

Gårdstensbostäder Bokslutsrapport



Möte med styrelsen

4 februari 2022



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. Förstärkning har skett sedan 2020 av ekonomiorganisation och utveckling mot digitala arbetssätt.</p> <p>Per 1 januari har nytt ekonomisystem implementerats varför förnyad utvärdering av rutiner kommer ske under 2022.</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. Nytt lönecenter har implementerats under 2021. Gårdstensbostäder har gått in från oktober i år. Harmonisering av rutiner kommer ske framåtriktat. Nytt huvudbokssystem implementeras från 2022.
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 underhåll• Investeringsbeslut och underlag• Risken för rörelsefrämmande inköp	Granskning och uppföljning har skett av styrande dokument och rutiner avseende; <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	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
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>
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 samt nya kontoret - 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 2 560 mkr jämfört med 2 242 mkr 2020. Bokfört värde uppgår till 734 mkr (650 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.</p> <p>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 33 mkr före nedskrivningar. Bokfört värde uppgår till 13 mkr. Under året har nedskrivningar skett med 9 mkr huvudsakligen relaterat till det nya kontoret. Återföring efter extern värdering av 3D fastighet har skett vilket inneburit en återföring om ca 2 mkr.</p> <p>Uppförande av nytt kontor i Gårdstens centrum pågår. Projektet har kontrakterats under året. Initial produktionsprognos tyder på nedskrivningsbehov varmed inledande projektutgifter har skrivits ned med totalt 10 mkr varav 7 mkr 2021. I vår granskning så noterar vi att kalkyl och prognos inte har uppdaterats. Vi bedömer värdering rimlig utifrån kontrakterade kostnader men rekommenderar att en ansvar och rutiner för regelbunden uppdatering etableras.</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 12 mkr vilket innebär en minskning med 4 mkr jämfört med tidigare bedömning. 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 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 i relevanta delar.</p> <p>Årets nedskrivning avser primärt nya kontoret. Kontoret bedöms bidra till centrum. Vi rekommenderar att bedömning bör dokumenteras.</p>

5. Övrigt

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
Värdeöverföring	<p>Koncernbidrag har erhållits med 1,5 mkr. Utdelning föreslås om 1,191 tkr motsvarande erhållet koncernbidrag 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>
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.

© 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.