabs styrelseledamöter.

§ 8 Finansiell rapport

Tillförordnad vd föredrog ärendet i enlighet med utsända handlingar.

Styrelsen beslutade att fastställa finansiell rapport i enlighet med förslag.

§ 9 Uthyrningsrapport

Tillförordnad vd föredrog uthyrningsrapporten i enlighet med utsänd handling.

Informationen antecknades till protokollet.

§ 10 Personaldata för bolag till årsredovisning 2017

Tillförordnad vd föredrog ärendet i enlighet med utsänd handling.

Styrelsen beslutade att fastställa Personaldata för bolag till årsredovisning 2017 enligt förslag.

§ 11 Anvisning för marknadsföring

Tillförordnad vd föredrog ärendet enligt utsänd handling.

Styrelsen beslutade att fastställa Anvisning för marknadsföring enligt bilagt förslag.

SR
V
AB

§ 12 Svar på hemställan för kommunstyrelsen angående temporär ersättning för Lisebergshallen

Tillförordnad vd föredrog ärendet enligt utsänd handling.

Styrelsen beslutade att hemställa till kommunstyrelsen att uppdraget att utreda möjligheterna gällande en temporär ersättning för Lisebergshallen i samband med förstudien för de nya ishallarna vid Frölundaborg förklaras fullgjort.

§ 13 Förvärv av fastigheten Rambergsstaden 733:412

Tillförordnad vd föredrog ärendet enligt utsänd handling.

Styrelsen beslutade att

- att ge tillförordnad vd i uppdrag att förvärva fastigheten Rambergsstaden 733:412 för en köpeskilling om 10 000 kr samt
- att ge tillförordnad vd i uppdrag att genom avtal om fastighetsreglering förvärva delar av fastigheterna Rambergsstaden 733:59 och 733:167 för ett belopp om högst 750 000 kr.

§ 14 Avyttring av del av fastigheten Olskroken 35:1

Tillförordnad vd föredrog ärendet enligt utsänd handling.

Styrelsen beslutade att ge tillförordnad vd i uppdrag att avyttra del av Olskroken 35:1 för ett pris om 4,8 mnkr.

§ 15 Val av ombud för årsstämmor och instruktion för dessa

Styrelsen beslutade

1. att utse ombud vid årsstämmor under 2018 enligt förslaget nedan:
 - Förvaltnings AB GöteborgsLokaler - Margita Björklund
 - Älvstranden Utveckling AB - Stefan Kristiansson
 - Göteborgs Stads Parkerings AB - Jöran Fagerlund
 - Fastighets AB Rantorget - Margita Björklund
 - Myntholmen AB - Margita Björklund

2. att som generell instruktion ge ombuden i uppdrag att vid årsstämma 2018 besluta om:
 - a. (I förekommande fall) Fastställande av bolagsordning och ägardirektiv.
 - b. Fastställande av resultat- och balansräkning samt i förekommande fall koncernresultat- och koncernbalansräkning.
 - c. Dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
 - d. Ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och den verkställande direktören.
 - e. Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorerna och lekmannarevisorerna, med tillämpning av Arvoden och gruppindelning för de kommunala bolagen.
 - f. Anteckna Göteborgs kommunfullmäktiges utseende av styrelseledamöter och suppleanter för dessa.

SK
V
AB

- g. Anteckna Göteborgs kommunfullmäktiges utseende av lekmannarevisorer och suppleanter för dessa.
- h. Val av revisionsbolag i enlighet med kommunfullmäktiges beslut.

§ 16 Ärende till årsstämma

Inga särskilda ärenden föreligger till årsstämman.

§ 17 Upphandling tillförordnad vd

Tillförordnad vd redogjorde för ärendet.

Styrelsen beslutade att upphandla extern tillförordnad vd för Higab AB i väntan på permanent tillsättning av tjänsten.

§ 18 Övriga frågor

Styrelsen genomförde utvärdering av den tillförordnade verkställande direktörens arbete.

Styrelsen gav tillförordnad vd i uppdrag att undersöka möjligheterna att flytta planerade datum för studieresa (2-4 september) till efter valet.

Informationen antecknades till protokollet.

