

# Familjebostäder i Göteborg AB

Avrapportering av revision per den  
31 december 2023

Styrelsemöte  
2024-02-08



# Innehållsförteckning

Status i revisionen

- 01** Översikt revisionsstrategi
- 02** Iakttagelser från granskning av årsbokslut per 2023-12-31 för koncernen och moderbolaget
- 03** Summering av noterade avvikelser (SAD)
- 04** Iakttagelser från granskning av intern kontroll

# Status i revisionen

<b>EY rapporter</b>	Revisionsplan	Intern kontroll och förvaltningsrevision	Översiktlig granskning av delårsrapport 2023-08-31	Årsbokslut 2023
<b>Status</b>	Slutförd	Slutförd	Slutförd	Slutförd

## Status på revisionen

Revisionsplanering	Slutförd
Översiktlig granskning av delårsrapport 2023-08-31	Slutförd
Granskning av intern kontroll och förvaltningsrevision	Slutförd
Granskning av årsbokslut och årsredovisning	Slutförd

## Särskilda redovisnings- /rapporteringsområden

Fastighetsvärdering	Slutförd
---------------------	----------

## Kvarstående åtgärder

- Inhämta uttalande från företagsledningen ("letter of representation")
- Följa upp väsentliga händelser efter balansdagen
- Slutlig genomgång av signerad årsredovisning

# 01

## Översikt revisionsstrategi



# Riskbedömning och fokusområde

## Översikt av 2023 års revision

---

### Revisionens omfattning

---

- Översiktlig granskning av delårsbokslut i augusti
  - Granskning av intern kontroll och rutiner
- Förvaltningsrevision  
Granskning av årsbokslut

### Väsentliga områden

---

- Bokslutsprocessen
  - Fastighetsvärderingsprocessen
  - Hyresaviseringsprocessen
  - Inköps- och utbetalningsprocessen
  - Investeringsprocessen
  - Löneprocessen
- Intäktsredovisning  
Materiella anläggningstillgångar  
Tvister  
Kartläggning IT-miljö

Revisionsberättelse

02

lakttagelser från  
granskning av  
årsbokslut per  
2023-12-31



# Iakttagelser från vår granskning

## Redovisnings-, revisionsfrågor & bedömningsposter

Område	Iakttagelse och kommentar	Väsentlighet	Bedömning
<p><b>Marknadsvärdering av fastighetsbestånd (inkl Projektutveckling)</b></p> <p>I legal enhet tillämpas regelverket K3 och förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.</p> <p>Koncernens fastighetsinnehav inkl. förvaltningsfastigheter under uppförande, redovisas till verkligt värde enligt IAS 40.</p> <p>Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens och Familjebostäders balansräkning.</p> <p>Syftet med värdering för legal enhet är att identifiera eventuella nedskrivningsbehov inom fastighetsbeståndet, samt uppfylla upplysningskrav enligt tillämpade regelverk. För koncernen värderas hela beståndet för att redovisa förvaltningsfastigheter till verkligt värde.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Verkligt värde på Familjebostäders fastigheter uppgår per 2023-12-31 till 30 171 mnkr, i jämförelse med 31 651 mnkr per 2022-12-31 dvs. en värdeminskning om ca 4,7 %.</li> <li>▶ Till följd av värderingen har nedskrivningar av befintliga fastigheter genomförts under året om 24,3 mnkr. Därutöver har en nedskrivning genomförts av en projektfastighet om 84,3 mnkr.</li> <li>▶ Värderingen har upprättats av koncernens värderingsgrupp under ledning av Jessica Kruse. I jämförande syfte har även 60 externa värderingar inhämtats i november 2023, hälften var från Newsec och Svefa.</li> <li>▶ Newsec och Svefa har i januari 2024 bekräftat att resultatet av deras värderingsutlåtanden per november 2023 är fortsatt aktuella.</li> <li>▶ EY:s interna fastighetsvärderingsspecialist har bedömt koncernens tillämpade värderingsparametrar såsom avkastningskrav, hyresökning, drift- och underhållskostnader samt långsiktig vakans. Vår bedömning är att koncernen är försiktig i sina antaganden men att marknadsvärdena ligger inom rimliga värderingsintervall.</li> <li>▶ Vi har även stickprovsvis granskat indata i värderingen för att säkerställa att värderingen baseras på faktiska hyresnivåer, att värderingen baseras på fastställda parametrar samt att avkastningsvärdet per fastighet är korrekt beräknat.</li> <li>▶ Vi har noterat att anpassningar skett av värderingsparametrar för individuella fastigheter.</li> </ul>	Hög	Vår bedömning är att förvaltningsfastigheterna är i allt väsentligt korrekt redovisade per den 31 december 2023.

