

# Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA)

Rapport avseende granskning av årsbokslut

---

10 mars 2023



# Inledning

### Till styrelsen och företagsledningen i Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag AB (ÅFA)

Vi ser fram emot att träffas den 10 mars och 15 mars den för att diskutera resultaten av vår revision av årsbokslutet för ÅFA ("bolaget") avseende räkenskapsåret 2022.

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.

Vi förväntar oss att lämna en revisionsberättelse enligt standardutformningen.

I rapporten presenterar vi slutsatser från granskningen av årsbokslutet per 2022-12-31.

Vänliga hälsningar,

Therese Malmgren  
Auktoriserad revisor

2023-03-10

	<b>Sida</b>
<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>	6-8
<b>Brister i intern kontroll</b>	9-12
<b>Nyheter</b>	13-15

# Sammanfattning

## Fokusområden i revisionen

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

## Utestående frågor

- Uttalande från företagsledningen
- Slutföra revisionsberättelse och underteckna

## Brister i intern kontroll

Sid [9-12]

Betydande brist i intern kontroll	-
Brist i intern kontroll	3
Mindre brist i intern kontroll	1
Åtgärdade brister i intern kontroll från föregående år	3

## 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. Vi har även granskat bolagets värderingsprocess och tagit del av bolagets rutin för att säkerställa korrekt indata som ligger till grund för värderingarna.
- 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 granskat bolagets värderingsprocess samt verifierat årets värderingar genom stickprov för enskilda fastigheter.
- KPMG har inte funnit något som tyder på att redovisade förvaltningsfastigheter är väsentligt felaktiga.

### 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.

# Risker och fokusområden i revisionen



## Betydande risk och andra fokusområden

---

### Hyresintäkter och fastighetskostnader

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

---

### 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 9-13.

---

### 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 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 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



Område	Observation	Rekommendation	Kommentar från ledningen
Förvaltningsfastigheter -värdering	<p>Totala marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgår enligt årets värdering till 595,8 mnkr (560,2 mnkr). Till grund för årets värderingar ligger de externa värderingar som gjordes av hela fastighetsbeståndet 2020 samt kompletterande externa värderingar som gjorts under 2021 och 2022. Under 2022 har totalt 14 fastigheter varit föremål för extern värdering vilka utförts av Forum Fastighetsekonomi AB.</p> <p>Bolaget har bedömt att inget nedskrivningsbehov föreligger för bostäder eller kommersiella fastigheter i årets bokslut.</p> <p>Vi har i vår granskning kontrollerat bolagets värderingsmetod och tillvägagångssätt. Vi har intervjuat bolaget om rutinen för fastighetsvärdering samt stickprovvis kontrollerat att korrekt indata har använts vid upprättandet av årets värderingar. Vi gör ingen annan bedömning än bolaget.</p>	-	

