

# Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA)

Rapport avseende granskning av årsbokslut

2025-03-04



# Inledning

	Sida
<b>Till styrelsen och företagsledningen i Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag AB (ÅFA)</b>	
Vi ser fram emot att träffas den 4 mars och 14 mars för att diskutera resultaten av vår revision av årsbokslutet för ÅFA ("bolaget") avseende räkenskapsåret 2024.	
Vi skickar rapporten till er före vårt möte så att ni kan överväga våra iakttagelser samt för att vi ska kunna ha en bättre diskussion. Vi ser fram emot att närmare diskutera de frågor som behandlas i rapporten när vi träffas.	
Revisionen färdigställs och avrapporteras i samband med utfärdandet av årsredovisningen och vår revisionsberättelse.	
I rapporten presenterar vi slutsatser från granskningen av årsbokslutet per 2024-12-31.	
<b>Sammanfattning</b>	2
<b>Risker och fokusområden i revisionen</b>	3-4
<b>Tillämpade redovisningsprinciper och andra områden</b>	5
<b>Iakttagelser från granskning av årsbokslut</b>	6-7
<b>Brister i intern kontroll</b>	8-9
<b>Nyheter</b>	10-13

Vänliga hälsningar,

Therese Malmgren  
Auktoriserad revisor  
2025-03-04

# Sammanfattning

## Fokusområden i revisionen

En sammanfattning av våra fokusområden i revisionen behandlas på sidan 3-4.

## Utestående frågor

- Granska årsredovisning
- Uttalande från företagsledningen
- Slutföra revisionsberättelse och underteckna

## Brister i intern kontroll

Sid [8-9]

Betydande brist i intern kontroll	-
Brist i intern kontroll	2
Mindre brist i intern kontroll	1
Åtgärdade brister i intern kontroll från föregående år	-

## Ej korrigerade fel

Vi har inte noterat några avvikelser i årsbokslutet.

# Risker och fokusområden i revisionen



## Betydande risk och andra fokusområden

### Förvaltningsfastigheter

- KPMG har gjort en genomgång av de interna kontroller som bolaget har för att säkerställa korrekt redovisning av förvaltningsfastigheter. Vi har bland annat testat bolagets avstämningsrutiner.
- I bokslutsrevisionen har KPMG granskat att bokförda värden på fastigheter överensstämmer med underliggande dokumentation. Vi har granskat att bokföringsmässigt anläggningsregister är uppdaterat. Vi har granskat bolagets komponenthantering med avseende på avskrivningstider. Vi har tagit del av bolagets nedskrivningsprövning samt gjort förfrågningar och stickprov för enskilda fastigheter.
- KPMG har inte funnit något som tyder på att redovisade förvaltningsfastigheter är väsentligt felaktiga. Våra iakttagelser från granskning av interna kontroller presenteras på sida 9.

### Projektredovisning

- KPMG har granskat bolagets process för uppföljning och utvärdering av pågående projekt samt att det finns en beslutsordning gällande större investeringar. Vi har genom stickprov testat att beslutsordningen efterlevs och att beslut om större investeringar tas av styrelsen.
- Större projekt (pågående och avslutade) har granskats stickprovvis med avseende på aktiverbara utgifter och att utgifterna är hänförliga till projektet.
- KPMG har inte funnit något som tyder på att redovisade pågående projekt är väsentligt felaktiga. Våra iakttagelser från granskning av interna kontroller presenteras på sida 8.

### Hyresintäkter och fastighetskostnader

- KPMG har gjort en genomgång av de interna kontroller som bolaget har för att säkerställa en korrekt intäcks- och kostnadsredovisning. Vi har bland annat kontrollerat bolagets rutin för godkännande av inköp och de kostnader som belastar bolaget.
- KPMG har i bokslutet granskat att hyresintäkter och utestående fordringar är avstämda, periodisering skett samt att reserven för osäkra fordringar är rimlig. Vi har granskat att fastighetskostnader är avstämda, periodisering skett samt analyserat fastighetskostnader mot föregående år.
- KPMG har inte funnit något som tyder på att redovisade hyresintäkter och fastighetskostnader är väsentligt felaktiga.

# Risker och fokusområden i revisionen



## Betydande risk och andra fokusområden

### Personalkostnader

- KPMG har granskat rutinerna för löneutbetalning, lönerevision samt vd:s utlägg.
- I bokslutsrevisionen har KPMG granskat redovisade lönekostnader samt rapportering till Skatteverket.
- KPMG har inte funnit något som tyder på att redovisade personalkostnader är väsentligt felaktiga. Våra iakttagelser från granskning av interna kontroller presenteras på sida 9.

### Efterlevnad lagar och regler

- Bolaget påverkas av ett flertal olika lagar och regler såsom Aktiebolagslagen, skattelagstiftning, Årsredovisningslagen, K3 mm. Den finansiella rapporteringen påverkas även löpande av nya krav inom bl a Årsredovisningslagen där det är av vikt att dessa hanteras på ett riktigt sätt.
- Vi har i revisionen granskat bolagets efterlevnad av lagar och regelverk och inte funnit några avsteg från dessa.

