

## PROTOKOLL

Fört vid sammanträde med revisionsutskottet  
för Förvaltnings AB Framtiden

Datum: 2018-05-28  
Tid: Klockan 08:00 – 10:00  
Plats: Förvaltnings AB Framtiden lokaler

Närvarande: **Ledamöter:**  
Claes Roxbergh, ordförande  
Christina Backman  
Andreas Sjöo  
**Övriga:**  
Lars Just, Ekonomichef  
Marita Åblad, Finans  
Ylva Riquelme, Redovisningsekonom  
Karin Olsson, PWC

### 1. Sammanträdets öppnande

Sammanträdet öppnades. Beslutades att Christina Backman justerar protokollet tillsammans med ordföranden.

### 2. Föregående mötes protokoll

Föregående mötes protokoll godkändes och lades till handlingarna.

### 3. Delårsbokslut 180331, Finans

Lars Just meddelar att delårsbokslutet drogs för styrelsen på majmötet. Marita Åblad berättar om sitt möte med SABO och intressanta jämförelser med andra allmännyttiga bolag i Sverige. Bilder visas med Framtidens investeringsriktlinje – **Fastighetsinvesteringar ska nominellt ge 5% i ett långsiktigt förvaltningsperspektiv.** Hur investeringsriktlinjen skiljer på lönsamhet och redovisning, lönsamhetskalkyl (koncernens krav på likviditet, kassaflöde, företagsanpassad kalkylränta, lagstiftning om affärsmässig allmännytta), marknadsvärde (kapitalvärden är marknadsvärden som visas i balansräkning och reglerar årets resultat enligt IFRS, marknadsmässiga avkastningskrav). **Ett investeringsprojekt kan vara lönsamt trots nedskrivning.** Marita visar bilder med Produktionskostnader och hyresnivåer hur de schablonmässigt pekar på hur nedskrivningar slår i A-C lägen. Bedömningen av nedskrivningsbehovet behöver inte vara detsamma som att tänkt projekt inte är affärsmässigt motiverat.

*Hur påverkar nedskrivningarna de små bolagen?* Vi följer noga upp hur det påverkar det egna kapitalet menar Lars Just.

Vi äger ca 1200 lägenheter som är av hanteringsskäl uppdelade i A-C lägen, det görs en marknadsmässig värdering 2 ggr per år av dem.

**Vår låneportfölj 2018** 16 491 Mnkr varav ett lån via MTN på 500 Mnkr som amorteras i november-2018.

Snittränta 1,66% löptid 3,35år. Ränteutveckling i Sverige, riksbanken tror på en höjning i december-18 men marknaden gissar att det blir tidigast Q1-19.

Vi följer Standard & Poors riktlinje på 3 månaders rörlig räntenivå på 3,5 miljarder.

*Andreas undrar hur räntekänsligheten ser ut om ett år? Marita menar att kraftiga ränteförändringar inte slår så hårt på vår portfölj som den är uppbyggd. Vi följer noga utvecklingen varje dag. Vi spekulerat inte i ränta.*

#### **4. Delårsgranskning PWC**

Karin Olsson berättar om sina iakttagelser gällande Q1, Hyreshöjningarna var inte korrekt periodiserade i alla bolagen, detta medförde en justering som fick göras i efterhand.

#### **5. Riskanalys/Revisionplan PWC**

Presentation av revisionsplan.

Fokusområden 2018

- Nedskrivningsrisker i nybyggnationsprojekt
- GDPR – analys och genomförande

Risker och fokusområden framgår mer i detalj av appendix 1. (bifogas protokoll)

Appendix 2-5 i samma dokument bifogas.

Karin nämner att de kommer att granska Gårdstens projekt på Saffransgatan samt Selma 2 på Litteratursgatan 2018.

#### **6. Anvisning för förhandsgodkännande av Icke-revisionstjänster**

Lars Just nämner att kostnader överstigande 50 tkr under 2017 är:

Bostadsbolaget 166 tkr avseende due diligence vid köp av kommanditbolag.

Familjebostäder 61 avseende skatterådgivning i samband med skatterevisionen.

Ingen stort under de första månaderna 2018.

I övrigt endast lite mindre tillkommande kostnader i samband med revisionen.

#### **7. Agenda nästa möte**


Sven Hultins plats 2, 2018-08-21 kl. 08:00-09:00. Halvårsbokslut

#### **8. Övriga frågor**


Förslag om att tidigarelägga majmöten tas upp på nästa möte då vi presenterat ett nytt årshjul till följd av detta.

Då det inte var ytterligare frågor avslutades mötet.

Vid protokollet

  
\_\_\_\_\_  
Ylva Riquelme

Justeras:  
  
\_\_\_\_\_  
Claes Roxbergh

  
\_\_\_\_\_  
Christina Backman

## Framtiden - Risker och fokusområden 2018

I bifogat dokument beskrivs de områden som betydelsefulla områden för revisionens inriktning under 2018. Av nedanstående områden bedöms endast värdering av fastigheter till verkligt värde (IFRS) vara en betydande risk enl ISA (significant risk). Övriga områden är fokusområden och/eller områden som bedöms ha påverkan på vår inriktning och omfattning av revisionen respektive områden av en risk som är i det högre spannet av en normal risk. Vi har även beaktat de områden som anges i instruktioner.

Risker och fokusområden	Konton	Vår respons & granskningsplan
Framtiden-koncernen ägs av Göteborgs Stad och är kommunens största fastighetsägare av bostadsfastigheter.  Det är väsentligt att koncernens verksamhet styrs och redovisas i linje med politiskt beslutade Ågardirektiv och policies, i en miljö präglad av <b>hög etik och god intern kontroll</b> .  Med hänsyn till Framtidens ägarbild och offentliga uppdrag är vidare risken för <b>förtroendeskada</b> mycket stor vid oegentligheter, även vid i sammanhanget obetydliga belopp.	Företagsövegripande	Bolagens eget arbete med styrdokument och kontroller i processer bevakas inom ramen för förvaltningsrevisionen. Avvikelser och brister av vår uppföljning av intern kontroll plan relaterat till finansiell rapportering kommer att rapporteras i vår lägesrapport och avvikelserapport till företagsledning och EY som moderbolagsrevisorer samt till styrelsen.

