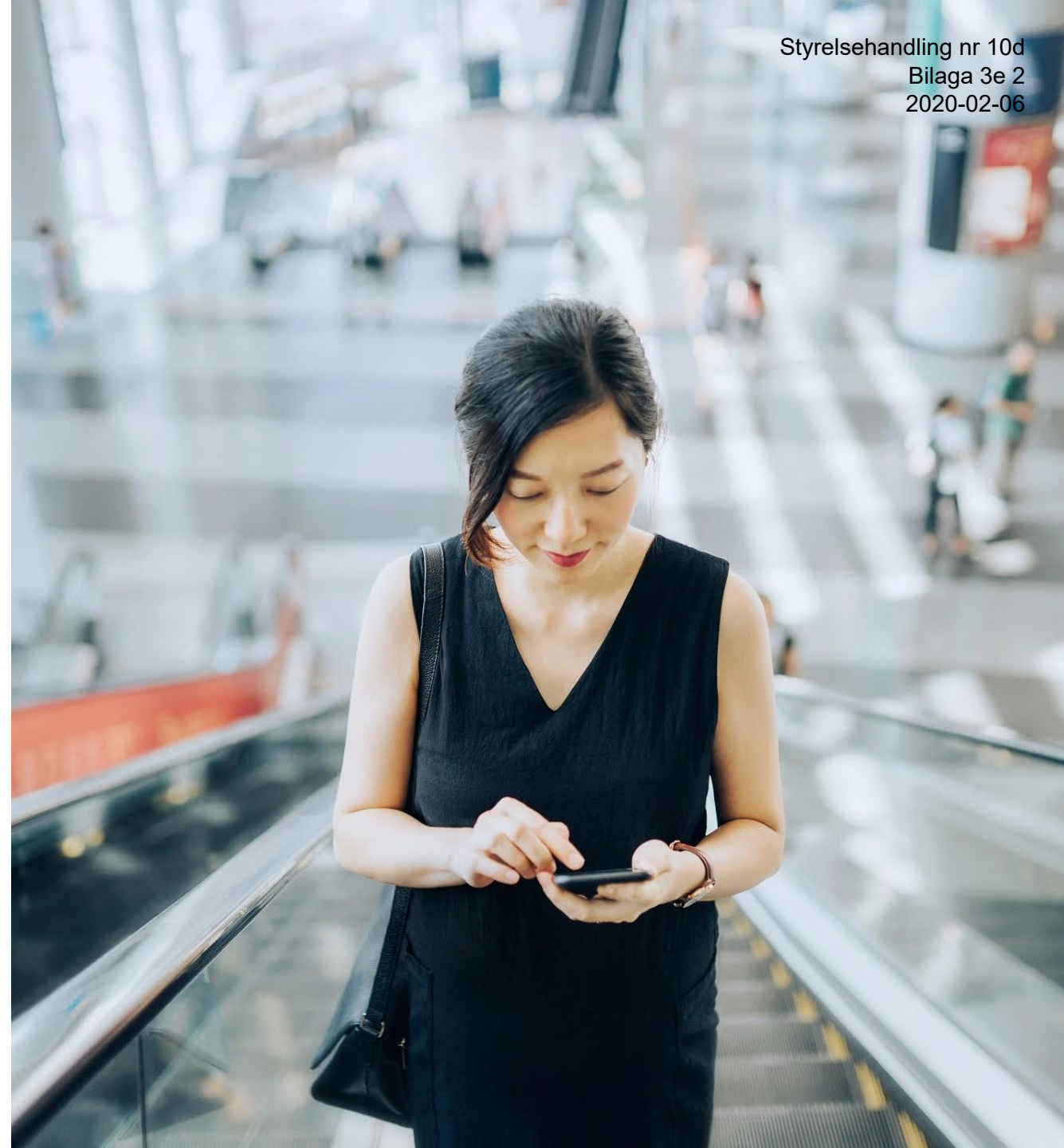


Bostadsbolaget

Rapportering 2019

6 februari 2020



Bostadsbolaget

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@pwc.com

1. Vårt uppdrag

Uppdrag och genomförande enligt aktiebolagslagen

Granskning enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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.

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.

Uttalanden

Är upprättad enligt Årsredovisningslagen

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning.

Slutsats:

Vi har avslutat vår granskning av bokslut. Vi förväntar oss att avge en ren revisionsberättelse.