# Tillämpade redovisningsprinciper och andra områden

Område	Sammanfattning av iakttagelser
Avvikelser mot bolagets redovisningsprinciper	Vi har inte noterat några avvikelser mot tillämpade redovisningsprinciper.
Väsentliga förändringar av redovisningsprinciper eller tillämpningen av redovisningsprinciper	Vi har inte noterat några förändringar i tillämpade redovisningsprinciper.
Efterlevnad av skattelagstiftning och annan lagstiftning	Vi har inte noterat några brister i bolagets avgifts- och skattehantering.
Skadeståndskrav och tvister	Inga väsentliga tvister eller skadeståndskrav har noterats.
Utvärdering av redovisningsfunktion	Vi anser att bolaget har en väl fungerade redovisningsfunktion.
Problem i revisionen	Vi har haft god hjälp av bolaget i samband med planering och utförande av vår revision.
Arbetsordning för styrelse och vd	Vi har tagit del av antagen vd-instruktion och arbetsordning för styrelsen i bolaget.
Rutin för fastställande av löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare	Vd:s ersättning beslutas av ordförande. Arvode till styrelsen beslutas på årsstämma och följer de arvodesbestämmelser som gäller för kommunens förtroendevalda. Vi har inte noterat några avvikelser från detta.
Redovisningshandbok/processbeskrivningar	Vad vi förstår har bolaget påbörjat ett arbete med att lägga in ekonomihandbok/processbeskrivningar i Fenix.

# lakttagelser från granskning av årsbokslut



Rapportering

Område	Observation	Rekommendation	Kommentar från ledningen
<b>Förvaltningsfastigheter -värdering</b>	<p>Till grund för årets värderingar ligger den interna värdering som bolaget genomfört under hösten 2024.</p> <p>Bolaget har återfört tidigare gjorda nedskrivningar med 19,6 MSEK.</p> <p>Nedskrivning har gjorts för fastigheten Viljan och Parkbacken med sammanlagt 14,7 MSEK.</p> <p>Vi har i vår granskning kontrollerat bolagets värderingsmetod och tillvägagångssätt. Vi har intervjuat bolaget om rutinen för fastighetsvärdering samt stickprovsvis kontrollerat att korrekt indata har använts vid upprättandet av årets värderingar. Vi har även gjort förfrågningar avseende de bedömningar som ligger till grund för årets återförda samt nya nedskrivningar.</p> <p>Vi gör ingen annan bedömning än bolaget.</p>	-	
<b>Hanssons Rör</b>	<p>Leverantören Hanssons Rör AB, som utfört arbeten för ÅFA under en lång tid, har under räkenskapsåret fakturerat bolaget för arbeten utförda under perioden 2014-2024. ÅFA har tillsammans med juridisk hjälp träffat en överenskommelse med leverantören och kostnader för arbeten utförda tidigare än 2024 har belastat resultatet med totalt 1,5 mnkr. Samtliga fakturor är per februari 2025 reglerade.</p>	-	

# Iakttagelser från granskning av årsbokslut



Rapportering

Område	Observation	Rekommendation	Kommentar från ledningen
<b>Fastigheter -skattemässigt anläggningsregister</b>	<p>KPMG har i tidigare års granskning konstaterat att bolaget saknar ett skattemässigt anläggningsregister per fastighet.</p> <p>Risk finns att bolaget vid eventuell försäljning eller rivning av fastighet tar felaktiga skattemässiga beslut och därmed riskerar skattetillegg.</p> <p>Då bolaget ifjol nyttjade det s k Utvidgade reparationsbegreppet blir det extra viktigt att få ett skattemässigt anläggningsregister på plats.</p> <p>Under 2023 utreddes den skattemässiga situationen per fastighet och under 2024 är det skattemässiga anläggningsregister uppdaterat i Fenix.</p>	-	

# Brister i intern kontroll



Rapportering

Område	Observation	Gradering	Risk	Företagsledningens kommentarer	Ny eller återkommande? Åtgärdad
Rutiner projekt	<p>KPMG har tidigare år noterat att det för flera mindre projekt saknats dokumenterade investeringsbeslut och uppföljning samt en fastställd rutin för hur budgetöverdrag för projekt ska hanteras.</p> <p>Vi noterade att rutinerna för projekt som påbörjats under senare delen av 2021 förbättrats avseende uppföljning (exempelvis Åsgatan).</p> <p>KPMG rekommenderar att bolaget ser över sina projektrutiner.</p>	<p>–</p> <p>◆</p>	<p>Risk finns att bolaget belastas med kostnader för ej lönsamma projekt samt att bolagets fastighetsvärderingar baseras på felaktiga antaganden.</p> <p>Årets uppföljning visar att bolaget under året fortsatt att utveckla sina projektrutiner. Bolaget har under året implementerat kontrollen att slutkostnadsprognoser som görs vid projektuppföljning signeras av vd.</p> <p>Vi rekommenderar att bolaget förtydligar sin process för hantering av eventuella budgetöverdrag.</p>		Å delvis

■ Betydande brist    ◆ Brist    ● Mindre brist

Väsentliga brister i kontroller med koppling till finansiell rapportering

Vi skaffar oss en förståelse för de interna kontrollerna för att utforma lämpliga granskningsåtgärder, men inte för att uttala oss om effektiviteten i bolagets interna kontroll.

