

Familjebostäder

Rapportering 2021

10 februari 2022



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
- 6 Sammanfattning över identifierad felaktigheter

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 2021

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	<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>Inga väsentliga iakttagelser.</p>

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



Fokusområden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
IT-system	<p>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.</p> <p>Vi noterar vidare att risker förknippade med dataintrång och avbrott ökar i samhället i stort.</p>	<p>Vår revision omfattar en kartläggning och bedömning av rutiner för generella IT kontroller centralt hos Framtidens IT samt lokalt hos bolagen.</p> <p>Vår granskning av väsentliga processer baseras på en kombination av test av kontroller – både systembaserade och manuella – samt substansgranskning.</p>	<p>Förstärkt kontrollmiljö kopplat till tidigare års noteringar av konsulter access till Fast2. Systembaserad loggning har implementerats.</p> <p>I övrigt inga väsentliga noteringar.</p> <p>Koncerngemensam implementering av Agresso har genomförts per 1 januari 2022 och kommer att granskas inom ramen för nästa års revision.</p>
Inköp	<p>Inom investeringsprocessen har vi fokuserat på följande väsentliga områden och risker;</p> <ul style="list-style-type: none">• Redovisning av projekt och utvärdering av investering respektive kostnadsföring av underhåll• Investeringsbeslut och underlag• Risken för rörelsefrämmande inköp	<p>Granskning och uppföljning har skett av styrande dokument och rutiner avseende;</p> <ul style="list-style-type: none">• Godkännande av inköp• Godkännande av investeringsbeslut samt efterlevnad mot policy• Uppföljning av pågående projekt och stickprovsvis test mot underlag	<p>Inga väsentliga noteringar i vår lägesrapport avseende detta område. Vår granskning och uppföljning av årsboks slutsbedömningar har skett utan väsentliga noteringar.</p>

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



Fokusområden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
Skatter & 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>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.</p> <p>Vid uppföljning under bokslutsgranskning förstår vi att processen är på plats från och med november 2021. Rättelse av momsen för perioderna april 2020 till oktober 2021 kommer göras under Q1 2022.</p> <p>I vår granskning har vi bedömt hantering och justeringsposter i skatteberäkning utan väsentliga noteringar. Öppet yrkande i likhet med tidigare år rekommenderas.</p> <p>Avdrag kommer att begäras i enlighet med tillfällig lag om inköp av inventarier 2021. Uppskjuten skatt har beaktats.</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>Affärsmässighet i investeringsbeslut med väsentliga nedskrivningar har särskilt utvärderats – se sida 8-9.</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.</p> <p>Värdering ligger till grund för bedömning av bokfört värde i bolaget och för Framtiden-koncernens årsredovisning. Marknadsvärde (avkastningsvärde) för bolagets totala bestånd uppgår till 31,8 mdkr jämfört med 28,6 mdkr 2020. Bokfört värde uppgår till 9,4 mdkr (8,5 mdkr år 2020).</p> <p>Akkumulerade 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.</p>	<p>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.</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>Under 2021 har nedskrivningar om 8 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.</p> <p>Utöver ovan nedskrivningar har det under 2021 skett en återföring av tidigare nedskrivningar om 103 mkr för projektet Selma Stad. Återföringen är hänförlig till att det gjordes en uppdaterad externvärdering där hyresnivåerna blev betydligt högre än tidigare vilket ledde till att ingen nedskrivning bedöms erforderlig. Även för Donsö har återföring skett om ca 23 mkr till följd av att det gjordes en ny externvärdering där marknadsvärdet höjdes.</p> <p>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.</p>

