

Styrelsehandling nr: 7.4

Utfärdat: 2021-02-10

Diarienummer: FBU 2021-0007

Handläggare: Anna-Karin Olsson

Telefon: 031-773 83 44

E-post: anna-karin.olsson@framtiden.se

Ekonomisk revision

Informationsärende

Styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB:

Anteckna avlämnande av revisionsrapport.

Sammanfattning

PWC rapport är färdigställd.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Ärendet

Revisionsrapport ska antecknas.

Beskrivning av ärendet

Årlig granskning har utförts avseende 2020.

Bolagets bedömning

Bolaget anser att rapporten ska antecknas och rekommendationer/slutsatser kommer att hanteras.

Framtiden Byggutveckling AB

Rapportering till styrelsen 2020

10 februari 2021



Framtiden Byggutveckling AB

Innehållsförteckning

- 1 Revisionsprocess
- 2 Vårt uppdrag
- 3 Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden
- 4 Bokslut - revision och redovisningsfrågor

PwC:s revisionsteam:

Huvudansvarig revisor:

Karin Olsson

Auktoriserad revisor

karin.olsson@pwc.com

+46 (0) 10 213 12 81

1. Revisionsprocessen 2020

Kunskaper om verksamheten

- Planeringsmöte Stadsrevisionen (koncerngemensamt)
- 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
- Projektgranskning i samverkan och till stöd för revisionen i förvaltande bolag
- Granskning av koncernrapportering till moderbolaget
- Granskning årsredovisningshandling

2. Vårt uppdrag

Uppdrag och genomförande enligt aktiebolagslagen

Granskning enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsnedi 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 årsredovisningshandling och bedömt om det finns information som är oförenlig med årsredovisningen

Uttalanden

Är upprättad enligt Årsredovisningslagen och K3

Ger en rättvisande bild av resultat och ställning i enlighet med god redovisningsned i Sverige

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Granskning av förslag till disposition av bolagets ansamlade vinst

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.

Slutsats:

Vi har avslutat vår granskning av bokslut och förväntar oss att avge en så kallad ren revisionsberättelse.

I denna presentation belyser vi fokusområden och väsentliga bedömningar i årets revision för styrelsens information.

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden

Fokusområde	Slutsats
<p>Företagsövergripande</p> <p>Kontrollmiljö, system och struktur för bolagsstyrning och efterlevnad av ägardirektiv är av stor betydelse för Framtiden-koncernen som kommunala bolag.</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>Väsentliga processer i bolaget utgör av projekthantering - faktura- och avtalshantering, projektuppföljning och styrning samt vidaredebitering av projektkostnader och administrativa arvoden.</p> <p>Vår granskning har omfattat genomgång av rutiner samt bedömning av väsentliga beslut - inklusive investeringsbeslut.</p> <p>Under året har avvikelser noterats i flera projekt i ett sent skede vilket krävt särskild analys och utredning. På uppdrag av styrelsen har extern part granskat nybyggnationsprojekt med koppling till en specifik konsult/projektledare i syfte att klargöra och utvärderas orsaker till avvikelser som identifierats samt ge förslag på åtgärder.</p> <p>Som följd av detta har vi i revisionen genomfört en utvidgad genomgång av projekt. För mer detaljerade kommentarer och rekommendationer - se kommande sidor.</p>
<p>Intäktmodell</p> <p>Projekt i genomförandeskede debiteras projektledartid utifrån tidredovisning. Timtariff baseras på personalkostnad samt andel av gemensamma kostnader.</p> <p>Tid och kostnader för tidiga skedens första fas tacks av utvecklingsarvode. Övriga kostnader som inte är projektspecifik kompenseras av av administrationsarvode.</p>	<p>Bolagets debiteringsmodell syftar till att fördela direkta och indirekta projektutgifter och utgår från principen av marknadsmässig prissättning. Projektledningsarvode & timtariffer justeras årligen utifrån antaganden om beläggning och kostnader.</p> <p>Vi rekommenderar fortsatt löpande utvärdering av modellen och utgiftskomponenter som ingår i projektledararvode med hänseende till affärsmässighet i prissättning.</p>

