

Gårdstensbostäder AB

Avrapportering av revision per den
31 december 2023

Styrelsemöte
2024-02-09



Building a better
working world



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
Marknadsvärdering av fastighetsbestånd (inkl Projektutveckling) I legal enhet tillämpas regelverket K3 och förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Koncernens fastighetsinnehav inkl. förvaltningsfastigheter under uppförande, redovisas till verkligt värde enligt IAS 40. Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens och Gårdstensbostäders balansräkning. 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.	▶ Verkligt värde på Gårdstensbostäders fastigheter uppgår per 2023-12-31 till 2 477 mnkr, i jämförelse med 2 530 mnkr per 2022-12-31 dvs. en värdeminskning om ca 2,1 %. ▶ Till följd av värderingen har nedskrivningar genomförts under året om 10,5 mnkr. ▶ 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. ▶ Newsec och Svefa har i januari 2024 bekräftat att resultatet av deras värderingsutlåtanden per november 2023 är fortsatt aktuella. ▶ 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. ▶ 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. ▶ 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
Kartläggning IT-miljö	▶ 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: ▶ 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 Bostadsbolagen inom Framtiden-koncernen har vi identifierat ytterligare ett system, Fast2, där revisionsteamet för Bostads AB Poseidon genomfört kartläggningen. ▶ För Gårdstensbostäder AB har vi identifierat ytterligare två bolagsspecifika system, där revisionsteam för Gårdstensbostäder AB genomfört kartläggningen. Systemen som identifieras är följande: ▶ PAL ▶ Hypergene	Hög	▶ Vi har ej identifierat några väsentliga risker med avseende på IT-miljön

03

Summering av noterade avvikelser (SAD)



EY

Building a better
working world

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
Skatteeffekt	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	- 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.	- 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.	Frågan kring koncerninterna tjänster/avtal kommer att ses över och hanteras på koncernnivå, men är inte en prioriterad fråga.
Hyesaviseringsprocessen	Vi har granskat bolagets rutin för hyresaviseringsprocessen. I samband med genomgång av bolagets rutin noteras att hyressystemet saknar funktion som kräver attest eller annat godkännande vid ändring av grunddata. Bolaget har ingen formell uppföljning av gjorda ändringar i grunddata.	Vi rekommenderar bolaget att se över behovet att inkludera en kontroll för ändrad grunddata.	Vi ser över möjligheterna att få ut en logg-lista med ändrad grunddata i Fast2 och att den i såfall attesteras av Uthyrningschef.
Inköpsprocessen	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 tillåtna belopp för årlig direktupphandling enligt LoU.	Vi rekommenderar bolaget att se över möjlighet att införa en kontroll för att säkerställa efterlevnad av LoU.	Vi har tagit fram en rutin gällande kontroll så direktupphandlingar inte överstiger gränslöpp. Presentation till organisationen har skett på medarbetarmöte 16/11.

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	- I samband med genomgång av bolagets rutin för pågående investeringar noteras att en övergripande rutinbeskrivning saknas. Bolaget har ett flödesschema samt hänvisning till koncerngemensamma riktlinjer, men ingen bolagsspecifik rutinbeskrivning som förklarar de olika stegen i processen samt hur koncerngemensamma riktlinjer tillämpas och/eller följs. Bland annat i samband med personalbyten blir rutinbeskrivningar relevanta. - Bolaget följer upp sina pågående investeringar på månatlig basis. Huvudbokstransaktioner bokas på specifikt projektnummer i huvudboken, däremot sker uppföljning av de pågående investeringarna enbart med stöd av Excel. Inget ytterligare systemstöd används vid uppföljning av pågående investeringar. Vi noterar att andra bolag inom Framtiden-koncernen använder Antura för att löpande följa upp pågående investeringsprojekt. - Bolaget saknar en formell rutin för regelbunden inventering av materiella anläggningstillgångar.	- Vi rekommenderar bolaget att upprätta en av ledningen antagen rutinbeskrivning för övergripande innebörd och hantering av rutinen. - Vi rekommenderar bolaget att undersöka möjligheten att implementera systemstöd (exempelvis Antura, eller liknande system) för uppföljning av pågående investeringar för att minska förlitandet på Excel-baserade avstämningar. - Vi rekommenderar bolaget att implementera en rutin för regelbunden inventering av materiella anläggningstillgångar.	- Vi beaktar detta och tar fram en rutinbeskrivning. - Vi har undersökt annat systemstöd tidigare när vi gick in i Agresso samt Hypergene (tex Antura alternativt Hypergene projektmodul), men kommit fram till att det för vår del blir för komplext och ineffektivt. Vi har tagit ställning till att uppföljning i excel lämpar sig bättre då vi har så få investeringsprojekt (12 st investeringsprojekt 2024). - Senaste inventering av materiella AT för utrangering gjordes hösten 2021 (det finns dokumenterat). Vi kan dokumentera vår process med införa inventering/utrangera vartannat år.



Tack