

**PROTOKOLL (1)**  
Fört vid sammanträde med revisionsutskottet  
för Förvaltnings AB Framtiden

Datum: 2016-09-28

Tid: Klockan 08:00 – 10:00

Plats: Förvaltnings AB Framtiden lokaler

Närvarande: **Ledamöter:**  
Gunnar Ekeroth, ordförande  
Christina Backman  
Andreas Sjöo

**Övriga:**  
Karin Olsson, PwC  
Carina Grönberg  
Marita Åblad, punkt 5

---

**1. Sammanträdets öppnande**

Sammanträdet öppnades och Gunnar Ekeroth valdes som ordförande för Revisionsutskottet. Beslutades att Christina Backman justerar protokollet tillsammans med ordföranden.

**2. Revisionsutskottets roll och ansvar – arbetsordning, särskilda fokusområden**

Karin Olsson gick igenom bakgrunden till PwC rekommendation om revisionsutskott samt att revisionsutskottet roll och ansvar styrs av styrelsens uppdrag, ABL samt EU direktiv. Karin gick igenom bilagt bildspel. Beslutades att ett förslag på arbetsordning/instruktion skall tas fram till nästa möte. Arbetsordningen/instruktionen skall beslutas av Förvaltnings AB Framtiden styrelse.

**3. Formalia – Mötesschema inkl mötesstruktur/arbetsår, återrapportering till styrelsen**

Beslutades att ett förslag på årshjul skall tas fram till nästa möte.

**4. Revision**

En dialog fördes om hur utskottet ska samverka både med de externa revisorerna och lekmannarevisorerna. Karin informerade om att revisionsutskottet bör ta fram ett ramverk för vilka tjänster som

får köpas att valt revisionsbolag. Detta ramverk gäller för samtliga bolag inom koncernen. Carina fick i uppdrag att höra med Stadsrevisionen hur de ser på denna fråga.

Karin informerade vidare om att från och med 2016 så har revisionsberättelsen ett nytt utseende. I revisionsberättelsen kommer ett uttalande att göras kring särskilt betydelsefulla områden. I vårt fall t ex fastighetsvärdering.

En riskanalys bör tas fram kopplad till revisionsutskottets uppdrag.

Beslutades att lekmanarevisorerna skall bjudas in till nästa möte den 23 november kl 08:00-10:00.

## 5. Väsentliga frågeställningar

Marita Åblad berättade om processen kring fastighetsvärdering. Bilder biläggs protokollet. Utskottet önskar på nästa möte fortsätta att fördjupa sig i ämnet.

## 6. Övrigt

Utskottet listan några områden som man är intresserade att få en dragning av: Fastighetsvärdering, lönsamhetskalkyler och Lagen om allmännyttan.

## 7. Mötet avslutades

Vid protokollet



Carina Grönberg

Justeras:



Gunnar Ekeröth



Christina Backman

# *Förvaltnings AB Framtiden*

Inledande möte Revisionsutskottet

28 September  
2016

# Agenda

1. Mötet öppnas
2. Revisionsutskottets roll och ansvar – arbetsordning, särskilda fokusområden
3. Formalia – Mötesschema inkl mötesstruktur/arbetsår, återrapporering till styrelsen
4. Revision
  - a) Revisionsutskottets uppgifter enligt lag och EU direktiv övergripande
  - b) Samverkan externrevision – hur ska/kan samarbete se ut inkl rapportering och tider för möten
  - c) Samverkan Lekmannarevisorer
5. Väsentliga frågeställningar
  - a) Fastighetsvärdering mm
6. Övriga frågor

# ***Revisionsutskottets roll & ansvar***

- Revisionsutskottets roll & ansvar styrs av
  - Styrelsens uppdrag
  - ABL
  - EU direktiv
- Revisionsutskottets uppgifter enligt lag
  - Framtiden är ett företag av allmänt intresse genom noterade obligationer (MTN lån)
  - Utökat ansvar enligt EU direktiv och förordning
  - Ansvar och uppgifter styrs av ABL och EU förordning
  - Full effekt från 2017
- Arbetsordning – finns sådan fastställd eller riktlinjer diskuterade?