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden

Beskrivning	Rekommendation
<p>Projekthantering - övergripande organisation & styrning</p> <p>Koncernens nyproduktion hanteras av Framtiden Byggutveckling. Projektutveckling sker av hyresrätter och bostadsrätter. Efter projektutveckling sker överlämning av bostadsrätter till Egnahemsbolaget för fortsatt ansvar. Nyproduktionsprojekt avseende hyresrätter bereds och drivs vidare av bolaget.</p> <p>Bolagets verksamhet och organisation styrs i ägardirektiv och andra styrande dokument.</p> <p>Investeringsbeslut i nyproduktionsprojekt av hyresrätter har tagits av förvaltande bolag samt i koncernens moderbolag.</p> <p>Under året har nya riktlinjer antagits vilka innebär en ny struktur för beslut och uppföljning av projektutveckling. I dessa riktlinjer framgår att beslut i nybyggnationsprojekt framåtriktat fattas av moderbolagets styrelse.</p> <p>Beslut av markköp finns specificerat i riktlinjer för investeringsbeslut.</p>	<p>Vi noterar att arbete pågår med att ta fram instruktioner för hur riktlinjer ska implementeras i praktiska termer.</p> <p>Bolaget ansvarar för att projektutveckla, projektera och genomföra nyproduktionen. Investeringar som föreslås har alltid vara affärsmässiga, finns avvikelser mot lönsamhetskrav och direktavkastningskrav ska affärsmässig motivering anges. Nyproduktionsrådet ska samråda inför ett investeringsbeslut. Beslut om nyproduktion fattas av moderbolagets styrelse.</p> <p>I vår bedömning så behöver fortsatt utvärdering ske hur ansvar fördelas mellan förvaltande bolag och koncern/Byggutveckling avseende fördelning och affärsmässighet i projekt.</p> <p>Vi noterar vikten av att bolaget tillsammans med moderbolag tydliggör ansvarsfrågan vid investeringsbeslut och i synnerhet i de fall där en utökad bedömning av affärsmässighet behövs.</p>

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden

Beskrivning	Rekommendation
<p>Projekthantering - brister i rutiner & avvikelserapportering</p> <p>Under våren har bolaget fått indikationer om avvikelser och tillkommande kostnader i specifika projekt. Efter inledande bedömning så ersattes aktuell projektchef (inhyrd konsult) och lägesanalys genomfördes. Avvikelserna i projekten visade sig vara väsentliga och sent identifierade. En extern utredning tillsattes för att klargöra orsaker och ge förslag på åtgärder.</p> <p>Avvikelserapportering har skett för berörda projekt och koncernens nedskrivningar har påverkats negativt med 140 mkr under 2020.</p> <p>Vi har tagit del av utredningens analys och rekommendationer som ett led i revisionen. Vi har därutöver tagit del av avvikelserapporter, analyser och ursprungliga investeringsbeslut kring berörda projekt.</p> <p>Organisationen har till synes varit alltför personberoende och ansträngd för att kunna möjliggöra en tillräckligt detaljerad uppföljning och kvalitetssäkring i löpande avvikelserapportering.</p> <p>Enligt bolagets delegationsordning ska VD signera genomförande- och exploateringsavtal, samverkans-/konsortieavtal, entreprenadavtal och liknande.</p> <p>Löpande hantering och uppföljning är delegerad till avdelningschef med ansvar för enskilda projektchefer/-ledare.</p>	<p>Utredningen fastslår brister och oklarheter i synnerhet relaterat till kvalitetssäkring och uppföljning av att verksamhetens styrdokument och arbetssätt inte följts i de fem projekt som granskats.</p> <p>I vår uppföljning konstaterar vi att det finns ett antal förklaringar till identifierade merkostnader. Vissa delar av kostnaderna har förklarliga orsaker i rådande komplexitet i projekt och andra delar beror av bristande hantering. Diskussioner om ansvar pågår med leverantörer.</p> <p>Baserat på diskussioner och bolagets utredning och analys är noterade brister resultatet av avsteg från de instruktioner som funnits på plats.</p> <p>Vi bedömer att det i berörda projekt inte tydligt framgått i investeringbeslut och inledande underlag den höga komplexitet och antaganden som förelegat. Vi rekommendera att det utvärderas att ytterligare belysa antaganden och känslighetsanalyser i kommande investeringbeslut. Det är vidare av vikt att en anpassad organisation och bemanning utifrån komplexitet och storlek på projekt tillses.</p> <p>Vi har, baserat på vår utökade uppföljning, inte funnit indikationer på ytterligare osäkerhet i pågående projekt.</p> <p>Vi rekommenderar emellertid på kort sikt att en systematisk avvikelserapportering och detaljerad uppföljning sker på samtliga projekt av väsentlighet. På längre sikt behöver enhetliga rutiner och kontrollpunkter säkerställas för att tillse att projektledning sker på ett ändamålsenligt sätt.</p>

