

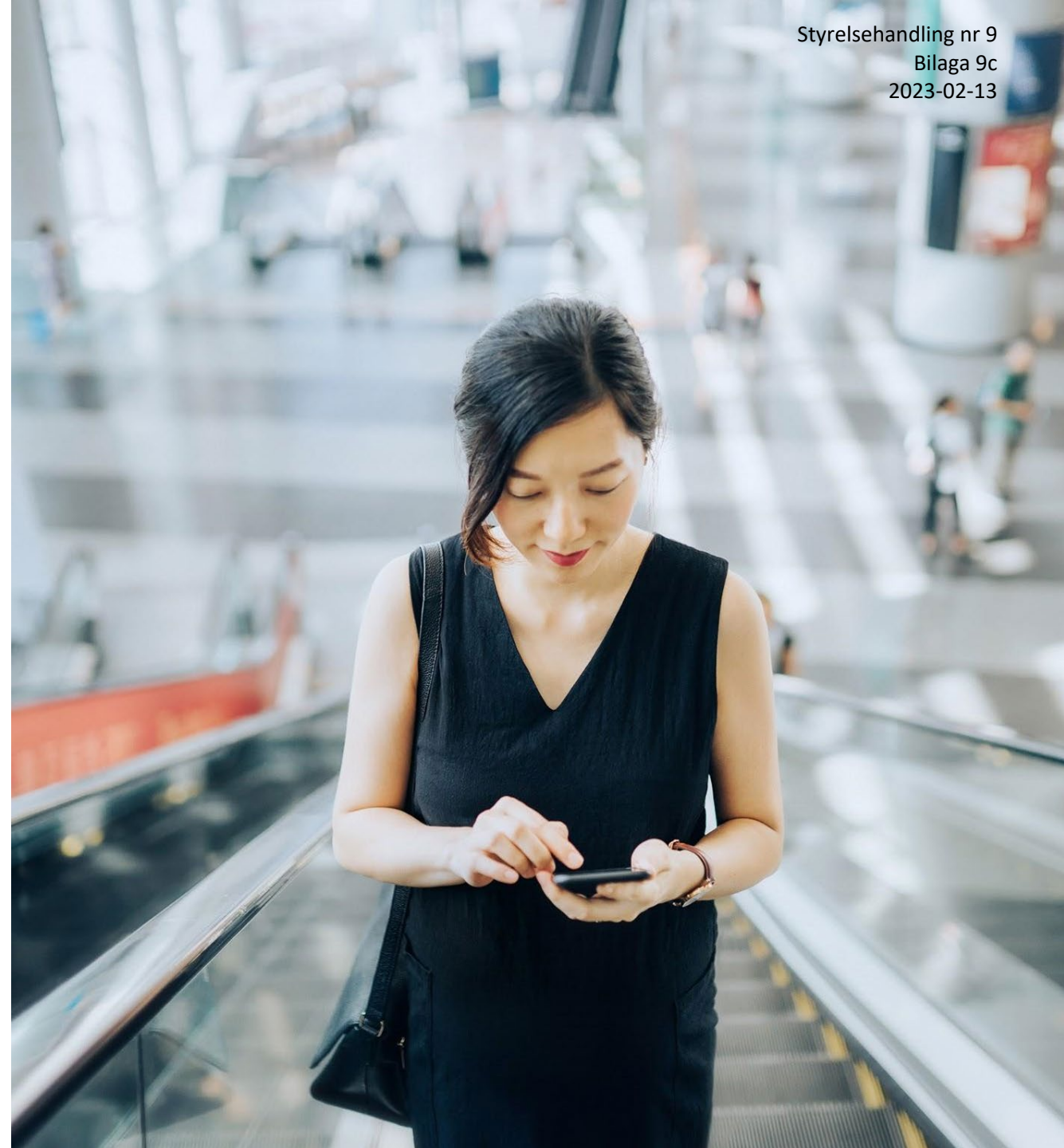
# Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag med dotterbolag

## Rapportering 2022

13 Februari 2023



Styrelsehandling nr 9  
Bilaga 9c  
2023-02-13



# 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:

**Mattias Bygghammar**

*Auktoriserad revisor*

[Mattias.bygghammar@pwc.com](mailto:Mattias.bygghammar@pwc.com)

