

Styrelsehandling nr 7d

Styrelsedatum: 2022-02-11

Diarienummer: FBU2022-0001

Handläggare:

Anna-Karin Olsson

Telefon: 031-773 83 44

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

Ekonomisk revision PWC 2021

Informationsärende

Styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB:

Anteckna avlämnande av revisionsrapport avseende 2021

Sammanfattning

PWC revisionsrapport avseende räkenskapsåret 2021 är färdigställd. Rapporten belyser fokusområden och väsentliga bedömningar i årets revision. I rapporten framgår att en så kallad ren revisionsberättelse förväntas avges.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan

Bilagor

1. PWC revisionsrapport 2021

Ärendet

Revisionsrapport ska antecknas.

Beskrivning av ärendet

Årlig granskning har utförts avseende 2021.

Bolagets bedömning

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

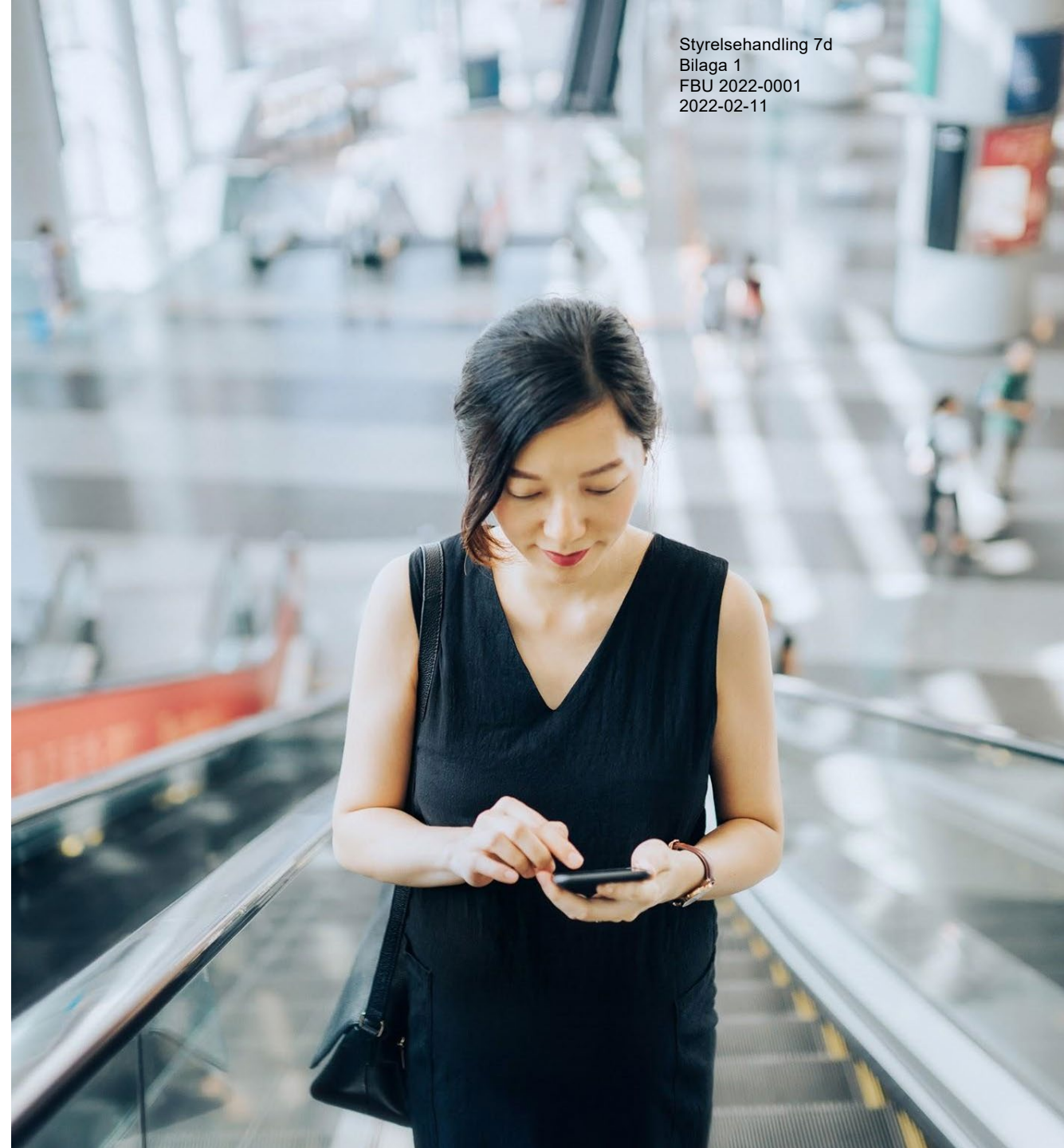
Framtiden Byggutveckling AB

Rapportering till styrelsen 2021

27 januari 2022



Styrelsehandling 7d
Bilaga 1
FBU 2022-0001
2022-02-11



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 2021

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 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 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 redovisningsred 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 föregående år gjordes utredningar relaterade till nybyggnationsprojekt med direkt koppling till ett konsultuppdrag. Det ledde i sin tur till en genomgång av rutiner och projektorganisationen inom bolaget som under 2021 har implementerats successivt med bl.a. förändring av processbeskrivningar och rollfördelningar.</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 skeden täcks av utvecklingsarvode. Övriga kostnader som inte är projektspecifik kompenseras 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. Enligt vår förståelse har prissättningen varit oförändrad under året, men avses att justeras under 2022.</p>

