

**Styrelsehandling nr:** 10  
**Datum för styrelsemöte:** 230210  
**Diarienummer:** EH2023-0020

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

## Granskningsredogörelse PwC

### Informationsärende

#### Styrelsen för Göteborgs Egnahems AB

PwC granskningsredogörelse för verksamhetsåret 2022 antecknas.

### Sammanfattning

Granskningsredogörelsen från extern revisor, PwC, som granskat Bolaget med uppdrag och genomförande enligt aktiebolagslagen. Granskning har skett enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Resultat av granskningen avseende risk- och fokusområden:

- Företagsövergripande: Bolaget har fungerande rutiner och god ordning i stort.
- Inköpsrutin: Inga väsentliga iakttagelser noterade.
- Projektredovisning: Redovisningen följer god redovisningssed.
- Lönerutin: Rekommenderar att rutinen ses över

Förvaltning och intern kontroll:

- Koncerninterna tjänster – avtal: Rekommendation att det säkerställs att samtliga koncerninterna tjänster/samarbeten – inom Framtidenkoncernen, Stadshuskoncernen och Göteborgs Stad formaliseras i avtal.

Bokslut – revision och revisionsfrågor

- Avsättning för garantiåtaganden: Bolaget har återfört avsättning för putsfasader i enlighet med den juridiska utredning som genomfördes under 2020.
- Förlustrisker i pågående projekt: Inga väsentliga avvikelser från bolagets bedömning
- Inkurans varulager: Inga väsentliga avvikelser från bolagets bedömning.

Övrigt

- Rådande situation på bostadsmarknaden medför att styrelse och ledning behöver ha ett stort fokus på marknadens utveckling och följa upp de ökade riskerna som situationen medför.

### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

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

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

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

### **Bedömning ur social dimension**

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

### **Samverkan**

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

### **Bilagor**

1. Granskningsredogörelse PwC

### **Ärendet**

PwCs granskningsredogörelse för verksamhetsåret 2022 antecknas.

### **Beskrivning av ärendet**

Årlig granskningsredogörelse enligt aktiebolagslagen för Göteborgs Egnahems AB

# Göteborgs Egnahems AB

## Rapportering 2022

Februari 2023



# Göteborgs Egnahems AB

## Introduktion

### Innehållsförteckning

- 1 Vårt uppdrag
- 2 Revisionsprocess
- 3 Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden
- 4 Förvaltning och intern kontroll
- 5 Bokslut - revision och redovisningsfrågor
- 6 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 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 1-8 och 45-47 i årsredovisningen utgör annan information. Vi har läst sidorna i årsredovisningen och bedömt om det finns information som är oförenlig med årsredovisningen.

#### 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.

### 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 2022

### 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 tertiäl 2. Avrapportering i avvikelserapport till revisorer i Framtiden.
- Förberedande bokslutsgranskning/Förvaltningsrevision/Intern kontroll i november och december. Lägesrapport till företagsledning och Framtidens revisorer i november.

### Bokslutsgranskning

- Granskat om redovisningsprinciperna överensstämmer med de som användes föregående år samt är korrekta.
- Diskuterat finansiellt utfall med ekonomiansvarig och bedömt rimligheten i utfall i jämförelse mot prognos och föregående år.
- Reviderat och testat väsentliga resultat och balansposter
- Granskat koncernrapportering i Cognos
- Granskning årsredovisningshandling
- Läst 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 Göteborgs Egnahems AB 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 bolaget samt testar kontroller i relevanta delar för revisionen.</p>	<p>Vi har sedan tidigare noterat att bolaget har fungerande rutiner och god ordning i stort. Koncerngemensamma iakttagelser avseende IT har sammanfattats på sid 8.</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</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></ul>	<p>Inga väsentliga iakttagelser noterade.</p>



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



Fokusområden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
<b>Projektredovisning</b>	<p>Inom projektredovisningen har vi fokuserat på följande delar:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Resultatavräkning av pågående projekt.</li><li>• Direkta och indirekta kostnader i project</li><li>• Förlustrisker</li></ul>	<p>Granskning och uppföljning har skett av styrande dokument och granskning av balanspost för pågående projekt. Granskningen har omfattat;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Stickprovskontroll av avtal</li><li>• Stickprovskontroll av nedlagda kostnader i projekt</li><li>• Bedömning av principer för indirekta kostnader i pågående projekt</li><li>• Företagets rutin kring bedömning av förlustrisker i pågående projekt.</li></ul>	<p>Vi bedömer att redovisningen följer god redovisningssed.</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 löneutbetalningar</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 rutin för utbetalningar</li></ul>	<p>Vid granskning har vi noterat att nedlagd tid i projekten inte attesteras av överordnad.</p> <p>Löneprocessen är centraliserad och sköts av ett systembolag i koncernen. Vid granskning har vi noterat att rutinen inte inkluderar att en preliminär lista med detaljer i lönerna lämnas till bolaget, utan endast inkluderar en nettolista för attest inför betalning. Vi rekommenderar att rutinen ses över och att en preliminär lönelista bör ingå som standard inför attest av utbetalningar för att eliminera risken för att löner blir felaktigt utbetalda.</p>

# 4. Förvaltning och intern kontroll

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser	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 skulle komma utkast på avtal i december.</p>

# 5. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<p><b>Avsättning för garantiåtaganden</b></p> <p>Bolagets avsättning för garantiåtaganden uppgår till 3,8 mkr (41,4 mkr), reserven avseende putsfasader har minskat med 37,3 mkr.</p>	<p>Bolaget har återfört avsättning för putsfasader i enlighet med den juridiska utredning som utfördes under 2020.</p>

# 5. 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 2022.</p>	<p>Vi har inte identifierat några väsentliga avvikelser från bolagets bedömning.</p>
<p><b>Inkurans varulager</b></p> <p>Bolaget har ett lager av bostadsrätter där Egnahem enligt avtal vid övertagandet för bostadsrättsföreningen är skyldiga att överta osålda lägenheter. Posten värderas till anskaffningsvärde med avdrag för bedömd inkurans. Posten har skrivits ned med 3,4 mkr i samband med årsbokslutet.</p>	<p>Vi har inte identifierat några väsentliga avvikelser från bolagets bedömning.</p>

# 6. Övrigt

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<b>Ägda bostäder</b>	<p>Bolagets lager av ägda bostäder har ökat under 2022 och med rådande marknadsläge bedöms risken stor att denna post kan komma att öka under 2023. Detta medför följdrisker i form av att bolaget binder kapital samt att risken för ett nedskrivningsbehov ökar.</p> <p>Rådande situation medför att styrelse och ledning behöver ha ett stort fokus på marknadens utveckling och följa upp de ökade riskerna som situationen medför.</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.