Koncernen

§ 19 Vd:s lägesrapport

Tillförordnad vd rapporterade att ärendet, vad gäller uppdrag från KF 2016-02-02 och svaret på tilläggsyrkande från M, L och KD, efter tillstyrkan av styrelsen i Stadshus AB och Kommunstyrelsen nu är på väg att tas upp i Kommunfullmäktige.

Älvstranden har i sin skrivning i Årsrapporten varit tydlig i att man inte delar den bild som gavs i UR3 (Rappet), om att Älvstranden inte är rustat för genomförande av stora stadsutvecklingsprojekt i centrala staden. Älvstranden pekar istället på att det är styrning och koordinering av stadens leveranser som går för långsamt.

§ 20 Ekonomirapport årsresultat 2017

Ekonomichefen föredrog ärendet.

Informationen antecknades till protokollet.

§ 21 Hållbarhetsredovisning 2017 för lokalkoncernen

Ekonomichefen föredrog ärendet.

Styrelsen beslutade att godkänna förslaget till hållbarhetsredovisning 2017 för lokalkoncernen (Higab AB inklusive dotterbolag) och att den föreläggs årsstämman för fastställande.

SK
M
AB

§ 22 Övriga frågor

Tillförordnad vd rapporterade att utvecklingsarbetet som genomförts inom Stadshus AB sammanställs i en slutrapport vilken kommer att presenteras när den är klar.

Informationen antecknades till protokollet.

Underskrifter



Sekreterare
Kicki Johanson



Ordförande
Stefan Kristiansson



Justerande
Margita Björklund



www.pwc.se

Higab AB
(koncernen)
Revision 2017
9 februari 2018

pwc

Higab AB

Introduktion

Innehållsförteckning

- 1 Vårt uppdrag
- 2 Revisionsprocess
- 3 Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden
- 4 Bokslut – revision och redovisningsfrågor
- 5 Nyheter

PwC:s revisionsteam:

Huvudansvarig revisor
Helén Olsson Svärström
Auktoriserad revisor

Petra Weiler
Auktoriserad revisor
petra.weiler@se.pwc.com
+46 (0) 10 212 97 08

helen.olsson.svaerdstroem@se.pwc.com
+46 (0) 10 213 12 85

1. Vårt uppdrag

Uppdrag och genomförande enligt aktiebolagslagen

Granskning enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Rapport om årsredovisning
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Granskning av årsredovisningen:

Baseras på revisorns riskbedömning - att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Beaktar delar av intern kontroll som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisning och uppnår en rättvisande bild av resultat och ställning

Omfattar inte granskning och uttalande om effektivitet i intern kontroll

Granskning av annan information

Sidorna 1-43, 76-88 i årsredovisningen samt årsrapport 2017 till ägaren (Rapport) utgör annan information. Vi har läst årsrapporten och sidorna i årsredovisningen och bedömt om det finns information som är oförenlig med årsredovisningen.

Slutsats:

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning.

Granskning av förslag till disposition av bolagets ansamlade vinst

Granskning av styrelsens och verkställande

direktörens förvaltning:

Granskat om väsentliga beslut, åtgärder eller förhållanden bedöms leda till ersättningsskyldig mot bolaget

Handlat i strid mot aktiebolagslag, årsredovisningslag eller bolagsordning.

Slutsats:

Vi har avslutat vår granskning och kommer att avge en ren revisionsberättelse.

I denna presentation belyser vi fokusområden och väsentliga bedömningar i årets revision för styrelsens information.

1. Vårt uppdrag

Uppdrag och genomförande enligt årsredovisningslagen

Granskning enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Hållbarhetsrapportering

Enligt årsredovisningslagen måste större företag avge en hållbarhetsrapport. Higab AB har valt att upprätta en hållbarhetsrapport som en del av "framvagnen" till årsredovisningen.

Större moderbolag är även skyldiga att upprätta hållbarhetsredovisning för koncernen, om inte verksamheterna omfattas av hållbarhetsredovisning av överordnat moderbolag. Lokalkoncernen hållbarhets- redovisning kommer publicerat separat på Higabs hemsida.

