

Familjebostäder

Rapportering 2020

3 februari 2021



Familjebostäder i Göteborg 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:

Karin Olsson

Auktoriserad revisor

karin.olsson@pwc.com

+46 (0) 10 213 12 81

Granskningsledare:

Daniel Johansson

Auktoriserad revisor

daniel.johansson@pwc.com

+46 (0) 10 212 80 11

1. Vårt uppdrag

Uppdrag och genomförande enligt aktiebolagslagen	
Granskning enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.	
Rapport om årsredovisning	Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
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.	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
- 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.
- Granskning årsredovisningshandling.



3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden



Fokusområden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
Företags- övergripande	Kontrollmiljö, system och struktur för bolagsstyrning och efterlevnad av ägardirektiv är av stor betydelse för Framtiden-koncernen som kommunala bolag. Intern kontroll i system och processer säkerställer vidare kvalitet i finansiell rapportering.	Vår granskning omfattar uppföljning av styrande dokument, policys samt riskanalys och internkontrollplan inom ramen för vår förvaltningsrevision. Vi bedömer väsentliga processer och rutiner i bolagen samt testar kontroller i relevanta delar för revisionen.	Inga väsentliga iakttagelser.



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. Vi noterar vidare att risker förknippade med dataintrång och avbrott ökar i samhället i stort.	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.	Rekommendation har lämnats i Lägesrapport angående behörigheter i Fast2 (fastighetssystemet) samt risk- och sårbarhetsanalys och kontinuitetsplanering i IT-system. Ledningen har adresserat frågeställningar och koncerngemensamma krav ställs på Fast2. I övrigt inga väsentliga noteringar.
Inköp	Inom investeringsprocessen har vi fokuserat på följande väsentliga områden och risker; • Redovisning av projekt och utvärdering av investering respektive kostnadsföring av underhåll • Investeringsbeslut och underlag • Risken för rörelsefrämmande inköp	Granskning och uppföljning har skett av styrande dokument och rutiner avseende; • Godkännande av inköp • Godkännande av investeringsbeslut samt efterlevnad mot policy • Uppföljning av pågående projekt och stickprovsvis test mot underlag	Inga väsentliga noteringar i vår lägesrapport avseende detta område. 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
Skatter & moms	Fastighetsförvaltning innebär speciella regler kring moms och uttagsbeskattning såväl som inkomstbeskattning. 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.	Vår granskning omfattar bedömning och stickprov i rutiner kring momshantering samt uppföljning och bedömning av underlag för skatteberäkning och redovisning.	I vår lägesrapport noterade vi att bolaget under året arbetat med att få till en lösning så att moms kan debiteras vid försäljning av värme, el, gas eller vatten som baseras på IMD (individuell mätning och debitering), i enlighet med Högsta Förvaltningsdomstolens beslut från december 2019. Planen under hösten var att starta med detta i samband med januari månads avisering. Vid uppföljning under bokslutsgranskning förstår vi att det blivit förseningar i denna process och att uppdaterad tidplan är att börja debitera moms på IMD i samband med avisering för mars månad. I vår granskning har vi rimlighetsbedömt hantering och justeringsposter i skatteberäkning utan väsentliga noteringar. Öppet yrkande i likhet med tidigare år rekommenderas.
Lagar & regler	Framtiden och dess dotterbolag omfattas såsom kommunala och allmännyttiga bostadsbolag av speciella lagar och regler inom upphandling och bostadsförvaltning.	Vår granskning omfattar bedömning av rutiner genom förfrågningar samt läsning av protokoll och beslutsunderlag.	Vi har inte några noteringar om väsentliga avsteg eller brister baserat på vår revision. Affärsmässighet i investeringsbeslut med väsentliga nedskrivningar har särskilt utvärderats – se sida 8-9.

4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
Värderingsfrågor - fastigheter Marknadsvärde beräknas på bolagets fastigheter baserat på förväntade hyresintäkter samt normaliserade driftkostnader. Projektfastigheter bedöms individuellt. Värdering ligger till grund för bedömning av bokfört värde i bolaget och för Framtiden-koncernens årsredovisning. Marknadsvärde (avkastningsvärde) för bolagets totala bestånd uppgår till 28,6 mdkr jämfört med 27,2 mdkr 2019. Bokfört värde uppgår till 8,5 mdkr (7,8 mdkr år 2019). Ackumulerade nedskrivningar i befintligt bestånd är begränsade som resultat av de senaste årens återförda nedskrivningar i takt med sänkta avkastningskrav i B och C lägen. Nedskrivningsbehov noteras emellertid i pågående och kommande nybyggnationsprojekt.	Värderingsprövning sker två gånger 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. 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. Under 2020 har nedskrivningar om 131,9 mkr redovisats i Familjebostäder. Samtliga nedskrivningar avser pågående projekt. Nedskrivning redovisas i takt med upparbetning till dess resterande värde kan försvaras baserat på kalkyl och eventuell extern värdering. Årets nedskrivningar har påverkats av ca 65 mkr i merkostnader kopplat till Donsö och Boihop. Vi har särskilt utvärderat dokumentation kring merkostnader och avvikelserapportering till styrelsen. Projektets marknadsvärde till syfte för investeringsbeslut beräknas utifrån modell för investeringsbeslut baserat på en 50-årig kassaflödeskalkyl. En marknadsvärdering i enlighet med verkligt värde kan ge skillnader i värdering.

