



Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag AB

Rapport avseende granskning av årsbokslut
och interna kontroller 2020-12-31

Kontaktpersoner vid KPMG:

Therese Malmgren

Auktoriserad revisor

Tel: +46 70 310 06 21

therese.malmgren@kpmg.se

Denna rapport är endast avsedd för ledningen och styrelsen och får inte refereras till, helt eller delvis, utan vårt skriftliga godkännande. KPMG kan inte hållas ansvarigt gentemot tredje part som en följd av innehållet i rapporten.

Bakgrund och syfte

Denna rapport syftar till att sammanfatta väsentliga iakttagelser från vår granskning av räkenskaper och förvaltning i Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag avseende räkenskapsåret 2020

Vår granskning är inriktad på att bedöma om redovisningen, med tillämpligt väsentlighetskriterium, ger en rättvisande bild av verksamheten för att vi skall kunna uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen. Rapporten är först och främst av avvikelsekaraktär, varför endast väsentliga områden tas upp. Rapporten gör därför inte anspråk på fullständighet.

Rapporten innehåller rekommendationer som kan bidra till en förbättrad kontrollmiljö och därmed reducera risken för förluster eller fel. Kvalitén på kontrollmiljön är bolagets ansvar.

Iakttagelserna i denna rapport har diskuterats med företagsledningen och deras svar och kommentarer har inkluderats i rapporten där detta bedömts vara relevant.

Sundsvall 2021-03-10

Therese Malmgren

Auktoriserad revisor

Intern kontroll

Vårt sammanfattande intryck är att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen håller en acceptabel kvalitet och att förbättringar skett under året men att det fortfarande finns förbättringar att göra. Se sid 5-7.

Årsbokslut 2020

Upprättat årsbokslut ger enligt vår uppfattning en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning.

Tillämpade redovisningsprinciper och andra områden

Område	Sammanfattning av iakttagelser
Avvikelser mot koncernens 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 redovisningsprinciper.
Efterlevnad av skattelagstiftning och annan lagstiftning	Vi har inte noterat några brister i bolagets avgifts- och skattehantering som föranleder anmärkning i revisionsberättelsen. Vi noterar dock att flertalet rättelser gjorts under året och rekommenderar att bolaget ser över sin rutin för att säkerställa att deklARATIONER blir korrekta från början för att undvika onödiga rättelser och kostnadsräntor.
Skadeståndskrav och tvister	Inga väsentliga tvister eller skadeståndskrav har noterats.
Utvärdering av redovisningsfunktion	Vår bedömning är att bolaget har en fungerande redovisningsfunktion.
Rutin för fastställande av löner och andra ersättningar för ledande befattningshavare	Vd:s ersättning beslutas av styrelsen. Nytt anställningsavtal har tecknats med vd under året och godkänts av ordförande. Avtalet gäller från 1 januari 2021. Ersättning till styrelsen beslutas på årsstämman. Vi har inte noterat några avvikelser från detta.
Problem i revisionen	Bolaget har förbättrat sin bokslutsprocess och hållit sig till överenskommen tidplan. Revisionen har dock blivit utdragen i tid då bolaget dröjt med leverans av efterfrågat material (exempelvis kontraktlistor, anläggningsregister och specifikationer över pågående nyanläggningar) samt återkoppling på frågor från oss. Leverans av material från kommunens HR-avdelning har varit av sämre kvalitet jämfört med tidigare år vilket lett till flertalet uppföljningar innan rätt material erhöles. Det saknas dokumenterade analyser av väsentliga intäkter och kostnader för helår/månadsbasis, vilket är en förbättringspunkt till nästa år.
Arbetsordning för styrelse och vd	Styrelsen har enligt protokoll antagit arbetsordning för styrelsen på konstituerande styrelsemöte 2020-06-29. Vd-instruktion har antagits vid styrelsemöte 2020-10-23.

Intern kontroll avseende finansiell rapportering – iakttagelser från granskningen

Inledning

Vi har under vår granskning gjort följande iakttagelser avseende brister i intern kontroll avseende finansiell rapportering. Dessa iakttagelser har graderats enligt följande.

