

Gårdstensbostäder Bokslutsrapport



Möte med styrelsen

4 februari 2021



Gårdstensbostäder

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

1. Vårt uppdrag

Uppdrag och genomförande enligt aktiebolagslagen

Granskning enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 redovisningsred 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
- 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
- Stämt av koncernrapportering i Cognos till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden
- 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>Vi har sedan tidigare noterat att bolaget har fungerande rutiner och god ordning, dock begränsad organisation inom ekonomiavdelningen vilket ökar sårbarhet för ekonomifunktionen.</p> <p>Under året har rekrytering skett och ett arbete att se över ekonomiprocesser och arbetsfördelning har inletts. Vi rekommenderar att som ett led i detta arbete att dokumentation och arbetssätt utvecklas att ske digitalt för att ytterligare utveckla flexibilitet och effektivitet.</p>

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



Fokusområden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
IT-system	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.	Vår revision omfattar en kartläggning och bedömning av rutiner för generella IT kontroller centralt hos Framtidens IT samt lokalt hos bolagen. Vår granskning av väsentliga processer baseras på en kombination av test av kontroller – både systembaserade och manuella – samt substansgranskning.	Vår granskning av väsentliga processer baseras för Gårdstensbostäder huvudsakligen på test mot underlag och i mindre grad förlitande på kontroller. I övrigt inga väsentliga noteringar.
Inköp	Inom investeringsprocessen har vi fokuserat på följande väsentliga områden och risker; <ul style="list-style-type: none">Redovisning av projekt och utvärdering av investering respektive kostnadsföring av underhållInvesteringsbeslut och underlagRisken för rörelsefrämmande inköp	Granskning och uppföljning har skett av styrande dokument och rutiner avseende; <ul style="list-style-type: none">Godkännande av inköpGodkännande av investeringsbeslut samt efterlevnad mot policyUppföljning av pågående projekt och stickprovsvis test mot underlag	Vår granskning och uppföljning av årsbokslutsbedömningar har skett utan väsentliga noteringar.

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



Fokusområden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
Processdokumentation	<p>Vid genomgång av rutiner och processer för inköp- och intäktsredovisningen har vi noterat att bolaget har äldre rutinbeskrivningar från 2013-2015. För kontinuitet och förståelse av bolagets riskhantering och intern kontroll bör rutinerna i processen uppdateras löpande så att dokumenteras.</p> <p>Efter vår genomgång av respektive process har bolaget satt igång med att uppdatera sina rutinbeskrivningar.</p>	<p>Vi rekommenderar att bolaget uppdaterar processbeskrivningarna löpande för att minska sårbarhet i att en/fåtal anställda besitter kunskaper om bland annat intäktsredovisningen.</p>	<p>Vi kommer följa upp uppdateringar under vår revision 2020. Processer har under året dokumenterats vilket är ett viktigt steg i utveckling av administrativa rutiner och öka tid för analys och reflektion i årsbokslutsprocessen.</p>

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



Fokusområden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
Skatt och 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 rekommenderas.</p> <p>Under året har utredning skett avseende momshantering på tillhandahållande av el, gas och vatten till hyresgäster. En hyresvärds tillhandahållande vid individuell debitering bedöms vara momspliktig. Gårdstensbostäder har under november skickat in ett öppet yrkande då bolaget inte bedömer kriterier för individuell debitering vara uppfyllda. Vi rekommenderar bolaget att följa frågan utifrån svar från Skatteverket samt utveckling och investeringar mot individuell mätning framåtriktat.</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>Nedskrivningar förekommer i projekt kopplat till 3D-fastighet - se vidare sidan 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. Värdering ligger till grund för bedömning av bokfört värde i bolaget och för Framtiden-koncernens årsredovisning.</p> <p>Verkligt värde för Gårdstensbostäder totala bestånd uppgår till 2 242 mkr jämfört med 2 104 mkr 2019. Bokfört värde uppgår till 650 mkr (636 mkr fg år).</p> <p>Akkumulerade nedskrivningar i befintligt bestånd är begränsade som resultat av de senaste årens återförda nedskrivningar i takt med sänkta avkastningskrav i Gårdsten. Nedskrivningsbehov noteras emellertid i pågående och kommande nybyggnationsprojekt.</p>	<p>Värderingsprövning sker 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>Pågående projekt uppgår till 98 mkr före nedskrivningar. Bokfört värde uppgår till 75 mkr inklusive nedskrivningar om 15 mkr under året.</p> <p>Beslut togs 2019 avseende förvärv av 3D fastighet för kommersiell verksamhet i Gårdsten Centrum. Investering uppgår till 25 mkr och nedskrivning ca 12 mkr. Nedskrivningen beror av att ytan är till stor del inte uthyrningsbar utan utgör en del av centrumyta. Kalkyl och beräkning har uppdaterats tillsammans med koncernen.</p> <p>Uppförande av nytt kontor i Gårdstens centrum planeras. Indikativ produktionsprognos tyder på nedskrivningsbehov varmed inledande projektutgifter har skrivits ned med 2,3 mkr. Upphandling pågår varmed uppdaterad bedömning och kalkyl bör ske när denna avslutats.</p> <p>Akkumulerade nedskrivningar inkluderar även nybyggnationen av bostäder och parkeringshuset Saffransgatan där produktionskostnaden överstiger bedömt marknadsvärde.</p>