Vår granskningsinsats är begränsad och vår kontroll omfattar att hållbarhetsrapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Ett särskilt yttrande har upprättats.

Slutsats: Vår slutsats är att en hållbarhetsrapportering har upprättats.

Större företag om mer än ett av nedan krav uppfylls

- fler än 250 anställda
- balansomslutning > 175 Mkr
- nettoomsättning > 350 Mkr

2. Revisionsprocess 2017

Kunskaper om verksamheten

- Översiktlig Granskning 31/3 - Kvartal 1
- Planeringsmöte Stadsrevisionen
- Översiktlig Granskning 31/8 - Tertial 2
- Early Warning / Förvaltningsrevision/Intern kontroll – Lägesrapportering
- Förberedande bokslutsgranskning i december av fastighetsvärderingar
- Bokslutsgranskning
- Rapportering EY
- Styrelsemöten i dotterbolag – 7 resp 9 februari 2018
- Styrelsemöte moderbolaget – 9 februari 2018
- Löpande dialog kring redovisningsfrågor avseende projekt och fastighetstransaktioner

Bokslutsgranskning

- Granskat om redovisningsprinciperna överensstämmer med de som användes föregående år.
- Reviderat och stickprovvis testat väsentliga resultat och balansposter i samtliga bolag i Higab-koncernen
- Diskuterat finansiellt utfall med ledningen och bedömt rimligheten i utfall mot föregående år
- Testat och bedömt konsolidering – K3
- Bedömt Årsrapport Lokalkoncernen 2017
- Avrapporterat utförd granskning till revisorerna i Stadshus AB
- Granskat årsredovisningshandlingar
- Inga förändringar i revisionsansats jämfört med kommunicerad plan

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden

**Fokus-
området**

Beskrivning

Resultat och observationer

Slutsats

Kontrollmiljö, system och struktur för bolagsstyrning och efterlevnad av ägardirektiv är av stor betydelse för Lokalkoncernen som kommunala bolagskoncern.

Intern kontroll i system och processer skall säkerställa kvaliteten i finansiell rapportering.

Lokalkoncernen verkar i en komplex miljö med avvägningar mellan politiska mål kring byggande, hyressättning och avkastningskrav samt kraven på affärsmässighet i beslut enligt lagar och regler.

Vår granskning omfattar uppföljning av styrande dokument, policies samt riskanalys och internkontrollplan inom ramen för vår förvaltningsrevision.

Vi har inga väsentliga iakttagelser utöver det som noteras på efterföljande sidor.

Vi har bedömt väsentliga processer och rutiner i bolagen samt testat kontroller i för revisionen relevanta delar;

- hyresdebiteringar, parkeringsintäkter, förvaltningsarvoden
- projektredovisning
- inköp/attester
- löner
- skatter och avgifter
- löpande bokföring och avstämmningar
- IT-säkerhet
- bokslut och rapportering

Vi har tagit del av Stadsrevisionens slutsatser från genomförd granskning av bolagen som bland annat avsett styrelsearbete och efterlevnad av styrande dokument.

Företagsövergruppande

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden

Fokusområden

Beskrivning

I Lokalkoncernen pågår ny- och ombyggnadsprojekt och renoveringar till betydande belopp.

Gränsdragning mellan investering och underhåll kan vara svårbedömd med risk för felklassificering.

Inom investeringsprocessen har vi fokuserat på följande väsentliga områden och risker;

- Redovisning av projekt och utvärdering av investering respektive kostnadsföring av underhåll
 - Investeringsbeslut och underlag
 - Risken för rörelsefrämmande inköp
- Betydande projekt kan vid genomförd upphandling medföra åtaganden som redovisningsmässigt ger upphov till avsättningar.

Resultat och observationer

Granskning och uppföljning har skett av styrande dokument och rutiner avseende;

- Godkännande av inköp
- Godkännande av investeringsbeslut och bedömning av eventuellt värderingsproblem
- Uppföljning av pågående projekt och stickprovvis test mot underlag

Slutsats

Higab AB rekommenderas se över rutinerna kring:

- att tilläggsäskande blir föremål för dokumenterat godkännande innan bolaget blir debiterade budgetöverskridande utgifter.
- sluttest av projekt bör ske i nära anslutning till att projektet färdigställs.

