

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Avrapportering av revision per den
31 december 2023

Styrelsemöte
2024-02-07



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

EY rapporter	Revisionsplan	Intern kontroll och förvaltningsrevision	Översiktlig granskning av delårsrapport 2023-08-31	Årsbokslut 2023
Status	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
Avsättningar
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>Marknadsvärdering av fastighetsbestånd (inkl Projektutveckling)</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 GöteborgsLokalers 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"> ▶ Verkligt värde på GöteborgsLokalers fastigheter uppgår per 2023-12-31 till 2 565 mnkr, i jämförelse med 2 459 mnkr per 2022-12-31. Värdet har ökat till följd av investeringar under året. Faktisk värdeförändring motsvarar en minskning om ca 2,5 %. ▶ Värderingen har upprättats av extern oberoende värderare, Newsec. Newsec har i januari 2024 bekräftat att resultatet av deras värderingsutlåtanden per november 2023 är fortsatt aktuella. ▶ att säkerställa att värderingen baseras på faktiska hyresnivåer, att värderingen baseras på fastställda parametrar samt att avkastningsvärdet per fastighet är korrekt beräknat. ▶ Vi har noterat att anpassningar skett av värderingsparametrar för individuella fastigheter. 	Hög	Vår bedömning är att förvaltningsfastigheterna är i allt väsentligt korrekt redovisade.

Iakttagelser från vår granskning

Redovisnings-, revisionsfrågor & bedömningsposter

Område	Iakttagelse och kommentar	Väsentlighet	Bedömning
Avdragsrätt för moms på administrativa kostnader	<ul style="list-style-type: none"> Bolaget gör ingående momsavdrag på administrativa kostnader baserat på en beräkning av fördelningen mellan momspliktig verksamhet och icke-momspliktig verksamhet. Fördelningen baseras på yta hos dels de externa kunder som bolaget sköter hyresaviseringen för och dels för bolagets egna ytor samt en komponent av andel av bolagets medarbetare som arbetar med icke-momspliktiga ytor. 	Hög	<ul style="list-style-type: none"> Vår bedömning är att det finns en risk att Skatteverket inte skulle godta den använda fördelningsgrunden och rekommenderar bolaget att dels utreda om beräkningen av fördelningen sker utefter nu gällande regler samt även tydligt dokumentera vilka överväganden och bedömningar som gjorts när fördelningsgrund fastställts utefter bolagets specifika förutsättningar.
Tvister	<ul style="list-style-type: none"> Förvaltnings AB Göteborgslokaler har en pågående tvist med entreprenör som under 2022 gått i konkurs. Entreprenören kräver bolaget på ca 26 mkr (varav 19 mkr är fakturerat som entreprenören skickat till bolaget). Förvaltnings AB Göteborgslokaler har ca 40-50 mkr som de hävdar är kostnader som uppstått för ej korrekt genomfört arbete (varav ca 13 mkr som eventuellt skulle täckas av tecknad byggförsäkring). Förvaltnings AB Göteborgslokaler är inte pådrivande i tvisten då man är medvetna om att entreprenören inte kommer ha möjlighet att betala ersättningen som man tycker sig vara berättigad, däremot sparas denna dokumentation som någon form av "motargument" i den mån entreprenören driver på ärendet. Per dagens datum är situationen oförändrad. 	Hög	<ul style="list-style-type: none"> EY analys/slutsats: Bolagets bedömning och beslut om att inte reservera bedöms som rimlig givet rådande osäkerhet.

Iakttagelser från vår granskning

Redovisnings-, revisionsfrågor & bedömningsposter

Område	Iakttagelse och kommentar	Väsentlighet	Bedömning
Kartläggning IT-miljö	<ul style="list-style-type: none">▶ Som en del av vår riskbedömning har vi utfört en kartläggning av de affärssystem som har väsentlig betydelse för bolagets finansiella processer. För koncernen har vi identifierat följande affärssystem som väsentliga för vår revision:<ul style="list-style-type: none">▶ Unit4 ERP▶ Proceedo▶ Cognos Controller▶ 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.▶ För Förvaltnings AB GöteborgsLokaler har vi identifierat ytterligare två bolagsspecifika system, där revisionsteam för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler genomfört kartläggningen. Systemen som identifieras är följande:<ul style="list-style-type: none">▶ PM▶ PAL▶ Hypergene	Hög	<ul style="list-style-type: none">▶ Vi har ej identifierat några väsentliga risker med avseende på IT-miljön

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.

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

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
Koncerninterna tjänster - avtal	<ul style="list-style-type: none"> 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. Vi noterar vikten i att det finns tydlighet i avtal kring vilka tjänster som avses, prissättning etc utifrån ett flertal regelverk inklusive skattemässiga aspekter. 	<ul style="list-style-type: none"> Vi rekommenderar att det säkerställs att samtliga koncerninterna tjänster inom Framtiden-koncernen formaliseras i avtal. Vi rekommenderar vidare att det säkerställs att avtal finns även kopplat till andra koncerninterna tjänster. 	<ul style="list-style-type: none"> På koncerninterna tjänster avtal: Avtal finns med Framtidens Löncenter. I externförvaltningsuppdragen har vi skriftliga förvaltningsavtal på samtliga uppdrag. Detsamma gäller all centrumutveckling. I stadsutvecklingsprojekt där Framtiden byggt utveckling samordnar processen tecknas separat avtal för varje projekt. Dock finns ingen budget satt för processen i tidiga skeden, håller med om att detta är ett problem. Om revisorerna tycker så får vi ta upp detta med FBU tidiga skeden och justera i avtalen.
Investeringsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> I samband med genomgång av bolagets rutin avseende investeringsprocessen har det noterats att ingen formell slutrapport tas fram när investeringar färdigställs. Bolaget stämmer varje månad av investeringar med löpande så kallade "lägesrapporter", där aspekter som tidplan och utfall mot budget och beslut följs upp. Ingen ytterligare formell rapport tas fram utöver bolagets lägesrapporter. Bolaget saknar en formell rutin för regelbunden inventering av materiella anläggningstillgångar. 	<ul style="list-style-type: none"> Vi rekommenderar bolaget att se över rutin för att vid färdigställande av investeringar ta fram en slutrapport som godkänns av lämplig beslutsfattare. Vi rekommenderar bolaget att implementera en rutin för regelbunden inventering av materiella anläggningstillgångar. 	<ul style="list-style-type: none"> Arbete med att ta fram en slutrapport pågår. HIGABs rapportmodell analyseras just nu och undersöks om den kan passa in i GöteborgsLokalers rutiner. I samband med projektavslut och komponentaktivering görs en bedömning av avskrivningstiderna om dom behöver ändras. Vi har nu också skrivit ner denna rutin i bolagets ekonomirutiner.

The image features a dark gray background filled with a dense pattern of white, hand-drawn business icons. These icons include various charts (bar, line, pie), currency symbols (dollar, euro, pound), arrows, lightbulbs, and the words 'BUSINESS', 'START', 'NEXT', 'OPTION', 'PLAN', and 'MONEY'. A large, bright yellow diamond shape is positioned in the center-left, overlapping several of the background icons. The word 'Tack' is written in a clean, white, sans-serif font, centered horizontally and partially overlapping the right side of the yellow diamond.

Tack