Risker och fokusområden	Konton	Vår respons & granskningsplan
<p><b>Lag om allmännyttiga bostadsaktiebolag</b> föreskriver att företagen skall bedrivas enligt affärsmässiga principer.</p> <p>Vi noterar att det finns ett tolkningsutrymme för definitionen av affärsmässighet men att lagen bedöms vara förenligt med ett aktivt samhällsansvar.</p>	<p>Förvaltningsrevision, Lagar och regler</p>	<p>Inom ramen för förvaltningsrevisionen kommer vi att följa hur Framtidens och dotterbolagens styrelser och företagsledning utvärderar och beaktar affärsmässighetsprincipen i affärsplan, budgetprocess och investeringsbeslut.</p> <p>Regelverk beaktas även särskilt vad gäller bedömning av vinstdisposition och koncernbidrag med avseende på värdeöverföring.</p> <p><i>Vi kommer särskilt att diskutera projekt med väsentliga nedskrivningsbehov – i synnerhet Gårdstensbostäder och Saffransgatan.</i></p>
<p>Framtiden har noterade skuldebrev på reglerad marknad och utgör därmed ett bolag av allmänt intresse som träffas av särskilda regelverk i ABL och EU direktiv.</p> <p>Framtidens styrelse etablerade ett revisionsutskott 2016.</p>	<p>Förvaltningsrevision, Revisorns rapportering</p>	<p>Revisionsplan avrapporteras 28 maj 2018 till Revisionsutskottet. Vår avrapportering kommer att innehålla obligatoriska krav på rapportering till Revisionsutskott i enlighet med EU regelverk.</p> <p>MTN program kommer enligt plan lösas in under hösten 2018. Bolaget upphör därefter formellt att vara ett bolag av allmänt intresse. För närvarande avser bolaget emellertid att fortsätta med extern årsredovisning enligt IFRS.</p>
<p>Framtiden och dess dotterbolag omfattas som kommunala och allmännyttiga bostadsbolag av speciella <b>lagar och regler</b> inom upphandling, bostadsförvaltning och redovisning av vissa finansiella förbindelser.</p>	<p>Förvaltningsrevision</p>	<p>Vi granskar genom förfrågningar hur bolagen säkerställer efterlevnad av lagar och regler.</p> <p>Vid behov involveras specialister i bl a LoU-frågor.</p> <p><i>Vi kommer 2018 särskilt följa upp koncernens analys och arbete med GDPR.</i></p>

Risker och fokusområden	Konton	Vår respons & granskningsplan
<p>Framtidens fastighetsförvaltande dotterbolag driver en <b>transaktionsintensiv verksamhet i en komplex systemmiljö.</b></p> <p>Koncernen har ett koncerngemensamt fastighetssystem dock med lokala installationer. Framtidens IT utgör koncerngemensam IT-avdelning. I enlighet med föregående års rapportering finns gemensam förvaltningsmodell för förändringsrutiner och skall nu arbeta efter ITIL. För verksamhetskritiska system finns ännu inte koncerngemensamma riktlinjer kring systemförvaltning fastställda.</p> <p>För väsentliga processer såsom hyresdebitering, drift, underhåll, löner, anläggningsredovisning och finansiering är affärsredovisningen i alla väsentliga delar decentraliserad till dotterbolagen.</p>	<p>Företagsövergripande</p>	<p>Vår revision söker stöd i de kontroller och avstämmningar som Framtidens dotterbolag bygger in i sina processer. Baserat på tidigare års kartläggning och testning av interna kontroller planerar vi en granskningsinsats bestående av en kombination av tester av kontroller och substansgranskning utifrån vad som bedöms vara mest effektivt.</p> <p>Bedömning och testning för utvalda delar och enheter av generella IT kontroller sker med stöd i specialist. Årets granskning kommer att följa upp och bedöma föregående års rapporteringspunkter och utveckling inom områden av förändringshantering samt utveckling av rutiner och dokumentation.</p>

Risker och fokusområden	Konton	Vår respons & granskningsplan
<p>Framtiden har som mål att de kommande åren producera betydande antal inflyttningsklara hyresrätter per år samt småhus och bostadsrätter.</p> <p>Koncernens <b>nybyggnadsplaner</b> omfattar en betydande projektportfölj. Politiska initiativ finns för en utökad nybyggnadstakt.</p> <p>Det är väsentligt att beslut om nybyggnationer föregås av en robust finansiell kalkyl avseende produktionskostnad, beräknad hyresnivå och värdering, liksom att en uppföljning av utfall och analys av avvikelser sker.</p> <p>Koncernens bygg – och projektbolag, Framtiden Byggutveckling AB, driver koncernens nybyggnationsprojekt.</p> <p><i>Vi noterar att väsentliga nedskrivningsrisker föreligger i beslutade och kommande projekt.</i></p>	<p>Förvaltningsrevision, Pågående projekt</p>	<p>Inom ramen för vår förvaltningsrevision tar vi del av beslutsunderlag och kalkyler.</p> <p>I den finansiella revisionen granskas utfall, prognoser och värderingsunderlag och riktigheten i underlagen bekräftas stickprovsvís.</p> <p>Vid behov av oberoende analys av väsentliga kostnadsavvikelser involveras specialister.</p> <p><i>Vi kommer att fortsatt uppdatera vår förståelse kring nya rutiner och ansvarsfördelning avseende byggutvecklingsbolaget samt i synnerhet prognoser kring projektutgifter samt risk för och påverkan på bedömning avseende nedskrivningar.</i></p>

Risker och fokusområden	Konton	Vår respons & granskningsplan
<b>Utvärdering av projekten för investering och aktivering eller kostnadsföring av underhåll</b> är väsentligt för koncernens externa resultatredovisning, den interna värderingsmodellen samt vid beräkning av beskattningsbart resultat.	<b>K3</b> Byggnader och mark, Material & tjänster, Avskrivningar, Nedskrivningar	<p>I vår granskning kommer vi fortsätta att utvärdera den interna kontrollen för beslut, genomförande och uppföljning av underhållsprojekt, inklusive den redovisningsmässiga och skattemässiga hanteringen.</p> <p>I vår granskning för året kommer vi att utvärdera process för investeringsbeslut inklusive koncernens framtagna lönsamhetskalkyl.</p> <p>Uppföljning av investeringskalkyler och stickprov i form av substansgranskning av specifika projekt kommer att genomföras i dotterbolagen.</p>