# Iakttagelser från vår granskning

## Redovisnings-, revisionsfrågor & bedömningsposter

Område	Iakttagelse och kommentar	Väsentlighet	Bedömning
Kartläggning IT-miljö	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Som en del av vår riskbedömning har vi utfört en kartläggning av de affärssystem som har väsentlig betydelse för bolagets finansiella processer. För Familjebostäder i Göteborg AB har vi identifierat följande affärssystem som väsentliga för vår revision:               <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Unit4 ERP</li> <li>▶ Proceedo</li> <li>▶ Cognos Controller</li> </ul> </li> <li>▶ Eftersom samtliga system driftas av Intraservice har kartläggningen utförts av EY:s revisionsteam som granskar Göteborgs stad. Kartläggningen har utförts med stöd av EY:s specialister inom IT-revision.</li> <li>▶ För bostadsbolagen inom Framtiden-koncernen har vi identifierat ytterligare ett system, Fast 2, där revisionsteamet för Bostads AB Poseidon genomfört kartläggningen.</li> </ul>	Hög	▶ Vi har ej identifierat några väsentliga risker med avseende på IT-miljön
Transparensredovisningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Framtiden-koncernensbolag har fått frågor från Konkursverket tidigare år kring hur de anser att de uppfyller kraven enligt transparenslagen. Tidigare år har ställningstagandet varit att man inte omfattas av transparenslagen.</li> <li>▶ Konkursverket har i beslut fattat december 2023 bedömt att bolaget omfattas av Transparenslagen.</li> <li>▶ EYs bedömning i nuläget är att styrelsen i varje företag som omsätter mer än 40 MEUR behöver upprätta en beskrivning (öppen redovisning) oavsett om företaget har några transaktioner med det allmänna eller ej och beskriva de förhållanden som finns. Det finns inga klara riktlinjer kring vare sig rapportering eller granskning av den öppna redovisningen.</li> <li>▶ Bolaget har i årsredovisningen för 2023 inkluderat upplysningar i syfte att följa Transparenslagens intention.</li> </ul>	Hög	▶ Granskning pågår



03

Summering av  
noterade avvikelser  
(SAD)



# Summering av noterade avvikelser

Nedan har vi beskrivit de avvikelser vi har identifierat under vår granskning av årsbokslutet per 2023-12-31 och dess effekt på resultatet för perioden.

<b>Avvikelse</b>	<b>Effekt på resultatet (MSEK)</b>
Faktiska rättade avvikelser	0
Faktiska ej rättade avvikelser	0
Ej rättade avvikelser som avser bedömningar	0
<b>Summa ej rättade avvikelser före skatt</b>	<b>0</b>
<i>Skatteeffekt</i>	0
<b>Summa av ej rättade avvikelser efter skatt</b>	<b>0</b>

Under vår granskning har vi summerat avvikelser i belopp, klassificering samt presentation och upplysning avseende respektive post i den finansiella rapporteringen, som är presenterad av bolaget, och jämfört med det belopp, klassificering eller presentation och upplysning som vi anser är korrekt.

# 04

## lakttagelser från granskning av intern kontroll



# Väsentliga processer

Vi har i vår revisionsplan identifierat följande väsentliga processer. Baserat på utförd granskning har vi upprättat en rapportering i avvikelseform där vi endast lyfter våra iakttagelser samt förbättringsförslag på efterföljande bilder.

Process
Bokslutsprocessen
Fastighetsvärderingsprocessen
Hysesaviseringsprocessen
Inköps- och utbetalningsprocessen
Investeringsprocessen
Löneprocessen

# Iakttagelser intern kontroll

Efter genomförd granskning av den interna kontrollmiljön har en övergripande bedömning av den interna kontrollen i respektive process utförts och vi sammanfattar nedan våra iakttagelser och rekommendationer.