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden

Fokusområde	Slutsats
<p>Projekthantering - styrning & uppföljning</p> <p>Under året har Navigationsgruppen ersatts med Nyproduktionsrådet med syfte att bland annat bereda nybyggnationsprojekt.</p> <p>Bolaget ansvarar för nyproduktionen av hyresrätter från förstudie till färdig byggnad. Där ingår projektering, kalkylering, upphandling och uppföljning av projektet. Uppföljning görs månadsvis ur flera aspekter, så som ekonomi, tid, volym mm. Som ett led i revisionen har vi gått igenom bolagets system för uppstart av projekt, uppföljningar och lönsamhetsbedömningar.</p> <p>Månadsvis gör bolaget uppföljning av upparbetade kostnader, marknadsvärden och nedskrivningar inför meddelande till förvaltande bolag om upplupna kostnader och nedskrivningar.</p> <p>Avvikelse upp till 15% och 10 mkr hanteras av bolagets VD enligt delegationsordningen, enligt nya riktlinjen är det upp till 15% och 15 mkr. Upp till 15% och 15-25 mkr är det koncernens VD som godkänner avvikelsen. Över 15% alternativt 25 mkr ska avvikelser rapporteras och godkännas av moderbolagets styrelse.</p>	<p>Vi vill påtala vikten av att status i projekt prognosticerade produktionskostnader och - kalkyler dokumenteras och att uppdatering sker av ev nedskrivningar i enlighet med gällande prognos.</p> <p>Under 2018 initierades en struktur för rutiner och flöden för styrning och uppföljning av projekt och projektrelaterade kostnader, ett arbete som fortfarande är pågående under 2020.</p> <p>Vi bedömer att det finns ett fastställt format för projektuppföljning och en väl fungerande rutin för informationsdelning med förvaltande bolag av utgifter och uppskattade nedskrivningar i berörda projekt.</p> <p>I vår uppföljning av enskilda projekt och projektledare noterar vi att arbetssätt varierar. Vi rekommendera att instruktioner tydliggörs för avvikelserapportering och uppföljning för att säkerställa att avvikelser följs på en tillräckligt detaljerad nivå i samtliga projekt.</p> <p>Återrapportering av status och avvikelser i projektportfölj som helhet bör förstärkas till förvaltande bolags ledning och styrelse.</p>

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden

Fokusområde	Slutsats
<p>Projekthantering - prognostisering & värdering</p> <p>Bedömningen av lönsamheten på de enskilda projekten görs utifrån en 50 årigt kassaflödesmodell i enlighet med instruktioner från moderbolaget. Internt lönsamhetskrav uppgår till 5% i kalkylränta, inkluderande 2% i inflationsantagande. I praktiken innebär det ett långsiktigt avkastningskrav om 3%.</p> <p>Rutiner för löpande värdering och rapportering till förvaltande bolag för månatlig redovisning och uppdatering är nu väl implementerade. Inför dessa rapporteringar sker avstämning om behov av uppdaterade värderingar. Avstämning görs av controller och värderingsansvarig på moderbolaget.</p> <p>Under 2020 antogs en ny strategi för nybyggnation där den främsta förändringen mot tidigare avser ett ökat fokus på att sänka produktionskostnader och ökad lönsamhet i projektportfölj. Gränser sätts tydligt för under vilka förutsättningar nedskrivningar kan accepteras.</p> <p>Se kommentar på s 6 avseende ansvar för dokumentation kring affärsmässighet.</p>	<p>Vi rekommenderar att rutiner fortsatt utvärderas för att förfina kvalitet i projektprognoser, bedömning av tidpunkt och omständigheter när en omdömning av värdering bör göras i skenet av noteringar kring olika arbetssätt bland projektledare.</p> <p>Vi rekommenderar fortsatt att koncernen upprättar en analys och dokumentation av affärsmässigheten i nuvarande modell över lönsamhetsbedömning. Den mer branschtraditionella lönsamhetsmodell, 10 årigt kassaflöde jämte restvärde, används vid bedömningen av marknadsvärde och potentiella nedskrivningsbehov.</p>

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden

Fokusområde	Slutsats
<p>Skatter & moms</p> <p>Fastighetsförvaltning respektive byggverksamhet innebär speciella regler kring moms och uttagsbeskattning såväl som inkomstbeskattning.</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.</p>
<p>Lagar och regler</p> <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>

4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
Inget att rapportera	

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.