# ***Bakgrund – rekommendation PwC Intern kontroll & bolagsstyrning***

## **Styrelserapportering 2015**

### **Koncernövergripande Riskanalys, styrning och kontroll**

Processer för bolagsstyrning, riskhantering, och intern kontroll i koncernen baseras på en koncernövergripande riskanalys.

Ett väsentligt led i intern kontroll är en regelbunden övervakning och återrapportering till koncernledning och koncernstyrelse av effektiviteten i kritiska delar i kontrollsystemen på ett strukturerat sätt utifrån koncernens riskanalys.

Framtiden koncernen verkar också i en komplex miljö med avvägningar mellan politiska mål kring byggande, hyressättning och avkastningskrav samt kraven på affärsmässighet i beslut enligt lagar och regler för allmännyttiga bostadsföretag.

- **Vi rekommenderar att Framtiden överväger att inrätta ett revisionsutskott inom styrelsen som övervakar dessa processer.**

På revisionsutskottet agenda skulle kunna återfinnas att som beredningsorgan för styrelsen att styra och övervaka;

- Koncernövergripande riskanalys
- Utformning av koncernövergripande styrdokument inklusive anvisningar för beslutsunderlag och projektlönsamhet vid investeringar
- Prövning och rekommendationer kring bedömningar och tillämpning av väsentliga redovisningsprinciper

# ***ABL - utdrag***

## **8 kap Bolagets ledning**

**49 a §** I ett aktiebolag vars överlåtbara värdepapper är upptagna till handel på en reglerad marknad ska styrelsen ha ett revisionsutskott. Utskottets ledamöter får inte vara anställda av bolaget. Minst en ledamot ska ha redovisnings- eller revisionskompetens. Utskottet ska utse en av ledamöterna att vara dess ordförande.

**49 b §** Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt,

- övervaka bolagets finansiella rapportering samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet,
- med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering,
- hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt om slutsatserna av Revisorsnämndens kvalitetskontroll,
- informera styrelsen om resultatet av revisionen och om på vilket sätt revisionen bidrog till den finansiella rapporteringens tillförlitlighet samt om vilken funktion utskottet har haft,
- granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och då särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revision, och
- biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämman om revisorsval.

Om bolaget har en valberedning som aktieägarna har ett betydande inflytande i, får bolaget ge valberedningen i uppgift att i stället för revisionsutskottet lämna ett förslag till bolagsstämman om val av revisor.

---

## *Syfte och uppdrag*

- Vad ingår i utskottets uppdrag?
  - Bereda och effektivisera styrelsens arbete avseende finansiella rapportering och revision
  - Samordna kommunikationen och bedömning av rapportering från revisorer
  - Lekmannarevision?
  - Övervakande ansvar revision och revisionsbyrå
  - Godkännande av icke-revisionstjänster av PwC
- Mötesstruktur och agenda
- Åtterrapporing styrelse



## Arbetsår - exempel

Tid	Agenda	Deltagare
Mars	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Koncernövergripande riskanalys &amp; internkontrollplan</i></li><li>• Utformning av koncernövergripande styrdokument inklusive anvisningar för beslutsunderlag och projektlönsamhet vid investeringar</li><li>• Uppföljning åtgärdsplaner</li><li>• Revisionsplaner</li></ul>	
Augusti	<ul style="list-style-type: none"><li>• Halvårsrapport</li><li>• Fastighetsvärdering per 06-30</li></ul>	
November/december	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Koncernövergripande riskanalys &amp; internkontrollplan</i></li><li>• Lägesrapportering PwC</li><li>• Antaganden/analys inför årets fastighetsvärdering</li><li>• Prövning och rekommendationer kring bedömningar och tillämpning av väsentliga redovisningsprinciper</li></ul>	
Februari	<ul style="list-style-type: none"><li>• Årsredovisning</li><li>• Revisionsrapportering PwC årsbokslut</li></ul>	

