

Göteborgs stads bostads AB

Fastighetsbolaget Bredfjäll AB

Fastighetsbolaget Bredfjäll KB

Fastighetsbolaget Friskvåderstorget KB

Fastighetsbolaget Gropens gård KB

Avrapportering av revision per den
31 december 2024

Styrelsemöte
2025-02-07

Styrelsehandling nr 8

Bilaga 8 e

2025-02-07

The EY logo consists of the letters 'EY' in a bold, white, sans-serif font. A yellow diagonal line is positioned above the 'Y'.

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

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 Bostadsbolagets 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 Bostadsbolagets fastigheter uppgår per 2024-12-31 till 37 801 mnkr, i jämförelse med 35 727 mnkr per 2023-12-31 dvs. en värdeminskning om ca 5,8 %. ▶ Till följd av värderingen har nedskrivningar av befintliga fastigheter genomförts under året om 4 mnkr, tidigare års nedskrivningar av befintliga fastigheter har återförts om 33 mnkr. Därutöver har en nedskrivning genomförts av en projektfastighet om 111 mnkr. ▶ Värderingen har upprättats av koncernens värderingsgrupp under ledning av Jessica Kruse. I jämförande syfte har även 90 (60) externa värderingar inhämtats i november 2024, hälften var från Newsec och CBRE. ▶ Newsec och CBRE har i januari 2025 bekräftat att resultatet av deras värderingsutlåtanden per november 2024 är fortsatt aktuella. ▶ Koncernen har under 2024 gjort ändringar av värderingsmodellen. Ökat antalet externvärderade fastigheter och använt resultatet från dessa i redovisningen. I fastigheter med både bostäder och lokaler värderas dessa numera var för sig. Tidigare har fastigheterna värderats med ett avkastningskrav som viktats baserat på omsättningen. Vår bedömning är att koncernen är försiktig i sina antaganden men att marknadsvärdena ligger inom rimliga värderingsintervall. Vi bedömer vidare att de ändringar som gjorts 2024 leder till en mer rättvisande värdering ▶ 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 den baseras på faktiska hyresnivåer och 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	<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 Bostadsbolagen inom Framtiden-koncernen har vi identifierat ytterligare ett system, Fast2, där revisionsteamet för Göteborgs stads bostads AB genomfört kartläggningen. 	Hög	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vi har ej identifierat några väsentliga risker med avseende på IT-miljön
Transparensredovisningen	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Framtiden-koncernens bolag har fått frågor från Konkursverket 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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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)



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
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"> Ekonomiavdelningen för Bostadsbolaget har upprepade gånger ställt frågan till koncernen om specifikation / följesedel som underlag till fakturorna men ej fått återkoppling.
Hysesaviserings-processen	<ul style="list-style-type: none"> 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. Notering kvarstår från föregående år. 	<ul style="list-style-type: none"> Vi rekommenderar bolaget att se över behovet att inkludera en kontroll för ändrad grunddata. 	<ul style="list-style-type: none"> Vi kommer se över möjligheten att dels få till en förändring i Fast2 så att ändring av grunddata behöver godkännas systemmässigt, dels se över om vi kan få ut logglistor för att i efterhand följa upp gjorda förändringar.
Kommanditdelägaravtal	<ul style="list-style-type: none"> Vid bokslutsgranskningen 2023 noterade vi att det saknades kommanditdelägaravtal för de tre kommanditbolag där Göteborgs stads bostads AB är komplementär och Fastighetsbolaget Bredfjäll AB är kommanditdelägare. Under 2024 har avtal upprättats. Vi har läst avtalen och bedömer att de innefattar de områden vi förväntar oss av ett kommanditdelägaravtal. 	<ul style="list-style-type: none"> Tidigare rekommendation bedöms åtgärdad. 	



Tack

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Göteborgs stads bostadsaktiebolag, org.nr 556046-8562

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Göteborgs stads bostadsaktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Göteborgs stads bostadsaktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Göteborgs stads bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktörens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Göteborgs stads bostadsaktiebolag enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.