

Familjebostäder

Rapportering 2019

30 januari 2020



Familjebostäder i Göteborg AB

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

+46 (0) 10 213 12 81

Granskningsledare:

Åsa Önfelt

Auktoriserad revisor

asa.oenfelt@pwc.com

+46 (0) 10 213 12 52

1. Vårt uppdrag

Uppdrag och genomförande enligt aktiebolagslagen

Granskning enligt International Standards on Auditing (ISA) och god redovisningssed 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 redovisningssed 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.
- 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	<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 risk- och sårbarhetsanalys och kontinuitetsplanering i i IT-system. 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• Investeringsbeslut och underlag• 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 efterlevnad mot policy• Uppföljning av pågående projekt och stickprovsvis test mot underlag	<p>Vår granskning och uppföljning av årsbokslutsbedömningar har skett utan väsentliga noteringar.</p> <p>Som tidigare rapporterat i vår Lägesrapport, noterade vi vid granskning av attest av leverantörsfakturer att en anställd som attesterat inte varit med i attestlistan. Bolaget kommer att tillse att rutiner införs för uppdatering av attestlistan. I övrigt inga väsentliga noteringar.</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>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 i likhet med tidigare år rekommenderas.</p> <p>De nya reglerna om ränteavdragsbegränsningar har inte påverkat bolaget som har erhållit avdrag för samtliga räntekostnader.</p>
Lagar & regler	<p>Framtiden och dess dotterbolag omfattas såsom kommunala och allmännyttiga bostadsbolag av speciella lagar och regler inom upphandling och bostadsförvaltning.</p>	<p>Vår granskning omfattar bedömning av rutiner genom förfrågningar samt läsning av protokoll och beslutsunderlag.</p>	<p>Vi har inte några noteringar om väsentliga avsteg eller brister baserat på vår revision.</p> <p>Affärsmässighet i investeringsbeslut med väsentliga nedskrivningar har särskilt utvärderats – se sida 8-9.</p>

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. Marknadsvärde (avkastningsvärde) för bolagets totala bestånd uppgår till 27,2 mdkr jämfört med 24,4 mdkr 2018. Bokfört värde uppgår till 7,8 mdkr (7,0 mdkr år 2018).</p> <p>Ackumulerade 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>Under 2019 har nedskrivningar om 30,4 mkr redovisats i Familjebostäder. Samtliga nedskrivningar avser pågående projekt. Nedskrivning redovisas i takt med upparbetning till dess resterande värde kan försvaras baserat på kalkyl och eventuell extern värdering.</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> <p>Ytterligare nedskrivningar finns kopplat till fattade investeringsbeslut med kommande byggstart.</p>

4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<p>Allbolagen- affärsmässighet</p> <p>Familjebostäder 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 drygt 180 mkr i nedskrivningar baserat på uppskattade produktionskostnader. Av dessa återstår nedskrivningar om ca 74 mkr i pågående projekt vilket huvudsakligen avser Selma Stad.</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 avvikelser från marknadsmässiga avkastningskrav mm noteras. I detta arbetet har ett urval projekt med väsentliga nedskrivningar särskilt diskuterats (Selma, Merkuriusgatan, Donsö).</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>Värdering andelar i samfällighetsförening</p> <p>Familjebostäder har 29,9 mkr upptagna som andelar i samfällighet, varav 22,7 avser en enskild förening. Andelen är upptagen till anskaffningsvärde och motsvarar de kapitaltillskott som bolaget gjort för byggnationen av ett parkeringsgarage.</p> <p>En värdering har skett per 191231 som baseras på diskonterade kassaflöden. Denna beräkning visar på ett värde om 37,7 mkr för hela anläggningen och då Familjebostäder äger 62% ger detta ett värde på andelarna om 23,5 mkr. Bokfört värde uppgår till 22,7 mkr. Ett antagande om avkastningskrav om 3,5% samt ökning av hyresintäkterna på p-platserna om 2% har använts i denna beräkning.</p>	<p>Ledningen bedömer att värdet på andelar kan försvaras. Framåt i tiden räknar man med att parkeringsgaraget skall ge ett likvidöverskott i och med att byggnationen är finansierad med eget kapital.</p> <p>Vi har inhämtat föreningens stadgar. I dessa anges att om stämman beslutar att fördela överskott så fördelas detta enligt andelar. Det framgår dock inte tydligt definition mm på överskott och när detta ska fördelas.</p> <p>Vi rekommenderar att bolaget följer upp hur överskotten ska hanteras tillsammans med styrelsen för samfällighetsföreningen. Övriga medlemmar i samfällighetsföreningen utgörs av bostadsrättsföreningar. Det finns idag ingen särskild plan för hur överskotten skall tillfalla medlemmarna i framtiden.</p>

5. Övrigt

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<p>Geografisk samordning</p> <p>Fastighetsöverlåtelser mellan bostadsbolagen inom ramen för den geografiska samordningen och en effektivisering av förvaltning har skett i april 2018.</p> <p>Transaktionerna har avtalsreglerats så att ägande redovisningsmässigt bedöms ha övergått.</p>	<p>Fastighetsreglering är ännu inte avslutad.</p> <p>Koncernen har begärt uppskov av stämpelskatt i de fall där fastighetsregleringen inte kommer att vara möjlig, dvs möjlighet att skjuta upp betalningen så länge fastigheten stannar inom koncernen. Denna uppskjutna stämpelskatt redovisas inte som skuld i bolaget förrän den dag avsikt finns att sälja utanför koncernen. Uppskjuten stämpelskatt om 33,7 Mkr rapporteras som eventualefterlikheter.</p>
<p>Värdeöverföring</p>	<p>Utdelning föreslås med 283 tkr för 2019 i enlighet med regelverk och beräkningsgrund om värdeöverföring i lagen om allmännyttiga bostadsföretag i samtliga bostadsbolag.</p> <p>Koncernbidrag har lämnats från Familjebostäder till Framtiden och vidare till Stadshuset med 120 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..</p>
<p>Övriga frågor avseende förvaltningsrevision/intern kontroll</p>	<p>Vi har inte identifierat några andra väsentliga frågeställningar eller iakttagelser.</p>

Tack!

Huvudansvarig revisor

Karin Olsson

+46 709 29 12 81

karin.olsson@pwc.com

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.

© 2019 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.