

Egnahemsbolaget

Lägesrapport 2019

22 november 2019





Åsa Önfelt

Huvudansvarig revisor
asa.oenfelt@pwc.com
+46 (0) 10 213 12 52

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

Vi har under hösten 2019 genomfört förberedande granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning och den löpande redovisningen för tiden fram till 2019-09-30. 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 utslutas 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:

- Driftskostnader, inköp och utbetalningar
- Projektredovisning/projektuppföljning
- 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 bifogat brev.

För ytterligare förklaringar och kommentarer står vi givetvis till förfogande.

Med vänliga hälsningar,

PwC
Åsa Önfelt
Huvudansvarig revisor/granskningsledare



Förvaltning och intern kontroll

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p>Riskhantering och nyckelkontroller</p> <p>Vi har tidigare år haft kommentarer kring att bolagets dokumentationen kring bolagets riskhantering och nyckelkontroller bör stärkas. Bolaget har tidigare år hänvisat till att man ska införa systemet Stratsys för att på kunna dokumentera och följa upp risker och intern kontroll på ett bra sätt.</p>	<p>Vi har följt upp att bolaget har implementerat Stratsys och att man dokumenterat arbetet kring riskanalys, åtgärdsplan och intern kontroll.</p>	<p>Ja vi har system och uppföljning på plats i organisationen.</p>



Förvaltning och intern kontroll

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p>Momshantering</p> <p>Vid stickprovskontroll av bolagets momsrutin, har vi noterat att bolaget fått en faktura från Fastighetskontoret som är utställd på fel sätt ur momshänseende. Egnahemsbolaget räknas som ett byggföretag i enligt momslagen och på fakturor som ställs till bolaget för byggtjänster skall omvänd skattskyldighet tillämpas. De tjänster som Fastighetskontoret har fakturerat klassas som tjänster där omvänd skattskyldighet ska tillämpas.</p>	<p>Vi har informerat bolaget om detta som har tagit kontakt med Fastighetskontoret. Vi rekommenderar att bolaget följer upp korrekt hantering samt att vara vaksamma på att framtida fakturor från Fastighetskontoret och andra nämnder är korrekt hanterade ur ett momsperspektiv. Risker vid felaktig hantering är att Egnahemsbolaget inte får rätt till avdrag för ingående moms.</p>	<p>Vi har en dialog med fastighetskontoret som hävdar motsatsen men vi fortsätter kontrollen och följer upp detta vid varje momsrapport framöver.</p>



Redovisnings- och revisionsfrågor - Early Warning

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p>Garantiavsättningar</p> <p>Garantiåtaganden uppgick vid delårsbokslutet (T2) till 50,4 mkr vilket är en minskning med 28,7 mkr jämfört mot 2018-12-31. Minskningen beror främst på att bolaget återfört regresskrav, träffat förlikning eller åtgärdat fel. Bolaget har låtit Mannheimer och Swartling utreda möjligheten till att återföra garantireserver och återföringen är i linje med deras utredning.</p>		
<p>Projektredovisning</p> <p>Bolaget har tidigare endast aktiverat externa kostnader i projekt. Man har inte tagit upp någon balanspost avseende projektledarens tid i respektive projekt. Under 2019 har bolaget sett över redovisningen av pågående arbeten och under Q4 kommer bolaget att boka upp en balanspost avseende nedlagd tid i projekten.</p>		<p>Detta arbete pågår och möte med PwC har hållits. Vi kommer ta upp all tid i december månad så allt är på plats innan året slut.</p>



Redovisnings- och revisionsfrågor- Early Warning

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p>Kommande investeringar</p> <p>Bolaget står inför en större investering i området Selma stad tillsammans med andra bolag inom koncernen. Området finns inte idag och alla byggnation i området kommer att vara helt ny och komplettera tidigare bebyggelse. Egnahemsbolaget kommer att bygga lägenhetshus med bostadsrätter. Prissättningen är baserad på ett kalkylerat marknadspris utifrån den marknadsanalys som bolaget har gjort. I marknadsanalysen ingår benchmark mot vad andra aktörer i det nya området har för prissättning.</p> <p>Vi har noterat att priserna per kvm BOA är relativt mycket högre än vad befintliga bostadsrätter i området kring Selma Lagerlöfs torg betingar idag.</p>	<p>Vi rekommenderar bolaget att följa prisutvecklingen i området och bedöma eventuella risker som till exempel risk för att bostadsrätterna skulle kunna ta tid att sälja eller inte blir sålda, och vilken påverkan det skulle kunna få på bolagets resultat och ställning.</p>	<p>Vi följer prisutvecklingen i hela området. EHABs pris per BOA är 42,5 kkr vilket är helt i linje med övriga marknaden.</p> <p>Vi är osäkra på vilka priser som avses i iakttagelsen.</p>



Redovisnings- och revisionsfrågor- Early Warning

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p>Nya generella ränteavdragsbegränsningsregler</p> <p>Från och med den 1 januari 2019 gäller nya generella ränteavdragsbegränsningsregler vilket innebär att ränteutgifter under vissa förutsättningar inte blir fullt ut avdragsgilla. Huvudregeln innebär att avdrag för negativt räntenetto medges med högst 30% av skattemässigt EBITDA.</p> <p>Förenklingsregel i form av beloppsgräns införs vilket innebär att ett negativt räntenetto får dras av upp till 5 miljoner kronor räknat för hela koncernen om det finns koncernbidragsrätt.</p> <p>De nya reglerna är mycket komplexa, inte minst den skattemässiga definitionen av vad som är en räntekostnad samt beräkningar i större koncerner med bl a koncernbidrag att beakta. Vi har fått information att beräkningar kommer att utföras av Göteborgs Stadshus AB i samband med årsbokslut.</p>	<p>Vi förstår att en koncernövergripande dialog och samordning pågår. Med avseende på den pressade tidplanen i årsbokslutet rekommenderar vi att modellen för skatteberäkningar går igenom redan i december på koncern- och bolagsnivå.</p>	<p>Modell är genomgången med moderbolag och vi följer den modell som är framtagen. Dialog sker via moderbolag till staden.</p>