

## PROTOKOLL (2)

Fört vid sammanträde med revisionsutskottet  
för Förvaltnings AB Framtiden.

Datum: 2020-05-06  
Tid: Klockan 8.30 – 10.30  
Plats: Skypemöte

Närvarande: **Ledamöter:**  
Stefan Svensson, Ordförande  
Gunnar Ekeroth  
Tamara Nestic  
**Övriga:**  
Lars Just, Ekonomichef  
Magnus Holmberg, Redovisningschef  
Marita Åblad, Finans  
Lars Magnusson, Business Control  
Bokan Jalal, Redovisningsekonom  
Karin Olsson, PwC

### 1. Sammanträdet öppnande

Sammanträdet öppnades. Gunnar E att jämte ordförande justera protokollet.

### 2. Föregående mötesprotokoll

Punkten ”instruktioner till revisionsutskottet” enligt föregående mötesprotokoll skjuts upp till nästa möte med utskottet, eftersom frågan först måste lyftas på ett styrelsemöte. Även 11-årsprognosen skjuts upp till nästkommande möte eftersom Lars M får in siffrorna från dotterbolagen ett par dagar efter mötet.

Föregående mötesprotokoll godkändes och lades till handlingarna.

### 3. Delårsbokslut

**Resultat** – Lars J presenterar bilder på utfallet Q1 2020 och berättar att resultatet är 26 mnkr bättre än i prognos. Avvikelsen från prognos är ett resultat av lägre förvaltningskostnader, bland annat eftersom det har varit en varmare vinter än normalt. Mot de lägre förvaltningskostnaderna går dels lägre intäkter, då hyresförhandlingarna inte är klara än, dels ökade underhållskostnader. De ökade underhållskostnaderna är i linje med vad vi har tänkt oss. Lars J informerar att GöteborgsLokaler har kommit in i koncernen, men att det endast har haft en liten påverkan på resultatet för perioden.

Kassaflödet efter underhåll och investering i befintligt bestånd ligger på 214 mnkr, att jämföra med prognosens 97 mnkr. Kassaflödet är mycket bättre eftersom investeringar i befintligt bestånd halkat efter. Lars J betonar att vi måste bli mer träffsäkra när vi sätter prognos för kommande perioder. Eftersläpningen av investeringar i befintligt bestånd orsakas bland annat av ”strategi Hjällbo”, där vi inte har tillräckligt med resurser. Även investeringar i förvärv har påverkan på kassaflödet. Det är till stor del markförvärv vid Litteraturgatan som förskjutits i tid.

Koncernen har för perioden en självfinansieringsgrad på 34%, att jämföra med prognosens 12%. Lars J förklarar att det långsiktiga målet för självfinansieringsgraden är att nyckeltalet ska ligga över 30%, men att det vissa år kan avvika negativt så länge målet på 30% uppnås över tid. Lars J ger också en förklaring till tabellen som visar självfinansieringsgrad ”rullande 12” och självfinansieringsgrad ackumulerad. Tabellen visar att vi förväntar oss lägre kassaflöden de kommande månaderna.

Lars J sammanfattar periodens kassaflöde genom att förklara att det till stor del är underhåll och investering i befintligt bestånd som påverkat. Vi gör, sakta men säkert, en upptaktning och det leder till att vi får lite mer flöde vad gäller underhåll och investering i befintligt bestånd.

Lars J berättar om personalsituationen i koncernen och förklarar att vi idag har många projekt på gång, vilket troligtvis innebär kommer att behöva anställa fler under nästkommande perioder.

Koncernen har låneskulder på 20,3 mnkr per 31 mars 2020, att jämföra med 17,6 mnkr per sista mars föregående år. Lånekostnaderna har till största del ökat för att finansiera vår nyproduktion. Lars J påpekar att det är i linje med det vi har tänkt oss.