## Vår respons & granskningsplan

### Konton

### Risker och fokusområden

Risker och fokusområden	Konton	Vår respons & granskningsplan
<b>Värdering av fastigheterna</b> till verkligt värde är en väsentlig faktor för såväl upplåningsförmåga som tillförlitlighet i den finansiella rapporteringen. Koncernen tillämpar IFRS i den externa koncernredovisningen vilket innebär värdering till verkligt värde. För bolags- resp kommunrapportering ligger beräkningen av verkligt värde till grund för upplysningar och bedömningar av ev nedskrivningsbehov.	<b>K3</b> Byggnader och mark Material och tjänster <b>IFRS</b> Värdoförändring förvaltningsfastigheter, Förvaltningsfastigheter	Vi lägger stor vikt vid förståelse och prövning av Framtidens modell för avkastningsvärdering, underlag och bedömningar i samband med fastighetsvärderingen. I avstämningsmöte med bolaget sker genomgång av utvecklingen på marknaden, förutsättningar och värdepåverkande faktorer. <i>Vi kommer särskilt följa uppföljning och bedömning avseende nedskrivningsrisker i pågående nybyggnationsprojekt.</i> Vår revision av värdering till verkligt värde sker koncerngemensamt och integrerar specialistkompetens inom vår Fastighetsgrupp för att bemöta riskerna och komplexiteten i värderingen. Värderingsmodellen stäms av mot lokala bolagens data i relevanta delar och förmedlas för bedömning och information i bostadsbolagens årsredovisningar. Värdering av fastigheter till verkligt värde bedöms fortsatt utgöra ett särskilt betydelsefullt område i vår revision av extern årsredovisning (IFRS) 2018.



---

**Risker och fokusområden** **Konton** **Vår respons & granskningsplan**

---

<p><b>Framtidens finansiering</b> utgörs av MTN lån och upplåning via Göteborgs Stad. Treasury-funktionen är centraliserad till moderbolaget och all refinansiering sker via Göteborgs Stad.</p> <p>Riskhantering genom räntederivat sker hos moderbolaget. Principiellt beslut är fattat att även denna funktion överförs till Göteborgs Stad.</p> <p>En korrekt redovisning och riskrapportering är väsentlig för att säkerställa en korrekt hantering inom de ramar och anvisningar som Göteborgs Stad fastställt och styrelsen antagit.</p>	<p><b>K3</b></p> <p>Räntebärande skulder, Finansiella kostnader</p> <p><b>IFRS</b></p> <p>Derivatinstrument, Låneskulder Finansiella kostnader, Finansiella intäkter</p>	<p>Vår revision inleds årligen med en uppdatering av vår förståelse av Framtidens finansieringsmodell och strategi för rantebindning.</p> <p>Systemstöd i form av CRM och kontrollstrukturer i organisationen utvärderas och testas i revisionen.</p> <p>2018 års revision fokuserar på efterlevnad av finansiella anvisningar och centrala rutiner och processer kring koncernens finansiering och räntehantering, samt test av riktighet i transaktioner och balanser för redovisningen.</p> <p>I K3 tillämpar koncernen förenklad säkringsredovisning i och med periodisering av resultat från derivat. I IFRS sker värdering av derivat till verkligt värde över resultaträkningen. Säkringsredovisning tillämpas inte för IFRS.</p> <p>Vi utvärderar även koncernens förmåga samt garantier från Göteborgs Stad för att möta refinansieringsbehov som grund för fortlevnadsbedömningen.</p>
---	--	--

Risker och fokusområden	Konton	Vår respons & granskningsplan
<p>Koncernens entreprenadverksamhet i Egnahemsbolaget omfattar <b>garantiåtaganden</b> mot slutkund för byggfel. Problem med fuktskador i vissa putsfasader har uppkommit och kan föranleda betydande anspråk.</p> <p>Under 2015 har avgörande i Högsta Domstolen fastställts avseende Myresjöhus vilken gör gällande att Myresjöhus agerat vårdslöst och att användandet av enstegstätd putsfasad anses utgöra ett fel för vilket entreprenören svarar även efter garantitidens utgång.</p>	<p>Avsättningar</p>	<p>Egnahemsbolaget har efter HD domen uppdaterat sin avsättning. Avsättningen utgår från att förlikningsavtal är fortsatt gällande i enlighet med bedömning av uttalande från jurist. Vidare har bolaget reserverat för de krav som försäkringsbolagen ställt samt kostnad för att byta ut fasad där det inte finns förlikningsavtal.</p> <p>Vi följer den juridiska processen och företagsledningens bedömning av ansvar och finansiella risker knutna till garantiansvaret.</p>

Risker och fokusområden	Konton	Vår respons & granskningsplan
<p><b>Skatt och moms</b></p> <p>Fastighetsförvaltning innebär speciella regler kring moms och uttagsbeskattning. Det utvidgade reparations-begreppet ger vissa fördelar vid inkomstbeskattningen. De enskilda bolagen i Framtiden-koncernen ingår i en skatteenhet genom koncernbidrag.</p> <p>Bostadsbolaget har en pågående skatterevision avseende 2016 vilket har föranlett kommentarer från Skatteverket när det gäller uttagsbeskattning. Skatteverket råder bolaget att se över hur man beräknar och redovisar uttagsbeskattning. Det finns i dagsläget inga gemensamma riktlinjer inom koncernen avseende uttagsbeskattning.</p> <p>Regelverk kring ränteavdragsbegränsningar aktualiseras genom samordning av finansiering till Göteborgs stad där ränteavdraget är beroende av att staden är i en netto skuldposition.</p> <p><b>Föreslagna skatteregler väntas få väsentlig påverkan...</b></p>	<p>Aktuell och uppskjuten skatt</p> <p>Moms/Driftskostnader</p> <p>Förvaltningsrevision</p>	<p>För att säkerställa en fullständig förståelse för de speciella skattefrågor som föreligger i Framtidens olika verksamheter och utvärdera den interna hanteringen av dessa frågor har vi till uppdraget kopplat moms-specialist och skatt-specialist.</p> <p>Vår granskning omfattar bedömning och stickprov i rutiner för momshantering samt uppföljning och bedömning av underlag för skatteberäkning och redovisning.</p> <p>Vi kommer följa upp resultat från skatterevisionen i Bostadsbolaget inom ramen för årets revision.</p> <p><i>Vi kommer vidare att följa upp påverkan av kommande förändringar i skatteregler och skattesats under året.</i></p>



