



Gårdstensbostäder AB

Rapportering 2018

5 februari 2019

Gårdstensbostäder AB

Introduktion

Innehållsförteckning

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

PwC:s revisionsteam:

Huvudansvarig revisor:

Karin Olsson

Auktoriserad revisor

Karin.olsson@se.pwc.com

+46 (0) 10 213 12 81

Granskningsledare:

Anela Cmajcanin

Auktoriserad revisor

Anela.cmajcanin@pwc.com

+46 (0) 10 213 15 12

1. Vårt uppdrag

Uppdrag och genomförande enligt aktiebolagslagen

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

Rapport om årsredovisning

Granskning av årsredovisningen:

Baseras på revisorns riskbedömning - att årsredovisning 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

Vi har läst tryckt årsredovisning och bedömt om det finns information som är oförenlig med årsredovisningen.

Uttalanden

Är upprättad enligt Årsredovisningslagen

Ger en rättvisande bild av resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Granskning av förslag till disposition av bolagets ansamlade vinst

Särskilda regler för allmännyttiga bostadsbolag

Granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning:

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

Granskat om 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.

2. Revisionsprocess 2018

Kunskaper om verksamheten

- Översiktlig Granskning 31/3 - Kvartal 1
- Planeringsmöte Stadsrevisionen
- Översiktlig Granskning 31/8 - Tertial 2
- Early Warning /Förvaltningsrevision/Intern kontroll - Lägesrapportering
- Bokslutsgranskning - Slutrevision /möte med företagsledning
- Styrelsemöte

Bokslutsgranskning

- Granskat om redovisningsprinciperna överensstämmer med de som användes föregående år.
- Reviderat och testat väsentliga resultat och balansposter
- Granskning årsredovisningshandling.

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden

Fokus- områden

Beskrivning

Resultat och observationer

Slutsats

Företagsövergripande

Kontrollmiljö, system och struktur för bolagsstyrning och efterlevnad av ägardirektiv är av stor betydelse för Framtiden-koncernen som kommunala bolag.

Intern kontroll i system och processer säkerställer vidare kvalitet i finansiell rapportering.

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

Vi bedömer väsentliga processer och rutiner i bolagen samt testar kontroller i relevanta delar för revisionen.

Vi noterar att det är god ordning och reda inom ekonomiavdelning men också att bokslutsprocessen är starkt personberoende och därmed något sårbar.

Vår bedömning är att rutiner fungerar väl, god ordning och reda och att bokslutet blivit klart i tid och med god kvalitet.

Vi har inga väsentliga noteringar baserat på vår granskning.

Vi noterar sedan tidigare år att organisationen är begränsad. Bokslutsprocesser mm är därtill centrerade och beroende av ekonomiansvarig, vilket ger en sårbarhet för ekonomifunktionen.

Under slutet av 2017 har ekonomifunktionen förstärkts. Upplärning och introduktion pågår. Vi noterar att belastning är fortsatt hög på ekonomiansvarig vilket innebär ett högt personberoende.

Vi rekommenderar att arbetsfördelning fortsätter att arbetas med samt att utvärdering sker av omfattning i årsredovisningsdokument etc för att minska belastning i årsbokslutet.

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden

Fokus-områden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
IT-system	Framtidens fastighetsförvaltande bolag driver en transaktionsintensiv verksamhet i en komplex systemmiljö. Väsentliga processer såsom hyresdebitering, anläggningsredovisning samt löner sker lokalt i dotterbolag. Framtidens IT hanterar koncerngemensamma driftsrelaterade frågor.	Vår revision omfattar en kartläggning och bedömning av rutiner för generella IT-kontroller centralt hos Framtidens IT samt lokalt hos bolagen avseende system för hyresadministration samt huvudbok.	Vår granskning av väsentliga processer baseras för Gårdstensbostäder huvudsakligen på test mot underlag och i mindre grad förlitande på kontroller. Inga väsentliga noteringar.
Inköp	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 Grundläggande för god intern kontroll är uppdelning av vem som gör vad och vem som kontrollerar.	Granskning och uppföljning har skett av styrande dokument och rutiner avseende; • Godkännande av inköp • Godkännande av investeringsbeslut samt efterlevnad mot policy • Uppföljning av pågående projekt och stickprovvis test mot underlag	Tidigare rekommendation kring regelbunden genomgång av förändringar i fasta data har implementerats i bolaget, dock har systembytet inte skett så som planerat under 2018. Detta har försenat ev undersökning om rutinen kan implementeras i systemet. Vår granskning och uppföljning av årsbokslutsbedömningar har skett utan väsentliga noteringar.

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden forts.

