

PROTOKOLL (4)

Fört vid sammanträde med revisionsutskottet
för Förvaltnings AB Framtiden.

Datum: 2020-09-29
Tid: Klockan 8.30 – 10.30
Plats: Teamsmöte

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

1. Sammanträdets öppnande

Sammanträdet öppnades. Gunnar E att jämte ordförande justera protokollet.

2. Föregående mötesprotokoll

Föregående mötesprotokoll godkändes och lades till handlingarna.

3. Delårsbokslut

Resultat

Vi ser inga större finansiella effekter av pandemin, vi ser endast mindre effekter på GöteborgsLokaler. Lars J presenterar bilder på utfallet per augusti 2020 och berättar att resultatet är 34 mnkr bättre än i prognos.

Jämförelsestörande poster i form av nedskrivningar har påverkat resultatet. Positivt är att en del projekt och värdering har blivit bättre än vi har tänkt. Vi har dock två projekt som kostar mer än vi beräknat, vilket leder till att ytterligare nedskrivningar kommer att göras.

Genomgång sker av samtliga projekt och att man ser igenom uppföljningsprocessen i förbättringssyfte. Utöver uppföljningen behöver även kommunikationen och informationsflödet till det mottagande bolaget bli bättre.

Kassaflöde

Kassaflödet är 226 mnkr bättre än prognos och det beror till stor del på att vi har lägre kostnader i underhåll och investeringar i befintligt bestånd. Till viss del är det naturligt att vi



minskat underhåll pga. pandemin eftersom vi vill undvika att gå in i lägenheter där det finns personer som tillhör riskgrupper.

I P3 förväntar vi oss ett resultat på ca 600 mnkr, vilket är lite lägre än föregående prognos. Omallokering mellan investeringar och underhåll har skett. Vad gäller kassaflödet förväntar vi oss 643 mnkr i kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd.

Finans

Lån via kontolösningen har en genomsnittlig ränte- och kreditlöptid på ca 3 år. Prissättningen på kontolösningen sätts varje kvartal, idag ligger räntan på 1,21 %. Vi får inte ingå nya derivatavtal.

Vi har lån på ca 21,5 mdkr med en genomsnittlig ränta på 1,19% i portföljen. Lånen sträcker sig fram till 2026. Samtliga lån förutom lånet från Kommuninvest ligger hos staden.

4. Delårsgranskning PwC

PwC har inte hittat några väsentliga fel överstigande 15 mnkr. Revisorerna kan inte se stora effekter på hyresintäkter och resultat samt på värdering av fastigheter.

5. Delårsvärdering

Fastigheterna har totalt ett värde på 108 mdkr (inkl. GöteborgsLokaler). Ca 56 mdkr i A-lägen, ca 40 mdkr i B-lägen och 12 mdkr i C-lägen. Med satsningarna på särskilt utsatta områden hoppas vi att det kommer att skifta lite och förhoppningen är att vi får en värdeökning i våra C-lägen. Direktavkastningskravet för bostäder förblir oförändrad men för lokaler höjs det med 0,1% i både A1 och A3-lägen.

6. Administrationskostnader

Lars J berättar att vi fortfarande håller på och sammanställer och vi inväntar budget för att få fram siffror för vad som kommer ingå i de särskilt utsatta områdena.

7. 11-årsprognos

Det preliminära kassaflödesmålet för nästa år är 818 mnkr, det definitiva målet sätts efter budget i ett styrelsemöte. I särskilt utsatta områden har vi räknat med investeringar på ca 475 mnkr, vilket ger ett mål på 343 mnkr om vi inkluderar satsningen på våra särskilt utsatta områden. Långsiktigt ser vi att nyproduktionsvolymerna inte kommer ligga så högt som idag, utan kanske kring ca 900 bostäder per år.

8. Effekter av pandemin

Vi ser ganska små effekter av pandemin i bostadsbolagen. Det vi befarade och flaggade för i våras var hur värdet skulle förändras men inget stort har hänt. Vi har lite små diffar på lokalsidan. GöteborgsLokaler har fått in ca 500 ärenden kring reduktion/anstånd med hyran. 287 av dessa har begärt att få reduktion, till ett värde av 5, 8 mnkr.



9. Instruktioner revisionsutskott

Revisionsutskottet behåller samma instruktioner som tidigare i enlighet med bestämmelser på styrelsemötet.

10. Övriga frågor

Vattenskador har blivit fler och har legat på en väldigt hög nivå. Detta innebär en risk att försäkringspremien kommer att höjas. Utskottet vill ha en uppföljning på den här frågan efter dialog med Göta Lejon.


11. Agenda nästa möte

- Status förvaltningsrevision
- Mötestider nästa år
- Budget
- Investerings- och underhållsprognos (eventuellt)
- Internkontrollplan, inkl. riskanalys
- Försäkringsskador (vattenskador)

12. Mötet avslutas

Vid protokollet


Bokan Jalal

Justeras:

Gunnar Ekeröth


Stefan Svensson