

PROTOKOLL (5)

Fört vid sammanträde med revisionsutskottet
för Förvaltnings AB Framtiden.

Datum: 2020-12-02
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. Förhandsgodkännande av icke-revisionstjänster

Koncernen har gett PwC i uppdrag att genomföra en förstudie kring hur koncernens IT-tjänster, som idag tillhandahålls av Framtidens IT (del av GöteborgsLokaler), kan konsolideras med Stadens gemensamma tjänster som tillhandahålls av Intraservice. Vi har sedan tidigare fått ett godkännande på detta från revisionsutskottet via mail. Utskottet bekräftar detta godkännande.

4. Status förvaltningsrevisionen - PwC

Karin O informerar om att revisorerna inte har några anmärkningar, men att det finns en del mindre frågor som kommenterats. PwC har delat upp dessa frågor i fokusområden i syfte att koncentrera revisionen.



- Hysesintäkter och resultaträkning

Inga väsentliga noteringar kring detta har gjorts men revisorerna noterar att det finns förbättringsutrymme kring dokumentation inom projektredovisning/aktivering i Bostadsbolaget. Förbättringsutrymme av rutinmässig uppföljning av fast data, det vill säga uppföljning av förändringar i registeruppgifter såsom logglistor och behörigheter, i Egnahemsbolaget noteras också. Utöver detta kommenterar de att det har skett en positiv utveckling kring rutiner som rör IT-säkerheten, men att koncernen fortfarande har förbättringspotential vad gäller frågan.

- Värdering av fastigheter

Revisorerna har inte gjort en detaljerad granskning av värderingen, det görs i samband med årsbokslutet. Det man har fokuserat på är effekter på avkastningskraven utifrån osäkerhet på marknaden på grund av covid-19.

- Nybyggnadsprojekt – affärsmässighet och värdering (K3)

Diskussion kring avvikelser vissa nybyggnadsprojekt har skett. Det är tre projekt det handlar om, med en och samma projektledare. Byggutveckling har anlitat EY för att göra en granskning.

- Ordning och reda i processer

Sammantaget funkar det mesta bra. Att samtliga bolag ska gå in i samma ekonomisystem är positivt. Revisorerna poängterar vikten av att säkerställa att dokumentation och analys kring affärsmässighet vid särskilda satsningar såsom aktiviteter och superförvaltning finns. Utskottet håller med om att det på kort sikt kan verka olönsamt men att det på sikt kan innebära stora samhällsvinster och att värdena på våra fastigheter i de utsatta områdena ökar över tid. I syfte att följa aktiviteter och utvärdera effekter av extrasatsningarna i de särskilt utsatta områdena är det bestämt att koncernen ska gå med i MSCI. MSCI är ett bolag som bland annat erbjuder verktyg som underlättar jämförbarheten av specifika bolags nyckeltal med marknadens.

Utskottet tycker att det var en bra dragning, men föreslår att det kan bli lättare att följa iakttagelserna om man kan få en värdering på de olika punkterna, exempelvis genom att gradera fynden avseende allvarlighet i hög, medel och låg.

5. Budget 2021

Lars J presenterar budget 2021 i enlighet med utsänd handling.

6. Investerings- och underhållsprognos, 11-årig

De närmsta 10 åren kommer koncernen att investera 26,4 mdkr i nyproduktion, vilket motsvara ca 11 400 hyresrätter fram till 2031. Koncernen kommer också att satsa 26,4 mdkr på underhåll och investeringar i befintligt bestånd, 11 mdkr på underhåll och 15,4 på investeringar i befintligt bestånd.



Belåningsgraden prognosticeras 2031 att uppgå till ca 29%, att jämföra med belåningsgraden idag på 21%. Soliditet prognosticeras till 56%, att jämföra med justerad soliditet idag på 62%. Trots förändringar i belåningsgrad och soliditet håller vi oss ändå inom de långsiktiga målen för dessa nyckeltal.