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden

Fokusområde	Rekommendation	Bolagets kommentar
<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>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. De uppdaterade riktlinjer innehåller förtydligade ramar och riktlinjer kring definition av affärsmässighet och kriterier för ev avsteg från lönsamhetskrav och projekt som indikerar nedskrivningsbehov.</p> <p>Se kommentar på s 6 avseende ansvar för dokumentation kring affärsmässighet.</p>	<p>Vi rekommenderar att rutiner fortsatt utvärderas för att förfinas kvaliteten i projektprognoser, bedömning av tidpunkt och omständigheter när en ombedömning av värdering bör göras i skenet av noteringar kring olika arbetssätt bland projektledare.</p> <p>Vi rekommenderar vidare att rutiner för dokumentation avseende versioner och förändringar mellan versioner tydliggörs så att det finns en tydlig spårbarhet i dokumentation som underbygger initialt beslut och förändringar därefter.</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>	<p><i>Kommentar till rekommendation:</i></p> <p>Detta är koncernens modell sedan 2014. Den nya strategin för investeringar i nyproduktion är beslutad 2020-06-12. Strategin innebär, bland annat, styrning mot 5% lönsamhet, begränsning i nedskrivningar och krav på att direktavkastning uppnås.</p> <p>Vi kommer att fortsätta utveckla rutiner och arbetssätt med syfte att kvalitetssäkra underlag och tydliggöra processen för beslut i olika skeden.</p> <p>Analys av affärsmässigheten i nuvarande modell hanteras av moderbolaget.</p>