<i>Fokus- områden</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Resultat och observationer</i>	<i>Slutsats</i>
<i>Skatter & moms</i>	Fastighetsförvaltning innebär speciella regler kring moms och uttagsbeskattning såväl som inkomstbeskattning.	Vår granskning omfattar bedömning och stickprov i rutiner kring momshantering samt uppföljning och bedömning av underlag för skatteberäkning och redovisning.	Som följd av K3 aktiveras projekt i högre grad vilket också skapar större skillnader mellan skattemässig hantering och bokföringsmässig hantering och ställer än högre krav på goda rutiner och dokumentation. Vår granskning har rimlighetsbedömt hantering och justeringsposter i skatteberäkning utan väsentliga noteringar.
<i>Lagar & regler</i>	Framtiden och dess dotterbolag såsom kommunala och allmännyttiga bostadsbolag omfattas av speciella lagar och regler inom upphandling och bostadsförvaltning.	Vår granskning omfattar bedömning av rutiner genom förfrågningar samt läsning av protokoll och beslutsunderlag.	Vi har inte några noteringar om väsentliga avsteg eller brister baserat på vår revision.

4. Bokslut – revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser

Värderingsfrågor - fastigheter

Marknadsvärde beräknas på bolagets fastigheter baserat på förväntade hyresintäkter samt normaliserade driftskostnader. Projektfastigheter bedöms individuellt.

Värdering ligger till grund för bedömning av bokfört värde i bolaget och för Framtiden-koncernens årsredovisning. Verkligt värde för bolagets totala bestånd uppgår till 1 847 mkr jämfört med 1 682 mkr 2017. Bokfört värde uppgår till 560 mkr.

Allbolagen – affärsmässighet

Gårdstensbostäder har att beakta särskilda regler för allmännyttiga bostadsbolag och affärsmässighet i beslut.

Avkastningskrav för bostadsbolagen definieras från 2018 baserat på kassaflöde från verksamheter exklusive investeringar i nybyggnation och konverteringar till lägenheter.

Lönsamhetskrav för enskilda investeringsbeslut har i koncernen bedömts till 5% sedan 2014 och baseras på koncernens långsiktiga perspektiv som fastighetsägare. Investeringskalkyler som visar en lägre lönsamhet ska motiveras enligt riktlinjer från koncernen.

Rekommendationer/PwC:s slutsatser

Värderingsprövning sker årligen för hela beståndet till syfte för bedömning av värden samt extern koncernredovisning enligt IFRS för Framtiden. Enskilda fastigheter beräknas när indikation föreligger alternativt i projektstart.

Värdering beräknas på en intern modell och antaganden för värdering bedöms koncerngemensamt och baserar sig på marknadsmässiga avkastningskrav. Modellen är konceptuellt oförändrad mot föregående år. Vi bedömer modell och antaganden rimliga.

Bolaget redovisar pågående projekt om 13,8 Mkr i balansräkningen per 31 december 2018. I pågående projekt så ingår nybyggnation i bostäder och parkeringshus Saffransgatan. Beräknade produktionskostnader för parkeringshus och bostäder överstiger det beräknade marknadsvärdet av färdigställda tillgångar. Mellanskillnaden redovisas som en nedskrivning och kostnad för Gårdstensbostäder i takt med upparbetning. Årets resultat har belastats med 30 Mkr. Upphandling pågår varmed produktionskostnad inte är helt fastställd.

Vi har tagit del av beslut relaterat till nybyggnationer/ombyggnationer. Dokumentation i investeringsbeslut avseende projekt med väsentliga nedskrivningsbehov behöver förtydligas i de faktorer som motiverar affärsmässigheten vid avvikelser från marknadsmässiga avkastningskrav mm från bolagets perspektiv.

Vi har för parkeringshus Saffransgatan erhållit dokumentation som betonar kopplingen till övriga fastigheter och beståndet som helhet vilket motiverar affärsmässigheten i beslutet.

5. Övrigt

Iakttagelser	Rekommendationer/PwC:s slutsatser
Värdeöverföring	Koncernbidrag har erhållits med 3,7 mkr. Utdelning föreslås med ett belopp motsvarande erhållet koncernbidrag netto efter skatt. Någon värdeöverföring bedöms därmed inte ske/föreslås sammantaget.
Övriga frågor avs förvaltningsrevision/ intern kontroll	Vi har inte identifierat några andra väsentliga frågeställningar eller iakttagelser

Denna rapport har upprättats inom ramen för vårt uppdrag att utföra lagstadgad revision av Gårdstensbostäder AB. Rapporten är endast upprättad för vår uppdragsgivares räkning, Gårdstensbostäder AB, och får inte lämnas ut eller göras tillgänglig för andra fysiska eller juridiska personer utan Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s skriftliga godkännande. I avsaknad av skriftligt godkännande, tar Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB inte något som helst ansvar gentemot någon annan än uppdragsgivaren som väljer att förlita sig på eller att agera utifrån innehållet i denna rapport. Inte heller tas något ansvar för att rapporten används för andra syften än för dem som förelegat vid uppdragets utförande.

© 2019 PricewaterhouseCoopers i Sverige AB. All rights reserved. In this document, "PwC" refers to Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB or PricewaterhouseCoopers AB which is a member firm of PricewaterhouseCoopers International Limited, each member firm of which is a separate legal entity.