

# Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

## Rapportering 2022

7 februari 2023



# 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. Intern kontroll och förvaltning
6. Övrigt

---

#### PwC:s revisionsteam:

Huvudansvarig revisor:

**Gunilla Lönnbratt**

*Auktoriserad revisor*

[gunilla.loennbratt@pwc.com](mailto:gunilla.loennbratt@pwc.com)

+46 (0) 10 213 12 76

Granskningsledare:

**Johan Söderqvist**

*Revisor*

[johan.soederqvist@pwc.com](mailto: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 1-5, 37-49 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
<b>Företags- övergripande</b>	<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>Inga väsentliga iakttagelser noterade. Koncerngemensamma iakttagelser avseende IT har sammanfattats på sid 10-13.</p>
<b>Inköpsrutin</b>	<p>Inom inköpsrutinen har vi fokuserat på följande väsentliga områden och risker;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Redovisning av projekt och utvärdering av investering respektive kostnadsföring av underhåll</li><li>• Investeringsbeslut och underlag</li><li>• Risken för rörelsefrämmande inköp</li></ul>	<p>Granskning och uppföljning har skett av styrande dokument och rutiner avseende;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Godkännande av inköp</li><li>• Godkännande av investeringsbeslut samt efterlevnad mot policy</li><li>• Uppföljning av pågående projekt och stickprovvis test mot underlag</li></ul>	<p>Inga väsentliga iakttagelser noterade. Tvist med entreprenör avseende investering i Engelbrektsgatan, se sammanfattning på sid 14.</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"><li>• Attestrutiner avseende arbetad tid</li><li>• Rutiner kopplat till lönerrevision</li><li>• Rutin kring ändring av fasta data</li></ul>	<p>Granskning och uppföljning har skett av styrande dokument och rutiner avseende;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Godkännande av rapporterad tid av närmaste chef</li><li>• Kontroll av ändring fasta data</li><li>• Kontroll av rutin för utbetalningar</li></ul>	<p>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. Bolaget kommer implementera denna rutin med månatlig attest av logglista från lönecenter.</p>



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



Fokusområden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
<b>Fastighetsvärdering</b>	<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>Tagit 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 24 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><b>Värdering fastigheter</b></p> <p>Extern värdering har skett av bolagets fastigheter. Totalt marknadsvärde uppgår till 2 577 MSEK enligt extern värdering. Totalt bokfört värde uppgår till 1 137 MSEK per 2022-12-31. Inga identifierade nedskrivningsbehov.</p> <p><b>Värdering andel i samfällighetsföreningen Dunfin</b></p> <p>Samfällighetsföreningen Dunfin förvaltar gemensamhetsanläggning i form av garage vid Selma Lagerlöfs torg. Bokfört värde på andelen i samfällighetsföreningen per 2022-12-31 uppgår till ca 47 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 2022.</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>

# 5. Förvaltning och intern kontroll

## *Koncernövergripande - Framtidens IT*

*Vi har som ett led i vår revision genomfört en gemensam övergripande granskning av Förvaltnings AB Framtiden - koncernens informations och IT-säkerhet. De gemensamma iakttagelser som framkommit vid granskningen presenteras nedan. Våra iakttagelser har kommenterats av moderbolaget.*