# Brister i intern kontroll



Rapportering

Område	Observation	Gradering	Risk	Företagsledningens kommentarer	Ny eller återkommande?	Åtgärdad
<b>Attest av löner innan utbetalning</b>	<p>KPMG har tidigare år noterat att samtliga avdelningars löner inte attesterats innan löneutbetalning samtliga månader.</p> <p>KPMG rekommenderar att rutin förbättras för att säkerställa att alla löner attesteras innan utbetalning.</p>	◆	<p>Risk för att felaktiga lönekostnader belastar bolaget.</p> <p>I årets uppföljning har vi noterat tidrapporter som attesterats efter löneutbetalning, vår rekommendation kvarstår.</p>		Å	N
<b>Kontroller vid fastighetsvärdering</b>	<p>Bolaget saknar sedan tidigare år en dokumenterad kontroll av indata som ligger till grund för bolagets värderingar samt genomgång och analys av erhållna värderingar från värderingsfirma.</p> <p>Vi rekommenderar att bolaget dokumenterar sin genomgång av använd indata samt utför dokumenterad analys av erhållna värderingar där även större förändringar i värderingar mellan åren analyseras.</p>	●	Risk för felaktig värdering av fastigheter till följd av att antaganden baseras på felaktig indata.		Å	N

■ Betydande brist    ◆ Brist    ● Mindre brist

Väsentliga brister i kontroller med koppling till finansiell rapportering

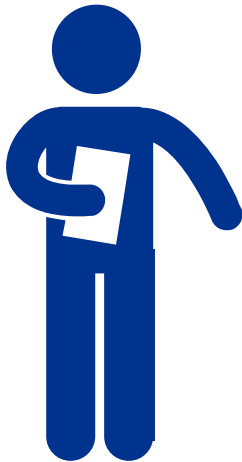
Vi skaffar oss en förståelse för de interna kontrollerna för att utforma lämpliga granskningsåtgärder, men inte för att uttala oss om effektiviteten i bolagets interna kontroll.

# Nyheter

# Viktig information

Rapporten presenteras enligt villkoren för vårt uppdragsbrev.

- Denna rapports distribution är begränsad.
- Innehållet i rapporten är baserat enbart på de åtgärder som är nödvändiga för revisionen.



## Syftet med denna rapport

Denna rapport har upprättats i samband med vår revision av årsredovisningen för ÅFA ("bolaget"), som har upprättats enligt årsredovisningslagen och K3 avseende räkenskapsåret 2024.

Denna rapport har upprättats till dem som har ansvar för företagets styrning, vilka vi anser vara styrelsen och företagsledningen, för att kommunicera frågor av intresse enligt krav i ISA (däribland ISA 260 Kommunikation med dem som har ansvar för företagets styrning), artikel 11 i EU-förordning 537/2014 och andra frågor vi har uppmärksammat under revisionsarbetet som vi anser kan vara av intresse, och inte för något annat syfte.

Rapporten sammanfattar de viktiga frågor som identifierats under revisionen men upprepar inte frågor som vi tidigare har kommunicerat till er.

## Begränsningar i utfört arbete

Denna rapport är skild från vår revisionsberättelse och utgör inte ett ytterligare uttalande om bolagets finansiella rapporter, och inte heller ökar, utvidgar eller ändrar den våra plikter och ansvarsområden som revisorer.

Vi har inte utformat eller utfört andra åtgärder än dem som krävs av oss som revisorer i syfte att identifiera eller kommunicera några av de frågor som omfattas av denna rapport.

De rapporterade frågorna bygger på kunskap som inhämtats till följd av att vi är era revisorer. Vi har inte verifierat riktigheten eller fullständigheten i sådan information utöver i samband med och i den mån som krävs för revisionens syfte.

## Begränsningar i distribution

Rapporten tillhandahålls baserat på att den endast är avsedd som information till dem som har ansvar för bolagets styrning, att den inte kommer att citeras eller hänvisas till, vare sig i sin helhet eller delvis, utan att vårt skriftliga samtycke inhämtats i förväg, och att vi inte tar på oss något ansvar till en tredje part med avseende på den.



[kpmg.com/socialmedia](https://kpmg.com/socialmedia)

[kpmg.com/app](https://kpmg.com/app)

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2025 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

The KPMG name and logo are registered trademarks or trademarks of KPMG International.