Rekommendationer kommer att beaktas via nytt systemstöd under 2018.

I övrigt inga väsentliga noteringar.

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden

**Fokus-
området**

Beskrivning

Lokalkoncernen bedriver transaktionsintensiva verksamheter med behov av väl fungerande systemstöd.

Resultat och observationer

Vår revision omfattar en kartläggning och bedömning av IT-säkerhet och väsentliga processer genom våra IT-specialister.

Shutsats

Vi har lämnat rekommendationer till *Higab AB* kring avbrottsplan och behörighetsuppföljning. Kommentarererna kommer att beaktas vid flytt av IT-driften till Framtidens IT.

I övrigt inga väsentliga iakttagelser.

IT-säkerhet

4. Bokslut – revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser

Värdering av fastigheter / pågående projekt

Inför årsbokslutet genomför bolagen interna värderingar av fastighetsbeståndet alternativt inhämtas externa värderingar (Newsec).

Fastighetsbeståndet är mycket varierande och inbegriper även utvecklingsprojekt inom ramen för stadsutvecklingen i Göteborgs Stad.

Uppskattade marknadsvärden ligger till grund för bedömning av ev. nedskrivningsbehov av bokförda värden.

Bolagen lämnar upplysningar i respektive årsredovisning om fastighetsbeståndet bedömda marknadsvärde.

Vi har tagit del av de värderingar som genomförts, såväl externa som interna.

Rekommendationer/PwC:s slutsatser

Vi har tagit del av NewSecs värderingar och funnit att sedvanliga värderingsmetoder används avseende metodik och modell.

Vi har genom stickprov bedömt de parametrar som används vid värderingarna samt rimlighetsbedömt mot föregående års beräkningar.

Avseende *Älvstrandens* fastighetsbestånd har PwC intern specialist på fastighetsvärderingar gått igenom och bedömt dokumentationen som upprättats av Newsec och *Älvstranden*.

Per bokslutsdatum har samtliga bolag i Lokalklustret inhämtat externa värderingar.

Vad gäller *Älvstrandens* byggrätter innehåller värderingarna stora osäkerhetsfaktorer vad gäller såväl tidsaspekter som slutliga exploateringskostnader. Detta förhållande har beskrivits i bolagets årsredovisning. Byggrätterna bedöms ha ett värde på 3,7 Mdr.

Uppskattade marknadsvärden på förvaltningsfastigheter bedöms som rimliga och för beståndet som helhet noteras betydande dolda övervärden.

Viss varningsflagg kring *Higabs Billdals* gård med bokfört värde om ca 16 Mkr. Lågt marknadsvärde, ca 3 Mkr, enligt Newsec pga ombyggnation/utan hyresgäster. Tillkommande ev investeringar kan vara svåra att försvara värdemässigt. Detsamma gäller *Kinesiska Muren*.

4. Bokslut – revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser

Projekt Skeppsbron – P-bolaget

Kommunfullmäktige har beslutat att Göteborgs Stads Parkerings AB ska bygga en parkeringsanläggning med 700 parkeringsplatser på Skeppsbron. Under 2016 fattade bolagets styrelse beslut om en investering om 628 Mkr inkl indexering. Under 2017 har P-bolaget identifierat betydande kostnadsökningar samt att förutsättningar för projektets genomförande är förändrade varmed bolaget återremitterat ärendet till kommunfullmäktige för nytt beslut.

Under 2017 har Bokföringsnämnden publicerat ett förtydligande avseende nedskrivningsprövning av infrastrukturinvesteringar. Enligt BFN är det möjligt att tillämpa självkostnadsprincipen vid värdering av denna typ av tillgångar. P-bolaget har dock tillsammans med moderbolaget beslutat att hela investeringen ska bedömas på marknads-mässiga grunder.

Per december -17 beräknas investeringen uppgå till ca 828 Mkr med ett beräknat marknadsvärde om ca 503 Mkr, dvs ett nedskrivningsbehov om 325 Mkr.