+46 (0) 10 212 41 75

Granskningsledare:

**Linda Lilljegen**

*Manager*

[linda.lilljegen@pwc.com](mailto:linda.lilljegen@pwc.com)

+46 (0) 10 212 46 17

---

# 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

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 redovisningsred 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 2022

### Kunskaper om verksamheten

- Planeringsmöte Stadsrevisionen
- Översiktlig Granskning 9/9 samt 12/9 - Terial 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.
- Testat konsolidering för koncernrapportering i Cognos – Bredfjällkoncernen och Bostadsbolagskoncernen.
- Granskning årsredovisningshandlingar för Bostadsbolaget och legala bolagen

# 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 Framtiden-koncernen som kommunala 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.</p>

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



Fokusområden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
IT-system	<p>Framtidens fastighetsförvaltande bolag driver en transaktionsintensiv verksamhet i en komplex systemmiljö. Väsentliga processer såsom hyresdebitering, anläggningsredovisning samt löner sker lokalt i dotterbolag. Framtidens IT hanterar koncerngemensamma driftsrelaterade frågor.</p> <p>Vi noterar vidare att risker förknippade med dataintrång och avbrott ökar i samhället i stort.</p>	<p>Vår revision omfattar en kartläggning och bedömning av rutiner för generella IT kontroller centralt hos Framtidens IT samt lokalt hos bolagen.</p> <p>Vår granskning av väsentliga processer baseras på en kombination av test av kontroller – både systembaserade och manuella – samt substansgranskning.</p>	<p>Rekommendation har lämnats i Lägesrapport angående lösenordsersättningen för Raindance som ej följer good practice. Ledningen har adresserat frågeställningar och koncerngemensamma krav ställs på Fast2.</p> <p>I övrigt inga väsentliga noteringar.</p> <p>Koncerngemensamma förberedelser inför implementering av Agresso har pågått under ett par år. Bostadsbolaget har per 2023-01-01 implementerat Agresso, denna observation är därför ej aktuell efter bytet.</p>
IT-system	<p>Eftersom driften av bolagets IT-miljö och därmed även informations- och IT-säkerhetsarbetet är outsourcat till leverantör behöver organisationen upprätta ett systematiskt arbete kopplat till ansvaret som beställarorganisation.</p>	<p>Under granskning har vi noterat att det saknas avtal och SLA:er 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 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>Rekommendation har lämnats i Lägesrapport att det finns avtal och SLA:er som tydligt visar båda parter åtaganden som i sin tur bland annat underbygger systems säkerhet och informationens fullständighet, riktighet och integritet.</p> <p>Vidare rekommenderas 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>

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



Fokusområden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
Inköp	<p>Inom investeringsprocessen 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>• Godkännande av projekt som budgetuppföljning</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 uppföljning utfall mot budgetering i projekt</li><li>• Uppföljning av pågående projekt och stickprovsvis test mot underlag</li></ul>	<p>Vår granskning och uppföljning av årsbokslutsbedömningar har skett utan väsentliga noteringar.</p> <p>Mindre noteringar har rapporterats i lägesrapportering kopplat till projekthantering om brister i att löpande säkerställa inlämnandet av projektavslut för att inte riskera någon periodiseringsproblematik. Detta för att projekt skall aktiveras och börja att avskrivas i bokföringen i rätt period.</p>

# 4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Fokusområden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
<b>Lagar &amp; regler</b>	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



