

Styrelsehandling nr 10

Styrelsemötesdatum 2021-02-10

Diarienummer EH 2021-0018

Handläggare: Erik Windt-Wallenberg

Telefon: 031-707 70 22

E-post: erik.windt.wallenberg@egnahemsbolaget.se

Granskningsredogörelse PwC

Informationsärende

Styrelsen Göteborgs Egnahems AB

Sammanfattning

Granskningsredogörelsen från extern revisor; PwC, som har granskat Bolaget med uppdrag och genomförande enligt aktiebolagslagen. Granskning har skett enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Resultat av granskningen avseende risk- och fokusområden:

- Företagsövergripande: Bolaget har fungerande rutiner och god ordning i stort.
- Projektredovisning: Redovisningen följer god redovisningssed.

Bokslut – revision och revisionsfrågor:

- Avsättning för garantiåtaganden: Bolaget har reserverat kostnader för åtgärder av enstegstätade putsfasader. Bolaget har under året 2020 utökat riskavsättningen med 5,5 mkr i projekt Torpagatan.
- Förlustrisker i pågående projekt: Det är av stor vikt att bolaget tar ut rätt marknadspris vid tidpunkten för försäljning av bostäder, i synnerhet i förlustprojekt.

Övrigt:

- Markinnehav: Markinnehav ska redovisas som anläggningstillgång till dess att en plan finns för att projektering kommer att ske på marken.
- Tvister: Kostnader reserverade för tvist i projekt Merkuriusgatan

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Samverkan med de fackliga krävs ej i detta ärende

Bilagor

1. Ärende 10) Rapport Granskningsredogörelse PWC

Ärendet

Rapport över Granskningsredogörelse godkänns och antecknas.

Beskrivning av ärendet

Årlig granskningsredogörelse enligt aktiebolagslagen för Göteborgs Egnahems AB.

Bolagets bedömning

Granskningsredogörelsen kan godkännas och antecknas. Bolaget kommer att beakta kommentarer och rekommendationer från revisorerna.

Göteborgs Egnahems AB

Rapportering 2020

Februari 2021



Göteborgs Egnahems 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:

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 revisionsssed 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 2020

Kunskaper om verksamheten

- Planeringsmöte Stadsrevisionen
- Översiktlig Granskning 31/8 - Tertial 2
- Early Warning /Förvaltningsrevision/Intern kontroll - Lägesrapportering
- Extrainsatt granskningstillfälle projekt i december
- Bokslutsgranskning - Slutrevision /möte med företagsledning
- Styrelsemöte

Bokslutsgranskning

- Granskat om redovisningsprinciperna överensstämmer med de som användes föregående år samt är korrekta.
- Reviderat och testat väsentliga resultat och balansposter på bolagsnivå
- Testat konsolidering för koncernrapportering i Cognos
- Granskning årsredovisningshandling



3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden



Fokusområden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
Företags- övergripande	<p>Göteborgs Egnahems AB ägs av Göteborgs Stad via Förvaltnings AB Framtiden en av kommunens största fastighetsägare. Det är väsentligt att bolagets verksamhet styrs och redovisas i linje med politiskt beslutade Ågardirektiv och policies, i en miljö präglad av hög etik och god intern kontroll.</p> <p>Med hänsyn till Göteborgs Egnahems ABs ägarbild och offentliga uppdrag är risken för förtroendeskada mycket stor vid oegentligheter, även vid i sammanhanget obetydliga belopp.</p>	<p>Vi har följt upp att bolagets rutin för riskhantering och intern kontroll plan efterlevs.</p> <p>Bolagets eget arbete med styrdokument och kontroller i processer har följts upp inom ramen för förvaltningsrevisionen.</p>	<p>Vi har sedan tidigare noterat att bolaget har fungerande rutiner och god ordning i stort.</p> <p>I vår avrapportering i november noterades en frågeställning kring en upphandling som gjorts avseende en konsult. Den dokumentation som ska finnas i enlighet med Göteborgs stads regler för upphandling kunde inte uppvisas.</p>



3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden forts.