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

2. Revisionsprocess 2019

Kunskaper om verksamheten

- 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 på bolagsnivå
- Registerkörning av huvudboken i Bostadsbolaget och kommanditbolagen för test av manuella bokföringsorders samt fullständighet av huvudbok
- Dataanalytisk granskning av fullständighet i utdebiteringar - att samtliga kontrakt i systemet debiteras och att fullständig överföring sker till huvudbok/Raindance.
- Testat konsolidering för koncernrapportering i Cognos – Bredfjällkoncernen & Bostadsbolagskoncernen
- Granskning årsredovisningshandling

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden



Fokusområden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
Företags- övergripande	<p>Kontrollmiljö, system och struktur för bolagsstyrning och efterlevnad av ägardirektiv är av stor betydelse för Framtiden-koncernen som kommunala bolag.</p> <p>Intern kontroll i system och processer säkerställer vidare kvalitet i finansiell rapportering.</p>	<p>Vår granskning omfattar uppföljning av styrande dokument, policys samt riskanalys och internkontrollplan inom ramen för vår förvaltningsrevision.</p> <p>Vi bedömer väsentliga processer och rutiner i bolagen samt testar kontroller i relevanta delar för revisionen.</p>	<p>Inga väsentliga iakttagelser.</p>

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



Fokusområden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
IT-system & miljö	<p>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.</p> <p>Vi noterar vidare att risker förknippade med dataintrång och avbrott ökar i samhället i stort.</p>	<p>Vår revision omfattar en kartläggning och bedömning av rutiner för generella IT kontroller centralt hos Framtidens IT samt lokalt hos bolagen.</p> <p>Vår granskning av väsentliga processer baseras på en kombination av test av kontroller – både systembaserade och manuella – samt substansgranskning.</p>	<p>Rekommendation har lämnats i Lägesrapport angående behörigheter i Fast2 (fastighetssystemet) samt lösenordsersättningen för Raindance som ej följer good practice. Ledningen har adresserat frågeställningar och koncerngemensamma krav ställs på Fast2.</p> <p>I övrigt inga väsentliga noteringar.</p> <p>En koncernövergripande genomgång av IT säkerhet pågår.</p>
Inköp	<p>Inom investeringsprocessen har vi fokuserat på följande väsentliga områden och risker;</p> <ul style="list-style-type: none">• Redovisning av projekt och utvärdering av investering respektive kostnadsföring av underhåll• Godkännande av projekt som budgetuppföljning• Risken för rörelsefrämmande inköp	<p>Granskning och uppföljning har skett av styrande dokument och rutiner avseende;</p> <ul style="list-style-type: none">• Godkännande av inköp• Godkännande av investeringsbeslut samt uppföljning utfall mot budgetering i projekt• Uppföljning av pågående projekt och stickprovsvis test mot underlag	<p>Vår granskning och uppföljning av årsbokslutsbedömningar har skett utan väsentliga noteringar.</p> <p>Mindre noteringar har rapporterats i lägesrapportering kopplat till projekthantering om bland annat brister i att löpande godkänna budgetöverskridande i projekten.</p>

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



Fokusområden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
Dataanalys – Intäkter Fast2	<p>Vi har under året gjort en dataanalys av transaktioner i FAST2 genom att inhämta systemdata avseende hyreskontrakt och månatliga hyresdebitering. Syftet med körningen har varit att:</p> <ul style="list-style-type: none">• Säkerställa fullständighet i debitering – dvs att hyreskontrakt debiteras månatligen.• Säkerställa att debiteringen korrekt överförs in i Raindance genom att matcha debitering med bokföring.• Bedöma rimligheten i variationer i den månatliga debiteringen och få en uppfattning om debiteringsnivån är rimligt konsekvent mellan perioderna.	<p>Vår analys har resulterat i att:</p> <ul style="list-style-type: none">• Vi har kunnat säkerställa att samtliga kontrakt debiteras. Vi har dock identifierat 2,728 kontrakt som debiteras med noll kr som vi bedömer bolaget bör se över.• Vi fått en matchning mellan hyressystemet och bokföringssystemet och bedömer att debitering ifrån FAST2 korrekt överförts in i Raindance.• Den månatliga debiteringen är konsekvent mellan perioderna.	<p>Utifrån vår genomförda registeranalys gör vi bedömningen att bolaget har en god hantering av sitt debiteringssystem och det finns en uppföljning som säkerställer att all debitering överförs korrekt in i Raindance.</p> <p>Det vi vill föra vidare till bolaget utifrån testningen är att det finns många avtal som debiteras med noll kronor. Vi har testat några avtal av dessa för att få en bedömning om vad detta beror på. I samtliga fall beror debiteringen om noll kronor på att avtalet samaviseras genom ett annat avtalsnummer. Detta bedöms därmed som rimligt.</p> <p>Bolaget bör dock se över listan med avtal som debiteras om noll kronor och säkerställa att det inte finns avtal som egentligen bör debiteras till annat belopp.</p> <p>I revisionen har vi gått igenom systemhantering genom testning av interna kontroller där förfarandet bedöms hanteras bra och vi bedömer därför risken som låg att bolagets uppföljning av dessa avtal skulle innebära materiella fel.</p>