# *Förvaltnings AB Framtiden*

Revisionsplan 2018

**pwc**



## 2. Revisionsansats

Vad du hittar  
inuti

Appendix	Sida
01 Risker och fokusområden	x
02 Revisionsansats	x
03 Syftet med vår revision	x
04 Kvalitetskontroll	x
05 Rapportering till ledningen och Revisionsutskottet	x

## Fokus på era viktigaste risker

**Vi inriktar vår revision så att vi fokuserar på rätt aktiviteter, på rätt plats och i rätt tid. Vi anpassar vår riskmetodik till den som ni använder för er verksamhet.**

Vår riskbedömning utgör grunden i vår planering och styr allt efterföljande arbete. Den avgör var vi lägger störst fokus i revisionen samt hur mycket och vilken typ av revisionsbevis vi behöver inhämta.

Det är viktigt att revisionen fokuserar på rätt saker. Att identifiera de rätta revisionsriskerna gör revisionen säkrare och mer effektiv. Vi fokuserar på risker som kan ha en väsentlig påverkan på era finansiella rapporter.

Vår riskbedömning väger in en kombination av sannolikhet och finansiell påverkan och resulterar i en bedömning i väsentlig, förhöjd eller normal revisionsrisk. Dessa risknivåer styr sedan vilken typ av arbete och mängden av densamma som utförs inom ett område.

### Viktiga fokusområden

Vår planering av revisionen inkluderar diskussioner med er ledning och revisionsutskottet för att stämma av vår preliminära riskbedömning och de rätta fokusområdena som är väsentliga både för er och för oss.

Vi anser att bevakningen av riskerna och våra fokusområden kommer att leda till en tillförlitlig revision av er finansiella rapporter, utan överraskningar.

### Fokusområden för 2018

- Nedskrivningsrisker i nybyggnationsrisker
- GDPR – analys och genomförande

Risker och fokusområden framgår i mer detalj av appendix 1. Vår riskbedömning och granskningsstrategi är i linje med tidigare års bedömning med betoning på de områden som anges ovan specifikt för 2018. Se även kursivt i appendix 1 som markerar särskilda uppdateringar.

Under 2016 och 2017, genomförde vi en bedömning av potentiella särskilt betydelsefulla områden (SBO). Dessa kommunicerades med Revisionsutskottet under revisionens gång. Baserat på vår preliminära bedömning för 2018, förväntar vi att nedanstående områden rapporteras som SBO:s i vår revisionsberättelse. Vi kommer att hålla Revisionsutskottet uppdaterad i de fall förändringar sker.

### Särskilt betydelsefulla områden inkluderar:

- Fastighetsvärdering till verkligt värde

En effektiv och trygg revision

# Vår revisionsansats

PwC: revisionsstrategi avseende er finansiella rapportering börjar med era strategier och mål. Vår ansats säkerställer att vi fokuserar på era risker som kan ha en väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

Vår revisionsansats pågår löpande under året. För att vi ska kunna ge er vårt uttalande måste vi:

- **Planera och genomföra** vår revision så att vi får all information och alla förklaringar som vi anser oss behöva. Detta för att ha tillräckliga belegg att uppnå rimlig säkerhet om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter.
- **Granska** viktiga uppskattningar och bedömningar som er ledning gjort i samband med upprättandet av de finansiella rapporterna.
- **Bedöma** om de lagstadgade och koncernens egna redovisningsprinciper lämpar sig för era förhållanden samt att de tillämpas konsekvent och redovisas på ett lämpligt sätt.
- **Utvärdera** om informationen i de finansiella rapporterna överlag presenteras på ett lämpligt sätt

För mer beskrivning av vår ansats – se appendix 2.

## Risk för oegentligheter

Som revisorer är vi skyldiga att planera och genomföra revisionen så att vi uppnår rimlig säkerhet om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig på grund av oegentligheter eller misstag.

Vi har inte påträffat några risker för oegentligheter som vi tror kan leda till väsentliga felaktigheter. Detta kan dock förändras när vi genomför kontroll av bedrägeririsker som föreskrivs i allmänt accepterade revisionsstandarder, GAAS. I dessa förfaranden ingår att föra en diskussion med er koncernledning och Revisionsutskottet om er syn på bedrägeririsker och dess relaterade kontroller.

Vi har med oss i revisionen att särskilt beakta risken för förtroendeskada eller iakttagelser i förtroendekänsliga områden. Revisionen är emellertid inte särskilt inriktad på detta område.

## En effektiv och värdeskapande revision

För att kunna leverera en effektiv revision med mervärde måste vi ha ett nära samarbete med ledningen.

Förvaltnings AB Framtidens egna riskbedömningar och rutiner och kontroller används i den mån det bedöms relevant och effektivt. För att revisionen ska bli effektiv och skapa mervärde behöver vi dra nytta av ledningens arbete och kunskaper. Vi samordnar detta med utgångspunkt från startmöten, internkontrollplaner min och har sedan en kontinuerlig kontakt under året för att vid behov kunna göra modifieringar.

Vi har haft ett gemensamt planeringsmöte med Stadsrevisionen i egenskap av sakkunniga biträden till lekmanarevisorer för att säkerställa att vi har kunskap om revisionsplaner och vid behov samordnar oss där granskning delvis överlappar.



# Revisionens omfattning

Koncernrevisionsåtgärder vidtas för större konton med hög väsentlighetsgrad och risk för väsentliga felaktigheter i den finansiella rapporteringen för Förvaltnings AB Framtiden-koncernen som helhet. Åtgärderna vidtas i enlighet med allmänt accepterade revisionsstandarder (GAAS) i Sverige, vilka härrör från och överensstämmer med internationella revisionsstandarder (ISA). Ur koncernredovisningsperspektiv uppnår vi säkerhet via granskning av dotterbolagens finansiella rapportering av saldon på de väsentliga kontona. Lagstadgad granskning av dotterbolagens rapportering och årsredovisning i kombination med särskilda granskningsinsatser på uppdrag av koncernteamet samt granskning av konsolidering och bedömning av koncernen som helhet ger grunden för vårt uttalande på koncernnivå.