Fokusområden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
Skattemässiga Direktavdrag (URB)	Under år 2018 avslutades en skatterevision hos Bostadsbolaget som bland annat inkluderade en revision av bolagets hantering av det "utvidgade reparationsbegreppet (URB). Detta begrepp innefattar möjligheter för bolaget att skattemässigt göra vissa direktavdrag på reparationer och underhåll av förvaltningsfastigheterna som enligt redovisningsmässiga regler istället ligger till grund för att aktiveras i balansräkningen och skrivs av årligen genom värdeminskningssavdrag. Detta föranleder en temporär skillnad mellan redovisning och beskattning.	I vår granskning har vi gått igenom bolagets processer för beslutande av de direktavdrag som genomförts skattemässigt. 2020 tog vi hjälp av skattespecialist hos PwC för denna bedömning och genomförde då en intervjubaserad granskning där vi också genomförde stickprov och gick igenom underliggande dokumentation.  I år har vi endast följt upp att punkten fortfarande kvarstår.	Vi har inte några noteringar om väsentliga avsteg eller brister baserat på vår revision. Bolaget har sedan föregående år och vår utökade granskningsansats av skatter, fortsatt att förbättra processen. Detta genom att projektansvariga och ansvariga för redovisning har en förståelse för den bedömning som behöver genomföras när det kommer till möjliga skattemässiga direktavdrag och aktivering i redovisning.
Moms	Fastighetsförvaltning 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.	Vi har inte några noteringar om väsentliga avsteg eller brister baserat på vår revision av hantering.

# 4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<p><b>Värderingsfrågor - fastigheter</b></p> <p>Marknadsvärde beräknas på bolagets fastigheter baserat på förväntade hyresintäkter samt normaliserade driftskostnader. Projektfastigheter bedöms individuellt.</p> <p>Värdering ligger till grund för bedömning av bokfört värde i bolaget och för Framtiden-koncernens årsredovisning. Verkligt värde för Bostadsbolaget totala bestånd uppgår till 37,3 mdkr jämfört med (38,3 mdkr 2021). Bokfört värde uppgår till 9,1 mdkr (9,0 mdkr 2021).</p> <p>Akkumulerade nedskrivningar i befintligt bestånd är begränsade som resultat av de senaste årens återförda nedskrivningar.</p>	<p>Värderingsprövning sker två gånger årligen för hela beståndet till syfte för bedömning av värden samt extern koncernredovisning enligt IFRS för Framtiden. Enskilda fastigheter beräknas när indikation föreligger alternativt i projektstart.</p> <p>Värdering beräknas på en intern modell och antaganden för värdering bedöms koncerngemensamt och baserar sig på marknadsmässiga avkastningskrav samt ett urval referensvärderingar. Modellen är konceptuellt oförändrad mot föregående år. Vi bedömer modell och antaganden rimliga.</p> <p>Pågående projekt uppgår till 568 mkr. Ackumulerade nedskrivningar i pågående projekt uppgår till 0 mkr per utgången av år 2022, likt föregående år.</p> <p>Projektets marknadsvärde till syfte för investeringsbeslut beräknas utifrån modell för investeringsbeslut baserat på en 50-årig kassaflödeskalkyl. En marknadsvärdering i enlighet med verkligt värde kan ge skillnader i värdering.</p>

# 4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<p><b>Alla bolagen – affärsmässighet</b> Bostadsbolaget har att beakta särskilda regler för allmännyttiga bostadsbolag och affärsmässighet i beslut.</p> <p>Lönsamhetskrav för enskilda investeringsbeslut har i koncernen bedömts till 5% sedan 2014 och baseras på koncernens långsiktiga perspektiv som fastighetsägare.</p> <p>Investeringskalkyler som visar en lägre lönsamhet ska särskilt motiveras enligt riktlinjer från koncernen. Som underlag för beräkning av marknadsvärde beaktas läge och värdeår.</p> <p>Per 2022-12-31 har inga nya investeringsbeslut tagits som innebär nedskrivningar.</p>	<p>Avkastningskrav definieras årligen av moderbolaget baserat på kassaflöde från verksamheter exklusive investeringar i nybyggnation och konverteringar till lägenheter.</p> <p>Arbete har pågått i koncernen för att dokumentera koncernens principer för affärsmässighet samt dokumentation i specifika investeringsbeslut för att stödja och tydliggöra de faktorer som motiverar affärsmässigheten där avvikelser från marknadsmässiga avkastningskrav mm noteras. I detta arbetet har ett urval projekt med väsentliga nedskrivningar har särskilt diskuterats.</p> <p>Dokumentation bör finnas inför inriktnings-/investeringsbeslut kring de projektspecifika faktorer som motiverar affärsmässigheten vid avvikelser från marknadsmässiga avkastningskrav mm från respektive bolags perspektiv. Koncernen har under senaste åren arbetat fram definitioner och arbetssätt för att etablera projektspecifik dokumentation i väsentliga beslut och projekt. Koncernen har vidare antagit nya riktlinjer för investeringar samt strategi för lägre produktionskostnader. Riktlinjer anger också att inga onödiga nedskrivningar ska ske samt produktportfölj vara balanserad.</p> <p>Vi rekommenderar att format för utvärdering av projekt inklusive djupare analys av affärsmässighet vid projekt som indikerar nedskrivningsbehov fortsätter utvärderas och fastställs inför kommande inriktningsbeslut-/investeringsbeslut samt även i beslut kopplat till superförvaltning i relevanta delar. Ansvarsfördelning i beslut och dokumentation mellan förvaltande bolag och koncernen behöver fortsatt diskuteras i detta arbete.</p>

