

Styrelsehandling nr 8d

Styrelsedatum: 2023-02-10

Diarienummer: FBU2023-0004

Handläggare: Anna-Karin Olsson

Telefon: 031-773 83 44

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

Revisionsrapport PWC 2022

Informationsärende

Styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB:

Revisionsrapport PWC 2022 antecknas

Sammanfattning

PWC revisionsrapport avseende räkenskapsåret 2022 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

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan

Bilagor

1. PWC revisionsrapport 2022

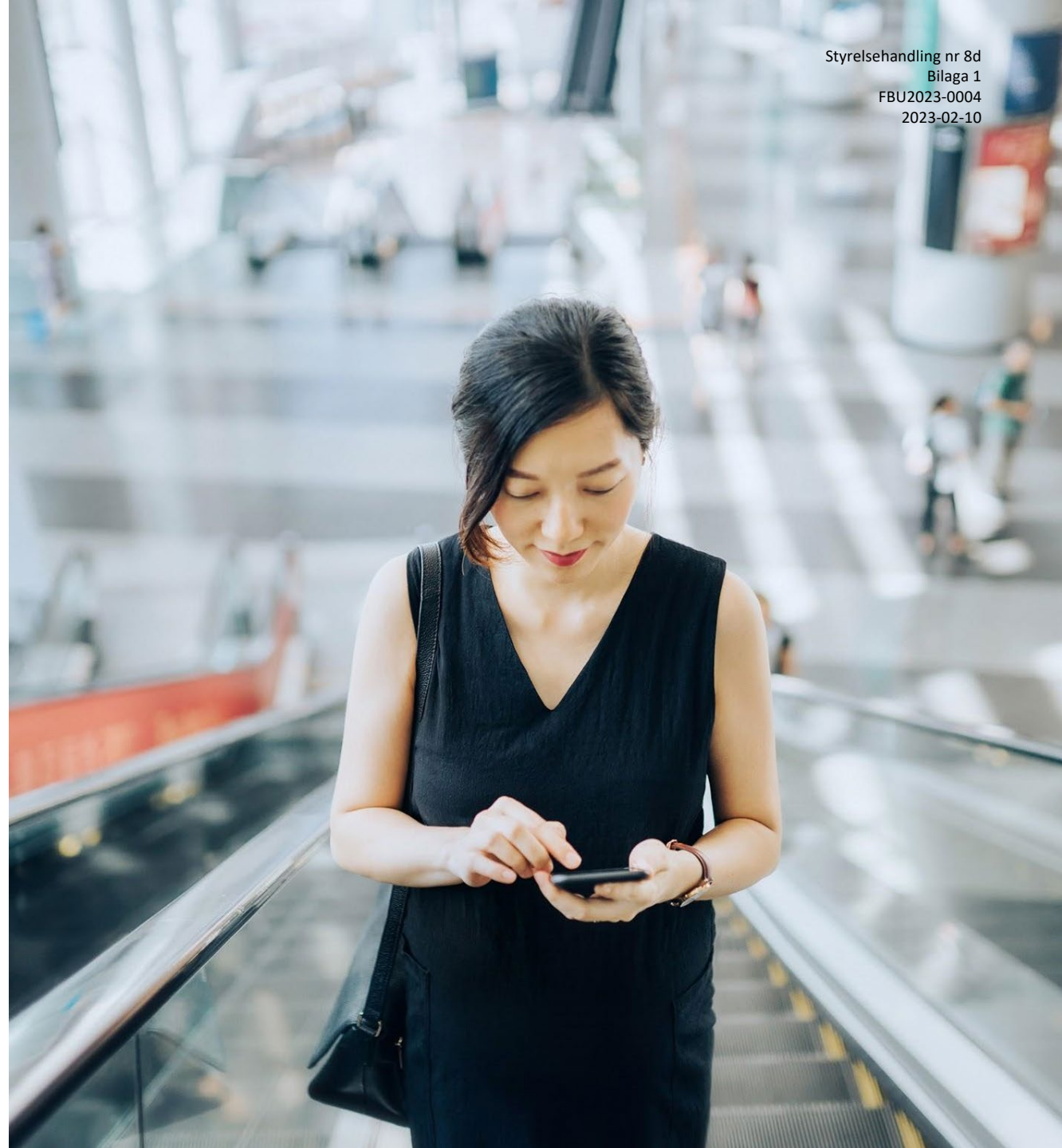
Framtiden Byggutveckling AB

Rapportering till styrelsen 2022

10 februari 2023



Styrelsehandling nr 8d
Bilaga 1
FBU2023-0004
2023-02-10



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 2022

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 revisionssed 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 redovisningssed 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
Företagsövergripande Kontrollmiljö, system och struktur för bolagsstyrning och efterlevnad av ägardirektiv är av stor betydelse för Framtiden-koncernen som kommunala bolag. Vår granskning omfattar uppföljning av styrande dokument, policys samt riskanalys och internkontrollplan inom ramen för vår förvaltningsrevision. Vi bedömer väsentliga processer och rutiner i bolagen samt testar kontroller i relevanta delar för revisionen.	Väsentliga processer i bolaget utgör av projekthantering - faktura- och avtalshantering, projektuppföljning och styrning samt vidaredebitering av projektkostnader och administrativa arvoden. Vår granskning har omfattat genomgång av rutiner samt bedömning av väsentliga beslut - inklusive investeringsbeslut. Rutiner har under de senaste åren successivt utvecklats och harmoniserats. Detaljerade rekommendationer och reflektioner följer på kommande sidor.
Intäktsmodell Projekt i genomförandeskede debiteras projektledartid utifrån tidredovisning. Timtariff baseras på personalkostnad samt andel av gemensamma kostnader. Tid och kostnader för tidiga skeden täcks av utvecklingsarvode. Övriga kostnader som inte är projektspecifik kompenseras av administrationsarvode.	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. Utvärdering bör med regelbundenhet ske för att säkerställa affärsmässighet i prissättning.