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden

Fokusområde	Rekommendation	Bolagets kommentar
<p>Projekthantering – Kalkyler och estimat</p> <p>Rutiner för löpande värdering och rapportering till förvaltande bolag för månatlig redovisning och uppdatering är väl implementerade. Inför dessa rapporteringar sker avstämning om behov av uppdaterade värderingar. Avstämning görs av controller och finansansvarig på moderbolaget.</p> <p>Ekonomiavdelningen främsta verktyg i avstämmningar på projektnivå är Nedskrivningsfilen som består av olika input från, projektledare, projektchefer, Antura, investeringsbeslut och lönsamhetskalkyler. Projekthanteringssystemet Antura syftar primärt till att dokumentera/styra projekten. Det innebär att prognoser och utfall från Antura men även andra underlag i form av kalkyler behöver handpåläggning för att överensstämna/kopplas ihop med Nedskrivningsfilen.</p> <p>Vi noterar från vår granskning att dokumentation och loggning kan förstärkas. I flera fall förekommer manuell påläggning och lönsamhetskalkyler överensstämmer inte med den värdering som återfinns i investeringsbeslut. Differenser har även noterats i projektkostnader. Hanteringen avseende projektuppföljning kopplat till Antura är inte alltid enhetlig vilket riskerar göra uppföljning projekt-/personberoende.</p> <p>För att säkerställa full spårbarhet behövs en samlad dokumentation kring manuella justeringar och förändringar samt påverkan på värdering i "Nedskrivningsfilen". En tydlig särskilnad mellan pågående och avslutade projekt och koppling till slutkalkyl hade vidare bidragit till tydlighet och enklare uppföljning i filen.</p>	<p>Vi rekommenderar att nästa steg i processkartläggning tas för att koppla på redovisning och värdering i projekt inklusive rutiner för kvalitetssäkring och genomgång.</p> <p>Viktiga områden i denna kartläggning avser dokumentation och spårbarhet i gjorda bedömningar, avstämmningar och andra ändringar summerat nedan:</p> <ul style="list-style-type: none">• Vi rekommenderar att rutiner för dokumentation av versioner av lönsamhetskalkyler fastställs så spårbarhet säkerställs och överensstämelse med värdering, projektkostnader och över-/undervärde i investeringsbesluten.• Vi rekommenderar vidare att projektledare arbetar med enhetliga kalkylformat då det skapar förståelse mellan anställda, avdelningar och andra intressenter och därmed ökar kvaliteten.• Vi rekommenderar att fortsätta arbeta med att input till Nedskrivningsfilen, att projektledare dokumenterar och hanterar projekten på ett likartat sätt i Antura för att få en övergång till ekonomi med minimal manuell hantering och extra insats.• Vi rekommenderar er att se över rutinerna för avslut av projekt där slutkalkyler och borttagning av projekt i Nedskrivningsfilen sker i skälig tid efter avslutande.• Vi rekommenderar att tydlig versionshantering och logg implementeras i Nedskrivningsfilen för att kunna se förändringar som skett och vad status är.	<p><i>Kommentarer till fokusområde;</i></p> <p>I ett investeringsbeslut har vi uppmärksammats på att för lågt marknadsvärde har angivits. Två andra avvikelser som presenterades vid granskningen har utretts och ingen känd avvikelse kvarstår.</p> <p><i>Kommentarer till rekommendation;</i></p> <p>Vi arbetar med enhetliga kalkylformat, dock uppdateras de fortlöpande varför tidigare startade projekt kan ha andra kalkylformat som var gällande vid det projektets uppstart.</p> <p>Vi kommer att fortsätta utveckla rutiner och arbetssätt med syfte att kvalitetssäkra underlag och tydliggöra processen från tidigt skede till avslut.</p> <p>Beskrivning av framtagande av Nedskrivningsfil ska sammanställas. Tydlig versionshantering ska sättas.</p>