Omfattningen har fastställts av det centrala teamet vilket även överensstämmer med koncerninstruktioner från EY (och Stadsrevisionen i Göteborgs Stad). Granskningen omfattar samtliga dotterbolag som rapporterar sin granskning av dotterbolagens koncernrapportering och räkenskaper till koncernteamet.

Koncernen revideras i sin helhet av team från vårt Göteborgskontor. Karin Olsson är huvudansvarig i samtliga bostadsbolag. Karin är en nyckelrevisor i revisionen i enlighet med definitionen i Artikel 11, EU förordningen (se även appendix 5). Rapportering sker från huvudansvarig Sune Edvardsson för övriga bolag.

Koncernens redovisning granskas även i syfte att lämna en granskningsberättelse enligt översiktligt granskning avseende Framtidens koncernrapportering till Göteborgs Stadshus för första kvartalet och andra tertialet. Dessa delårsgranskningar ingår som en del av det upphandlade uppdraget.

Bolag	Huvudansvarig
Bostads AB Poseidon	Karin Olsson
Göteborgs Stads Bostads AB m dotterbolag	Karin Olsson
Familjebostäder i Göteborg AB	Karin Olsson
Gårdstensbostäder AB	Karin Olsson
Framtiden Bygguveckling AB	Karin Olsson
Egnahemsbolaget i Göteborg AB	Sune Edvardsson
Störningsjouren i Göteborg AB	Sune Edvardsson

100% täckning

# Insiktsfull rapportering

**Kommunikation är den allra viktigaste aspekten av vår revision och vår relation till er och bidrar till att ni kan uppfylla era mål. Vi främjar en öppen och rak dialog med såväl informell diskussion som formella möten under året.**

Vi tror att regelbunden kontakt bygger starka relationer och möjliggör hantering av frågor i god tid innan de blivit till problem. Vi kommer tidigt överens om en formell kommunikationsplan. Föreslagna formella möten med Revisionsutskottet och styrelse finner ni i tabellen. Den är utformad för att stötta våra gemensamma mål.

Vårt mål är att hjälpa Revisionsutskottet inom deras ansvarsområden. Dessutom delar vi med oss av våra lärdomar kring styrning av verksamheten och vår syn på viktiga förändringar på marknaden.

Vår rapportering till er innehåller våra insikter, förslag på aktiviteter och förändringar på Förvaltnings AB Framtidens processer för att få kontroll och förbättra er verksamhet. Konkret innebär det vad ni kan göra idag som ger resultat i morgon.

*Vi inkluderar  
våra insikter och  
ger förslag på  
aktiviteter*

## Revisionsutskott - möten

### Ämnen

- 28 maj 2018
  - Tidigare års revision och utskottets förväntningar på PwC:s externa revision
  - Revisionutskottets syn på risker, däribland risken för oegentligheter
  - Presentation av revisionsplan
  - Resultat av granskning av "Lägesrapportering" och åtgärder med anledning av dessa
- X november 2018
  - Uppdatering om redovisning och regelverk
- januari/februari 2019
  - Resultat av granskningen av årsbokslutet, inklusive andra rapporteringskrav
  - Utkast på revisionsberättelse

## Styrelsemöten

- 8 februari 2019
  - Resultat från granskningen av årsbokslutet, inklusive andra rapporteringskrav

---

# Appendix

---

01-05



---

## *Appendix 1 – Risker och fokusområden*

Se separat dokument

## Appendix 2 – Revisionsansats

*Modellen leder till att fullständiga revisionsåtgärder vidtas också för koncernredovisningsändamål.*

Utgångspunkten är den uppfattning vi har bildat oss och kontinuerligt uppdaterar av Förvaltnings AB Framtiden-koncernens verksamhet, strategier, övergripande mål och ekonomiska mål, vår inledande analys och diskussionen med koncernens ledning.

Vi har slagit fast vilka mål och risker som finns, samt vilka de viktigaste kontrollerna för att minska dessa risker är. Vår riskbedömning säkrar att vi har rätt inriktning på vår revisionsprocess. På basis av den diskuterar vi med revisionsteamet på bolagsnivå om vilka områden vi fokuserar revisionen på.

Denna modell innebär att de åtgärder som vi vidtar i olika delar av koncernen bygger på ISA, IFAC:s internationella revisionsstandarder.

Vårt mål är att stödja revisionsutskottet, koncernledningen och andra berörda parter som har ansvar för och intresse av att kontrollera koncernens finansiella rapportering, interna rapportering, kontrollsystem och juridiska risker.

Revisionsansatsen och de övergripande nyckelområdena i denna revisionsplan förutsätter att Förvaltnings AB Framtidens ledning är delaktig, det vill säga att tid avsätts för möten, dokumentation sammanställs och information/uppgifter som vi behöver lämnas till oss enligt överenskommelse.

### Väsentlighet

Revisionsen omfattning påverkas av vår bedömning av materialitet. En revision är designad för att erhålla rimlig säkerhet att de finansiella rapporterna är utan materiella felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel. Felaktigheter är att anse som materiella om de individuellt eller aggregerat, skulle kunna förväntas påverka ekonomiska beslut som användare av de finansiella rapporterna tar.

Väsentlighetskriteriet i fråga om koncernredovisning fastställs på grundval av en kvalitativ och kvantitativ bedömning av riskerna och felaktigheternas påverkan. Den övergripande koncernmaterialiteten för de konsoliderade finansiella rapporterna, har fastställts till 250 Mkr för extern årsredovisning enligt IFRS. Vi tillämpar därtill en specifik materialitet för fastighetsförvaltningen samt koncernrapporteringen enligt K3 till Göteborgs Stadshus AB om 101 Mkr. För ytterligare information kring hur denna har beslutats, vänligen se s 10.

