

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Rapportering 2021

8 februari 2022



Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Introduktion

Innehållsförteckning

- 1 Vårt uppdrag
- 2 Revisionsprocess
- 3 Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden
- 4 Bokslut - revision och redovisningsfrågor
- 5 Framtidens-IT
- 6 Övrigt

PwC:s revisionsteam:

Huvudansvarig revisor:

Gunilla Lönnbratt

Auktoriserad revisor

gunilla.loennbratt@pwc.com

+46 (0) 10 213 12 76

Granskningsledare:

Johan Söderqvist

Revisor

johan.soederqvist@pwc.com

+46 (0) 10 212 90 04

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

Sidorna 1-3, 23-43 i årsredovisningen utgör annan information. Vi har läst sidorna i årsredovisningen och bedömt om det finns information som är oförenlig med årsredovisningen.

Slutsats:

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.

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. 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 med Stadsrevisionen i syfte att säkerställa samsyn och samordning av verksamhetsrevision och finansiell revision.
- Riskanalys och fokusområden rapporterad till Förvaltnings AB Framtidens revisorer som i sin tur rapporterat till Göteborgs Stadshus ABs revisorer.
- Översiktlig granskning av tertial 2. Avrapportering i avvikelserapport till revisorer i Framtiden.
- Förberedande bokslutsgranskning/ /Förvaltningsrevision/Intern kontroll i november. Lägesrapport till företagsledning och Framtidens revisorer i december.

Bokslutsgranskning

- Granskat om redovisningsprinciperna överensstämmer med de som användes föregående år.
- Diskuterat finansiellt utfall med ekonomiansvarig och bedömt rimligheten i utfall i jämförelse med föregående år.
- Reviderat och testat väsentliga resultat- och balansposter
- Granskat koncernrapportering i Cognos
- Granskning årsredovisningshandling
- Granskat annan information
- Avrapportering till Framtidens revisorer som i sin tur rapporterat till revisorer i Göteborgs Stadshus AB.
- Deltagande på styrelsemöte



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 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler som kommunalt 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>Särskilt fokus på överlåtelse av Framtidens -IT, se sid 9 för resultatet av granskningen.</p> <p>I övrigt inga väsentliga iakttagelser</p>
Inköpsrutin	<p>Inom inköpsrutinen 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 stickprovvis test mot underlag 	<p>Inga väsentliga iakttagelser</p>



3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden



Fokusområden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
Lönerutin	<p>Inom lönerutinen har vi fokuserat på följande väsentliga områden och risker;</p> <ul style="list-style-type: none">• Attestrutiner avseende arbetad tid• Rutiner kopplat till lönerrevision• Rutin kring ändring av fasta data	<p>Granskning och uppföljning har skett av styrande dokument och rutiner avseende;</p> <ul style="list-style-type: none">• Godkännande av rapporterad tid av närmaste chef• Kontroll av ändring fasta data• Kontroll av rutin för utbetalningar	<p>Lönerutinen hanteras från och med oktober 2021 av ett gemensamt lönecenter för Framtidenkoncernen och organisatoriskt tillhör lönecenter Bostads AB Poseidon. Vi har noterat att rutinen för kontroll av logglistor har förändrats per oktober 2021 sedan övergång till lönecentra. Rutin för kontroll av logglistor i excel finns fortsatt, men utan formell attest.</p> <p>Vi rekommenderar att införa digital attest vid kontroll av logglistor för att säkerställa spårbarhet och dokumentation av kontrollen.</p>