## *Övriga frågor*

- MTN lån förfaller till och med 2018 - utvärdering förtidslösen?
- Protokollförande av beslut kopplat till lagstadgade övervakningsansvar
- Offentlighetsprincipen
- Ansvar kommunrapportering?
- Ny revisionsberättelse 2016

---

## ***Väsentliga frågeställningar finansiell rapportering***

- Fastighetsvärdering och lönsamhetskalkylering
- Komponentredovisning – K3 rapportering till Göteborgs Stad
- Finansiering – antagande om refinansiering
- Ränteavdrag – antagande avdragsrätt som resultat av nettoskuld i Göteborgs stad
- Enskilda bolagsfrågor
  - putsfasader Egnahemsbolaget

# *Appendix*

## *EUs revisionspaket* Påverkan revisionsutskott

# Revisionsutskottets uppgifter

## Aktiebolagslagen 8 kap §49a o 49 b

- Styrelsen ska ha ett revisionsutskott. Utskottets ledamöter får inte vara anställda av bolaget. Minst en ledamot ska ha redovisnings- eller revisionskompetens. **Utskottet ska utse en av ledamöterna att vara dess ordförande.**
- Kan besluta att inte ha ett RU förutsatt att styrelsen fullgör de uppgifter som anges i 49 b § och de uppgifter som utskottet har enligt **Europarlementet och rådets förordning (EU) nr 537/2014 av den 16 april 2014...** och uppfyller kravet på att en ledamot ska ha redovisnings- eller revisionskompetens.
- Övervaka bolagets finansiella rapportering **samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet**
- Med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering,
- Hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen **samt om slutsatserna av Revisorsnämndens kvalitetskontroll,**
- **Informera styrelsen om resultatet av revisionen och om på vilket sätt revisionen bidrog till den finansiella rapporteringens tillförlitlighet samt om den funktion utskottet haft**
- Granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och **då** särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandhåller bolaget andra tjänster än **revision**
- Biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval. **Om bolaget har en valberedning som aktieägarna har ett betydande inflytande i, får bolaget ge valberedningen i uppgift att i stället för revisionsutskottet lämna ett förslag till bolagsstämman om val av revisor**

# Revisionsutskottets uppgifter

## *EU-förordningen Artikel 4,5,6*

*reglerar vilka tjänster revisionsbyrån får utföra, arvoden och opartiskhet*

### **Ru:s ansvar att**

- Fastställa en policy för rådgivningstjänster (art 5 p 4)
- Godkänna rådgivningstjänster (art 5 p 4)
- Övervaka revisorns beräkning och uppföljning av arvode för rådgivningstjänster (art 4 p 3)
- Ta in bekräftelse från revisor om opartiskhet enl art 4 och 5 samt att uppfyller villkor enligt art 17 (rotationskraven)
- Övervaka att revisorn följer nya rapporteringskrav i revisionsberättelsen liksom den nya årliga rapporten till utskottet



**Pre-approval**

## ***EUs revisionspaket – Rådgivningstjänster (Art 5)***

### ***Förbjudna tjänster***

- Skattetjänster – arb.giv.avg. och tullar
- Design och implementation av intern kontroll över finansiell rapportering och risk management-processer och finansiella rapporteringssystem
- Medverkan i bolagets förvaltning eller beslutsprocessen
- Juridiska tjänster (allmän rådgivning, förhandling på klientens vägnar och företrädarskap vid tvistlösning)
- Internrevision
- Bokföring och upprättande av bokföringsunderlag
- Tjänster relaterade till finansiering och allokering och kapitalstruktur
- Löneadministration
- Personaltjänster relaterade till vissa befattningshavare