Revisionsteamet på bolagsnivå som granskar den lokala redovisningen instrueras att planera sitt arbete utifrån rimliga förväntningar om att påträffa fel och med utgångspunkt från de nivåer och tidpunkter som anges i de lagstadgade revisionskraven.

Revisionen planeras för att felaktigheter som överstiger angivna väsentlighetströsklar ska påträffas. Alla väsentliga fel (över miniminivån) som inte har korrigerats och som påverkar koncernredovisningen aggregeras och rapporteras till koncernledningen och revisionsutskottet ("Sammantagna okorrigerade felaktigheter") (SUM) när bokslutsarbetet har avslutats.

## Appendix 2 – Revisionsansats

### Väsentlighet

Vi har fastställt vissa kvantitativa väsentliga tal, däribland för er finansiella rapportering som helhet (se tabellen nedan).

*Väsentliga  
koncernövergripande tal*

**Övergripande väsentlighetstal:** 250 miljoner kronor  
**Specifik materialitet:** 101 miljoner kronor

*Hur vi fastställde det*

Vårt övergripande väsentlighetstal motsvarar 0,3 % av totala tillgångar.

*Motivering av valet av vilka  
väsentliga tal att använda oss  
utav*

Vi valde tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaper som helhet mot bakgrund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning samt utgör ett särskilt betydelsefullt område för revisionen. Vi har definierat en specifik materialitet för revisionen av resultat från fastighetsförvaltningen i dotterbolagen

Totala tillgångar är för denna typen av verksamhet ett allmänt accepterat riktmärke. Nivån 0,3 % anses ligga väl inom spannet i revisionsstandarder för kvantitativ väsentlighetströskel.

Beaktat den väsentliga påverkan av verklig värde värderingen på total finansiell ställning samt att vårt uppdrag även omfattar revision på uppdrag av moderbolagsrevisorerna EY av koncernrapporteringen enl K3 så har vi definierat en specifik materialitet för koncernens fastighetsverksamhet exklusive värdeförändringen på fastigheter. Denna baseras på tilldelad materialitet som motsvarar ca 5% av resultat före värdeförändring förvaltningsfastigheter.

Vi kom överens med Revisionsutskottet om att vi skulle rapportera upptäckta felaktigheter som översteg 10 Mkr samt felaktigheter som understeg detta belopp men som enligt vår mening borde rapporteras av kvalitativa skäl. Denna beloppsnivå överensstämmer med instruktioner från EY till syfte för vår revision av Förvaltnings AB Framtidens koncernrapportering.



## Appendix 2 – Revisionsansats

*Hur vi gör*

## Appendix 3 – Syftet med vår revision

Vårt huvudmål är att rapportera om de finansiella rapporterna för era entiteter i Förvaltnings AB Framtiden-koncernen har upprättats i enlighet med den svenska årsredovisningslagen eller lokala motsvarigheter för utländska företag, samt om koncernredovisningen eller lokala motsvarigheter för utländska företag, samt om koncernredovisningen rapporterats i enlighet med de internationella redovisningsstandarderna IFRS, som har antagits av EU.

Revisionen genomförs i enlighet med internationella revisionsstandarder (ISA). Dessa standarder innebär att vi måste planera och genomföra revisionen så att vi uppnår rimlig säkerhet om att de finansiella rapporterna är sakliga och inte innehåller några väsentliga felaktigheter.

I enlighet med instruktioner från EY på uppdrag av Stadsrevision i Göteborgs Stad så genomförs även följande uppdrag;

- Delårsgranskning av koncernrapportering till Göteborgs Stadshus per Q1
- Delårsgranskning av koncernrapportering till Göteborgs Stadshus per T2
- Revision av koncernrapportering till Göteborgs Stadshus för 2018

### Vad revisionen ger till följande intressenter:



*Aktieägare och andra berörda parter*

Oberoende revisionsberättelser och rapporter som adderar trovärdighet till Förvaltnings AB Framtidens finansiella information.



*Revisionsutskottet*

Observationer och reflektioner från granskningen. Vi besvarar frågor som uppkommer och stödjer Revisionsutskottet att uppfylla sitt ansvar avseende finansiell rapportering, bolagsstyrning, lagar och regler.



*Ledningen*

Observationer, rekommendationer och råd i frågor kring revision, redovisning, finansiell rapportering och regelverksfrågor från erfarna medarbetare som förstår Förvaltnings AB Framtidens verksamhet och den miljö respektive bransch som koncernen och moderbolaget verkar i.



## Appendix 4 – Kvalitetskontroll



### *Andra tjänster än revision*

Allt arbete som inte har samband med revisionen ska i förhand godkännas av huvudansvarig revisor i enlighet med den svenska revisorslagen, EU förordningens riktlinjer och PwC:s interna riktlinjer. Samtliga tjänster bedöms mot vad som är för godkänt i de riktlinjer som Förvaltnings AB Framtidens Revisionsutskott har beslutat.

### *Revisionsmetod*

För enhetlighet och konsekvens använder sig våra medlemsföretag i hela världen av samma revisionsmetod vid alla revisionsuppdrag. Oberoende team granskar regelbundet att vi tillämpar denna metod. Alla partners och chefers arbete granskas minst en gång vart tredje år. Resultaten av dessa granskningar ingår i utvärderingen av revisionsteamets arbete.

### *Kvalitetsinspektioner*

Kvalitetskontroller sker årligen genom såväl interna processer som genom externa kontroller via vår tillsynsmyndigheter, Revisorsnämnden och PCAOB. Kvalitetskontrollerna ska verifiera att kvalitetsmålen uppnås och att kraven i revisionsstandarder och revisionsmetodik uppfylls.

### *Vårt oberoende*

Oberoende och opartiskhet är grundläggande och måste alltid tillgodoses i det enskilda uppdraget. Oberoendet gäller såväl för enskild medarbetare som för PwC som företag, både avseende vårt agerande i allmänhet och det enskilda uppdraget i

synnerhet. Inom PwC:s globala nätverk har vi en gemensam standard och processer för att bevara vårt oberoende gentemot kunder. Alla medarbetare inom PwC Sverige som arbetar med kunduppdrag måste varje år bekräfta att de lever upp till alla delar av PwC:s oberoendepolicy, inklusive sitt personliga oberoende. Innan vi åtar oss ett uppdrag - vare sig det gäller revision eller rådgivning - tillämpar vi rutiner som ska säkerställa att vi inte godkänner uppdrag som leder till att vi hamnar i en oberoende- eller intressekonflikt.