Rating					
	Väsentlig brist – Bristen kommer sannolikt att leda till väsentliga fel i årsredovisningen och det är kritiskt att bristen åtgärdas omgående.				
	Betydande brist – Bristen kan leda till betydande fel i årsredovisningen och bör därför åtgärdas så snart som möjligt.				
	Mindre brist – Det är osannolikt att bristen leder till väsentliga fel i årsredovisningen, men vi rekommenderar att ledningen hanterar bristen för att stärka den interna kontrollen.				
Process/Underrubrik					
	Kontroll	Beskrivning och risk	Rekommendation	Gradering	Kommentar från ledningen
	Resultatuppföljning	KPMG har noterat att bolaget saknar dokumenterade analyser av bokslutet och av väsentliga resultatposter löpande under året, exempelvis fastighetskostnader och personalkostnader.	KPMG rekommenderar att bolaget dokumenterar sina analyser för att möjliggöra spårbarhet.		

Intern kontroll - Uppföljning av iakttagelser från föregående år

Process/Underrubrik						
	Kontroll	Beskrivning och risk	Rekommendation 2018	Gradering	Kommentar från ledningen	Uppföljning 2020
1	Fullmakter hos bank	<p>KPMG har i granskningen noterat att bolagets fullmakter hos bank tillåter betalningar med villkoret en i förening samt att controller har obegränsad behörighet att administrera och ändra fullmakter.</p> <p>Vissa attestspärrar finns i bolagets affärssystem vid skapade av utbetalningsfiler.</p> <p>Risk för att obehöriga överföringar och betalningar sker.</p>	<p>KPMG rekommenderar att bolaget uppdaterar sina fullmakter så att betalningar endast kan göras med villkoret två i förening. Vidare rekommenderar vi att det endast är vd, som löpande tecknar firman, som är behörig att administrera fullmakter hos bank.</p>	◆		<p><i>KPMG 2019:</i> Vår granskning visar att bolaget uppdaterat sina fullmakter till villkoret två i förening.</p> <p>Controller har fortfarande obegränsad behörighet men med villkoret två i förening vilket innebär att denne kan lägga upp nya behörigheter men inte godkänna dem själv.</p> <p><i>KPMG 2020:</i> I årets granskning har noterats att controller fått ny behörighet som tillåter denne att ensam utföra direktbetalningar samt lägga upp externa mottagare.</p> <p>Vi rekommenderar att bolaget uppdaterar sina behörigheter så att ingen ensam kan göra utbetalningar från bolagets bankkonton.</p>
	Förvaltningsfastigheter -skatt	<p>KPMG har i samband med granskning av Förvaltningsfastigheter noterat 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 skattetillägg.</p>	<p>KPMG rekommenderar att bolaget utreder den skattemässiga situationen per fastighet. Förslagsvis upprättas ett parallellt skattemässigt anläggningsregister.</p> <p>För att minska risken för skattetillägg bör även en genomgång av de senaste 5 årens inkomstdeklarationer göras med avseende på fastighetsförsäljningar mm.</p>	●		

