

PROTOKOLL (1)

Fört vid sammanträde med revisionsutskottet för Förvaltnings AB Framtiden.

Datum: 2020-02-03
Tid: Klockan 8.30 – 11.30
Plats: Förvaltnings AB Framtidens lokaler

Närvarande: **Ledamöter:**
Stefan Svensson, Ordförande
Gunnar Ekeroth
Tamara Nesic

Övriga:
Lars Just, Ekonomichef
Magnus Holmberg, Redovisningschef
Lars Magnusson, Business Control
Bokan Jalal, Redovisningsekonom
Karin Olsson, PwC

1. Sammanträdets öppnande

Sammanträdet öppnades. Gunnar E att jämte ordförande justera protokollet. Dagordningen ändras eftersom Karin O måste gå kl. 09.00. Hon får börja med sin punkt.

2. Föregående mötesprotokoll

Föregående mötesprotokoll godkändes och lades till handlingarna.

3. Helårsgranskning PwC

Karin O meddelar att redovisningen generellt ser det bra ut och att PwC inte har några större noteringar. PwC har skickat sin granskning till EY, som är Stadshus revisorer. Karin påpekar att processen kring revisionen kan effektiveras genom att vissa delar av årsredovisningen förbereds under hösten. Det skulle resultera i mer reflektionstid för revisorerna och därigenom möjliggöra högre kvalitet på revisionen. Revisionsutskottet kommer överens om att frågan bör lyftas på styrelsemötet.

Revisorerna har inget att lyfta på en översiktlig nivå vad gäller risker och väsentligheter men följande mindre punkter lyfts:

IT-säkerhet:

Sedan innan finns en del synpunkter kring IT-säkerheten, behörigheter på bolagsnivå samt harmonisering av ekonomisystem. Dessa punkter lyfts igen och Karin O påminner om att fler åtgärder krävs men att vi är på god väg. Lars J berättar om biträdesavtalet med Framtidens IT och den granskningen som PwC har gjort och som utgör grunden för de åtgärder som kommer att vidtas under året.

Inköp:

Bland annat granskas investeringsbeslut och kostnadsföring av underhåll. Revisorerna har inga noteringar vad gäller redovisningen av dessa punkter.

Finansförvaltningen:

Även här anses redovisningen ske i enlighet med god redovisningssed. Räntederivatet och räntesäkringarna går över till Staden. Ansvaret kommer ligga hos Göteborgs Stad.

Skatter och moms:

Inga större noteringar kring skatter och moms lyfts. Frågan om nya ränteavdragsregler, som idag inte har en särskilt stor påverkan men som kan komma att ha det 2023/2024, nämns.

Fastighetsvärdering:

PwC och deras värderingsspecialist har inte några invändningar mot våra processer. Karin O påpekar att Framtiden har hög känslighet för avkastningskrav men att den goda soliditeten och den finansiella stabiliteten balanserar den höga känsligheten. Revisorerna anser att riskerna Framtiden har lyft i årsredovisningen (IFRS) är tillräckligt informativa och i enlighet med god redovisningssed och praxis inom branschen. Karin O påpekar att nedskrivningar i pågående projekt har ökat kraftigt, ett resultat av satta hyresnivåer i kombination med höga projektkostnader. Lars J påpekar att styrelsen ska besluta när det är befogat att ta nedskrivningar och att frågan bör hanteras.

Sammanfattningsvis är revisorernas bedömning att redovisningen följer gällande lagar och praxis. Karin O berättar att PwC har som avsikt att lämna en ren revisionsberättelse.

4. Bokslut K3

Lars J påpekar att det inte är något lagkrav att följa IFRS idag men det ses som en fördel utifrån benchmarkingsperspektiv samt utifall vi skulle behöva låna på marknaden i framtiden. IFRS-bokslut görs endast två gånger per år, i övrigt redovisar vi enligt K3. Lars J visar bilder över koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning, enligt utskickad bilaga. Lars J berättar om ändrad redovisningsbedömning vad gäller nedskrivning av mark.

Lars J påpekar att administrationskostnaderna har ökat inom koncernen. Utskottet påpekar att frågan bör undersökas och lyftas vid nästa möte med revisionsutskottet.

5. Bokslut IFRS

IFRS-bokslutet presenteras, i enlighet med utskickad bilaga. Bilderna visar en värdeökning som är resultatet av investeringar och marknadsmässig värdering.

Lars J berättar att det finns förändring i redovisning av leasing, både operationell och finansiell leasing tas upp på balansräkningen.

6. Värdering fastigheter

Fastigheternas värden beskrivs utifrån olika lägen, i enlighet med utskickad bilaga. Lars J berättar att vi har lägre direktavkastningskrav i samtliga lägen. Nyproduktionen och en ökad bostadsyta leder till att vi har ökade kassaflöden. De lägre direktavkastningskraven är en effekt av den låga reporäntan.

7. Värdering derivat

Lars J går igenom bilderna för finansens och poängterar att vi inte längre styr ränterisken själva då all utlåning sker via Göteborgs Stad. Under 2020 tar Staden till fullo över Framtidens ränterisk. Därmed ingår moderbolaget inga fler derivatavtal. Utskottet föreslår att Framtiden ska komma med förslag på hur dialogen med Staden ska se ut, alternativt att revisorerna gör en granskning för att lyfta konsekvenserna med de nya rutinerna för skuldförvaltningen 2020. Frågan kommer att behandlas ytterligare på nästa möte.

8. Investering- och underhållsprognos, 11-årig

Den 11-åriga prognosen presenteras och Lars J berättar att prognosen speglar den nuvarande affärsplanen. Lars J visar också vad de olika nyckeltalen kan förväntas bli, enligt bilaga. Gunnar E ger förslag på att man kan ha en bild på prognos för långsiktigt resultat där ränta och direktavkastning finns med.

9. Övriga frågor

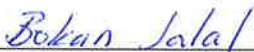
Tamara N frågar hur rating påverkar vår upplåningsränta samt vår långsiktiga soliditet. Ratingen kommer vi fortsätta med för möjliggöra benchmarking med resten av marknaden samt för dotterbolagens skull och deras leverantörer.


10. Agenda nästa möte

- Delårsbokslut
- Prognos 2
- Riskanalys och revisionsplan PwC
- Anvisning för förhandsgodkännande av icke-revisionstjänster
- Instruktion revisionsutskott
- Dialog med Göteborgs Stad angående upplåning
- Administrationskostnader
- 11-årsprognos
-

11. Mötet avslutas

Vid protokollet


Bokan Jalal

Justeras:

Gunnar Ekeröth


Stefan Svensson