

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Avrapportering av revision per den
31 december 2024

Styrelsemöte
2025-02-05



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

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 2024 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
2024-12-31



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 2024-12-31 till 2 837 mnkr, i jämförelse med 2 565 mnkr per 2023-12-31. Värdet har ökat till följd av investeringar under året. Faktisk värdeförändring motsvarar en ökning om ca 7,1 %. ▶ Värderingen har upprättats av extern oberoende värderare, SVEFA. SVEFA har i januari 2025 bekräftat att resultatet av deras värderingsutlåtanden per december 2024 är fortsatt aktuella. ▶ 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
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 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
<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
Momsprocessen	<ul style="list-style-type: none">▶ Vid vår granskning av bolagets hantering av ingående momsavdrag på administrativa kostnader 2023 noterades att bolaget baserade avdragen på en beräkning mellan momspliktig verksamhet och icke-momspliktig verksamhet. Fördelningen baserades 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.▶ Vår bedömning var att det fanns risk för att Skatteverket inte skulle godta den använda fördelningsgrunden och rekommenderade bolaget att utreda om beräkningen av fördelningen skedde utefter nu gällande regler.▶ GöteborgsLokaler har under 2024 utrett bolagets hantering via extern konsultbyrå. Enligt utredarnas uppfattning är det sannolikt att Skatteverket inte skulle godkänna nuvarande modell. De gör däremot bedömning att fördelningsgrund baserad på antalet förvaltade hyreskontrakt sannolikt skulle kunna accepteras av Skatteverket vid en närmare genomgång.▶ GöteborgsLokaler kommer framåt tillämpa rekommenderad fördelningsnyckel.	<ul style="list-style-type: none">▶ Vi ser positivt på att GöteborgsLokaler gjort en extern utredning av ärendet, och ser positivt på förändring av fördelningsnyckel i enlighet med rapporten från de externa utredarna.▶ I en dom från Kammarrätten i Stockholm 24 januari 2024 underkände Skatteverket använd fördelningsnyckel och påförde skattetillägg då bolaget inte lämnat tillräcklig information om hanteringen. Detta trots att bolaget tidigare år informerat om och fått hanteringen accepterad. Vi rekommenderar därför bolaget att framöver lämna information om använd fördelningsnyckel i deklaration av moms.	<ul style="list-style-type: none">▶ Förvaltnings AB GöteborgsLokaler kommer att använda uthyrda lokalhyreskontrakt som fördelnings/beräkningsgrund för att beräkna den avdragsgilla ingående momsen i bolagets blandande verksamhet. Detta styrks även av Skeppsbrons Skatts utredning (2024-11-04) om beräkning av den avdragsgilla ingående momsen i blandad verksamhet.▶ Revidering, kontroll för beräkning av den avdragsgilla ingående momsen i blandad verksamhet kommer att ske årligen eller vid stora förändringar förvaltningsportföljen.

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 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.	<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 Lönecenter. I externförvaltningsuppdragen har vi skriftliga förvaltningsavtal på samtliga uppdrag. Detsamma gäller all centrumutveckling. I stadsutvecklingsprojekt där Framtiden byggutveckling 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.

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"> Vid granskning av bolagets rutin för investeringsprocessen 2023 noterades 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. Under 2024 har det formaliserats en rutin för att ta fram formella slutrapporter i samband med projektavslut. 	<ul style="list-style-type: none"> Vi ser positivt på den implementerade rutinen och rekommenderar bolaget att säkerställa att den formella slutrapporten återrapporteras till beslutsfattare till investeringsbeslutet. Vi noterar att vår rekommendation från föregående år har åtgärdats. 	<ul style="list-style-type: none"> Ej tillämpligt
Investeringsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> Vid granskning av bolagets rutin för investeringsprocessen 2023 Bolaget noterades att formell rutin för regelbunden inventering av materiella anläggningstillgångar saknas. Bolaget har en rutin för bedömning av komponentfördelning och bedömning av utrangering av komponenter i samband med projektavslut och aktivering av nyanskaffningar. Bolaget har också en rutin för att se över utrangering av inventarier i samband med anskaffningar av nya inventarier. 	<ul style="list-style-type: none"> Vi rekommenderar bolaget att utvärdera behovet av en kompletterande kontroll genom regelbunden inventering av register över materiella anläggningstillgångar. 	<ul style="list-style-type: none"> Vi kommer utöver vad som beskrivits även lägga till följande moment i rutinen: I samband med investeringsanalys före godkännande av investering/projekt ha med analys om ev. påverkan om utrangering av komponent kvarstående år (exvis om påverkan på stomme/grund etc.). Vi kommer även till vår mall för komponentredovisning i samband med projektavslut lägga till att avstämning ska ske om ev. utrangering föreligger samt dokumentera detta i Excel filen med komponent och utrangering belopp. Med dessa tillkommande aktiviteter / rutiner ser bolaget att vi kommer ha en regelbunden inventering av våra anläggningstillgångar med komponenter, avskrivningstider, ev. utrangeringar hanteras på ett tillfredställande sätt.



Tack