

Styrelsehandling nr: 8

Datum för styrelsemöte: 250206

Diarienummer: EHB 2025-00022

Handläggare: Erik Windt-Wallenberg

Telefon: 031-707 70 00

E-post:

erik.windt.wallenberg@egnahemsboal
get.se

Granskningsredogörelse EY

Informationsärende

Styrelsen för Göteborgs Egnahems AB

EY granskningsredogörelse för verksamhetsåret 2024 antecknas

Sammanfattning

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

Iakttagelser från granskning av årsbokslut per 2024-12-31:

- Projektrevisning: Bolagets bedömning accepteras men det föreligger stor osäkerhet på bostadsmarknaden.
- Garantiavsättningar: Bolagets bedömning accepteras
- Kartläggning IT-miljö: Inga väsentliga risker har identifierats.
- Transparenskartläggning: Yttrande lämnas med särskild skrivelse.

Väsentliga processer:

- Beslutsprocessen
- Projektprocessen
- Inköps- och utbetalningsprocessen
- Löneprocessen

Iakttagelser intern kontroll:

- Inköpsprocessen: Rekommendation från föregående år har åtgärdats
- Koncerninterna tjänster: Frågan kommer att ses över och hanteras på koncernnivå.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan avseende dessa dimensioner.

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan

Bilagor

1. Granskningsredogörelse EY

Ärendet

E&Y granskningsredogörelse för verksamhetsår 2024 antecknas.

Beskrivning av ärendet

Årlig granskningsredogörelse enligt aktiebolagslagen för Göteborgs Egnahems AB

Göteborgs Egnahems AB

Avrapportering av revision per den
31 december 2024

Styrelsemöte
2025-02-06



Building a better
working world



Innehållsförteckning

Status i revisionen

- 01** Översikt revisionsstrategi
- 02** Iakttagelser från granskning av årsbokslut per 2024-12-31 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 2024-08-31	Årsbokslut 2024
Status	Slutförd	Slutförd	Slutförd	Slutförd

Status på revisionen	
Revisionsplanering	Slutförd
Översiktlig granskning av delårsrapport 2024-08-31	Slutförd
Granskning av intern kontroll och förvaltningsrevision	Slutförd
Granskning av årsbokslut och årsredovisning	Slutförd

Särskilda redovisnings- /rapporteringsområden	
Granskning projektredovisning	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 2024 års revision

Revisionens omfattning

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

Väsentliga områden

- Bokslutsprocessen
 - Projektprocessen
 - Inköps- och utbetalningsprocessen
 - Löneprocessen
- Projektredovisning
Avsättningar
Tvister
Kartläggning IT-miljö

Revisionsberättelse

02

lakttagelser från
granskning av
årsbokslut per
2024-12-31



Iakttagelser från vår granskning

Redovisnings-, revisionsfrågor & bedömningsposter

Område	Iakttagelse och kommentar	Väsentlighet	Bedömning
Projektredivisning Värdering av pågående projekt	- Vi noterar att Göteborgs Egnahems AB har sålt 6 lägenheter (29 lägenheter föregående år) under året. Bolaget redovisar en omsättning om 19 mnkr (79 mnkr föregående år). - Bolaget värderar sina projekt baserat på aktuella kalkyler för projektets förväntade intäkter och kostnader. Förutsatt att prognosticerade intäkter överstiger prognosticerade kostnader görs ingen nedskrivning. Beaktat den låga försäljningsvolymen och låga transaktionsvolymen på bostadsmarknaden generellt noterar vi en stor osäkerhet vad som är marknadsmässiga priser. Vi kan konstatera att det syns positiva tendenser på marknaden även om transaktionsnivån är fortsatt låg. - Den låga försäljningsnivån har medfört att bolagets balansomslutning fortsatt växa, främst genom aktiverade projektutgifter i varulager och pågående arbeten som uppgår till 845 mnkr (540 mnkr) per balansdagen. - Per 2024-12-31 finns följande projekt med väsentliga nettovärden i balansräkningen: - Kvislungeby ängar - 193 mnkr (12 mnkr) - Björlanda ängar - 159 mnkr (144 mnkr) - Stackmoln - 123 mnkr (47 mnkr) - Eriksberget - 119 mnkr (101 mnkr) - Selma gård - 115 mnkr (111 mnkr) - För projektet Stackmoln har bolaget redovisat en nedskrivning om 13 mnkr (11 mnkr skrevs ned föregående år) i bokslutet då koncernen inhämtat en extern värdering som indikerade ett nedskrivningsbehov. - Bolaget har även inhämtat externa värderingar för de bostäder som är kvar i bolagets ägo i projekten Selma gård och Selma park. Inga nedskrivningsbehov identifierades. - Bolaget ser i dagsläget inte behov av ytterligare nedskrivningar. Vi vill dock poängtera att risken för förluster alternativt att kapital binds upp i osålda bostäder ökat givet osäkerheten i marknaden.	Hög	Vår bedömning är att posten kan accepteras men att det föreligger en stor osäkerhet på bostadsmarknaden.