Intern kontroll – Uppföljning av iakttagelser från föregående år

Process/Underrubrik						
	Kontroll	Beskrivning och risk	Rekommendation 2018	Gradering	Kommentar från ledningen	Uppföljning 2020
3	Avstämningar av väsentliga balansposter	<p>KPMG har noterat att för ett av våra stickprov har avstämning av balanskonton ej skett enligt gällande rutin under då vissa balanskonton ej stäms av (ex anläggningsregister och leverantörsskulder).</p> <p>Risk för diskrepans mellan huvudbok och underliggande förssystem och reskontror.</p>	<p>KPMG rekommenderar att bolaget ser över sin rutin för avstämning för att säkerställa att den efterlevs.</p> <p>KPMG rekommenderar även att avstämningar signeras av upprättare och att avstämningen attesteras av annan än upprättaren.</p>	-		<p><i>KPMG 2019:</i> Vår uppföljning visar att viss förbättring i avstämningar skett, dock attesteras inte utförda avstämningar av annan än upprättare. Vidare noteras att posten förvaltningsfastigheter inte löpande stäms av mot anläggningsregister.</p> <p><i>KPMG 2020:</i> stickprov utvisar att avstämningar har upprättats och attesterats av annan än upprättare.</p>
2	Rutiner för attest av manuella bokföringsorders	<p>KPMG har i revisionen noterat att bolaget inte efterlevt rutiner för attest av manuella bokföringsorders.</p> <p>Manuella bokföringsorders är flexibla och ger möjlighet att bokföra enstaka och/eller tillfälliga händelser men medför samtidigt en risk för medvetna eller omedvetna fel.</p>	<p>KPMG rekommenderar att bolaget ser över sin rutin för attest av manuella bokföringsorders och säkerställer att den efterlevs.</p>	-		<p><i>KPMG 2019:</i> Vår granskning visar att bolaget endast sporadiskt attesterar manuella bokföringsorders.</p> <p><i>KPMG 2020:</i> Utifrån vår stickprovsgranskning kan vi konstatera att rutinen för attest av manuella bokföringsorders fungerat i enlighet med antagen attestinstruktion.</p>

Resultaträkningen - kommentarer till utfallet

KKR	2020	2019
Hyresintäkter	109 463	111 440
Övriga förvaltningsintäkter	1 651	1 640
	111 114	113 080
Fastighetskostnader	-61 964	-61 613
Fastighetsskatt	-1 203	-765
Personalkostnader	-17 873	-19 633
Övriga externa kostnader	-8 866	-8 888
Av- och nedskrivningar	-24 456	-18 428
Övriga rörelsekostnader	-386	-1 164
Rörelseresultat	- 3 634	2 589
Resultat från andelar	2	2
Finansiella intäkter	16	22
Finansiella kostnader	-4 136	-4 289
Resultat efter finansiella poster	-7 752	-1 676
Skatt på åretsresultat	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
Årets resultat	-7 752	-1 676

Källa: Årsredovisning 2020

Hyresintäkter

Hyreshöjning generellt för bostäder uppgick till 2,3 % och hyresdifferensieringen uppgick till 1 %. Vakanserna ökar under året för både bostäder och lokaler.

Drift- och underhållskostnader

Drift- och underhållskostnader ligger i nivå med föregående år.

Personalkostnader

Personalkostnaderna minskar 1,8 mnkr jämfört med föregående år och förklaras sänkta arbetsgivaravgifter mars till juni samt lägre pensionskostnader till följd av retroaktiv avgift från KPA som belastade resultatet ifjol. Antalet årsanställda uppgår till 31 (31) stycken.

Övriga externa kostnader

Kostnader i nivå med föregående år. Lägre förbrukningskostnader (0,6 mnkr) samtidigt ökar konsultkostnader (1,0 mnkr) avseende IT.

Av- och nedskrivningar

Årets avskrivningar minskar 1,1 mnkr jämfört med föregående år. Nedskrivningar om 10,9 mnkr har belastat årets resultat.

Övriga rörelsekostnader

Avser saneringskostnader.

Finansnetto

Räntekostnaderna minskar med 0,2 mnkr. Snitträntan uppgår till 1,04 (1,06)%.

Balansräkningen - kommentarer till specifika poster

Balansräkningen		
KKR Tillgångar	2020	2019
Förvaltningsfastigheter (inkl pågående projekt)	366 394	389 334
Inventarier	635	100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 340	1 530
Summa anläggningstillgångar	368 369	390 964
Omsättningstillgångar		
Varulager	326	331
Hyres- och kundfordringar	10 888	7 695
Aktuell skattefordran	-	-
Övriga fordringar	87	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	579	378
Kassa och bank (koncernkonto)	17 879	12 677
Summa tillgångar	398 129	412 052
KKR EK och Skulder		
Aktiekapital	14 000	14 000
Fritt eget kapital	26 610	28 286
Årets resultat	-7 752	-1 676
Långfristiga fastighetslån	331 892	342 044
Kortfristiga räntebärande skulder	10 151	10 151
Leverantörsskulder	12 242	12 400
Skatteskulder	309	61
Övriga skulder	2 746	370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 930	6 416
Summa EK och Skulder	398 129	412 052
Källa: Årsredovisning 2020		