4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<p>Allbolagen- affärsmässighet</p> <p>Familjebostäder har att beakta särskilda regler för allmännyttiga bostadsbolag och affärsmässighet i beslut.</p> <p>Koncernen har under 2020 implementerat en omarbetad strategi kring nyproduktion och lägre produktionskostnader samt nya riktlinjer för projekt och investeringar. Dessa beskriver bedömningsgrunder och kriterier för affärsmässighet, lönsamhetsnivåer och när avvikelser avseende lönsamhet i enskilda projekt kan motiveras.</p> <p>Per 2021-12-31 har inga nya investeringsbeslut tagits som innebär väsentliga nedskrivningar.</p>	<p>Avkastningskrav definieras baserat på kassaflöde från verksamheter exklusive investeringar i nybyggnation och konverteringar till lägenheter.</p> <p>Investeringsbeslut ska fattas av bolagets styrelse och bedömning som berör affärsmässighet, när detta behöver särskild motiveras, ska finnas med som underlag till styrelsebeslut. Bolaget bör också tillse att erforderlig dokumentation kring affärsmässighet och andra projektrelevanta frågor finns som underlag.</p> <p>Insatser kopplat till superförvaltning och särskilda insatser kommer att ske under en 10-årsperiod framåtriktad. Analys och dokumentation avseende affärsmässighet kring dessa insatser bör formaliseras hos förvaltande bolag.</p> <p>Bolaget behöver i kommunikation med moderbolaget komma fram till vem som ansvarar för att den affärsmässiga bedömningen görs i enlighet med framtagna riktlinjer och att denna dokumentation medföljer alla relevanta beslut.</p>

4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<p>Värdering andelar i samfällighetsförening</p> <p>Familjebostäder har 49,5 mkr upptagna som andelar i samfällighet (30,5 mkr 2020), varav 22,5 mkr avser en enskild förening, Berguvens Samfällighetsförening (22,6 mkr 2020). Andelen är upptagen till anskaffningsvärde och motsvarar de kapitaltillskott som bolaget gjort för byggnationen av ett parkeringsgarage.</p> <p>En värdering har skett per 2021-12-31 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 2021-12-31 överstiger därmed bokfört värde.</p> <p>Under 2021 har även byggnation av garage för Hasslö Garage Samfällighetsförening startats, bokfört värde på andelar om om 22,6 mkr (3,5 mkr 2020). Det har gjorts en värdering per 2021-12-31 som baseras på diskonterade kassaflöden, beräkningen visar på ett avkastningsvärde om 36,6 mkr. Ett antagande om avkastningskrav om 3,75 % samt ökning av hyresintäkterna på p-platserna om 2% har använts i denna beräkning. Avkastningsvärde per 2021-12-31 överstiger därmed bokfört värde.</p>	<p>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.</p>

5. Övrigt

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<p>Geografisk samordning</p> <p>Fastighetsöverlåtelser mellan bostadsbolagen inom ramen för den geografiska samordningen och en effektivisering av förvaltning har skett i april 2016.</p> <p>Transaktionerna har tidigare avtalsreglerats så att ägande redovisningsmässigt bedöms ha övergått.</p>	<p>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 42 Mkr rapporteras som eventalförpliktelser.</p>
<p>Värdeöverföring</p>	<p>Utdelning föreslås med 319 tkr för 2021 i enlighet med regelverk och beräkningsgrund om värdeöverföring i lagen om allmännyttiga bostadsföretag i samtliga bostadsbolag.</p> <p>Utöver ovan föreslås utdelning om 73 048 tkr motsvarande erhållet koncernbidrag om 92 mkr justerat för skatteeffekt som ett led i skattemässig hantering. Sammantaget har dessa transaktioner ingen effekt på bolagets egna kapital varmed en reell värdeöverföring inte anses ske.</p> <p>Boverket som tillsynsmyndighet har i rapporter tidigare år accepterat motsvarande synsätt avseende lämnade koncernbidrag i kombination med erhållet aktieägartillskott. Motsvarande för erhållet koncernbidrag och lämnad utdelning berörs inte explicit i Boverkets tillsynsrapport.</p>
<p>Övriga frågor avseende förvaltningsrevision/intern kontroll</p>	<p>Vi har inte identifierat några andra väsentliga frågeställningar eller iakttagelser.</p>

6. Sammanfattning över identifierade avvikelser

Beskrivning (belopp i MSEK)	Resultaträkningen		Balansräkningen	
	Debet	Kredit	Debit	Kredit
Beslutad rivning/utrangeringsförlust har ej beaktats i bokslutet 2021. Värdering sker till bokfört värde och inte nyttjandevärde. SUM post estimeras till bokfört värde i och med att rivning sker under kommande år.				
	Nedskrivning	11		
	Byggnader			11
<hr/>				
Ökning/minskning av poster på resultat före skatt		11		
Skatteeffekt (netto aktuell/uppskjuten skatt)		+3		
Ökning/minskning av poster på resultat efter skatt		-13		

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.