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



Fokusområden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
Fastighetsvärdering	<p>Värdering av fastigheter är en väsentlig faktor för tillförlitligheten i den finansiella rapporteringen. Uppskattade marknadsvärden ligger till grund för att bedöma eventuella nedskrivningsbehov av bokförda värden. Värderingarna utgår från antaganden om framtida förhållanden som inkluderar vakanser, investeringsbehov, mm.</p> <p>Uppllysning lämnas i årsredovisning om fastigheternas bedömda marknadsvärde.</p>	<p>Ta del av dokumentation i form av externa värderingar och interna beräkningar av avkastningsvärden för att säkerställa att materiella anläggningstillgångar inte är för högt värderade.</p>	<p>Se sidan 9 för våra slutsatser.</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 inkomstbeskattning.</p> <p>Som följd av K3 aktiveras projekt i högre grad vilket också skapar större skillnader mellan skattemässig 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>Bolaget har i sin skatteberäkning beaktat skattemässigt direktavdrag inom ramen för det utvidgade reparationsbegreppet (URB) om 42 MSEK. Vi rekommenderar bolaget att bifoga ett öppet yrkande avseende direktavdraget i inkomstdeklarationen till Skatteverket för att inte riskera skattetillägg om Skatteverket skulle göra en annan bedömning.</p>

4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<p>Värdering fastigheter</p> <p>Extern värdering har skett av bolagets fastigheter. Totalt marknadsvärde uppgår till 2 445 MSEK enligt extern värdering. Totalt bokfört värde uppgår till 1 128 MSEK per 2021-12-31. Inga identifierad nedskrivningsbehov.</p> <p>Värdering andel i samfällighetsföreningen Dunfin</p> <p>Samfällighetsföreningen Dunfin förvaltar gemensamhetsanläggning i form av garage vid Selma Lagerlöfs torg. Bokfört värde på andelen i samfällighetsföreningen per 2021-12-31 uppgår till ca 49 Mkr, vilket motsvarar värdet enligt extern värdering utförd av Newsec. Således kan det bokförda värdet för andelen försvaras av utförd värdering, och inget nedskrivningsbehov bedöms föreligga för 2021.</p>	<p>Vi har tagit del av externa värderingar och analyserat värderingarna i jämförelse med föregående år samt bedömt rimligheten i de avkastningskrav som använts vid beräkningarna. Vi har inga väsentliga iakttagelser från vår granskning.</p> <p>Värderingarna bör löpande uppdateras med eventuell ny information för att säkerställa korrekt värdering i kommande del- och årsbokslut.</p>

4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<p>Överlåtelse av Framtidens IT till Intraservice</p> <p>Under året har överlåtelse skett av Framtidens IT till Intraservice. Framtidens IT har varit ett verksamhetsområde inom Förvaltnings AB GöteborgsLokaler som har driftat IT-plattformar, IT-säkerhet, systemdrift mm för många av fastighetsklustrets bolag. Framtidens IT har genererat intäkter om ca 35 mkr årligen till Förvaltnings AB GöteborgsLokaler. Överlåtelsen omfattar bl a kundavtal, personal och datorer. Överlåtelsen har skett till enligt bolaget bedömt verkligt värde vilket uppgår till ca 2 Mkr och motsvarar bokfört värde på inventarier. Förvaltnings AB Göteborgslokaler har vidare erhållit en engångsersättning som kompensation för tomställda ytor mm. Total ersättning uppgår till ca 7 Mkr vilket i sin helhet har påverkat resultatet 2021 eftersom Göteborgslokaler inte har något kvarstående åtagande.</p>	<p>Vid interna och externa överlåtelser är det viktigt att transaktioner sker till verkligt värde ur många aspekter. Vi har tagit del av bolagets dokumentation kring verkligt värde av överlåtna tillgångar. Vår bedömning är att om verkligt värde skulle avvika från bolagets bedömning om 2 mkr skulle det inte innebära en väsentlig effekt ur ett revisionsperspektiv.</p> <p>Vi rekommenderar att vid överlåtelser av tillgångar genomföra extern värdering som underlag för prissättning för att säkerställa ett marknadsmässigt pris.</p>

6. Övrigt

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
Övriga frågor	Vi har inte identifierat några andra väsentliga frågeställningar eller iakttagelser

Tack!

Huvudansvarig revisor

Gunilla Lönnbratt

+46 709 29 12 76

gunilla.loennbratt@pwc.com

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.

© 2019 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.