

**PROTOKOLL (1)**

Fört vid sammanträde med revisionsutskottet  
för Förvaltnings AB Framtiden

Datum: 2019-02-04  
Tid: Klockan 08:00 – 10:00  
Plats: Förvaltnings AB Framtiden lokaler

Närvarande: **Ledamöter:**  
Claes Roxbergh, ordförande  
Christina Backman  
**Övriga:**  
Lars Just, Ekonomichef  
Magnus Holmberg, Redovisningschef  
Marita Åblad, Finans  
Ylva Riquelme, Redovisningsekonom  
Karin Olsson, PWC  
Åsa Önfelt, PWC  
Claes-Göran Lans, Lekmannarevisor  
Hans Aronsson, Lekmannarevisor

**1. Sammanträdet öppnande**

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

**2. Föregående mötes protokoll**

Föregående mötes protokoll godkändes och lades till handlingarna. Ok

**3. Lekmannarevision**

Claes-Göran L och Hans A tackar för inbjudan. Deras besök är bl. a för att få en bättre bild av hur vår organisation är uppbyggd och de är även nyfikna på hur revisionsutskottet arbetar. Det är tre år sedan de var på besök.

Resor i tjänsten med dess riktlinjer har granskats 2018, revisionen tog tolv stickprov, små saker har hittats av mindre karaktär berättar Hans, syftet med resan har inte alltid varit tydlig i dokumentationen. Berlinresans beslut finns inte i något protokoll. De ber oss att se över hur och att bolagen följer stadens rekommendationer.

Slutsatsen är att de dock är mycket nöjda med skötseln av bolagen i stort.

Claes R reflekterar över sin tid i bolaget som ordförande i Revisionsutskottet, Både Claes R och Christina B nämner att detta utskott är nödvändigt då finansiella frågor får mer utrymme för genomgång och förståelse vilket är viktigt eftersom det hinns inte med på de vanliga styrelsemötena. Lekmannarevisorerna undrar om vi kan rekommendera arbetet med revisionsutskottet till andra kommunala bolag vilket alla instämmer i.

**4. Årsredovisning**

Lars J berättar om hur arbetet med bokslutet har gått.

**Resultat, koncernen** efter finansnetto visar 487 mnkr jmf med P3 364 mnkr, avvikelsen beror till största delen på lägre jämförelsestörande poster än prognostiserat.

Jämförelsestörande poster (+108):

- Nedskrivningar +90: utfall -244, prognos -334, avvikelse +90, främst relaterat till en ny värdering av projekt (bl.a. Adventsvägen +44, Kortedala Torg +11, Brilliantgatan +9, Makrillen +8)
- Realisationsresultat +11: utfall 63 mnkr, prognos +52, avvikelse +11, främst försäljning moduler inom Bygga Hem
- Återföring av avsättning putsfasader +7 mnkr (förlikningar fallit bättre ut än beräknat i reservationerna)

**Kassaflöde, koncernen** visar totalt -728 mnkr mot P3 -1019 mnkr skillnaden beror främst på tidsförskjutningar i nyproduktionen.

**Balansräkning, koncernen** visar summa tillgångar och eget kapital 30 948 mnkr med en oförändrad soliditet på 33,5 jmf med P3.

**Nedskrivningar** under 2018 visar ett utfall på 244 mnkr.

Lars J tydliggör att affärsmässighet är en viktig del i våra beslut, berättar även att vi behöver balansera upp affärer med både lägre produktionskostnader samt även högre hyror för att landa in med bättre avkastningar än vi lyckats med tidigare för att på längre sikt inte påverka finanserna.

**Underhåll & investeringar i befintligt bestånd.** Följer uppsatta mål.

**Driftkostnader.** Värmekostnaderna har gått upp under 2018. Trygghetsvårdars kostnader ligger delvis under driftkostnader vilket ger en annorlunda bild mot tidigare år.

**Administrationskostnaderna** har höjts varje år, kostnaderna för 2018 uppgick till 550 mnkr jmf med 2017 489 mnkr, till saken är att även här ligger delar av trygghetsvårdarnas kostnader för första gången.

Antalet anställda har ökat vilket revisionsutskottet önskar en utredning på. Pensionsavgångar förklarar en del.

Lars J berättar vilken överhängande risk EHAB visar i sina inkommande underlag för 2019 samt skickar med till styrelsemötet att informera samt diskutera.

PwC genom Karin O berättar om nyheter om intäkter och finansiella instrument, bolaget har gjort en genomlysning av alla leasingkontrakt vilket redovisas på nytt sätt.

**Balansräkning - IFRS, koncernen** visar summa tillgångar och eget kapital på 96 453 mnkr.

**Resultaträkning - IFRS, koncernen** visar ett totalresultat för 2018 om 6 132 mnkr.

## 5. Värdering fastigheter och derivat

Marita presenterar fastighetsportföljen med A-C lägen.

B-lägen har till ytan 41 %, A-lägen 35%, C-lägen 24%. Ingen större skillnad mot tidigare år. Fastigheternas värde – verkligt värde

Ing. balans 180101	87,9 mdr
Utg. Balans 181231	95,2 mdr

Marknaden motsvarar 19 318 kr/kvm

### Värdeförändring.

Värdeökning 5 903 mkr motsvarar 7,2% (6,3%)

Ca 16 800 kvm ökad bostadsyta

Ca 4 100 kvm minskad lokalyta

Genomsnittligt vägt avkastningskrav 3,7% (3.9%) i värdering (nedjusterat avkastningskrav)  
Genomsnittliga schablonkostnader för drift och underhåll har ökat från 466 till 467 kr/kvm.

Claes R undrar om P-avgifterna har höjts, Lars J säger att både Bostadsbolaget och Gårdstensbostäder arbetar aktivt med detta.

Marita förklarar vakansantagande i avkastningskrav och hur det omhändertas i värderingsmodellen.

Finansnetto uppgick under 2018 till -185 mnkr (-100)

Bolaget har gjort två förtida återbetalningar av derivat med Royal bank of Scotland i och med Brexit.

## 6. PwC revision

Karin meddelar att de redovisar en ren revision till EY.

Tidplanerna är för ansträngda enligt PwC. De fina årsredovisningarna tar för mycket tid och kanske kan funderas över om det är nödvändigt. Karin nämner att detta behöver ses över.

Inga väsentliga iakttagelser har gjorts.

**Nyproduktion** – nedskrivningar förklarades, hur de ser på frågan, bedömningar mm.

Fasta rapporter, analyser behöver tas fram inför värdering.

**Avsättning garanti putsfasader EHAB**– ingen ny info under 2018.

**7. Preliminär tidplan för 2019**

Presenteras till nästa möte

**8. Övriga frågor**

Inga

**9. Agenda nästa möte**

Delårsbokslut 190331, Riskanalys, Revisionsplan PWC, Anvisning för godkännande av icke-rev tjänster

**10. Mötet avslutas**

Vid protokollet



Ylva Riquelme

Justeras:



Claes Roxbergh



Christina Backman