

Familjebostäder

Rapportering 2022

9 februari 2023



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:

Isa Schuman

Auktoriserad revisor

isa.schuman@pwc.com

+46 (0) 10 213 11 83

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 2022

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 förutom avseende migrering av anläggningstillgångar samt kontroller och rutiner i samband och efter detta, se slide 8.</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>Under året har migrering till nytt affärssystem skett.</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>Vi har även granskat migreringen till nytt affärssystem</p>	<p>För kommentarer avseende migrering till nytt affärssystem se slide 8.</p> <p>I övrigt inga väsentliga noteringar.</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>Under höstens granskning noterades att ingen inventering av inventarier skett 2022.</p>	<p>Inga väsentliga noteringar i vår lägesrapport avseende detta område. Vår granskning och uppföljning av årsbokslutsbedömningar har skett utan väsentliga noteringar.</p> <p>Vi rekommenderar att rutin avseende inventering av inventarier följs 2023. Bolaget har under hösten meddelat att så ska ske och att anledningen till att ingen inventering skedde 2022 var på grund av fokus på migrering av affärssystemet. Inventering beräknas ske andra kvartalet 2023.</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>	<ul style="list-style-type: none">• I vår lägesrapport rapporterade vi att bolaget nu debiterar moms vid IMD (individuell mätning och debitering), i enlighet med Högsta Förvaltningsdomstolens beslut från december 2019.• I vår granskning har vi bedömt hantering och justeringsposter i skatteberäkning utan väsentliga noteringar. Öppet yrkande i likhet med tidigare år rekommenderas.• Avdrag har begärts i enlighet med tillfällig lag om inköp av inventarier 2021 med motsvarande belopp som föregående år var uppbokad som upplupen skattefordran, 79 tkr.
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>

4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<p>Migrering till nytt affärssystem</p> <p>Familjebostäder har under 2022 migrerat sin huvudbok från Visma till Agresso. I somras granskade vi överföringen av ingående balanser med hjälp av brygga till ny kontoplan utan avvikelser.</p> <p>Under sena hösten migrerades anläggningsregistret avseende värden per 2022-01-01. Detta har granskats utan väsentliga avvikelser. Vid migreringen av skattemässiga värden noterades av bolaget felaktigheter i gamla systemet om totalt 4,7 mkr, vilka är korrigerade till Agresso och lett till en större skattemässig avskrivning i år för att komma till ett korrekt skattemässigt utgående värde per 2022-12-31.</p> <p>Endast 2 projekt har aktiverats i Agresso under året. Resterande avslutade projekt har på grund av tidsbrist ännu inte aktiverats som enskilda projekt i Agresso. Dessa finns sammanställda på en lista och har aggregerat bokats om från pågående arbete till byggnader.</p> <p>Avskrivningar på projekten som avslutats 2022 har bokats utifrån en uppskattning avseende komponentindelning eftersom K3-blanketter inte finns framtagna för alla projekten.</p> <p>Att årets projekt inte aktiverats påverkar även beräkningen av skattemässig avskrivning som har gjorts med mycket manuell handpåläggning. Vår granskning har inte landat i en slutsats som väsentligen avviker från vad bolaget tagit upp i sin skatteberäkning.</p> <p>Nedan granskning av kontroller har i år inte kunnat utföras på grund av att bolaget inte utfört kontrollerna. Vår granskning har istället kompletterats av substansgranskning.</p> <ul style="list-style-type: none">• Fördelning av projekt mellan investering och underhåll• Uppföljning av projektets avkastningskrav• Projektavslut sker och dokumenteras• Möjlighet att bokföra samma leverantörsfaktura 2 ggr	<p>Vi har vid vår granskning inte noterat några väsentliga fel i bolagets bokföring av anläggningstillgångar. Vår rekommendation är dock att bolaget snarast tar fram underlag för projektavslut och aktiverar avslutade projekt i Agresso samt beräknar och bokför korrekt beräknade avskrivningar.</p> <p>Vi har vid vår granskning konstaterat att bolaget inte följer sin rutin för hantering av anläggningstillgångar, framförallt projekt. Vi rekommenderar att bolaget återupptar sina rutiner för att säkerställa den interna kontrollen för processen.</p>

4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser

Värderingsfrågor - fastigheter

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. Marknadsvärde (avkastningsvärde) för bolagets totala bestånd uppgår till 31,7 mdkr jämfört med 31,8 mdkr 2021. Bokfört värde uppgår till 9,9 mdkr (9,4 mdkr år 2021).

Akkumulerade nedskrivningar i befintligt bestånd är begränsade som resultat av de senaste årens återförda nedskrivningar. Årets nedskrivningar uppgår till 3 mkr och är hänförliga till pågående projekt. Återföring av tidigare nedskrivningar har gjorts med 16 mkr.

Rekommendationer / PwC:s slutsatser

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.

Nedskrivning redovisas i takt med upparbetning till dess resterande värde kan försvaras baserat på kalkyl och eventuell extern värdering.

Vi rekommenderar bolaget att fortsätta utvärdera värdet på sina fastigheter löpande.

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 2022-12-31 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 49,2 mkr upptagna som andelar i samfällighet (49,5 mkr 2020), varav 44,7 mkr avser två enskilda föreningar, Berguvens Samfällighetsförening och Hasslö Garagesamfällighetsförening. Andelarna är upptagna till anskaffningsvärde.</p> <p>Under 2021 har samfälligheterna gjort bra resultat och andelarna har därför substansvärderats i år. Familjebostäders andel i föreningarnas eget kapital per senast fastställda årsredovisning (2021) överstiger bokfört värde. Även preliminärt resultat för 2022 i beaktande ändrar inte detta.</p> <p>Inget nedskrivningsbehov bedöms därmed finnas</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>
<p>Transparenslagen</p> <p>Bolaget har fått frågor från Konkurrensverket kring hur de anser att de uppfyller kraven enligt transparenslagen. Bolagets ställningstagande är oförändrad, alltså att man inte omfattas av transparenslagen. Det kan dock noteras att mellanhavanden och transaktioner med ägare framgår i årsredovisningen i enlighet med i Årsredovisningslagen.</p>	

5. Övrigt

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<p>Geografisk samordning</p> <p>Fastighetsöverlåtelse 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 676 tkr för 2022 i enlighet med regelverk och beräkningsgrund om värdeöverföring i lagen om allmännyttiga bostadsföretag i samtliga bostadsbolag.</p> <p>Utöver ovan föreslås utdelning om 35 730 tkr motsvarande erhållet koncernbidrag om 45 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
Felklassificerad fordran avseende moms som ska rättas. Bokförd som förutbetalad kostnad men ska klassificeras som övrig fordran.				12
			12	
<hr/>				
Ökning/minskning av poster på resultat före skatt		0		
Skatteeffekt (netto aktuell/uppskjuten skatt)		0		
Ökning/minskning av poster på resultat efter skatt		0		

Tack!

Huvudansvarig revisor

Isa Schuman

isa.schuman@pwc.com

+46 (0) 10 213 11 83

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.

© 2023 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.