Fokusområden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
Projektredovisning	<p>Resultatredovisning och värdering av projekt är väsentligt för bolagets externa resultatredovisning samt vid beräkning av beskattningsbart resultat. Det är också väsentligt med uppföljning av ev. tillkommande kostnader för garantiarbeten (avsättningar)</p>	<p>Vi har noterat att posten har ökat kraftigt mot fg år vilket främst beror på att flera av bolagets befintliga projekt har kommit längre i processen.</p> <p>Vi har granskat genomförande och uppföljning av projekten, inklusive den redovisningsmässiga och skattemässiga hanteringen. Kompletterande stickprov i form av substansgranskning av specifika projekt och bedömning av återstående kostnader (avsättningar) har utförts.</p> <p>Vi har granskat bolagets bedömning av förlustrisker i pågående projekt.</p> <p>Bolaget har omfattande avsättning för åtagande avseende "putsfasader" uppgående till 38,6 mkr. Se vidare under punkt 4.</p>	<p>Vi bedömer att redovisningen följer god redovisningssed.</p>

4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<p>Avsättning för garantiåtaganden</p> <p>Bolagets avsättning för garantiåtaganden uppgår till 48,3 mkr (45,9 mkr), varav putsfasader uppgår till 38,2 mkr (38,6 mkr).</p> <p>Under 2016 har avgörande i Högsta Domstolen fastställts avseende Myresjöhus vilken gör gällande att Myresjöhus agerat vårdslöst och att användandet av enstegstätad putsfasad anses utgöra ett fel för vilket entreprenören svarar även efter garantitidens utgång. Egnahemsbolaget uppdaterade efter HD domen sin avsättning 2016.</p>	<p>Bolaget har reserverat för kostnader för att byta fasad/förlikningsersättning för samtliga pågående ärenden. Vidare har bolaget reserverat för de krav som försäkringsbolagen ställt.</p> <p>Under 2020 så har ca 400 tkr av garantiavsättningar för putsfasaderna återförts.</p> <p>Den största avsättningen som tillkommit under 2020 avser Torpagatan där bolaget har reserverat 5,5 mkr.</p>

4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<p>Förlustrisker i pågående arbeten</p> <p>Det görs en individuell bedömning avseende förluster i projekt. Vi har tillsammans med bolaget gått igenom dessa bedömningar. Bolaget har sedan föregående år en förlustreservering avseende projektet Bergsöbyn (Merkuriusgatan) och har under 2020 reserverat ytterligare 2 mkr, total förlustreservering för projektet uppgår till 14,6 mkr (12,6 mkr).</p> <p>Detta projekt är även belastat med en tvist, se vidare under kommentarer till tvister.</p> <p>Bolaget har inte identifierat några förlustrisker i andra pågående projekt.</p>	<p>Mot bakgrund av att bolaget kompenseras för förluster genom koncernbidrag och samtidigt säljer bostäder på den öppna marknaden är det av stor vikt att korrekt marknadspris tas ut vid tidpunkten för försäljning av bostäderna, i synnerhet i de fall då bostäderna kommer från förlustprojekt.</p> <p>Vi ser även andra risker med att driva projekt som i ursprungskalkylen medför en förlust och där förlusttäckning kan komma att bli aktuell genom koncernbidrag eller kapitaltillskott från andra bolag i koncernen.</p>

5. Övrigt

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<p>Markinnehav</p> <p>Under året har bolaget inventerat sina markinnehav och identifierat markinnehav som inte funnits i anläggningsregistret. En stor del av dessa är gamla innehav och utgör mark som inte har bebyggts i samband med tidigare projekt. Denna mark har bokförts under december 2020.</p> <p>Bolaget har även gått igenom markinnehav som redovisats som pågående projekt. Markinnehav där det saknas inriktningsbeslut att bygga har bokförts om till anläggningstillgång och redovisas på raden byggnader och mark. Totalt uppgår denna omföring till ca 30 mkr.</p>	<p>Vår bedömning är att marken ska redovisas som anläggningstillgång till dess att det finns en plan för att projektering kommer att ske på marken.</p>

5. Övrigt

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
Tvister	Vi har tidigare i revisionen noterat att det föreligger en tvist med entreprenören gällande Mercuriusgatan. Bolaget har hjälp av jurister i ärendet och i dagsläget väntar man svar från motparten. Motpartens krav uppgår till ca 11 mkr. Utgången i tvisten är svår att bedöma men reservering efter bästa bedömning har gjorts. Reserveringen har bokförts som en avsättning och ingår inte i den förlustreservering som gjorts avseende projektet.

Tack!

Huvudansvarig revisor

Åsa Önfelt

+46 (0) 10 213 12 52

asa.oenfelt@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.