Förvaltningsfastigheter

Årets aktiveringar uppgår till 13,5 mnkr och avser i huvudsak

- ombyggnation Samservice (7,4 mnkr)
- energioptimeringsprogram (3,9 mnkr)
- ombyggnation "Gelab" (Vissland 28:7) (1,9 mnkr)

Pågående nyanläggningar uppgår till 6,5 mnkr (13,6 mnkr). De största projekten avser

- ombyggnad badhuset Fränsta (3,1 mnkr)
- lokalutredning Västra (1,6 mnkr)
- förbindelsegång MKC (0,8 mnkr)
- takbyten Hemskogsvägen (0,7 mnkr)

Bolaget har under året avyttrat 33 markfastigheter till Ånge kommun samt uttrangerat del av Västerhångsta 35:2.

Hela fastighetsbeståndet har värderats av Forum under juni 2020. Marknadsvärdet för hela portföljen uppgår till 573 mnkr vilket överstiger bokfört värde med 213 mnkr.

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgår till 329 mnkr (339 mnkr). Årets amortering till Kommuninvest uppgick till 9,4 mnkr.

Övriga skulder

Posten består främst av momsskuld om 2,6 mnkr (0,2 mnkr).

Upplupna kostnader och förutbetalda hyresintäkter

Ökningen avser främst högre övriga upplupna kostnader samt upplupna pensionskostnader. Förutbetalda hyresintäkter ökar 0,5 mnkr mot föregående år.

Väsentliga revisionsfrågor och övriga iakttagelser

Område	Observation	Rekommendation	Kommentar från ledningen
Förvaltningsfastigheter -hyresnivåer	Bolaget har i samband med diskussioner avseende värdering av enskilda fastigheter uppgivit att hyresnivåerna i förhållande till Ånge Kommun behöver ses över.	KPMG anser att detta behöver göras snarast och att nya externa värderingar behöver upprättas efter eventuella justeringar av hyresnivåerna. Kommentaren kvarstår från föregående år och kan även komma att påverkas av den utredning avseende eventuell överflyttning av verksamhetslokaler tillbaka till kommunen som initieras. Kommentar från 2019 kvarstår.	
Vakanshyror -lokaler	Vakanshyror för lokaler stämmer ej överens med verkliga vakanser då ytorna i fastighetssystemet inte uppdaterats i samband med ändrade och nytecknade avtal.	Vi rekommenderar att bolaget gör en genomgång och säkerställer att korrekta uppgifter avseende fastigheterna finns i systemet under 2020. Kommentaren kvarstår från tidigare år.	

Väsentliga revisionsfrågor och övriga iakttagelser

Område	Observation	Rekommendation	Kommentar från ledningen
Temporära skillnader	<p>Bolaget har stora temporära skillnader avseende bokföringsmässigt och skattemässigt värde på fastigheterna. Uppskjuten skattefordran har inte redovisats för den temporära skillnaden.</p> <p>KPMG delar bolagets bedömning om att inte redovisa uppskjuten skattefordran då bolaget med stor sannolikhet inte kommer kunna utnyttja underskottet inom en nära framtid. Kommentaren kvarstår från tidigare år.</p>		
Projekt badhus Fränsta	<p>Det pågår en ombyggnation av badhuset i Fränsta. Ombyggnationen finansieras delvis genom "direktfakturering" till Ånge kommun.</p> <p>KPMG vill uppmärksamma att upplägget mellan bolaget och kommunen kan uppfattas av Skatteverket som vidareförmedling av byggtjänster och därmed omfattas av omvänd momsskyldighet s k byggmoms.</p> <p>Det skulle innebära att bolaget har gjort felaktiga avdrag för ingående moms på fakturorna från entreprenörerna. Ingående moms ska då istället deklarerats samtidigt som utgående moms vid faktureringen till kommunen.</p>	<p>Vi rekommenderar att bolaget utreder eventuella konsekvenser av vidarefakturering för att säkerställa att momsen hanteras korrekt.</p>	



kpmg.com/socialmedia



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.

© 2021 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved..

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