### *Oberoende kvalitetskontrollpartner*

Vid alla revisioner av börsnoterade företag eller företag med noterade värdepapper finns en utsedd oberoende kvalitetskontrollpartner som har erfarenhet och kunskap om er bransch. Denne förhandsgranskar alla rapporter av vikt och tar ställning till problem som uppstår. Uppdragsledaren och kvalitetskontrollpartnern diskuterar vid behov frågor som uppkommer under revisionen.

### *Partnerrotation*

Huvudansvariga revisorer får enligt PwC:s policy ansvara för noterade kunders revision under totalt sju år i rad. Andra framträdande teammedlemmar bör också rotera regelbundet för att tillse nya perspektiv utan förlora den kunskap som PwC anskaffat.

### *Sekretessbelagd information*

Som revisorer har vi tystnadsplikt gällande den information vi erhåller i samband med utförandet av ett revisionsuppdrag. Detta gäller teamets alla medlemmar. Vår revision dokumenteras i separata databaser och dokumentation i form av fysiska revisionsakter undviks och förvaras avskilt för att undvika obehörig åtkomst om de uppstår.

## Appendix 5 – Kompletterande rapport till Revisionsutskottet

*Den kompletterande rapporten ska vara skriftlig och ska innehålla en redogörelse för resultatet av den lagstadgade revision som utförts och ska åtminstone innehålla följande uppgifter.*

- En förklaring om opartiskhet och självständighet i enlighet med artikel 6.2 a.
- Om den lagstadgade revisionen utförts av ett revisionsföretag ska rapporten ange varje nyckelrevisor som deltagit i revisionen.
- Om den lagstadgade revisorn eller revisionsföretaget har ordnat så att hans, hennes eller dess granskning utförs av en annan lagstadgad revisor eller ett annat revisionsföretag som inte ingår i samma nätverk, eller har anlitat externa sakkunniga, ska detta anges i rapporten som även ska intyga att den lagstadgade revisorn eller revisionsföretaget tagit emot en bekräftelse från den andra lagstadgade revisorn eller det andra revisionsföretaget och/eller den externa sakkunnige avseende deras opartiskhet och självständighet.
- En beskrivning av typen, frekvensen och omfattningen i fråga om kommunikationen med Revisionsutskottet eller det organ som utför motsvarande uppgifter inom det granskande företaget, ledningsorganet och förvaltnings- eller kontrollorganet inom det granskade företaget, tillsammans med uppgifter om datumen för mötana med dessa organ.
- En beskrivning av omfattningen av revisionen och under vilken period denna utfördes.
- Om mer än en lagstadgad revisor eller mer än ett revisionsföretag har utsetts, en beskrivning av fördelningen av arbetsuppgifter mellan de lagstadgade revisorerna och/eller revisionsföretagen.
- En beskrivning av den metod som använts, inbegripet vilka poster i balansräkningen som faktiskt verifierats och vilka poster som har verifierats grundat på system- och internkontrollgranskning, inklusive en förklaring av eventuella betydande variationer i förhållandena mellan system- och internkontrollgranskning jämfört med föregående år, även om föregående års lagstadgade revision utfördes av andra lagstadgade revisorer eller revisionsföretag.
- Angivande av den kvantitativa väsentlighetsnivå som tillämpats för att utföra den lagstadgade revisionen för de finansiella rapporterna som helhet och vid behov väsentlighetsnivån eller väsentlighetsnivåerna för särskilda klasser av transaktioner, kontosaldon eller upplysningar samt angivande av de kvalitativa faktorer som beaktats vid fastställandet av väsentlighetsnivån.
- Rapportering om och förklaring av bedömningar beträffande händelser eller förhållanden som identifierats under revisionens gång och som kan kasta betydande osäkerhet över det granskade företags förmåga att fortsätta verksamheten och huruvida de utgör en väsentlig osäkerhetsfaktor, samt en sammanfattning av alla garantier, stödbrev (comfört letters), offentliga ingripanden och andra stödåtgärder som har beaktats i bedömningen av det granskade företags förmåga till fortsatt drift.

## Appendix 5 – Kompletterande rapport till Revisionsutskottet

*Den kompletterande rapporten ska vara skriftlig och ska innehålla en redogörelse för resultatens av den lagstadgade revision som utförts och ska åtminstone innehålla följande uppgifter:*

- Rapportering om eventuella betydande brister i det granskade företags eller, när det gäller koncernredovisning, moderföretags interna finansiella kontrollsystem och/eller i redovisningssystemet. För varje sådan betydande brist ska den kompletterande rapporten innehålla uppgifter om huruvida ledningen åtgärdat bristen i fråga.
  - Rapportering om alla betydande förhållanden som inbegriper faktiska eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar eller stadgar som identifierats under revisionen, såvitt de bedöms vara relevanta för Revisionsutskottets möjligheter att utföra sina uppgifter.
  - Rapportering om och bedömning av de värderingsmetoder som har tillämpats på de olika posterna i årsredovisningen eller årsbokslutet eller koncernredovisningen, inklusive alla följder av ändringar av metoderna.
  - Vid lagstadgad revision av koncernredovisning, en förklaring av konsolideringens omfattning och de uteslutningskriterier som av det granskade företaget tillämpas på eventuella företag som inte ingår i koncernredovisningen, och huruvida dessa kriterier är i överensstämmelse med ramverket för finansiell rapportering
  - I tillämpliga fall angivande av eventuella revisionsåtgärder som utförts av revisorer från ett tredjeland, lagstadgade revisorer, revisionsföretag eller revisionsföretag från ett tredjeland när det gäller lagstadgad revision av koncernredovisning som genomförts av andra än medlemmar i samma nätverk som revisorn för koncernredovisningen tillhör.
- En uppgift om huruvida alla förklaringar och dokument som begärts har överlämnats av det granskade företaget.
  - Rapportering om i) eventuella betydande svårigheter som uppstått under den lagstadgade revisionens gång, ii) eventuella viktiga frågor till följd av den lagstadgade revisionen som diskuterats eller varit föremål för skriftväxling med ledningen, iii) eventuella andra frågor som den lagstadgade revisionen gett upphov till och som enligt revisorns professionella bedömning är av betydelse för tillsynen av den finansiella rapporteringen.
  - Medlemsstaterna får fastställa ytterligare krav på innehållet i den kompletterande rapporten till Revisionsutskottet. På begäran av en lagstadgad revisor, ett revisionsföretag eller Revisionsutskottet ska de lagstadgade revisorerna eller revisionsföretagen diskutera viktiga frågor som kommer upp till följd av revisionen och behandlas i den kompletterande rapporten till Revisionsutskottet, särskilt med avseende på j) i första stycket, med det granskade företags revisionsutskott, förvaltningsorgan eller, i tillämpliga fall, kontrollorgan.