Process	Beskrivning	Rekommendation	Bolagets kommentar
Investeringsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>I samband med genomgången av investeringsprocessen har det framkommit att det finns projekt av betydande belopp som redovisas under rubriken "Pågående arbete" i redovisningen, men är slutförda. Detta är en effekt av det systembyte som skedde från och med 2022-01-01, då aktiveringen av projekt i anläggningsregistret inte skett efter denna punkt. Främsta orsaken är brist på personal mer rätt kompetens för att genomföra aktiveringen i anläggningsregistret. Som följd av detta har också genomgången av gamla och stillastående projekt inte prioriterats. Givet detta så är det svårt att uttala oss om i rutinen kring aktivering av avslutade projekt,</li> <li>Enligt information från företagsledningen kommer de att se över hanteringen och förväntas slutfört arbetet innan årsskiftet 2023-12-31.</li> </ul> <p><b>Uppdatering per årsbokslutet 2023</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Det noteras att bolaget innan årsbokslutet aktiverat de slutförda projekten som inte hade aktiverats i anläggningsregistret per 2022-12-31. Per 2022-12-31 klassificerades ca 1,2 miljarder kr manuellt som Byggnader &amp; Mark och det bokfördes en schabloniserad avskrivning om 3,5%, om totalt 28,9 mnkr. Vi har genom stickprovsvisa kontroller bedömt att avskrivningen var ca 15% för hög per 2022-12-31 efter jämförelse mot avskrivning efter aktivering på respektive komponent i anläggningsregistret.</li> <li>Det noteras vidare att bolaget inte per 2023-12-31 aktiverat samtliga projekt som slutförts under 2023. Totalt återstår ca 261 mnkr att aktivera i anläggningsregistret. Per 2023-12-31 har en schabloniserad avskrivning om 3% bokförts om totalt 3 mnkr.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi rekommenderar bolaget att säkerställa korrekt hantering innan årsskiftet 2023-12-31, och om behov anses finnas se över rutinen kring aktivering samt genomgång av gamla projekt för att säkerställa korrekt hantering i redovisningen.</li> <li>Vi bedömer att det inte föreligger något väsentligt fel i redovisningen. Men vi rekommenderar bolaget att under 2024 se över rutinen kring aktivering samt genomgång av gamla projekt för att säkerställa korrekt hantering i redovisningen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arbetet med att aktivera gamla projekt pågår och beräknas vara klart till årsskiftet.</li> <li>Några projekt som slutförts under 2023 kvarstår att aktivera i anläggningsregistret och planeras vara aktiverade senast 31 mars 2024 i övrigt är allt annat nu aktiverat. Arbeta pågår med att se över investeringsprocessen inklusive projektredovisning och aktivering.</li> </ul>

# Iakttagelser intern kontroll

Efter genomförd granskning av den interna kontrollmiljön har en övergripande bedömning av den interna kontrollen i respektive process utförts och vi sammanfattar nedan våra iakttagelser och rekommendationer.

Process	Beskrivning	Rekommendation	Bolagets kommentar
Investeringsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>I samband med genomgång av bolagets rutin för pågående investeringar noteras att en övergripande rutinbeskrivning saknas. Bolaget har något styrdokument samt hänvisning till koncerngemensamma riktlinjer, men ingen bolagsspecifik rutinbeskrivning som förklarar de olika stegen i processen samt hur koncerngemensamma riktlinjer tillämpas och/eller följs. Exempelvis i samband med personalbyten i blir rutinbeskrivningar relevanta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi rekommenderar bolaget att upprätta en av ledningen antagen rutinbeskrivning för övergripande innebörd och hantering av rutinen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arbetet med att upprätta en övergripande rutinbeskrivning kommer tas med i planeringen inför år 2024.</li> </ul>
Investeringsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bolaget har en framtagen rutin för regelbunden inventering av materiella anläggningstillgångar. Det framgår att inventering ska ske årligen. Vi noterar att ingen inventering genomförts under 2023.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi rekommenderar bolaget säkerställer att rutinen avseende regelbunden inventering av materiella anläggningstillgångar efterlevs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi tar med oss synpunkten och tydliggör ansvaret kring genomförandet av inventeringen inför år 2024. Under våren 2023 påbörjades arbetet med att göra en totalgenomgång av alla inventarier.</li> </ul>
Löneprocessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi har granskat rutinen för löneprocessen. I samband med granskningen har det noterats att Lönerrevisionen för anställda utan facklig tillhörighet inte är helt formaliserad. För fackligt anslutna anställda finns protokoll från löneförhandlingar mellan HR och respektive fack, medan resterande anställdas nya löner kommuniceras till respektive chef via mejl från HR med en sammanställning på de nya lönerna. Det finns ingen formaliserad sammanställning på utfallet från lönerrevisionen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi rekommenderar att utfallet från lönervisionsprocessen formaliseras på ett tydligare vis för anställda utan facklig tillhörighet. Förslagsvis att en sammanställning på personer med nya löner skrivs ut och signeras av lämplig person. Detta för att öka spårbarheten i beslutet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi tar med oss synpunkten och kommer formalisera utfallet av lönervisionsprocessen för anställda utan facklig tillhörighet på ett tydligare vis.</li> </ul>
Inköpsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi har granskat bolagets rutin för inköpsprocessen. I samband med genomgång har det noterats att ingen formell efterhandskontroll över direktupphandlingar för att säkerställa att dessa inte överskrider de belopp som tillåter direktupphandling enligt LoU. Det är Beställarens ansvar att kontakta Inköpsavdelningen, enligt inköpsreglerna, men det finns inget systemstöd som hindrar en Beställare att göra större inköp via Fast2.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi rekommenderar bolaget att se över möjlighet att införa en kontroll för att säkerställa att efterlevnad av LoU tillämpas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi tar med oss synpunkten i arbetet med inköpsprocessen och ser över möjligheten att införa en kontroll kring uppföljning av LoU.</li> </ul>

# Iakttagelser intern kontroll

Efter genomförd granskning av den interna kontrollmiljön har en övergripande bedömning av den interna kontrollen i respektive process utförts och vi sammanfattar nedan våra iakttagelser och rekommendationer.