4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<p>Allbolagen – affärsmässighet</p> <p>Gårdstensbostäder 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 bör ska motiveras enligt riktlinjer från koncernen. 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>Gårdstensbostäder har i dagsläget beslutade nedskrivningar i nybyggnationsprojekt som drivs av Framtiden Byggutveckling om ca 16 mkr vilket är oförändrat mot föregående år. Därutöver tillkommer nedskrivningar i projekt som drivs av bolaget själv kopplat till 3D-fastighet och kontor.</p>	<p>Avkastningskrav för bostadsbolagen definieras baserat på kassaflöde från verksamheter exklusive investeringar i nybyggnation och konverteringar till lägenheter.</p> <p>Vi har tagit del av beslut relaterat till nybyggnationer/ombyggnationer. Under 2019-2020 har begränsat med nybyggnationsprojekt beslutats.</p> <p>Vi har som tidigare rapporterat noterat nedskrivningsbehov i nybyggnationsprojekt kopplat till nybyggnation och satsning i ytterområden kopplat till hyresstrategi kring rimliga hyror.</p> <p>Dokumentation bör finnas inför inriktnings-/investeringsbeslut kring de projektspecifika faktorer som motiverar affärsmässigheten vid avvikelser från marknadsmässiga avkastningskrav mm från respektive bolags perspektiv. Koncernen har under senaste åren arbetat fram definitioner och arbetssätt för att etablera projektspecifik dokumentation i väsentliga beslut och projekt. Koncernen har vidare antagit nya riktlinjer för investeringar samt strategi för lägre produktionskostnader. Riktlinjer anger också att inga onödiga nedskrivningar ska ske samt produktportfölj vara balanserad.</p> <p>Vi rekommenderar att format för utvärdering av projekt inklusive djupare analys av affärsmässighet vid projekt som indikerar nedskrivningsbehov fortsätter utvärderas och fastställs inför kommande inriktningsbeslut-/investeringsbeslut samt även i beslut kopplat till andra sociala eller liknande satsningar relevanta delar.</p> <p>Årets nedskrivning avseende 3D-fastighet motiveras av vikten att upprätthålla rådighet kring den kommersiella aktiviteten i förhållande till beståndet som helhet.</p>

4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<p>Förvärv av bostadsrättsandelar</p> <p>Styrelsen för Gårdstensbostäder har per 2019-06-13 fattat beslut om investering avseende att teckna föravtal med Serneke för att förvärva lägenheter i Brf Utsikten till ett maximalt belopp om 14,9 MSEK.</p> <p>Då denna investering är ett avsteg från koncernens finansiella anvisning, har bolaget hämtat in godkännande från moderbolaget, Förvaltnings AB Framtidens styrelse. Moderbolagets styrelse godkänt investeringen per 29 augusti 2019.</p>	<p>Bolaget bedömer innehavet av andelar som kritiskt i förhållande till involvering i utveckling av förening framåtriktat. Försäljning av andelar följer plan. Andelar kommer innehas tills dess stabilitet i förening bedöms föreligga. Lägenheter hyrs ut varmed ekonomisk risk inte bedöms föreligga.</p>

5. Övrigt

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
Värdeöverföring	Koncernbidrag har erhållits med 16,5 mkr. Utdelningen föreslås med ett belopp motsvarande erhållet koncernbidrag netto efter skatt. Någon värdeöverföring bedöms därmed inte ske/föreslås sammantaget.
Övriga frågor avseende förvaltningsrevision/intern kontroll	Vi har inte identifierat några andra väsentliga frågeställningar eller iakttagelser

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.

© 2020 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.