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden

Fokusområde	Rekommendation
Projekthantering - kalkylering & beslutsunderlag 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%. Koncernens riktlinjer avseende investeringar och nyproduktion innehåller ramar och riktlinjer kring definition av affärsmässighet och kriterier för ev avsteg från lönsamhetskrav och projekt som indikerar nedskrivningsbehov. Den mer branschtraditionella lönsamhetsmodell, 10 årigt kassaflöde jämte restvärde, används vid bedömningen av marknadsvärde och potentiella nedskrivningsbehov.	Vi ser en positiv utveckling i en större enhetlighet i arbetssätt och kalkylmodeller som följd av insatser under senaste åren. Kalkylmodellen har utvecklats för att minska manuell hantering vilket ger en grund för ökad kvalitet och effektivitet. Godkännande och detaljerad genomgång av kalkyler inför beslut och löpande för att säkerställa avvikelshantering och riktighet i prognoser är centralt för en kvalitetssäkrad process. Baserat på diskussioner så förstår vi att godkännande och genomgång sker av samtliga projekt. Därtill sker avstämning inom projektgruppen månatligen samt mer djupgående projektgenomgångar 4 gånger om året. Godkännande är dock inte formaliserat. Vi rekommenderar att detta godkännande samt löpande uppdateringar av kalkyl formellt loggas i kalkyl för att tydliggöra spårbarhet. Vi rekommenderar i likhet med tidigare år att koncernen upprättar en analys och dokumentation av affärsmässigheten i nuvarande modell över lönsamhetsbedömning. Frågan är aktualiserad i skenet av ökande räntor och avkastningskrav.

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden

Fokusområde	Rekommendation
Projekthantering –löpande uppföljning & bokslut 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. Underlag för värdering och uppföljning av projekt till syfte för bokslutet summeras i Nedskrivningsfilen. Nedskrivningsfilen summerar upparbetning, prognoser och värdering/nedskrivning utifrån 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 överensstämma/kopplas ihop med Nedskrivningsfilen. Vi noterar från vår granskning att dokumentation och loggning kan förstärkas för att säkerställa spårbarhet och att kunna identifiera underlag som använts i bokslutsbedömningar. För att säkerställa full spårbarhet behövs en samlad dokumentation kring manuella justeringar och förändringar samt påverkan på värdering i "Nedskrivningsfilen". En tydlig särskiljnad mellan pågående och avslutade projekt och koppling till slutkalkyl hade vidare bidragit till tydlighet och enklare uppföljning i filen.	Vi rekommenderar att nästa steg i processkartläggning tas för att koppla på redovisning och värdering i projekt inklusive rutiner för kvalitetssäkring och genomgång. Viktiga områden i denna kartläggning avser dokumentation och spårbarhet i gjorda bedömningar, avstämnings och andra ändringar summerat nedan: • Vi rekommenderar att dokumentationen i Nedskrivningsfilen förstärks för att tydliggöra spårbarheten till Antura och i förekommande fall relevant projektkalkyl som underlag till produktionsprognoser respektive värderingar Vi rekommenderar vidare att eventuella manuella justeringar särskilt dokumenteras. • Vi rekommenderar att fortsätta arbeta med 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 att tydlig versionshantering och logg implementeras i Nedskrivningsfilen för att kunna se förändringar som skett och vad status är.

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden

Fokusområde	Rekommendation
Projekthantering – Slutkalkyler Vi har i vår granskning följt upp avslutade projekt inklusive slutrapportering och efterkalkyler. Slutrapporter och kalkyler är ett viktigt instrument både som underlag för projekt men också utifrån att utvärdera precision i prognoser och utveckla arbetssätt. Vi förstår att denna slutrapportering släpar efter på grund av arbetsbelastning.	Vi rekommenderar att rutiner och tidpunkt för slutrapportering och slutkalkyler utvärderas för att säkerställa att detta blir en integrerad del av projektrutiner.

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden

Fokusområde	Slutsats
Skatter & moms Fastighetsförvaltning respektive byggverksamhet innebär speciella regler kring moms och uttagsbeskattning såväl som inkomstbeskattning. Vår granskning omfattar bedömning och stickprov i rutiner kring momshantering samt uppföljning och bedömning av underlag för skatteberäkning och redovisning.	Vår granskning har rimlighetsbedömt hantering och justeringsposter i skatteberäkning utan väsentliga noteringar.
Lagar och regler Framtiden och dess dotterbolag omfattas såsom kommunala och allmännyttiga bostadsbolag av speciella lagar och regler inom upphandling och bostadsförvaltning. Vår granskning omfattar bedömning av rutiner genom förfrågningar samt läsning av protokoll och beslutsunderlag.	Vi har inte några noteringar om väsentliga avsteg eller brister baserat på vår revision.

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.

© 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.