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Koncerngemensam kommentar
<p><b>Avsaknad av övergripande kris- och kontinuitetsplaner (BCP och DRP)</b></p> <p>PwC noterade under granskning att koncernen, samt respektive bolag inte har upprättat en formell kris- och kontinuitetsplan, som beskriver alternativa arbetsmetoder som ska aktiveras för att minimera konsekvens av långvariga IT-avbrott för verksamheten på övergripande verksamhetsnivå, utan det är stor förlitan på att processer och rutiner finns på plats hos Framtidens IT/Infraservice.</p> <p>PwC noterade däremot att samtliga system har lokalt blivit klassade, där nyckelpersoner, incidenthantering och kontinuitetsplan till viss mån är dokumenterat. Ytterligare noterade PwC att ett arbete pågår hos Intraservice för att klassa kommundemensamma system, samt att en anvisning för krisberedskap för Framtidenkoncernen ska fastslås inom snar framtiden. Denna anvisning har därmed ännu inte varit i drift, samt att vid genomsökning så bedömdes det att dokumentet inte berör IT eller informationssäkerhet till en större grad.</p>	<p>PwC rekommenderar koncernen och dess bolag att ta fram kris- och kontinuitetsplaner på övergripande verksamhetsnivå i syfte att säkerställa bolagens kontinuitet i händelse av avbrott. I kontinuitetsplanering inkluderas bland annat reservrutiner för provisorisk manuell drift av verksamhetskritiska affärsprocesser. Vidare rekommenderar PwC bolagen att säkerställa att driftleverantörer dokumenterar en formell Disaster Recovery Plan (DRP) som innefattar åtgärder som potentiellt behöver vidtas, i vilken ordning och av vem, för att effektivt återställa IT-system vid en eventuell incident.</p>	<p>Framtidenkoncernen har under året rekryterat en Informationssäkerhetsstrateg i syfte att arbeta mer systematiskt med informationssäkerhetsfrågor.</p> <p>Intraservice har påbörjat ett arbete med att höja krisberedskapen som även omfattar framtagande av återställningsplaner. Arbetet förväntas vara klart under 2023.</p>

# 5. Förvaltning och intern kontroll

## *Koncernövergripande - Framtidens IT*

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Koncerngemensam kommentar
<p><b>Övergång till Intraservice</b></p> <p>Framtiden har under 2021 fortsatt arbeta med och utveckla projektet rörande övergången av Framtidens IT och dess personal till Intraservice. Under hösten 2021 har Framtidens IT:s personal integrerats i Intraservice organisation och ett avtal rörande IT leverans har tagits fram mellan parterna. Enligt uppgift innebär avtalet att Intraservice tar över ansvaret att tillhandahålla exakt samma leverans som om Framtidens IT funnits kvar under egen regi de kommande två åren. Efter avtalet löpt ut skall intraservice leverera tjänster vilka lever upp till samma kvalitet eller bättre än vad som tidigare gjorts.</p> <p>2022 noterade vi att det inte skett några förändringar med samarbetet. Avtalet kommer förlängas preliminärt till 2024-06-30, då det har skett förseningar i konsolideringsarbetet, vilket inte har startat ännu.</p>	<p>PwC rekommenderar Framtiden koncernen att fortsatt utveckla, lokalisera och adressera risker kopplat till IT drift och dess framtida övergång till Intraservice regi. Vidare rekommenderar vi att Framtiden koncernen under 2023 fokuserar på att utföra en grundlig teknisk analys tillsammans med Intraservice för att säkerställa kontinuerlig och säker framtida IT drift.</p>	<p>Framtiden har, tillsammans med Intraservice, genomfört en GAP-analys och konstaterat att ett byte av Dokument- och ärendehanteringssystem bör genomföras innan konsolidering av IT-tjänster kan ske. Ett separat koncerngemensamt projekt har startats för att genomföra ett byte till Stadens kommungemensamma tjänst (Ciceron) och projektet förväntas vara klart under 2023.</p> <p>Det har även konstaterats att Intraservice inte har någon nuvarande tjänst för att hantera Framtidens tekniska nät. En intern utredning har därför startats för fortsatt hantering av tekniskt nät i egen regi.</p> <p>Övriga IT-tjänster planeras att konsolideras under 2023-Q2 2024. Teknisk analys och detaljerad planering (med tillhörande riskbedömningar och analyser) planeras att genomföras under Q1 och Q2 2023.</p>