***Detta innebär i praktiken ingen större förändring av den typ av tjänster revisionsbyrån kan utföra hos en revisionsklient eftersom revisorer även nu har krav på att vara oberoende. Ovanstående tjänster har inte varit möjliga att utföra tidigare heller.***

# Rådgivningstjänster – svenska undantag

## Villkor (art 5.3)

- Ingen direkt effekt eller obetydlig effekt, separat eller totalt sett på den granskade finansiella rapporterna
- Uppskattningen av effekten på de granskade finansiella rapporterna dokumenteras på ett heltäckande sätt och förklaras i den kompletterande rapporten till revisionsutskottet
- Tillhandahållandet förenligt med regler om opartiskhet och självständighet



## ”Förbjudna tjänster” tillåtna i Sverige

- Upprättande av deklaration
- Identifiering av offentliga bidrag och skatteincitament
- Stöd vid skattekontroller
- Beräkning av skatt
- Skatterådgivning
- Värderingstjänster, inkl aktuarie eller stöd vid tvistlösning

## Förutsättningar (artikel 4)

- Fr o m 2020 får arvode för rådgivning uppgå till max 70% av genomsnittligt revisionsarvode för de 3 föregående åren (dvs arvode till PIE-revisor ej revisionsbyråns nätverk)
- Förbudet gäller bolaget av allmänt intresse och dess moderbolag och dotterbolag inom EU
- Måste godkännas av revisionsutskottet
- Cool-in 1 år för tjänster inom design och implementation av IK, RM-processer



# ***EUs revisionspaket – Rotationsregler (Art 17)***

## **Rotationsregler**

- 10 års rotation för alla bolag av allmänt intresse (PIE)
- Icke-finansiella bolag kan förlänga ytterligare 10 år om revisionsupphandling görs (14 år om Joint audit)
- 7 års rotation för påskrivande revisor

## **Revisionsutskottets ansvar**

Rekommendera revisionsföretag, säkerställa att beslutsunderlaget innehåller minst två olika val och där valet motiveras.

## **Övergångsregler**

- Reviderat < 11 år (2014)  
– rotation eller upphandling när 10 år uppnåtts efter 16 juni 2016
- Reviderat 11-20 år (2014)  
– tvingande rotation efter 17 juni 2023
- Reviderat > 20 år (2014)  
– tvingande byrårotation efter 17 juni 2020

### **PIE-definition**

- Noterade bolag
- Bank och kreditmarknadsbolag
- Försäkringsbolag
- Vissa VP-bolag

## ***Upphandling av revision (Art 16)***

- Upphandling ska göras minst vart 10:de år
- Revisionsutskottet ska överlämna en rekommendation till styrelsen avseende val av revisionsbyrå.
- Om maximal mandatperiod uppnåtts för revisionsbolaget ska revisionsutskottet rekommendation motiveras och innehålla minst 2 valmöjligheter med angivande av vilken revisor revisionsutskottet rekommenderar.
- Upphandlingsspecifikationer ska utformas som redogör för det granskade företags verksamhet och den typ av lagstadgad revision som ska utföras. Vilka urvalskriterier som kommer att tillämpas ska också anges.
- Upphandlingen får inte utesluta deltagande i urvalsförfarandet för revisionsbolag som har mindre än 15% av sina totala arvoden från företag av allmänt intresse. Det betyder inte att sådana byråer måste bjudas in, utan bara att de inte får uteslutas på dessa grunde
- En rapport med slutsatser från urvalsprocessen ska upprättas av bolaget. Rapporten ska valideras av revisionsutskottet.
- Vid bedömningen måste bolaget och revisionsutskottet beakta inspektionsrapporter som utgivits av Revisorsnämnden.
- Revisionsutskottet ansvarar för urvalsförfarandet och företaget ska på begäran lämna ut handlingar som stödjer att urvalsförfarandet har genomförts på ett rättvist sätt till Revisorsnämnden.

