

**Styrelsehandling nr 12**  
Styrelsemötesdatum 2022-02-11  
Diarienummer EH 2022-0007

Handläggare: Erik Windt-Wallenberg  
Telefon: 031-707 70 22  
E-post: erik.windt.wallenberg@egnahemsbolaget.se

## Granskningsredogörelse PwC

### Informationsärende

### Styrelsen Göteborgs Egnahems AB

#### Sammanfattning

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv. Lekmannarevisorernas uppdrag är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Årets granskning av bolaget omfattar:

- grundläggande granskning
- granskning av försäljningsprocessen
- uppföljande granskning av upphandling av byggentreprenader
- uppföljning av intern kontroll

Den grundläggande granskningen visar på ett förbättringsområde genom att inkludera risken för förekomst av oegentligheter i sin riskhantering.

Granskningen av försäljningsprocessen visar att styrelsen i stor utsträckning har säkerställt en ändamålsenlig försäljningsprocess med tillräcklig intern styrning och kontroll.

Uppföljande granskning av upphandling av byggentreprenader visar att rekommendationen från 2020 års granskning är omhändertagen.

Uppföljning av internkontroll visar att rekommendationen från 2019 är omhändertagen.

### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Granskningen av försäljningsprocessen visar att rutinerna bolaget har är väl fungerande. Processen säkerställer att prissättningen är marknadsmässig och att försäljningen sker på ett öppet och transparent sätt.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

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

### **Bedömning ur social dimension**

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

### **Samverkan**

Samverkan med de fackliga krävs ej i detta ärende.

### **Bilagor**

Ärende 12) Rapport Granskningsredogörelse PwC

### **Ärendet**

Stadsrevisionens granskningsredogörelse för verksamhetsåret 2021 antecknas.

### **Beskrivning av ärendet**

Årlig granskning av Stadsrevisionen över huruvida bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

# Göteborgs Egnahems AB

## Rapportering 2021

Februari 2022



# Göteborgs Egnahems AB

## 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:

**Åsa Önfelt**

*Auktoriserad revisor*

[asa.oenfelt@pwc.com](mailto:asa.oenfelt@pwc.com)

+46 (0) 10 213 12 52

---

# 1. 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 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 redovisningssed 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 2021

### Kunskaper om verksamheten

- Planeringsmöte Stadsrevisionen
- Översiktlig Granskning 31/8 - Tertial 2
- Early Warning /Förvaltningsrevision/Intern kontroll - Lägesrapportering
- Extrainsatt granskningstillfälle projekt i december
- Bokslutsgranskning - Slutrevision /möte med företagsledning
- Styrelsemöte

### Bokslutsgranskning

- Granskat om redovisningsprinciperna överensstämmer med de som användes föregående år samt är korrekta.
- Reviderat och testat väsentliga resultat och balansposter på bolagsnivå
- Testat konsolidering för koncernrapportering i Cognos
- Granskning årsredovisningshandling



# 3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden



Fokusområden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
Företags- övergripande	<p>Göteborgs Egnahems AB ägs av Göteborgs Stad via Förvaltnings AB Framtiden en av kommunens största fastighetsägare. Det är väsentligt att bolagets verksamhet styrs och redovisas i linje med politiskt beslutade Ågardirektiv och policies, i en miljö präglad av hög <b>etik och god intern kontroll</b>.</p> <p>Med hänsyn till Göteborgs Egnahems ABs ägarbild och offentliga uppdrag är risken för <b>förtroendeskada</b> mycket stor vid oegentligheter, även vid i sammanhanget obetydliga belopp.</p>	<p>Vi har följt upp att bolagets rutin för riskhantering och intern kontroll plan efterlevs.</p> <p>Bolagets eget arbete med styrdokument och kontroller i processer har följts upp inom ramen för förvaltningsrevisionen.</p>	<p>Vi har sedan tidigare noterat att bolaget har fungerande rutiner och god ordning i stort.</p>

# 3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden forts.



Fokusområden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
Projektredovisning	<b>Resultatredovisning och värdering av projekt</b> är väsentligt för bolagets externa resultatredovisning samt vid beräkning av beskattningsbart resultat. Det är också väsentligt med uppföljning av ev. tillkommande kostnader för garantiarbeten (avsättningar)	<p>Vi har noterat att posten har minskat med ca 70 mkr mot fg år.</p> <p>Vi har granskat genomförande och uppföljning av projekten, inklusive den redovisningsmässiga och skattemässiga hanteringen. Kompletterande stickprov i form av substansgranskning av specifika projekt och bedömning av återstående kostnader (avsättningar) har utförts.</p> <p>Vi har granskat bolagets bedömning av förlustrisker i pågående projekt.</p> <p>Bolaget har omfattande avsättning för åtagande avseende "putsfasader" uppgående till 30,1 mkr. Se vidare under punkt 4.</p>	Vi bedömer att redovisningen följer god redovisningssed.



# 4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<p><b>Avsättning för garantiåtaganden</b></p> <p>Bolagets avsättning för garantiåtaganden uppgår till 41,4 mkr (48,3 mkr), varav putsfasader uppgår till 30,1 mkr (38,2 mkr).</p> <p>Under 2016 har avgörande i Högsta Domstolen fastställts avseende Myresjöhus vilken gör gällande att Myresjöhus agerat vårdslöst och att användandet av enstegstätad putsfasad anses utgöra ett fel för vilket entreprenören svarar även efter garantitidens utgång. Egnahemsbolaget uppdaterade efter HD domen sin avsättning 2016.</p>	<p>Bolaget har reserverat för kostnader för att byta fasad/förlikningsersättning för samtliga pågående ärenden. Vidare har bolaget reserverat för de krav som försäkringsbolagen ställt.</p> <p>Under 2021 har ca 8 mkr av garantiavsättningar för putsfasaderna återförts, i enlighet med den utredning som gjordes under 2019.</p> <p>I övrigt är det inga större förändringar av posten jämfört mot föregående år.</p>

# 4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<p><b>Förlustrisker i pågående arbeten</b></p> <p>Det görs en individuell bedömning avseende förluster i projekt. Bolaget har inte identifierat några förlustrisker i pågående projekt vid bokslutet 2021.</p>	<p>Vi har inte identifierat några väsentliga avvikelser från bolagets bedömning.</p>

# 5. Övrigt

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<b>Tvister</b>	<p>Bolaget har fått åtgärda ett antal garantifel på området Torpagatan som entreprenören skulle ha utfört. Vid efterbesiktning kvarstod garantifel som ankom på entreprenören att avhjälpa. Då entreprenören inte vidtog åtgärder för att avhjälpa felen har Egna Hem satt igång med att åtgärda felen med hjälp av en annan entreprenör. Avsättningen för detta uppgår per 2021-12-31 till 5,1 mkr.</p> <p>Den tidigare tvist som fanns med entreprenören avseende Mercuriusgatan har avslutats genom förlikning under året.</p>

# Tack!

---

**Huvudansvarig revisor**

Åsa Önfelt

+46 (0) 10 213 12 52

[asa.oenfelt@pwc.com](mailto:asa.oenfelt@pwc.com)

[pwc.se](http://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.