

# *Gårdstenbostäder AB*

**Revision av Årsredovisning  
och förvaltning 2014**

**Styrelsemöte 5 februari 2015**

# Gårdstensbostäder – Revisionsprocessen 2014

	<b>Aktivitetsplan</b>	<b>Kommentar</b>
April	Översiktlig Granskning 31/3 - Kvartal 1	Avvikelsesrapport till Stadsrevisionen
Maj	Planeringsmöte Stadsrevisionen	Risikanalys och rev plan till Gårdstensbostäder och Stadsrevisionen
Sept	Översiktlig Granskning 31/8 - Tertial 2	Avvikelsesrapport till Stadsrevisionen.
14 nov	Early Warning /Intern kontroll	Lägesrapport till Gårdstensbostäder och Stadsrevisionen
26 jan	Slutrevision med VD samt ansvariga för ekonomi och administrativ utveckling	Arbetsmöte - Avvikelsesrapport till Stadsrevisionen 6 februari
5 feb	Styrelsemöte	Skriftlig rapport
6 feb	Styrelsemöte moderbolaget	Skriftlig rapport
17 feb	Avrapportering till Revisorsgruppen	Skriftlig rapport
16 mars	Årsstämma	Revisionsberättelse

# Gårdstenbostäder

Uppdrag och genomförande enligt Aktiebolagslagen	Notering
<p><b>Granskning av Årsredovisningen</b></p> <p>Genomförd enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige</p> <p>Baseras på revisorns riskbedömning - att ÅR inte innehåller väsentliga felaktigheter</p> <p>Beaktar delar av intern kontroll som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisning och uppnår en rättvisande bild av resultat och ställning</p> <p>Omfattar inte granskning och uttalande om effektivitet i intern kontroll</p> <p><b>Uttalanden om Årsredovisningen;</b></p> <p>Är upprättad enligt Årsredovisningslagen</p> <p>Ger en rättvisande bild av resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige</p> <p>Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar</p> <p>Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning.</p>	

# Gårdstenbostäder

<b>Uppdrag och genomförande enligt Aktiebolagslagen</b>	<b>Notering</b>
<p><b>Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar;</b></p> <p><b>Granskning av förslag till disposition av bolagets ansamlade vinst</b></p> <p>Särskilda regler för allmännyttiga bostadsbolag</p> <p><b>Granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning</b></p> <p>Granskat om väsentliga beslut, åtgärder eller förhållanden bedöms leda till ersättningsskyldig mot bolaget</p> <p>Handlat i strid mot aktiebolagslag, årsredovisningslag eller bolagsordning</p> <p><b>Slutsats:</b></p> <p>Vi har avslutat vår granskning och kommer att avge en ren revisionsberättelse.</p> <p>I denna presentation belyser vi fokusområden och väsentliga bedömningar i årets revision för styrelsens information.</p>	<p>Ingen vinstutdelning föreslagen.</p>

## Gårdstenbostäder - Fokusområden 2014

Fokusområden	Granskning	Notering
<b>Bolagsstyrning - Verksamhetsövergripande riskhantering och intern kontroll</b>		
Kontrollmiljö, system och struktur för bolagsstyrning av stor betydelsen för intern kontroll och kvalitet i finansiell rapportering.	Granskning och uppföljning av styrande dokument i samband med förvaltningsrevision och uppföljning av tidigare års självvärdering <ul style="list-style-type: none"><li>• Riskanalys</li><li>• Intern kontrollplan</li></ul>	Inga väsentliga iakttagelser i revisionen.
<b>Inköpsprocessen - Investeringar och underhåll</b>		
Risk för felaktiga beslut om investeringar och underhåll Risk för oegentligheter Risk för felaktig redovisning och skattemässig fördelning mellan investering och underhåll	Granskning och uppföljning av styrande dokument och rutiner i samband med förvaltningsrevisionen och tester; <ul style="list-style-type: none"><li>• Inköp</li><li>• Attest</li><li>• Projektredovisning</li><li>• Projektuppföljning</li></ul>	Inga väsentliga iakttagelser i revisionen.  Väsentlig påverkan i redovisning av projektutgifter av nya redovisningsprinciper – se sidan 7.

## ***Gårdstenbostäder - Fokusområden 2014***

<b>Fokusområden</b>	<b>Granskning</b>	<b>Notering</b>
<b>IT-system</b>		
Gårdstensbostäder driver en transaktionsintensiv verksamhet i en komplex systemmiljö.	För väsentliga processer såsom hyresdebitering, drift, underhåll, löner, anläggningsredovisning har systemstöd och kontroller utvärderats.	Inga väsentliga noteringar från granskning av processer och intern kontroll.