# Årlig rapport från revisor till revisionsutskottet (Art 11)



## Team och rapportering

- En förklaring om opartiskhet och självständighet för byrån och ledande personer i teamet samt för eventuella andra revisionsbyråer och specialister som anlits
- Ange varje nyckelrevisor som deltagit
- Kommunikation med revisionsutskottet (när, hur, vad)
- Omfattning av revisionen och när den utförts (scope och timing)
- Fördelning av arbetsuppgifter om mer än en revisor/revisionsföretag

## Revisionsmetodik

- Beskrivning av revisionsmetodik inklusive vilka balansposter som verifierats direkt respektive via system- och internkontrollgranskning och eventuella substantiella förändringar jämfört med tidigare år
- Materialitetsnivåer för ÅR och om tillämpligt för klasser av transaktioner, balanser och upplysningar samt eventuella kvalitetsaspekter som beaktats vid fastställandet av materialitetsnivån

## Resultat

- Bedömning av händelser eller förhållanden som väsentligen skulle kunna påverka fortsatt drift (going-concern).
- Sammanställning av alla garantier, comfort letters etc som påverkat bedömningen av fortsatt drift.
- Alla betydande brister (significant deficiencies) i intern kontroll avseende finansiell rapportering och redovisning samt vilka åtgärder som vidtagits av ledningen för att åtgärda bristen.
- Väsentliga iakttagelser som gjorts i revisionen och som hänförs till misstanke om att lagar och regelverk inte efterlevts

## Resultat

- Rapportering om och bedömning av tillämpade värderingsmetoder och effekter av förändringar i metoderna
- Förklaring till konsolideringsprinciper vid revision av koncerner
- Uppgift om revisorn erhållit all efterfrågad information
- Rapportering om eventuella betydande svårigheter som uppstått under revisionen
- Viktiga frågor som diskuterats med företagsledningen
- Andra frågor som uppkommit i revisionen som kan ha betydelse för tillsynen av den finansiella rapporteringen



## Nytt regelverk (ISA\* 700,701 och 720 samt EU-förordningen\*\* artikel 10) kommer att medföra mer omfattande revisionsberättelse

- Beskrivning av särskilt betydelsefulla områden (SBO)
- Explicit rapportering om "annan information"
- Längre skrivningar om bolagsorganans ansvar

PwC

\*) Ikraftträdande för räkenskapsår som avslutas 31 december 2016 eller senare för börsnoterade bolag (NASDAQ OMX, NGM Equity)

\*\*) Ikraftträdande för räkenskapsår som börjar efter 16 juni 2016 avseende övriga företag av allmänt intresse

april 2016

17

# ***Sanktioner mot bolag av allmänt intresse (PIE)***

## ***Lag om tillsyn över företag av allmänt intresse i fråga om revision (ny lag)***

- Finansinspektionen är behörig myndighet
- Finansinspektionen får ingripa om bolaget inte följer revisorsförordningen och direktivet m a p
  - Inrättande och sammansättning av utskott
  - Revisorsval och varaktighet
  - Revisorns entledigande
- Sanktionsavgifter för bolaget – max 10 MSEK
- Sanktionsavgifter och/eller "yrkesförbud" för styrelseledamot och/eller VD - max 0,5 MSEK och 3 år

### ***Revisorsnämnden är tillsynsmyndighet över revisorerna***

- Sanktionsavgift för fysisk person – max 1 MSEK
- Sanktionsavgift för juridisk person – max 2 % av omsättningen
- Yrkesförbud max 3 år

## Övervakning (Art 27)



### Behöriga myndigheter (RN och FI) skall rapportera;

- Risker till följd av stor förekomst av kvalitetsbrister i ett revisionsföretag eller hos en revisor
- Marknadskoncentration, även inom specifika sektorer
- Hur väl revisionsutskott utfört sitt arbete
- Behov av att vidta åtgärder för att minska ev risker pga kvalitetsbrister

