

Familjebostäder i Göteborg AB

Avrapportering av revision per den
31 december 2024

Styrelsemöte
2025-02-06



EY

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
Granskning av transparensredovisning	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
Twister
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
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 Familjebostäders 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 Familjebostäders fastigheter uppgår per 2024-12-31 till 32 869 mnkr, i jämförelse med 30 171 mnkr per 2023-12-31 dvs. en värdeökning om ca 8,9 %. • Till följd av värderingen har återföring skett under året av tidigare års nedskrivningar av befintliga fastigheter om 27,6 mnkr. Därutöver har återföring av nedskrivning genomförts av en projektfastighet om 84,3 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 stickprovvis 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 per den 31 december 2024.

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 Familjebostäder i Göteborg AB 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, Fast 2, där revisionsteamet för Bostads AB Poseidon genomfört kartläggningen.	Hög	Vi har ej identifierat några väsentliga risker med avseende på IT-miljön
Transparensredovisningen	- 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	- 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
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

lakttagerler frå 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 – Uppföljning jmf med 2023

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	Iakttagelser rapporterade 2023 - I samband med genomgången av investeringsprocessen 2023 framkom det att det fanns projekt av betydande belopp som redovisas under rubriken "Pågående arbete" i redovisningen, men är slutförda. Detta var en effekt av det systembyte som skedde från och med 2022-01-01, då aktiveringen av projekt i anläggningsregistret inte skett efter denna punkt. Givet detta så var det svårt att uttala oss om i rutinen kring aktivering av avslutade projekt. - Det noterades att bolaget innan årsbokslutet aktiverat de slutförda projekten som inte hade aktiverats i anläggningsregistret per 2022-12-31. - Det noteras vidare att bolaget inte per 2023-12-31 aktiverat samtliga projekt som slutförts under 2023. Totalt återstår ca 261 mnkr att aktivera i anläggningsregistret. Per 2023-12-31 har en schabloniserad avskrivning om 3% bokförts om totalt 3 mnkr. Uppdatering 2024 - I samband med genomgången av Investeringsprocessen 2024 noteras det att samtliga avslutade projekt aktiverats i anläggningsregistret. - Bolaget genomför en genomgång av samtliga äldre projekt för att säkerställa att dessa ska redovisas som pågående projekt. - Det noteras vidare att bolaget inte per 2024-12-31 aktiverat samtliga projekt som färdigställts under 2024. Totalt återstår ca 320 mnkr att aktivera i anläggningsregistret. Avser ett projekt. Per 2024-12-31 har en schabloniserad avskrivning om 3% bokförts om totalt 3 mkr.	Vi bedömer att det inte föreligger något väsentligt fel i redovisningen. Men vi rekommenderar bolaget att se över rutinen avseende genomgång av gamla projekt för att säkerställa korrekt hantering i redovisningen.	Vid avslut av ett projekt ska slutkostnader, underlag och fördelningar arbetas fram för att möjliggöra korrekt aktivering i anläggningsregistret och vid stora projekt kan detta dröja. Att slutaktivera i anläggningsregistret innan alla underlag är klara ställer till det systemmässigt om man måste gå in och rätta för mycket i efterhand varför det finns fördelar med att invänta det slutliga underlaget (och i detta fall har delaktivering under projektet gång gjorts) men för att redovisningen ska bli så korrekt som möjligt har därför aktivering och avskrivning skett i huvudboken. Dialog förs internt och med Framtidens Byggutveckling för att minimera tiden.

Iakttagelser intern kontroll – Uppföljning jmf med 2023

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 något styrdokument samt hänvisning till koncerngemensamma riktlinjer, men ingen bolagsspecifik rutinbeskrivning som förklarar de olika stegen i processen samt hur koncerngemensamma riktlinjer tillämpas och/eller följs. Exempelvis i samband med personalbyten blir rutinbeskrivningar relevanta.	Vi rekommenderar bolaget att upprätta en av ledningen antagen rutinbeskrivning för övergripande innebörd och hantering av rutinen.	Delar av en anvisning för investeringsprocessen är framtagen och arbetet fortsätter under 2025.
Investeringsprocessen	- Bolaget har en framtagen rutin för regelbunden inventering av materiella anläggningstillgångar. Det framgår att inventering ska ske årligen. Ingen inventering skedde 2023, men Vi noterar att en inventering genomförts under augusti 2024. - Enligt uppgift från bolaget kommer utrangeringar ske under 2025. Inventarierna som ska utrangeras är fullt avskrivna enligt uppgift från bolaget, och uppvisar inget värde i bolagets balansräkning per 2024-12-31. Vi kommer följa upp hanteringen av utrangeringen under 2025.	- Vi konstaterar att inventering utförts i enlighet med rutinbeskrivningen. Vi kommer följa upp hanteringen av utrangeringen under 2025. - Vi rekommenderar bolaget säkerställer att utrangering registreras i nära anslutning till Inventeringen.	Utrangeringarna uppgår till 0 kr i bokfört värde och har därmed ingen resultateffekt. Ambitionen 2025 är att inventering och utrangeringen sker samma år.
Löneprocessen	Vi har granskat rutinen för löneprocessen. I samband med granskningen har det noterats att Lönerevisionen för anställda utan facklig tillhörighet inte är helt formaliserad. För fackligt anslutna anställda finns protokoll från löneförhandlingar mellan HR och respektive fack, medan resterande anställdas nya löner kommuniceras till respektive chef via mejl från HR med en sammanställning på de nya lönerna. Det finns ingen formaliserad sammanställning på utfallet från lönerevisionen.	Vi rekommenderar att utfallet från lönerevisionsprocessen formaliseras på ett tydligare vis för anställda utan facklig tillhörighet. Förslagsvis att en sammanställning på personer med nya löner skrivs ut och signeras av lämplig person. Detta för att öka spårbarheten i beslutet.	Vi har formaliserat utfallet av lönerevisionsprocessen för anställda utan facklig tillhörighet.
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 de belopp som tillåter direktupphandling enligt LoU. Det är Beställarens ansvar att kontakta Inköpsavdelningen, enligt inköpsreglerna, men det finns inget systemstöd som hindrar en Beställare att göra större inköp via Fast2.	Vi rekommenderar bolaget att se över möjlighet att införa en kontroll för att säkerställa att efterlevnad av LoU tillämpas.	Vi tar med oss synpunkten i arbetet med inköpsprocessen samt i upphandling av nytt system.