Koncernen tillämpar principen med att vid värdeprövning av projekt skall nedskrivning ske initialt av aktiverade kostnader baserat på en värdeprövningen och det nedskrivningsbehov som identifierats.

Rekommendationer/PwC:s slutsatser

Nedlagda kostnader per 2017-12-31 uppgår till 72 Mkr.

Nedskrivning, -72 Mkr, har skett med hela beloppet i 2017 års bokslut. Baserat på den information vi har fått av bolagets ledning avseende osäkerheter i projektet har vi bedömt hanteringen som korrekt.

Om projektet fortlöper under 2017 bör bolaget inför kommande bokslut inhämta en extern kvalitetssäkring av investeringskalkylen.

4. Bokslut – revision och redovisningsfrågor

Laktagelser

Värdering av pågående projekt – Gbg Lokaler

I september 2016 fattade styrelsen i *Förvaltnings AB GöteborgsLokaler* investeringsbeslut om att uppföra en fastighet vid Selma Lagerlöfs Torg om 425 Mkr. Vid samma tidpunkt noterades även ett nedskrivningsbehov om 34 Mkr.

Per bokslutsdagen redovisas 125 Mkr som pågående nyanläggning hänförligt till Selma Lagerlöfs torg.

I samband med upprättande av bokslutet har bolaget uppdaterat beräkningen för värdering av projektet. Bland annat har avkastningskravet sänkts vilket följer bolagets övriga värderingar. Baserat på den nya värderingen är bolagets bedömning att projektets värde kan försvaras.

Rekommendationer/PwC:s slutsatser

I december 2017 fastställdes riktlinjer för när nedskrivning av pågående projekt ska ske. Koncernen tillämpar principen att vid värdeprövning av projekt skall nedskrivning ske initialt av aktiverade kostnader baserat på en värdeprövningen och det nedskrivningsbehov som då identifierats.

Vi har bedömt bolagets värdering per 171231 som rimlig.

Värderingen bör dock löpande uppdateras med eventuell ny information för att säkerställa korrekt värdering i kommande del- och årsboksut.

4. Bokslut – revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser

Avsättningar - Älvstranden

Älvstranden koncernen har i likhet med tidigare år betydande utfästelser sammanhörande med avyttrade fastigheter avseende åtaganden för färdigställande av infrastruktur, miljösanering m.m.

I samband med avyttring beräknas kostnader för återstående åtaganden, redovisas som avsättning och avräknas från resultat från fastighetsförsäljningar.

Redovisade avsättningar blir löpande prövade genom förnyade bedömningar av återstående åtaganden.

I 2017 års bokslut redovisas tillkommande kostnader om ca 24 Mkr avseende transaktioner som avräknats tidigare år.

Per 31 december 2017 redovisas avsättningar om 263 Mkr som är hänförliga till tidigare redovisade transaktioner.

Rekommendationer/PwC:s slutsatser

Med hänsyn till att fastighetstransaktionerna ofta inkluderar framtida åtagande som är svåra att bedöma vid transaktionstillfället är det av vikt att koncernen/bolagens egna kapital och finansieringsmöjligheter är väl avpassade för att hantera denna osäkerhetsfaktor.

4. Bokslut – revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser

Intentionsavtal – Skeppsbron – Älvstranden

Vi har i samband med 2016 års bokslutsrevision noterat att *Älvstranden Utvecklings AB* ingått intentionsavtal med Förvaltnings AB Framtiden avseende försäljning av byggrätter för hyresrätter.

Av avtalet framgår att marknadsmässig prissättning skall vara utgångspunkten för byggrätterna. Av avtalet framgår även att Framtiden har rätt till ersättning från Älvstranden för andra fastighetstransaktioner i angränsat område baserat på om byggrätter för bostadsrätter kommer att kunna avyttras över visst angivet pris.

Juridiskt expertutlåtande (1 nov-17) konstaterar att det kan föreligga risk för statsstöd om avtalet leder till en faktisk ersättning från Älvstranden till Framtiden.

Vi har förstått att utökad utredning av frågeställningen pågår via moderbolaget Stadshus AB.