# 5. Förvaltning och intern kontroll

## *Koncernövergripande - Framtidens IT*

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Koncerngemensam kommentar
<p><b>Koncernen behöver utvecklas som beställarorganisation – avtalade tjänster</b></p> <p>Under granskning har vi noterat att det saknas avtal och SLA:er för Agresso och Proceedo som tydligt visar båda parter åtaganden som i sin tur bland annat underbygger systems säkerhet och informationens fullständighet, riktighet och integritet.</p> <p>Till följd av avsaknad av avtal och SLA:er noterar vi koncernövergripande att det inte krävs mot leverantör, för att säkerställa att IT- drift och IT-tjänster levereras enligt avtal och i enlighet med organisationens policy och mål.</p> <p>Vi noterade att detta bör åtgärdas i början av 2023 då samtliga kommungemensamma tjänster ska ingå i stadens nya styrmodell.</p>	<p>PwC rekommenderar att det finns avtal och SLA:er som tydligt visar båda parter åtaganden som i sin tur bland annat underbygger systemens säkerhet och informationens fullständighet, riktighet och integritet.</p> <p>Vidare rekommenderar PwC att bolaget utvecklas som beställarorganisation och därmed agerar proaktivt som kravställare mot leverantörer. Bolaget bör även upprätta och genomföra regelbundna uppföljningar med leverantörer för att säkerställa att leveransen från dessa överensstämmer med avtalad och förväntad nivå.</p>	<p>Koncernen har vid ett flertal tillfällen efterfrågat avtal från Intraservice. Stadens nya styrmodell som börjar gälla 2023 ger dock ett bättre stöd för detta och avtal planeras att skrivas vid årsskiftet 2022/2023.</p>

# 5. Förvaltning och intern kontroll

## *Koncernövergripande - koncerninterna tjänster & avtal*

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Koncerngemensam kommentar
<p><b>Koncerninterna tjänster - avtal</b></p> <p>Flertalet av Framtiden-koncernens bolag nyttjar Intraservice och det stadsgemensamma systemen Agresso, Proceedo med flera tjänster. Koncerninterna tjänster, och då inte minst IT relaterade tjänster som utökats under året, behöver tydligt utvärderas utifrån samma krav som för externa leverantörer.</p> <p>Vi har noterat att det saknas formella avtal kring dessa tjänster och underlag kopplat till debiterade arvoden kopplat till dessa. Vi bedömer att det föreligger en risk för att det informella avtalet som finns i dagsläget inte innefattar tillräckligt tydliga ramar för ansvar mellan parterna.</p> <p>Vi noterar vikten i att det finns tydlighet i avtal kring vilka tjänster som avses, prissättning etc utifrån ett flertal regelverk inklusive skattemässiga aspekter.</p>	<p>Vi rekommenderar att det säkerställs att samtliga koncerninterna tjänster/samarbeten - inom Framtidenkoncernen, Stadshuskoncernen respektive Göteborgs Stads formaliseras i avtal.</p> <p>Vi rekommenderar att ett avtal avseende samtliga IT tjänster tecknas mellan parterna för att eliminera risk för otydliga riktlinjer för ansvar. Vi rekommenderar vidare att det säkerställs att avtal finns även kopplat till andra koncerninterna tjänster.</p>	<p>Koncernen delar iakttagelsen och rekommendationen. Koncernen har i flertalet år påpekat detta gentemot Intraservice som kontinuerligt lovat att det kommer. Senaste beskedet är att det kommer utkast på avtal i december.</p>

# 6. Övrigt

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<b>Tvist med entreprenör</b>	<p>Under året har det uppstått en tvist med entreprenören Jålab Bygg AB, entreprenör för till- och ombyggnaden av Engelbrektsgatan. Tvisten avser att parterna inte har kommit överens kring ersättning för fas 1 och 2 i projektet rörande ÄTA-arbeten samt att takpriset i entreprenaden närmade sig samtidigt som det konstaterades att en betydande del återstod. Jålab Bygg AB försattes i konkurs den 22 juli 2022.</p> <p>Vi har erhållit en sammanfattning av tvisten av den jurist som företräder GöteborgsLokaler i brev daterat den 21 september 2022 med komplettering den 9 december 2022.</p> <p>Om GöteborgsLokaler inte kommer att nå framgång i tvisten föreligger fördröningar i projektet. Slutprognosen i ett worst case scenario för projektet uppskattas dock rymmas inom bedömt marknadsvärde varför inget nedskrivningsbehov föreligger per 2022-12-31.</p>

# Tack!

---

**Huvudansvarig revisor**

Gunilla Lönnbratt

+46 709 29 12 76

gunilla.loennbratt@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.

© 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.