# Gårdstenbostäder

## Redovisnings- och revisionsfrågor

Noteringar	Kommentar
<p><b>Nya redovisningsregler– K3</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ny redovisningsprincip har införts 2014 med retroaktiv omräkning av 2013.</li><li>• Huvudsaklig effekt från förändrad redovisning av underhåll och projektutgifter</li><li>• Anskaffningsvärde på byggnad fördelas på komponenter vars livslängd definierats. Tillkommande utgifter:<ul style="list-style-type: none"><li>- Utbyte av identifierad komponent läggs till anskaffningsvärdet</li><li>- Eventuellt redovisat värde på den utbytta komponenten bokas bort</li><li>- Ny komponent läggs till anskaffningsvärdet om den är aktiverbar – dvs kan visa på ekonomiska fördelar</li><li>- Löpande underhåll och reparationer kostnadsförs</li></ul></li><li>• Större andel aktiverade utgifter i projekt aktualiserar nedskrivningsprövning.</li></ul>	<p>Koncerngemensam bedömning har skett av komponenters definition. Fördelning har skett efter analys av byggnadens ålder och genomförda respektive planerade projekt.</p> <p>Implementering har krävt omfattande förberedelser och bedöms vara väl genomförd.</p> <p>Påverkan i omräkning av 2013 summeras i</p> <ul style="list-style-type: none"><li>+ Minskat underhåll som utgörs av utbyte av komponent i byggnad och därmed aktiveras.</li><li>- Ökade avskrivningar</li><li>= <b>Ökat förvaltningsresultat om 8,7 Mkr</b></li><li>= <b>Ökade avskrivningar om 1, 4 Mkr</b></li><li>= <b>Ökat värde på byggnad om 6,4 Mkr</b></li></ul>

# Gårdstenbostäder

## Redovisnings- och revisionsfrågor

Noteringar	Kommentar
<p><b>Affärsmässighet – investeringar</b></p> <p>Investeringsbeslut har att beakta särskilda regler för allmännyttiga bostadsbolag och affärsmässighet i beslut.</p> <p>Frågeställning blir aktualiserad vid investeringsbeslut där anskaffningsutgift överstiger marknadsvärde.</p>	<p>Lönsamhetskrav för enskilda investeringsbeslut har i koncernen beslutats till 5% 2014.</p> <p>Investeringskalkyler som visar en lägre lönsamhet måste särskilt motiveras enligt riktlinjer från koncernen. Lönsamhetskravet är enhetligt för samtliga fastighetsinvesteringar och baseras på koncernens långsiktiga perspektiv som fastighetsägare.</p> <p>Som underlag för beräkning av marknadsvärde sätts avkastningskrav utifrån oberoende aktörer och beaktat läge och risk.</p> <p>Vi betonar vikten av att de överväganden som motiverar en investering som inte möter marknadsmässiga avkastningskrav särskilt anges i beslutsunderlaget .</p>



# Gårdstenbostäder

## Redovisnings- och revisionsfrågor

Noteringar	Kommentar
<p><b>Värderingsfrågor - fastigheter</b></p> <p>Marknadsvärde beräknas på bolagets fastigheter baserat på förväntade hyresintäkter samt normaliserade driftkostnader.</p> <p>Projektfastigheter bedöms individuellt.</p> <p>Värderingsprövning sker årligen för hela beståndet eller när indikation föreligger. Modell och antaganden för värdering har bedömts koncerngemensamt och baserar sig på marknadsmässiga avkastningskrav. Modellen är oförändrad mot föregående år.</p> <p>Värdering ligger till grund för bedömning av bokfört värde i bolaget och för Framtiden-koncernens årsredovisning.</p> <p>Verkligt värde för bolagets totala bestånd uppgår till 1 225 Mkr jämfört med 1 130 Mkr 2013. Bokfört värde uppgår till 492 Mkr.</p>	<p>➤ Vi bedömer Framtidens modell och antaganden rimliga.</p> <p>Bolaget har per bokslutsdagen gjort en nedskrivning på Gårdsten 7:2 om 0,4 Mkr där bokfört värde överstiger beräknat marknadsvärde.</p> <p>Nedskrivningsbehov av Gårdsten 6:3 (garage) om ca 14,7 Mkr.</p> <p>➤ Ingen nedskrivning görs då Gårdsten 6:3 (garaget) kan anses ha ett nära nyttjandesamband med bostadsfastigheterna Gårdsten 4:16 och Gårdsten 10:10 och att intäkterna från dessa tre fastigheter kan aggregeras till en kassagenererande enhet vid värderingen.</p>

# Gårdstenbostäder

## Redovisnings- och revisionsfrågor

### Investerings - och Underhållsplan 2015-2019

År	Underhåll
2015	72,6 Mkr
2016	77,2 Mkr
2017	47,5 Mkr
2018	37,5 Mkr
2019	37,2 Mkr
<b>Summa</b>	<b>272 Mkr</b>

Baserat på bolagets plan och förväntade kassaflöden finns det god beredskap för kommande underhållsbehov.

Budgeterat fastighetsresultat före underhåll för 2015 uppgår till 77 Mkr.