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



Fokusområden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
Skatter & moms	<p>Fastighetsförvaltning innebär speciella regler kring moms och uttagsbeskattning såväl som inkomstbeskattning.</p> <p>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.</p> <p>Fokus har också varit på bolagets hantering av mervärdesbeskattningen detta år i och med utfallet i skatterevisjonen under 2018 kring uttagsbeskattning.</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>Vår granskning omfattar bedömning och stickprov i rutiner kring momshantering samt uppföljning och bedömning av underlag för skatteberäkning och redovisning.</p>	<p>Vår granskning har rimlighetsbedömt hantering och justeringsposter i skatteberäkning utan väsentliga noteringar. Öppet yrkande rekommenderas.</p> <p>Uppskjuten skatt har omvärderats i bokslutet som resultat av förändrade skattesatser framåtriktat. Utgångspunkt har varit 20,6 % i beräkningen och får året har man en ökad uppskjuten skatteskuld om 30,5 mkr till följd av skillnader i bokföringsmässiga och skattemässiga värden på byggnaderna.</p> <p>Vi bedömer att koncernens framtagna beräkning av skattemässigt EBITDA är korrekt. Samtliga räntekostnader bedöms som avdragsgilla.</p> <p>Vi har noterat mindre brister i hanteringen av redovisning av mervärdesskatt under året vilket noterades i vår lägesrapport hösten 2019. Bristerna grundade sig i differenser mellan huvudbok och deklaration. I december har uppföljning gjorts där vi har kunnat matcha huvudbok med deklaration. Bristerna i avstämningsrutiner bedöms därmed åtgärdade.</p>

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



Fokusområden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
Lagar och författningar	Framtiden och dess dotterbolag omfattas såsom kommunala och allmännyttiga bostadsbolag 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	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<p>Värderingsfrågor - fastigheter</p> <p>Marknadsvärde beräknas på bolagets fastigheter baserat på förväntade hyresintäkter samt normaliserade driftskostnader. Projektfastigheter bedöms individuellt.</p> <p>Värdering ligger till grund för bedömning av bokfört värde i bolaget och för Framtiden-koncernens årsredovisning. Verkligt värde för Bostadsbolaget totala bestånd uppgår till 33,4 mdkr jämfört med 30,5 mdkr 2018. Bokfört värde uppgår till 7,9 mdkr (7,6 mdkr fg år).</p> <p>Akkumulerade nedskrivningar i befintligt bestånd är begränsade som resultat av de senaste årens återförda nedskrivningar i takt med sänkta avkastningskrav i B och C lägen. Nedskrivningsbehov noteras emellertid i pågående och kommande nybyggnationsprojekt.</p>	<p>Värderingsprövning sker två gånger 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.</p> <p>Värdering beräknas på en intern modell och antaganden för värdering bedöms koncerngemensamt och baserar sig på marknadsmässiga avkastningskrav samt ett urval referensvärderingar. Modellen är konceptuellt oförändrad mot föregående år. Vi bedömer modell och antaganden rimliga.</p> <p>Pågående projekt uppgår till 976 mkr varav nybyggnationsprojekt ca 587 mkr. Ackumulerade nedskrivningar i pågående projekt uppgår till 27 mkr. Detta året har återföring om ca 3 mkr gjorts relaterat till nedskrivning tidigare år i Kortedala efter omdömt marknadsvärde. Inga ytterligare nedskrivningar har bedömts erforderliga.</p> <p>Projektets marknadsvärde till syfte för investeringsbeslut beräknas utifrån modell för investeringsbeslut baserat på en 50-årig kassaflödeskalkyl. En marknadsvärdering i enlighet med verkligt värde kan ge skillnader i värdering.</p>