4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
Allbolagen- affärsmässighet Familjebostäder har att beakta särskilda regler för allmännyttiga bostadsbolag och affärsmässighet i beslut. Lönsamhetskrav för enskilda investeringsbeslut har i koncernen bedömts till 5% sedan 2014 och baseras på koncernens långsiktiga perspektiv som fastighetsägare. Investeringskalkyler som visar en lägre lönsamhet ska särskilt motiveras enligt riktlinjer från koncernen. Som underlag för beräkning av marknadsvärde beaktas läge och värdeår. 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. Per 2020-12-31 har inga nya investeringsbeslut tagits som innebär väsentliga nedskrivningar. Planerad invändig renovering i Gärdsås kommer innebära nedskrivningar, men inga beslut är ännu fattade för detta projekt.	Avkastningskrav definieras årligen av moderbolaget baserat på kassaflöde från verksamheter exklusive investeringar i nybyggnation och konverteringar till lägenheter. Vi har i tidigare års revision tagit del av beslut relaterat till pågående nybyggnationsprojekt. Vi har som tidigare rapporterat noterat att antalet investeringsbeslut med nedskrivningsbehov ökat i takt med en ökad nybyggnation och satsning i ytterområden kopplat till hyresstrategi kring rimliga hyror. Arbete har pågått i koncernen för att dokumentera koncernens principer för affärsmässighet samt dokumentation i specifika investeringsbeslut för att stödja och tydliggöra de faktorer som motiverar affärsmässigheten där avvikelse från marknadsmässiga avkastningskrav mm noteras. I detta arbetet har ett urval projekt med väsentliga nedskrivningar särskilt diskuterats. Dokumentation bör finnas inför inriktnings-/investeringsbeslut kring de projektspecifika faktorer som motiverar affärsmässigheten vid avvikelse 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. 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 superförvaltning i relevanta delar. Ansvarsfördelning i beslut och dokumentation mellan förvaltande bolag och koncernen behöver fortsatt diskuteras i detta arbete.

4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
Värdering andelar i samfällighetsförening Familjebostäder har 30,5 mkr upptagna som andelar i samfällighet (29,7 mkr 2019), varav 22,6 mkr avser en enskild förening, Berguven's Samfällighetsförening (22,7 mkr 2019). Andelen är upptagen till anskaffningsvärde och motsvarar de kapitaltillskott som bolaget gjort för byggnationen av ett parkeringsgarage. En värdering har skett per 2020-12-31 som baseras på diskonterade kassaflöden. Denna beräkning visar på ett avkastningsvärde om 36,7 mkr för Familjebostäders andel av p-platserna. Ett antagande om avkastningskrav om 3,6% samt ökning av hyresintäkterna på p-platserna om 2% har använts i denna beräkning. Avkastningsvärde per 2020-12-31 överstiger därmed bokfört värde. Under året har även beslut tagits avseende Hasslö Garagesamfällighetsförening. Under 2021 ska garaget byggas om och man har därför fört över byggnaden för garaget från bolagets anläggningsregister till föreningen för att kunna nyttja avdrag för ingående moms. Detta har hanterats som ett tillskott och uppgår till 0,8 mkr. Under året har även ett anläggningsbidrag om 2,6 mkr tilldelats föreningen från bolaget. Bokfört värde för andelarna uppgår per 2020-12-31 till 3,5 mkr.	Ledningen bedömer att värdet på andelarna kan försvaras. Vi rekommenderar bolaget att även fortsatt göra en årlig bedömning avseende värdet på andelarna för att fånga upp indikationer som kan innebära nedskrivningsbehov. Avseende parkeringsgaraget i Berguven räknar man framåt i tiden med att detta skall ge ett likvidöverskott i och med att byggnationen är finansierad med eget kapital. Vi har tidigare rekommenderat bolaget att följa upp hur överskotten ska hanteras tillsammans med styrelsen för samfällighetsföreningen. I takt med att ombyggnationen av garaget inom ramen för Hasslö Garagesamfällighetsförening tar fart under 2021 och tillskotten från bolaget ökar, är vår rekommendation att bolaget följer indikationer på nedskrivningsbehov.

5. Övrigt

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
Geografisk samordning Fastighetsöverlåtelse mellan bostadsbolagen inom ramen för den geografiska samordningen och en effektivisering av förvaltning har skett i april 2016. Transaktionerna har tidigare avtalsreglerats så att ägande redovisningsmässigt bedöms ha övergått.	Koncernen har begärt uppskov av stämpelskatt i de fall där fastighetsregleringen inte kommer att vara möjlig, dvs möjlighet att skjuta upp betalningen så länge fastigheten stannar inom koncernen. Denna uppskjutna stämpelskatt redovisas inte som skuld i bolaget förrän den dag avsikt finns att sälja utanför koncernen. Uppskjuten stämpelskatt om 34,9 Mkr rapporteras som eventalförpliktelser.
Värdeöverföring	Utdelning föreslås med 255 tkr för 2020 i enlighet med regelverk och beräkningsgrund om värdeöverföring i lagen om allmännyttiga bostadsföretag i samtliga bostadsbolag. Koncernbidrag har lämnats från Familjebostäder till Framtiden och vidare till Stadshuset med 9 mkr i syfte att resultat- och skatteutjämna i koncernen. Koncernbidrag bedöms inte ha inneburit någon formell värdeöverföring då bolaget erhållit kompensation genom aktieägartillskott reducerat med beaktad skatteeffekt. Transaktionerna netto har inte någon effekt på eget kapital.
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](https://www.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.