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden

Fokusområde	Rekommendation	Bolagets kommentar
<p>Projekthantering – Beslutsordning</p> <p>Vi har i vår granskning noterat att det i flera fall förekommer kalkyler och eller viktiga estimat på projektnivå som saknar godkännande/genomgång – sk fyra-ögons princip. Flera projektledare beskriver att kalkylerna som används inte varit föremål för konkret genomgång och kvalitetssäkring.</p> <p>Summering av värdering av pågående projekt sker i en samlad dokumentation, "Nedskrivningsfilen". Denna dokumentation uppdateras formellt 3 gånger per år och ligger till grund för de förvaltande bolagens värdering av projekt och bokföring av ev nedskrivningar/återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar.</p> <p>Formell review och godkännande sker inte av dokumentation och förändringar i Nedskrivningsfilen. Vi noterar att det per 31 december finns 3 olika versioner av denna fil.</p>	<p>Vår rekommendation är rutinmässigt och löpande arbete med kvalitetssäkring och dokumentation minska risk för felaktigheter i viktiga dokument.</p>	<p><i>Kommentar till fokusområde:</i></p> <p>Vi kommer att fortsätta arbetet med att förtydliga arbetssättet så medarbetarna känner trygghet i sitt arbete. Vi har under 2021 gått igenom processer, förstärkt lägesrapportering och infört fördjupande projektavstämningar.</p> <p>Via breddad Styrgrupp kvalitetssäkras vi kalkyler löpande under projektets olika faser.</p> <p>Projekt som går upp för investeringsbeslut granskas av Affärsutvecklare FBU, breddad styrgrupp FBU samt koncernens kalkylgrupp. Ytterligare genomlysning sker av Teknisk chef på moderbolaget tillsammans med avdelningschef Projektavdelningen och VD på Framtiden Byggtveckling.</p> <p>Inför påtecknande av kontrakt säkras gällande kalkyler. VD tecknar kontraktet och granskar kalkylerna.</p> <p>Avseende Nedskrivningsfilen ges muntligt godkännande av upparbetning och nedskrivning vid månadsvisa möten med moderbolagets finansfunktion. Inför årsbokslut kommer beslut att dokumenteras skriftligt.</p> <p>Filen är sparad i 3 olika stadier av framtagande; före finansiella poster, efter finansiella poster samt efter ev justeringar med förvaltande bolag. Beskrivning av framtagande av Nedskrivningsfil ska sammanställas. Tydlig versionshantering ska sättas.</p>

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden

Fokusområde	Rekommendation	Bolaget kommentar
<p>Projekthantering – Hyres, kostnad och indexnivåer i kalkyler</p> <p>Vi har i vår granskning av projekt och kalkyler noterat att flera större återföringar har skett under året då kalkyler förbättrats mot tidigare kalkyler. De förändringar som främst påverkat kalkylerna positivt är hyresnivåerna.</p> <p>Ett sådant exempel är Selma Stad där återföringar skett med 103 Mkr på grund av förbättrade hyror för bostäder och lokaler. Nivåerna påverkar dock inte närliggande projekt som fortfarande har nedskrivningar, ex Selma Etapp A.</p>	<p>Vår rekommendation är tillse att utvärdering av projektprognoser och värdering specifikt beaktar väsentliga antaganden som kan påverka värdering av projekten och i synnerhet projekt där risk för nedskrivning föreligger.</p> <p>Vi rekommenderar att fortsatt utvärdera produktion, hyres och indexnivåer för att minska fluktuationer mellan åren. Det kan exempelvis innefatta att titta på hyresnivåer i liknande projekt allt eftersom de färdigställs för att få en mer rättvis bild. Bedömningar bör dokumenteras.</p> <p>Vi har förstått att bedömningar för årets pågående projekt särskilt har beaktat indexering/bedömd kostnadsökning.</p> <p>Hyresantaganden i Selma (Poseidon) har inte uppdaterats per 31 december i väntan på hyresförhandling 2022. Detta kan innebära förändringar i värderingen.</p>	<p><i>Kommentar till rekommendation:</i></p> <p>Rutiner för att sätta produktionskostnad, marknadsvärdering samt beräkning av nedskrivning/övervärde finns. Projekt som utförs i etapper uppdateras löpande allt efter tidiga etapper färdigställs och hyresförhandlats. Bedömning om nya värdering görs i samråd med moderbolaget.</p> <p>I vissa projekt skiljer sig förutsättningarna åt, t ex om ett projekt har investeringsstöd eller ej. Detta påverkar hyressättning varför det även i närliggande områden kan vara kraftigt divergerande hyressättning.</p> <p>Vi kommer att fortsätta se över rutinerna för att säkerställa korrekt hantering inom koncernens bolag.</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 på denna punkt.	

Tack!

Huvudansvarig revisor

Karin Olsson

+46 709 29 12 81

karin.olsson@pwc.com

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.

© 2022 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.