

Styrelsehandling nr 7.3

Utfärdat 2020-02-03

Diarienummer FBU2020-0021

Handläggare

Anna-Karin Olsson

Telefon:031-773 83 44

E-post: anna-karin.olsson@framtiden.se

Ekonomisk revision 2019

Informationsärende

Styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB:

Anteckna informationen.

Ärendet

PWC har lämnat sin lägesrapport 2019-11-22 avseende verksamhetsåret 2019.

Slutlig rapport kommer att lämnas på styrelsemötet.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Bilagor

1. Lägesrapport PWC

Datum 2020-01-27

Underskrift



Namnförtydligande

Martin Blixt

VD



Anna-Karin Olsson

Ekonomichef

Framtiden Byggutveckling AB

Lägesrapport 2019

22 november 2019





Karin Olsson
Huvudansvarig revisor
karin.olsson@pwc.com
+46 (0) 10 213 12 81

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 uteslutas 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:

- Hantering av inköp
- 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 bifogade brev.

För ytterligare förklaringar och kommentarer står vi givetvis till förfogande.

Med vänliga hälsningar,

PwC
Karin Olsson

Förvaltning och intern kontroll



| Våra iakttagelser | Vår rekommendation | Bolagets kommentar |
|--|--------------------|--------------------|
| Vi har inte noterat några väsentliga frågor inom ramen för vår löpande granskning. | | |



Redovisnings- och revisionsfrågor - Early Warning

| Våra iakttagelser | Vår rekommendation | Bolagets kommentar |
|--|---|--|
| Bedömningar i pågående nybyggnationsprojekt Väsentliga nybyggnationsprojekt pågår och har kontrakterats under året. | Vi noterar vikten av att inför bokslutet uppdatera och dokumentera status och uppskattningar avseende produktionskostnader och kalkyler för dessa projekt och att uppdatera nedskrivningar i enlighet med gällande prognos. | Genomgång görs månadsvis av värdering, utfall och nedskrivning. Kalkyler säkerställs vid de större boksluten. |
| Lönsamhet i projekten Bedömningen av lönsamheten på de enskilda projekten görs utifrån en 50 årigt kassaflödesmodell. Internt lönsamhetskrav uppgår till 5% i kalkylränta, inkluderande 2% i inflationsantagande. I praktiken innebär det ett långsiktigt avkastningskrav om 3%. | Vi rekommenderar bolaget att upprätta en analys och dokumentation affärsmässigheten i nuvarande modell över lönsamhetsbedömning. Den mer branschtraditionella lönsamhetsmodell, 10 årigt kassaflöde jämte restvärde, används vid bedömningen av marknadsvärde och potentiella nedskrivningsbehov. | Detta är koncernens modell sedan 2014. Någon ändring är inte föreslagen men arbete kring affärsmässighet pågår dialog förs med vald revisor. |



Redovisnings- och revisionsfrågor - Early Warning

| Våra iakttagelser | Vår rekommendation | Bolagets kommentar |
|--|--|---|
| <p>Definition förgävesprojekt</p> <p>Direkta projektutgifter debiteras ut till respektive projekt och bolag. Vi har noterat att vissa kostnader har karaktären av omarbetningar, delvis förkastade alternativ etc. I vissa fall kan dessa kostnader tangeras utgifter för förkastade projekt ("förgävesprojekt"). Bolaget saknar en nedtecknad rutin kring bedömningen förgävesprojekt.</p> <p>I dagsläget vidarefaktureras projektutgifter från projektstart och väsentlig tid kan kvarstå till formellt investeringsbeslut och kontraktering.</p> | <p>Vi rekommenderar att bolaget upprättar rutiner kring utdebiteringen av utgifter i tidiga faser för sk förgävesprojekt. Hanteringen påverkar skatte- och momsmässig behandling av tidiga projektutgifter. Vid förgävesprojekt som vidaredebiterats går det miste om/försenas avdrag.</p> | <p>Vid de större boksluten görs genomgång av TS projekt för att identifiera eventuella projekt som inte kommer att starta.</p> <p>Rutin är under framtagande för att identifiera förgäveskostnader i projekt som får investeringsbeslut. Det är först vid detta tillfälle som man kan fastställa vad som skall levereras och om något anses vara kostnader som inte är till nytta i projektet. Under årets större bokslut kommer vi löpande att bevaka projekt överstigande 5 mkr för att identifiera risker med förgäveskostnader. Vid årsbokslutet kommer alla projekt av analyseras.</p> <p>Definition och omständigheter som ni nämner i er skrivning är inte möjlig att göra. Bedömningen ska göras per projekt och av kvalificerad ekonom i samråd med projektledare. Arbeten som inte hade utförts om man från början projekterat slutprodukten ska identifieras genom analys av projektets kostnader.</p> <p>Vidarefaktureringen av projektutgifter startar vid överlämnande till projektavdelningen, då bedöms projektet som genomförbart. Hanteringen av övertagna projekt skiljer sig åt mot våra egenproducerade projekt. Övertagna projekt faktureras från övertaget till FBU.</p> |



Redovisnings- och revisionsfrågor - Early Warning

| Våra iakttagelser | Vår rekommendation | Bolagets kommentar |
|--|--------------------|--------------------|
| <p>Inom ramen för revision 2019 så genomför vi en fördjupad granskning av ett urval av projekt för att bedöma rutiner och uppföljning av utfall och eventuella avvikelser.</p> <p>Per avgivande av lägesrapportering pågår ännu vår granskning och uppföljning. Slutliga bedömningar i enskilda projekt kommer att ske inför årsbokslutet.</p> | | |