Process	Beskrivning	Rekommendation	Bolagets kommentar
Bokslutsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>I samband med genomgång av bolagets bokslutsprocess noteras det att en övergripande rutinbeskrivning saknas. Bolaget har något styrdokument samt hänvisar till koncerngemensam ekonomihandbok, men ingen bolagsspecifik rutinbeskrivning som förklarar de olika stegen i processen. Bolaget har en inarbetad rutin och arbetsfördelning för bokslutsarbetet, som verkar fungera bra, men exempelvis i samband med personalbyten blir rutinbeskrivningar relevanta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi rekommenderar bolaget att upprätta en av ledningen antagen rutinbeskrivning för övergripande innebörd och hantering av bokslutsarbetet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arbetet med att upprätta en rutinbeskrivning för bokslutsarbetet kommer tas med i planeringen inför år 2024.</li> </ul>
Hyresaviseringsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi har granskat bolagets rutin för hyresaviseringsprocessen. I samband med genomgång av bolagets rutin noteras att Fast2 saknar funktion som kräver attest eller annat godkännande vid ändring av grunddata. Bolaget har ingen formell uppföljning av gjorda förändringar i grunddata.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi rekommenderar bolaget att se över behovet att inkludera en kontroll för ändrad grunddata.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Systemstödet som finns i dagsläget möjliggör inte en inbyggd funktion för attest av ändringar i grunddata dock tas detta med som önskemål vid byte av system framöver. Vi tar också med oss och undersöker behovet av uppföljning av ändrad grunddata i processarbetet.</li> </ul>
Hyresaviseringsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>I samband med granskning av hyresintäkter i årsbokslutet genomfördes stickprovstestning av hyresavtal utifrån bolagets objektslista i Fast2. Urvalen gjordes slumpmässigt för att kunna verifiera korrektheten i objektslistan. Det noterades att två avtal i vårt urval saknades; SGS Studentbostäder (objektnr. 2518-0599) samt ett förråd (objektnr. 1108-2001).</li> <li>Vi noterar vikten av att avtal finns dokumenterade och tillgängliga som stöd för verksamheten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi rekommenderar att översyn/stickprovskontroller genomförs för att säkerställa fullständigheten i de tillgängliga avtalen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi arbetar med att ytterligare digitalisera uthyrningsprocessen för att öka spårbarhet och minska risk för tex. felsortering. Stickprovskontrollen har nu lagts till som moment i de löpande stickprovskontroller som görs inom uthyrningen.</li> </ul>

# Iakttagelser intern kontroll

Efter genomförd granskning av den interna kontrollmiljön har en övergripande bedömning av den interna kontrollen i respektive process utförts och vi sammanfattar nedan våra iakttagelser och rekommendationer.

Process	Beskrivning	Rekommendation	Bolagets kommentar
Koncerninterna tjänster - avtal	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ I samband med våra processgenomgångar bland Framtiden-koncernens bolag har det noterats att det föreligger många koncerninterna tjänster. Koncerninterna tjänster behöver tydligt utvärderas utifrån samma krav som för externa leverantörer. Vi har noterat att det saknas formella avtal kring dessa tjänster. Avsaknaden av avtal medför att det föreligger en risk för oklarheter i ansvarsfördelningen mellan parterna, inklusive internprissättning.</li><li>▶ Vi noterar vikten i att det finns tydlighet i avtal kring vilka tjänster som avses, prissättning etc utifrån ett flertal regelverk inklusive skattemässiga aspekter.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Vi rekommenderar att det säkerställs att samtliga koncerninterna tjänster inom Framtiden-koncernen formaliseras i avtal.</li><li>▶ Vi rekommenderar vidare att det säkerställs att avtal finns även kopplat till andra koncerninterna tjänster.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Frågan kring koncerninterna tjänster/avtal kommer att ses över och hanteras på koncernnivå, men är inte en prioriterad fråga.</li></ul>



The image features a dark gray background filled with a dense pattern of white, hand-drawn business icons. These icons include various charts, graphs, arrows, lightbulbs, and currency symbols like the Euro (€) and Dollar (\$). The word "BUSINESS" is repeated in a stylized font across the background. In the center, a large yellow diamond shape is formed by overlapping four white triangles pointing towards the center. The word "Tack" is written in a clean, white, sans-serif font, positioned to the right of the yellow diamond.

Tack