Iakttagelser intern kontroll – Uppföljning jmf med 2023

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
Bokslutsprocessen	I samband med genomgång av bolagets bokslutsprocess noteras det att en övergripande rutinbeskrivning saknas. Bolaget har något styrdokument samt hänvisar till koncerngemensam ekonomihandbok, men ingen bolagsspecifik rutinbeskrivning som förklarar de olika stegen i processen. Bolaget har en inarbetad rutin och arbetsfördelning för bokslutsarbetet, som verkar fungera bra, men exempelvis i samband med personalbyten blir rutinbeskrivningar relevanta.	Vi rekommenderar bolaget att upprätta en av ledningen antagen rutinbeskrivning för övergripande innebörd och hantering av bokslutsarbetet.	Flera delar av rutinbeskrivningen har arbetats fram under 2024 och arbetet kommer fortsätta 2025.
Hyresaviseringsprocessen	Vi har granskat bolagets rutin för hyresaviseringsprocessen. I samband med genomgång av bolagets rutin noteras att Fast2 saknar funktion som kräver attest eller annat godkännande vid ändring av grunddata. Bolaget har ingen formell uppföljning av gjorda förändringar i grunddata.	Vi rekommenderar bolaget att se över behovet att inkludera en kontroll för ändrad grunddata.	Systemstödet som finns i dagsläget möjliggör inte en inbyggd funktion för attest av ändringar i grunddata dock tas detta med som önskemål vid byte av system framöver. Vi tar också med oss och undersöker behovet av uppföljning av ändrad grunddata i processarbetet.
Hyresaviseringsprocessen	- I samband med granskning av hyresintäkter 2023 och 2024 genomfördes stickprovstestning av hyresavtal utifrån bolagets objektslista i Fast2. Urvalen gjordes slumpmässigt för att kunna verifiera korrektheten i objektslistan. Det noterades att det saknades avtal i vårt urval; 2023: SGS Studentbostäder (objektnr. 2518-0599) samt ett förråd (objektnr. 1108-2001). 2024: objekt nr 1302-0828 (lägenhet). - Vi noterar vikten av att avtal finns dokumenterade och tillgängliga som stöd för verksamheten. - Det noteras att bolaget infört en rutin avseende stickprovstestning av nya kontrakt. För att säkerställa att nya kontrakt lagts in i systemet korrekt.	Vi rekommenderar att översyn/stickprovskontroller genomförs för att säkerställa fullständigheten i de tillgängliga avtalen.	Vi har från och med februari 2024 infört stickprovskontroller som inte visar på några avvikelser och sen vi digitaliserade uthyrningsprocessen och numera arkiverar alla avtal i Fast2 är risken mindre att detta sker

Iakttagelser intern kontroll – Tillkommande 2024

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
Löneprocessen – Framtidens Lönecenter	• Vi har granskat Löneprocessen hos Framtidens Lönecenter. I samband med genomgång av bolagets rutin noteras att Lönesystemet saknar funktion som kräver attest eller annat godkännande vid ändring av grunddata. Det kan skapas logglistor men bolaget har ingen formell uppföljning eller godkännande av gjorda förändringar i grunddata. • Eftersom de anställa på Lönecentret har sk "super-user" behörighet i Lönesystemet, borde det vara relevant att stärka rutinen kring uppföljning och godkännande av ändring av grunddata.	• Vi rekommenderar bolaget att se över behovet att inkludera en kontroll för ändrade grunddata.	• HR-chef har dialog om detta med Framtidens Lönecenter.

Iakttagelser intern kontroll – Gemensam inom Framtiden (samma som 2023)

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 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