4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<p>Allbolagen – affärsmässighet Bostadsbolaget har att beakta särskilda regler för allmännyttiga bostadsbolag och affärsmässighet i beslut.</p> <p>Lönsamhetskrav för enskilda investeringsbeslut har i koncernen bedömts till 5% sedan 2014 och baseras på koncernens långsiktiga perspektiv som fastighetsägare.</p> <p>Investeringskalkyler som visar en lägre lönsamhet ska särskilt motiveras enligt riktlinjer från koncernen. Som underlag för beräkning av marknadsvärde beaktas läge och värdeår.</p> <p>Nedskrivningar har ökat väsentligt i pågående nybyggnationsprojekt som resultat av hyresnivåer i kombination med projektkostnader vilket inte når marknadens avkastningskrav framför allt i B resp C lägen.</p> <p>Investerings- och inriktningsbeslut har fattats per 2019-12-31 som bedöms innebära ca 27 mkr i nedskrivningar baserat på uppskattade produktionskostnader. Nedskrivningar har belastat tidigare års resultat.</p>	<p>Avkastningskrav definieras årligen av moderbolaget baserat på kassaflöde från verksamheter exklusive investeringar i nybyggnation och konverteringar till lägenheter.</p> <p>Vi har i tidigare års revision tagit del av beslut relaterat till pågående nybyggnationsprojekt.</p> <p>Vi har som tidigare rapporterat noterat att antalet investeringsbeslut med nedskrivningsbehov ökat i takt med en ökad nybyggnation och satsning i ytterområden kopplat till hyresstrategi kring rimliga hyror.</p> <p>Arbete har pågått i koncernen för att dokumentera koncernens principer för affärsmässighet samt dokumentation i specifika investeringsbeslut för att stödja och tydliggöra de faktorer som motiverar affärsmässigheten där avvikelse från marknadsmässiga avkastningskrav mm noteras.</p> <p>Koncernens samlade analys har kommunicerats. Vi rekommenderar att process och format för utvärdering av projekt inklusive djupare analys av affärsmässighet vid projekt som indikerar nedskrivningsbehov fortsätter utvärderas. I detta analysarbete rekommenderas även koncernen att tillse en balanserad fördelning i nybyggnationsprojekt per bolag uppnås över tid.</p>

4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Bredfjäll koncernen

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<p>Värderingsfrågor - fastigheter</p> <p>Fastigheter förvärvade i Bredfjällkoncernen externvärderades i samband med förvärvet 2016 till 493 Mkr. I samband med förvärvet har noterats att fastigheter varit i behov av underhåll och renovering.</p> <p>Under 2017 förvärvades Fastighetsbolaget Biskopsgården 35:16 KB till ett värde om 167 Mkr från Willhem. Fastigheten externvärderades i samband med förvärvet till 172 Mkr. Bolaget heter numera Fastighetsbolaget Friskvåderstorget KB efter namnändring under 2018.</p>	<p>Bokfört värde uppgår till 191 Mkr (198 Mkr 2018) på fastigheterna i Fastighetsbolaget Bredfjäll KB och Fastighetsbolaget Gropens Gård KB. Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell uppgår till 547 Mkr.</p> <p>Fastighetsbolaget Friskvåderstorget har ett bokfört värde på fastigheten till 66 Mkr och marknadsvärde enligt koncernens värderingsmodell uppgår till 179 mkr.</p> <p>Vi noterar att upprustning pågår och bolagen visar negativa resultat kopplat till förhöjda underhållskostnader. Vi har inga iakttagelser kopplat till granskning av värdering eller redovisning av underhållskostnader.</p>

5. Övrigt

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
Värdeöverföring	Utdelning har lämnats för 2018 och föreslås för 2019 i enlighet med regelverk om värdeöverföring i lagen om allmännyttiga bostadsföretag. Koncernbidrag har lämnats från Bostadsbolaget till Framtiden och vidare till Stadshus med 206 Mkr i syfte att resultat- och skatteutjämna i koncernen. Koncernbidrag bedöms inte ha inneburit någon värdeöverföring då bolaget erhållit kompensation har med aktieägartillskott reducerat med beaktad skatteeffekt. Transaktionerna netto har inte någon effekt på eget kapital.
Övriga frågor avseende förvaltningsrevision/intern kontroll	Vi har inte identifierat några andra väsentliga frågeställningar eller iakttagelser

5. Övrigt - Bredfjäll koncernen

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
Äldre utestående fordringar	Vi noterar i årets bokslut att det fortfarande finns ett par äldre utestående fordringar från övertagandet av Bredfjällkoncernen. Dessa poster har identifierats i Bredfjäll KB samt Gropens Gård KB. Detta har aldrig varit materiella poster i revisionen sett till belopp och karaktär, men vi bedömer att bolagen bör se över dessa poster och eventuellt rensa dessa ifrån böckerna då de troligen inte kommer att regleras med motpart.
Övriga frågor avseende förvaltningsrevision/intern kontroll	Vi har inte identifierat några andra väsentliga frågeställningar eller iakttagelser

Tack!

Huvudansvarig revisor

Karin Olsson

+46 709 29 12 81

karin.olsson@pwc.com

[pwc.se](https://www.pwc.se)

Denna rapport har upprättats inom ramen för vårt revisionsuppdrag. Rapporten är endast upprättad för vår uppdragsgivares räkning och får inte lämnas ut eller göras tillgänglig för andra fysiska eller juridiska personer utan Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s/PricewaterhouseCoopers AB:s skriftliga godkännande. I avsaknad av skriftligt godkännande, tar Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB/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.

© 2020 PricewaterhouseCoopers i Sverige AB. Alla rättigheter förbehålls. I detta dokument avser "PwC" PricewaterhouseCoopers i Sverige AB som är medlemsföretag i PricewaterhouseCoopers International Limited, där vart och ett av medlemsföretagen är en separat juridisk enhet.