Iakttagelser från vår granskning

Redovisnings-, revisionsfrågor & bedömningsposter

Område	Iakttagelse och kommentar	Väsentlighet	Bedömning
Garantiavsättningar	- Bolaget har bedömt färdigställda projekt individuellt och redovisat avsättningar baserat på förväntade utgifter för kvarstående besiktningar samt eventuella åtgärder som krävs baserat på genomförda besiktningar. - Avsättningen per 2024-12-31 uppgår till 3 mnkr (7 mnkr föregående år).	Hög	Vi accepterar bolagets 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 Göteborgs Egnahems AB har vi identifierat följande affärssystem som väsentliga för vår revision: - Unit4 ERP - Procedo - 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	Hög	Vi har ej identifierat några väsentliga risker med avseende på IT-miljön

Iakttagelser från vår granskning

Redovisnings-, revisionsfrågor & bedömningsposter

Område	Iakttagelse och kommentar	Väsentlighet	Bedömning
Transparensredovisningen	▶ Framtiden-koncernens bolag har fått frågor från Konkurrensverket tidigare år kring hur de anser att de uppfyller kraven enligt transparenslagen. Framtiden-koncernens ställningstagande är att man inte omfattas av transparenslagen. ▶ EYs bedömning är att varje offentligt ägt företag som omsätter mer än 40 MEUR omfattas av regelverket kring s k öppen redovisning. Det finns inga klara riktlinjer kring vare sig rapportering eller granskning av den öppna redovisningen. ▶ Bolaget har i årsredovisningen för 2024 inkluderat upplysning om att bolaget inte omfattas av Transparenslagen men i den mån det ändå omfattas bedömer bolaget att erforderliga upplysningar återfinns i årsredovisningen.	Hög	▶ Vårt yttrande kommer i likhet med föregående år att lämnas med särskild skrivelse. Detta för att det saknas tydliga riktlinjer från lagstiftaren vad en öppen redovisning ska innefatta och vi kan därför inte bedöma om årsredovisningen innehåller all efterfrågad information. ▶ Granskningen är slutförd. Vi inväntar signerad årsredovisning och därefter lämnas yttrandet i enlighet med Insynslagen.

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 2024-12-31 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
Projektprocessen
Inköps- och utbetalningsprocessen
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
Inköpsprocessen	- Vid vår granskning av bolagets rutin för inköpsprocessen 2023 noterades att det skett en efterhandskontroll av direktupphandlingar för att säkerställa att dessa inte överskrider de belopp som tillåter direktupphandling enligt LoU. Rutinen var dock ej formaliserad och dokumenterades inte. - Under 2024 har det formaliserats en rutin för uppföljning av årets genomförda direktupphandlingar för att säkerställa efterlevnad av LoU.	Vi noterar att vår rekommendation från föregående år har åtgärdats.	Ej tillämpligt
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 för management fee samt koncerninterna byggtjänster. 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.



Tack