Övervakande myndigheter inom EU;  
CEAOB, Esma, EBA, Eiopa och kommissionen

# *Ikraftträdande*

**Den nya lagregleringen träder i kraft den 17 juni 2016.**

**Vad innebär det för den praktiska tillämpningen?**

EU-kommissionen har i Q&A uttalat att tillämpning ska ske från det första räkenskapsår som inträffar efter den 17 juni 2016. Det vill säga för bolag som har kalenderår som räkenskapsår innebär detta att det första tillämpningsåret är räkenskapsåret 2017. För byrårotation gäller dock särskilda övergångsregler som definierats i förordningen. Kommissionens Q&A ges ut för att underlätta ett konsistent införande och tillämpning av EU-paketet i medlemsländer. De är inte en del av regelverket och är i den meningen inte juridiskt bindande men är en vägledning om hur kommissionen anser att regelverket ska tolkas. Endast EU domstolen har rätt att tolka regelverket.



# Värderingsmodellen

2016-09-28





# Syfte med fastighetsvärdering

- Fastighetens värde ska spegla marknadsvärdet, dvs det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen marknad.
- Möta kraven i ÅRL, K3 och IFRS om fastighetsvärdering.
- Beräkna fastigheternas värdemässiga utveckling till grund för nedskrivningsprövning
- Skapa underlag för säkerhetsvärdering avseende säkerställda lån



2016-09-28

# Värderingsmodellen

- Används för att marknadsvärdera våra fastigheter vid bokslut
- I samband med boksluten tar vi även in 60 externa värderingar
- Bokförda värden jämförs med marknadsvärden för att fastställa om eventuella nedskrivningar krävs
- Vid nyproduktion låter vi externa värderingsinstitut värdera våra projekt för att vi ska få ett så korrekt marknadsvärde som möjligt