Utskottet lyfter frågan om effekterna av Corona. Lars J informerar om att vi inte ser någon större finansiell effekt av pandemin i dagsläget och att vi valt att inte ha med det i prognosen, för att undvika spekulation. Hittills är det för tidigt att lägga prognoser på eventuella effekter. Han påpekar dock att det finns risker och att riskerna vi ser idag är en påverkan på lokalhyresgäster som eventuellt skulle kunna få svårt att betala hyra, vilket skulle innebära lägre intäkter för GöteborgsLokaler. Att nyproduktionen bromsas eller att hyresbortfall från vanliga hyresgäster skulle innebära ett problem ses inte som en stor risk i det här stadiet, men följs noggrant kontinuerligt.

**Finans** – Marita Å kommenterar bilder på finansnettot och berättar att vi har en nettoexponering på 19,5 mnkr och en genomsnittlig ränta på 1,29 %. Sedan informerar hon att implementering av kontolösningen har skett. Per sista mars har vi utnyttjat 1 525 mnkr i kontolösningen, varav 625 avser lösta lån och 900 mnkr är nyupplåning. Den totala skulden per 31 mars var 19 502 mnkr. I dessa siffror är inte GöteborgsLokalers lån med och inte heller förvärvslånet för bolaget. Marita Å informerar om kommande händelser i april, däribland övertagande av GöteborgsLokalers lån på 782 mnkr (varav 500 i kontolösningen). Även ett lån på 240 mnkr för ombyggnadstillägg samt externt förvärvslån på 412 mnkr hos Kommuninvest tas upp i april.

Vad gäller låneförfall förväntas år 2023 blir lite högre än resterande år på grund av kontolösningen och det beror på att vi har en förfallotid på 3 år, på det vi har bundit upp idag. Efter 2023 planar kurvan ut igen.

Den genomsnittliga räntan ligger på 1,29 procent. Reporäntan lämnades oförändrad av Riksbanken på 0. Koncernens ränteportfölj är välbalanserad och vi förväntar oss relativt låga räntor de närmsta kvartalen framöver.

Diskussion kring samarbetet med Staden förs och Lars J berättar att det fungerat bra och att vi är nöjda med Stadens insats. Trots att Staden har tagit över ränterisken så bär vi ändå ansvaret för att göra goda resultat.

Vad gäller rating poängterar Karin O att det är bra att ha kvar egen rating för att se hur vi ligger i förhållande till Staden. Det är positivt att ha andra finansieringsmöjligheter om exempelvis Coronaeffekterna blir för stora. Att säkerställa finansieringen är det som i första hand bekymrar Lars J, inte om räntan går upp någon procent. Det är dock Staden som säkerställer finansieringen och står för den risken.

#### **4. Prognos 2**

Lars J visar bilder på prognos 2. Vi har lite sämre resultat än i föregående prognos och det beror till största del på att underhållet förväntas takta upp.

Kassaflödet efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd beräknas bli 562 mnkr. Koncernen ökar på underhåll och reparationer med 400 mnkr i jämförelse med föregående år. Vi lägger också mer pengar på nyproduktion än föregående år. Det totala kassaflödet förväntas bli -2,3 mdkr. Lars J berättar att vi jobbar med att få mer träffsäkra prognoser och att diskussion med dotterbolagen pågår. Eftersom vi behöver prognosen för att sätta kassaflödesmål och för att ha en god bild över upplåningsbehov är frågan av stor vikt. Framöver kommer vi göra en riskbaserad prognos med dotterbolagen, för att få bättre träffsäkerhet.

Låneskulderna förväntas öka till ca 23 mdkr.

#### **5. Riskanalys och revisionsplan PwC**

Karin O bekräftar att GöteborgsLokaler och Covid19 är det som kan påverka koncernen mest. Men att hon inte ser att det har väsentlig påverkan.