Koncernen har fått en låneram från Staden på 26,4 mdkr för år 2021. Lars J berättar att det hade varit bra att få en låneram som sträcker sig längre än ett år framåt i tiden.

Slutligen diskuteras risker i prognosen. Det finns en stor ränterisk trots att det är sannolikt att räntan ligger lågt de närmaste åren. Förändringar i räntan kan komma att påverka avkastningskravet och skulle detta ske kan det komma att påverka koncernens belåningsgrad och soliditet. Uppsidan är att vi i sådana fall kan justera investeringsvolymen.

Nyproduktionsvolymen diskuteras och diskussionen kommer att föras vidare till styrelsen.

7. Internkontrollplan, inkl. riskanalys

Anna S förklarar att Framtidenkoncernen styrs av Stadens riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll. Varje bolag tar fram en riskanalys och Framtiden upprättar dessutom en riskanalys för hela koncernen.

I den samlade riskbilden för Framtidenkoncernen 2021 har fem av riskerna markerats rött, eftersom sannolikheten för inträffande är stor samtidigt som konsekvenserna är väsentliga. De rödmarkerade riskerna är följande;

- *Covid-19: risk att pandemin påverkar koncernens möjlighet att erbjuda, tryggt och bra boende samt service till våra hyresgäster.*
- *Nyproduktion: risk för att mål kopplade till nyproduktionen inte nås samt risk för ändrade köpbeteenden på bostadsmarknaden. Kunder vill göra affär allt närmare inflyttningsdatum.*
- *Strategi för utvecklingsområden: risk för att vi inte gör rätt prioriteringar, har rätt strategier eller inte har rådighet över de insatser som krävs för att nå målet om att inte ha några särskilt utsatta områden fram till år 2025.*
- *Ledning och styrning av koncernen: risk för brister i styrning och ledning av koncernen.*
- *Trygg och säker arbetsmiljö: risk för att vi inte kan upprätthålla en trygg och säker arbetsmiljö om medarbetare upplever otrygghet. Risken bedöms öka i och med satsningarna i våra särskilt utsatta områden.*

Internkontrollplanen består av tre aktiviteter som man har valt att fokusera på. Den första gäller strategi för utvecklingsområden där man vill granska processen kring oriktiga hyreskontrakt. Den andra handlar om oegentligheter, där en uppföljning görs av regler/krav och undersöker avsteg i förhållande till centrala styrande dokument. Den sista aktiviteten fokuserar på trygg och säker arbetsmiljö, vi ska följa upp hanteringen av incidenter.



8. Försäkring

Koncernen har en självrisk på 250 tkr per skada och ett aggregat på 40 mnkr totalt. De senaste åren har koncernen överskridit aggregatet, därför höjde koncernen det från 30 mnkr till 40 mnkr. Som det ser ut idag finns risken att koncernen inte har några återförsäkrare när vårt avtal löper ut. Försäkringen borde täcka de stora oväntade skadorna och skydda balansräkningen vid olyckor etc, försäkringen ska inte täcka våra underhållskostnader. Nu har koncernen beslutat att höja självrisken från 250 tkr till 1 mnkr från och med 2021. Detta innebär inte att koncernen kommer att få en lägre premie än vad den har idag, men det ökar möjligheterna till att bli försäkrade.

9. Mötestider nästa år

Utskottet beslutar att fastställa de förslagna mötestiderna enligt utskick.

10. Övriga frågor

På övriga frågor lyfter Lars J frågan om kreditrating, vilket var del av punkt fyra på agendan. Han informerar att S&P har gett besked om att koncernen behåller sin goda rating även detta år.


11. Agenda nästa möte

- Helårsgranskning, PwC
- Årsbokslut kommunen
- Bokslut IFRS
- Värdering fastigheter
- Värdering derivat
- Stadsrevisionen/ lekmanrevision

12. Mötet avslutas

Vid protokollet


Bokan Jalal

Justeras:

Gunnar Ekeröth


Stefan Svensson