Rekommendationer/PwC:s slutsatser

Innan det slutliga villkoren för fastighetstransaktionen fastställs är det av vikt att styrelsen prövar och dokumenterar att värdeöverföringen (realisationsresultatet) ryms inom fritt eget kapital och att risken för statsstöd noga utreds, och grunderna för styrelsens bedömning väl underbyggs. (*Framfört på extra styrelsemöte per den 10 november 2017*).

Vi rekommenderar att alla transaktioner med närstående parter noga prövas utifrån aspekten värdeöverföring och reglerna enligt Aktiebolagslagen.

4. Bokslut – revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser

Rekommendationer/PwC:s slutsatser

Eventualförpliktelser - Älvstranden

Inom *Älvstranden koncernen* finns tvist med hyresgäst där fastighetsägaren blivit stämnd på drygt 40 Mkr.

Enligt juridisk rådgivare omfattar tvisten ett antal rättsliga frågeställningar som delvis är av komplex natur varmed utgången i Tingsrättens bedömningar är särskilt svåra att bedöma på förhand. Utifrån kända omständigheter är sannolikheten för att hyresgästen inte når full framgång större än att de når full framgång.

Eventuellt avsättningsbehov bedöms för närvarande inte möjligt att uppskatta. Upplysning om tvisten är lämnad i not i Älvstrandens årsredovisning.

Miljöåtagande

Norra Älvstranden - Frågeställning kring ansvar för historiska föroreningar på fastighet och vattenområde som ägs eller innehas med nyttjanderätt för Älvstranden.

Backa – *Higab* har fått information från nuvarande ägare till fastigheten om att det eventuellt kommer ställas krav baserat på föroreningar i marken.

Vi har uppfattat att tidigare verksamhetsutövare har ett solidariskt ansvar för miljöåtaganden, vilket tidigare även bekräftats av juridisk expertis.

Externa konsulter har bedömt kostnaden för sanering till mellan 9-17,5 Mkr. Higab skall stå för 50% av saneringskostnaden > 5 Mkr. I 2017 års bokslut har 6,3 Mkr reserverats.

4. Bokslut – revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser

Bedömning skattemässig hantering ränteavdrag

Avdragsrätten är begränsad för koncerninterna ränteutgifter i Sverige sedan 2013.

Koncerns finansiering är till stor del centraliserad till Göteborgs stads internbank varför avdragsrätten är en väsentlig bedömningsfråga i bokslutet. För 2017 uppgick internt debiterade räntekostnader till 62 Mkr för Higab AB och 119 Mkr för Lokalklustret.

Rekommendationer/PwC:s slutsatser

Koncernen har bedömt att ränteavdrag är skattemässigt avdragsgilla mot bakgrund av att Göteborgs Stad är i en netto skuldposition. Koncernen har därutöver dokumentation som styrker en marknadsmässig prissättning. Vi rekommenderar att sk öppetyrkande sker i deklaration.

Se även sid 16 – **På gång.**

Sammanfattning av okorrigerade felaktigheter (SUM)

Under bokslutsgranskningen har vi noterat okorrigerad felaktigheter i *Higab AB* om:

- skatteeffekt på avsättning för ev sanering av mark i Backa har inte beaktats om +1,4 Mkr
- för låga avskrivningar på hyresgäst Anpassningar om -1,9 Mkr med skatteeffekt om +0,4 Mkr

5. Nyheter

EU:s dataskyddsreform

Den 25 maj 2018 kommer en ny dataskyddsförordning att ersätta den svenska personuppgiftslagen. Många av dataskyddsförordningens begrepp och principer går att återfinna i personuppgiftslagens bestämmelser. Om ni redan idag har väl genomarbetade åtgärder och rutiner för att säkerställa att personuppgiftslagen följs, kommer ni att ha en bra grund att utgå från. Det är dock viktigt att poängtera att dataskyddsförordningen även innehåller stora förändringar och vissa helt nya bestämmelser. Den personuppgifts-ansvariges ansvar och skyldigheter förtydligas och utökas och de registrerades rättigheter förstärks.

På gång

- Paketerings- och stämpelskattutredningen
- Begränsning i avdrag för negativt finansnetto

www.pwc.se