# 4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor Bredfjällkoncernen

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<p><b>Värderingsfrågor - fastigheter</b></p> <p>Fastigheter förvärvade i Bredfjällkoncernen externvärderades i samband med förvärvet 2016 till 493 Mkr. I samband med förvärvet har noterats att fastigheter varit i behov av underhåll och renovering.</p> <p>Under 2017 förvärvades Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB (namnändrat efter förvärv) till ett värde om 167 Mkr från Willhem. Fastigheten externvärderades i samband med förvärvet till 172 Mkr.</p>	<p>Bokfört värde uppgår till 220 Mkr (204 Mkr 2021) på fastigheterna i Fastighetsbolaget Bredfjäll KB och Fastighetsbolaget Gropens Gård KB. Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell uppgår till 614 mkr (641 Mkr, 2021).</p> <p>Fastighetsbolaget Friskväderstorget har ett bokfört värde på fastigheten till 60 Mkr (58 Mkr 2021) och marknadsvärde enligt koncernens värderingsmodell uppgår till 196 mkr (200 mkr 2021).</p> <p>Vi noterar att upprustning pågår och bolagen sedan förvärv visar negativa resultat kopplat till förhöjda underhållskostnader. Pågående upprustning bedöms ta längre tid och någon konkretiserad tidplan har inte satts. Faktiska drift- och underhållskostnader överstiger väsentligt de antaganden som används i beräkning av marknadsvärde.</p> <p>Vi har inga iakttagelser kopplat till granskning av värdering eller redovisning av underhållskostnader.</p>

# 5. Övrigt

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
Värdeöverföring	<p>Utdelning har lämnats för 2021 och föreslås för 2022 i enlighet med regelverk om värdeöverföring i lagen om allmännyttiga bostadsföretag.</p> <p>Koncernbidrag har lämnats från Bostadsbolaget till Framtiden om 30,9 Mkr i syfte att skatteutjämna i koncernen. Koncernbidrag bedöms inte ha inneburit någon formell värdeöverföring då bolaget erhållit kompensation med aktieägartillskott reducerat med beaktad skatteeffekt. Transaktionerna netto har inte någon effekt på eget kapital. Vidare har även ett koncernbidrag om 32,1 Mkr lämnats till Bredfjäll AB.</p>
Väsentliga händelser under året	<p><b>Lägenhetsöverlåtelser</b></p> <p>Den 5 oktober 2021 genomfördes en bostadsrättsombildning där 58 av Bostadsbolagets lägenheter i Tynnered övergick till en bostadsrättsförening. Av dessa 58 lägenheter anskaffade Bostadsbolaget sju av lägenheterna. Dessa sju lägenheter har under 2022 avyttrats. Vi har stämt av försäljningarna genom överlåtelseavtal samt likvidavräkningar utan att identifiera några avvikelser.</p> <p><b>Markförvärv</b></p> <p>Bostadsbolaget har under året gjort två stycken markförvärv. Ett i Biskopsgården uppgående till 4,33 mkr samt ett vid Smörslottsgatan/Roberhöjdsgatan uppgående till 65,6 mkr. Dessa markförvärv har stämts av mot förvärvsavtal.</p>
Övriga frågor avseende förvaltningsrevision/intern kontroll	<p>Vi har inte identifierat några andra väsentliga frågeställningar eller iakttagelser.</p>

# Tack!

---

**Huvudansvarig revisor**

Mattias Bygghammar

+46 (0) 10 212 41 75

mattias.bygghammar@pwc.com

[pwc.se](https://www.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.