## Appendix 5 – Obligatorisk rapportering till Revisionsutskottet

### Område

#### Vårt ansvar i enlighet med GAAS

Vi ansvarar för att genomföra vår revision i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och allmänt accepterade revisionsstandarder i Sverige, vilket fordrar att vi planerar och utför revisionen för att uppnå en rimlig, snarare än absolut, garanti för att det inte finns väsentliga felaktigheter i redovisningen.

Se uppdragsbrev för 2015-2018.

De frågor revisorerna kommunicerar innefattar endast de revisionsfrågor som är av styrningsintresse och som vi uppmärksammat när revisionen utförts. En revision av redovisningen är inte utformad för att identifiera alla frågor som kan vara relevanta för dem som är ansvariga för styrningen. Därför identifierar inte revisionen alla sådana frågor.

#### Väsentliga redovisningsprinciper, inklusive kritiska redovisningsprinciper

Väsentliga redovisningsprinciper ska beskrivas i fotnoterna i årsredovisningen. Väsentliga redovisningsprinciper inkluderar:

- Redovisning av förvaltningsfastigheter
- Redovisning av derivat och upplåning
- Redovisning av inkomstskatter

#### Ledningens bedömningar och redovisningsmässiga uppskattningar

Väsentliga bedömningar och uppskattningar som ledningen gör som förberedelse för av koncernredovisningen inkluderar:

- Fastighetsvärdering
- Förmånsbestämda pensionsförpliktelser
- Engstegstättade putsfasader

Vi ansvarar för att bedöma rimligheten i redovisningsmässiga uppskattningar som ledningen gjort mot bakgrund av koncernredovisningen i sin helhet.

#### Potentiell effekt på redovisningen av väsentliga risker och exponeringar

Stora risker och exponeringar som företaget ställs inför kommer att diskuteras och ska anges i årsredovisningen.

## Appendix 5 – Obligatorisk rapportering till Revisionsutskottet

### Område

*Väsentliga osäkerheter som rör händelser och situationer, särskilt verksamhetsfrågor*

Vi har inte identifierat några väsentliga osäkerheter utöver vad som beskrivs under fokusområden i revisionen i samband med vår planering och utförande av Q1 granskning.

*Twister med ledningen*

Inga

*Samråd med andra revisorer*

Vi rapporterar i enlighet med instruktioner till EY i egenskap av moderbolagsrevisorer i Göteborgs Stadshus-koncernen. Vi planerar inte att använda någon annan revisor, revisionsbyrå i utförandet av revisionen av Förvaltnings AB Framtiden-koncernen.

*Sammanfattning av icke-justerade felaktigheter*

Information om eventuella icke-justerade felaktigheter som identifierats i revisionen kommer att inkluderas i rapporteringen till Revisionsutskottet i samband med årsbokslut.

*Felaktigheter som upptäckts när revisionen genomfördes och därefter korrigerats*

Information om eventuella justerade felaktigheter som identifierats i revisionen kommer att inkluderas i rapporteringen till Revisionsutskottet i samband med årsbokslut.

*Förväntade justeringar av vår revisionsberättelse*

Information kommer att finnas med i årsredovisningen.

*Bedrägerier som omfattar högsta ledningen eller personer som är ansvariga för internkontroller eller som förorsakar väsentliga felaktigheter i redovisningen. Olagliga handlingar som omfattar högsta ledningen eller andra olagliga handlingar.*

Inga bedrägerier eller olagliga handlingar identifierade under planeringsfasen.

*Andra frågor som måste uppmärksammas av personer som ansvarar för styrningen, exempelvis väsentliga svagheter i internkontrollen*

Information kommer att finnas med i rapportering i samband med årsbokslut.

*Oberoende*

Inga frågeställningar identifierade i planeringsfasen.

# Tack

**Huvudansvarig revisor**

Karin Olsson  
+46 709 29 12 81  
karin.olsson@pwc.com

**Granskningsledare**

Åsa Önfelt  
Asa.oenfelt@pwc.com  
+46 709 29 12 52



**pwc**

PwC-företagen tillhandahåller branschspecifika tjänster inom revision, skatte- och affärsrådgivning för att utveckla sina kunders värde. Vi delar våra kunskaper, erfarenheter och lösningar med 236 000 medarbetare i 158 länder för att utveckla nya perspektiv och praktiska råd. Mer information finns på [www.pwc.com](http://www.pwc.com).

Denna publikation har enbart framtagits som allmän vägledning i vissa frågor, inte för att ge yrkesmässig rådgivning. Inga åtgärder bör vidtas på basis av informationen i denna publikation utan att kvalificerad rådgivning inhämtas. PricewaterhouseCoopers i Sverige AB gör inga uttåg eller uttågslåddla) för att informationen i denna publikation är korrekt eller fullständig. I den utsträckning som lagen tillåter friskriver sig PricewaterhouseCoopers i Sverige AB samt dess styrelseledamöter, anställda och ombud från allt ansvar för och alla skyldigheter avseende följder av att läsaren eller någon annan agerar eller avstår ifrån att agera utifrån den information som återfinns i denna publikation eller fattar beslut på grundval av den.

© 2018 PricewaterhouseCoopers i Sverige AB. Alla rättigheter förbehålls. I detta dokument avser "PwC" PricewaterhouseCoopers i Sverige AB som är medlemmföretag i PricewaterhouseCoopers International Limited, där vart och ett av medlemsföretagen är en separat juridisk enhet.