2016-09-28

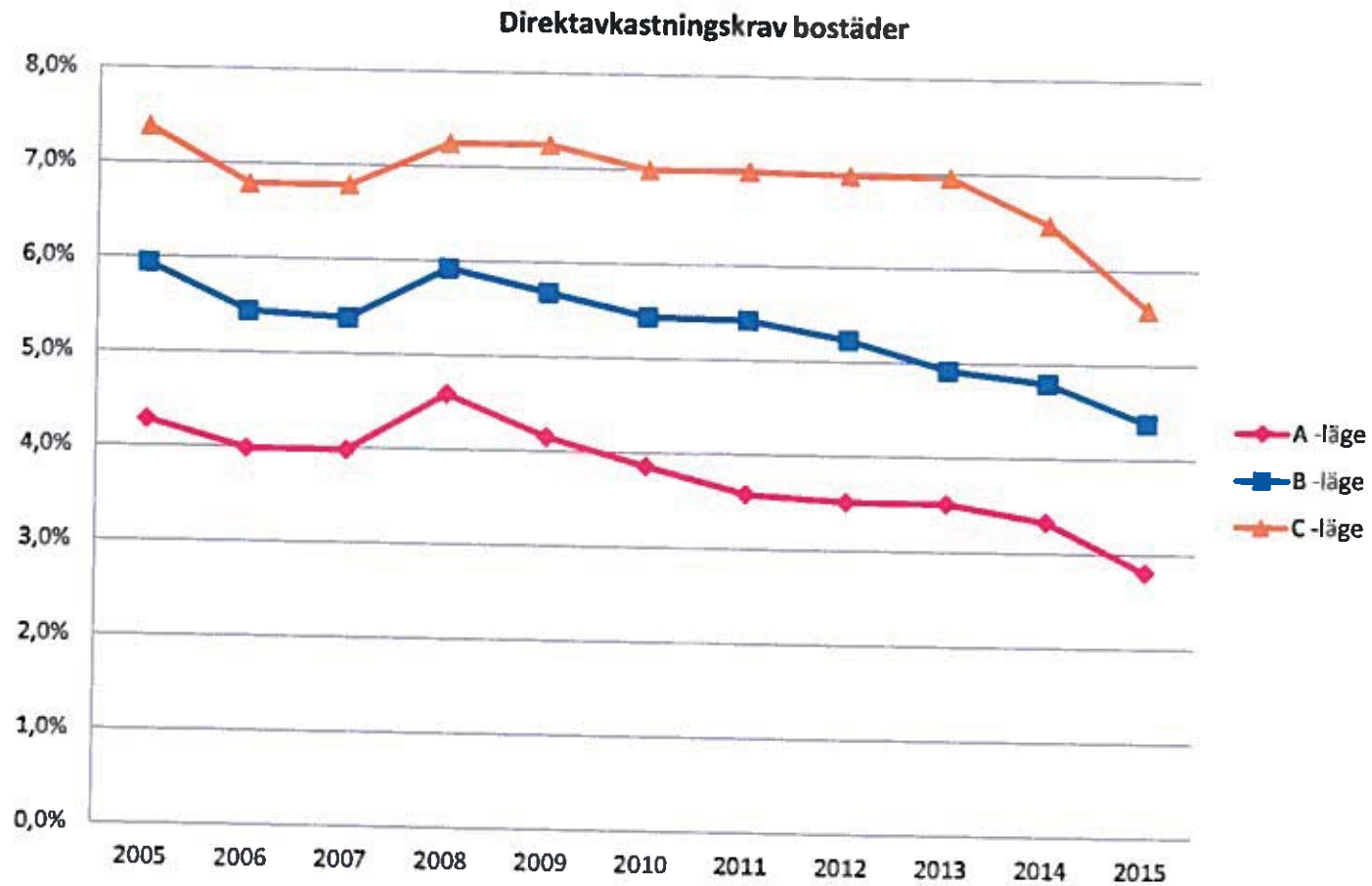
# Värderingsmetodik

- Värderingsmodellen baseras på 10-åriga kassaflödesanalyser med marknadsmässiga indata samt ett restvärde år 11
- I kassaflödet ingår:
  - kontrakterade hyresintäkter, faktiskt hyresbortfall, faktisk fastighetsskatt samt schabloniserade kostnader för drift och underhåll.
- Antaganden görs om:
  - inflation, hyresutveckling, hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.
- Driftsnettot och restvärdet diskonteras med en kalkylränta baserad på marknadsmässiga avkastningskrav.

# Direktavkastningskrav och kalkylränta

- Direktavkastningskrav och kalkylränta styrs av fastighetens läge.
- Alla fastigheter delas in läge A, B och C med undergrupper A1-A5, B1-B5 och C1-C3 beroende på attraktivitet.
- A1 har högst efterfrågan medan C3 har lägst.
- Exempel på A-läge; Haga, Bagaregården, Majorna och Torpa.
- Exempel på B-läge; Järnbrott, Kvillebäcken, Kortedala och Länsmansgården.
- Exempel på C-läge; Rannebergen, Bergsjön och Hammarkullen.
- Direktavkastningskrav och kalkylränta härleds ur genomförda fastighetstransaktioner.
- Marknadsinformation inhämtas från två externa värderingsinstitut för att bedöma avkastningskraven tillsammans med egna analyser.

# Direktavkastningskrav



2016-09-28

# Drifts- och underhållskostnader

- Baseras på normaliserade kostnader
- Styrs av fastighetstyp, läge och värdeår
- Fastigheterna delas in i grupper av värdeår
- Värdeåret styrs av nybyggnadsår med årstillägg för större investerings- och underhållsprojekt
- För bostäder uppgår drifts- och underhållskostnader till mellan 375 och 500 kr/kvm
- Lokalytor i anslutning till bostadsområden något lägre dr o uh
- Dr o uh antas följa KPI med tillägg för en extra kostnadsökning med 0,25%



2016-09-28