Fokusområden stämmer överens med föregående år och bilderna som presenteras kommer att läggas ut på Net Publicator. Karin O påpekar att PwC också kommer att fortsätta ha fokus på finansieringen och den lösningen framöver. Sedan visar hon bild över revisionsbyråns plan för året och poängterar att det är bra att bolagen är ute i god tid inför revisionen i år.

Att Framtidens IT och Göteborgslokler kommit in i koncernen men att vi inte kan påbörja IT-säkerhetsfrågorna är en direkt effekt av Covid19. Utskottet påpekar att det är en förhöjd risk för IT-problem och att koncernen har ett större behov av ökad IT-säkerhet under pandemin.

## **6. Anvisning för förhandsgodkännande av icke-revisionstjänster**

Anvisningen har varit uppe tidigare år, men i årets dokument har det skett ett par förändringar. Förändringar har att göra med att det inte längre finns något lagkrav på att bolaget måste ha ett revisionsutskott, då det inte längre finns några noterade obligationer. Bland annat har en del hänvisningar till EU-förordningar därför tagits bort samt att en del tjänster som tidigare inte fick utföras av PwC istället har klassificerats som tjänster som inte bör utföras av PwC.

Magnus H informerar att och koncernen har inte köpt in några icke-revisionstjänster från PwC under 2019 och början av 2020 som överstiger 50 000 kr, förutom kartläggningen av IT-säkerheten som diskuterats på tidigare möten.

## **7. Administrationskostnader**

Koncernen har gjort en kartläggning över administrationskostnaderna och ser en ökning av kostnaderna mellan åren. De centrala kostnaderna består av ägarkostnader och kostnader för bolagens styrning. Driftskostnaderna avser kostnader ute i distrikten. Det är personalkostnaderna som är störst och kategorin består av uthyrning, förvaltning och stödfunktion i form av ekonomer, controllers med mera. Bilderna visar att koncernen ligger bra till i jämförelse med andra kommunala bolag. Även i förhållande till de privata aktörerna ligger vi bra till, men jämförbarheten med de privata parterna är sämre då bolagen inte är lika transparenta i sin redovisning.

Vad gäller jämförelsen internt mellan bolagen ligger Gårdstensbostäder lite sämre till, vilket beror på att bolaget är ett litet bolag. Administrationskostnaderna varierar även inom övriga bolag i koncernen och det kan bland annat bero på att Familjebostäder har egen personal eller att Poseidon har högre hyror exempelvis. De verkliga orsakerna till de senaste årens ökning kommer vi att fördjupa oss i inför nästa möte. Lars J informerar att vi ska jobba mer med benchmarking och berättar att just administrationskostnaderna är något vi fokuserar extra på för att bryta den uppgående trenden. Att fördjupa sig i personalkostnaderna är extra intressant för utskottet.

## **8. Övriga frågor**

I styrelsehandlingarna berör vi inte effekterna av pandemin. Eftersom vi inte berörs av det är det bra att ha en kommentar om det i filerna som skickas ut till styrelsen.

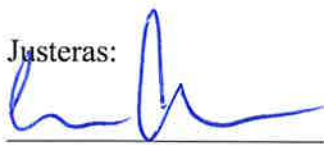
**10. Agenda nästa möte**

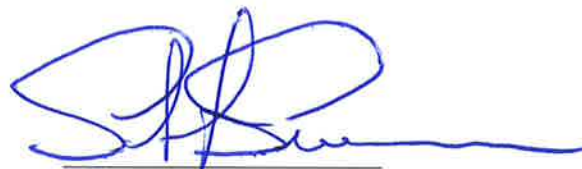
- Halvårsvärdering
- Delårsbokslut
- Delårsgranskning
- Administrationskostnader
- 11-årsprognos
- Effekter av pandemin
- Instruktioner revisionsutskott

**11. Mötet avslutas**

Vid protokollet

  
Bokan Jalal

Justeras:   
Gunnar Ekeröth

  
Stefan Svensson