# lakttagelser från granskning av årsbokslut



Område	Observation	Rekommendation	Kommentar från ledningen
<b>Försäljningar - fastigheter</b>	<p>Under året har fastigheterna Ålsta 13:4, Ovensjö 1:451 (Vattenfallsvillan) samt Vissland 2:15 sålts med en realisationsvinst om sammanlagt 5,5 mnkr.</p> <p>KPMG har granskat transaktionerna mot avtal och underlag, kontrollerat att försäljningarna föregåtts av styrelsebeslut samt att de redovisats korrekt.</p>	-	
<b>Försäljning pelletspanna till Ånge Energi AB</b>	<p>Under året har bolaget avyttrat en pelletspanna till systerbolaget Ånge Energi AB för 900 tkr. Bolaget har bedömt att pannan avyttrats till ett marknadsmässigt pris och försäljningen har föregåtts av styrelsebeslut. Bolaget har bedömt att det bokförda värdet för pannan är 0 kr och redovisas i bokslutet som en realisationsvinst om 900 tkr.</p> <p>Vi gör ingen annan bedömning är bolaget.</p>	-	
<b>Fastigheter -rivningar</b>	<p>Rivningsarbetet för de fastigheter i Ljungaverk och Alby som omfattas av rivningsplan från 2021 har fortskridit. Två fastigheter återstår att riva och för dessa finns en avsättning gjord sedan tidigare om 2,7 mnkr. Bolaget har gjort bedömningen att avsättningen är tillräcklig för att täcka kostnaderna för rivning av de återstående husen. Vi gör ingen annan bedömning.</p> <p>För fastigheten Västerhångsta 35:2 finns enligt avtal en överenskommelse om att kommunen skulle bekosta rivningen. I bokslutet 2021 bokade bolaget upp en upplupen intäkt om 2,4 mnkr för att möta kostnader för rivning. Denna faktura har krediterats under 2022 och ersatts med en ny faktura om 1,9 mnkr då kommunen utrett att den ska faktureras med moms. Detta har påverkat årets resultat negativt om 0,5 mnkr.</p> <p>Skattemässigt har bolaget hanterat kostnaderna för de färdigställda rivningarna som markanläggning och påbörjat värdeminskningsskattdrag för dessa vilket överensstämmer med reglerna i Inkomstskattelagen.</p>	-	



# lakttagelser från granskning av årsbokslut



Område	Observation	Rekommendation	Kommentar från ledningen
<b>Fastigheter -utrangeringar</b>	<p>I samband med granskning av årets aktiveringar samt försäljningen av pelletsplan har det noterats att inga utrangeringar gjorts av gamla komponenter.</p> <p>Utrangering ska göras även om kvarvarande komponent inte har något bokfört restvärde.</p>	<p>Vi rekommenderar bolaget att gå igenom projekt som aktiverats under året och undersöka om det finns komponenter att utrangeras.</p>	
<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 i år har nyttjat det s k Utvidgade reparationsbegreppet blir det extra viktigt att få ett skattemässigt anläggningsregister på plats.</p>	<p>Vår rekommendation från tidigare år kvarstår då vi rekommenderar att bolaget utreder den skattemässiga situationen per fastighet. Förslagsvis upprättas ett parallellt skattemässigt anläggningsregister.</p> <p>För att minska risken för skattetillegg bör även en genomgång av de senaste 5 årens inkomstdeklarationer göras med avseende på fastighetsförsäljningar mm.</p> <p>För årets yrkade avdrag inom det Utvidgade reparationsbegreppet rekommenderar vi att ett öppet yrkande görs i bolagets inkomstdeklaration för att undvika risk för eventuellt skattetillegg.</p> <p>Vad vi förstår har bolaget påbörjat arbetet med överflytt av anläggningsregister till nya ekonomisystemet Fenix där även skattemässigt anläggningsregister ingår.</p>	

# Brister i intern kontroll



Fokus-område i revisionen	Observation	Gradering	Risk	Företagsledningens kommentarer	Ny eller återkommande?	Åtgärdad
<b>Resultat-uppföljning</b>	<p>Tidigare år har KPMG noterat att bolaget saknar dokumenterade analyser av bokslutet och av väsentliga resultatposter löpande under året, exempelvis fastighetskostnader och personalkostnader.</p> <p>KPMG noterade att rutiner förbättrats i slutet av 2021 genom vd:s rapporter.</p>	-	<p>Risk för att felaktiga intäkter och kostnader belastar bolaget.</p> <p>Årets uppföljning visar att vd:s rapporter löpande lämnats till styrelsen där information och analys av bland annat resultat och projektstatus framgår. Bolaget har även gjort en dokumenterad analys av årets bokslut.</p> <p>Bristen åtgärdad.</p>		Å	J
<b>Lönebetalningar</b>	<p>KPMG har i granskningen noterat att bolagets lönebetalningar som administreras av kommunen, betalas via bolagets bankkonto utan att någon hos bolaget kontrasignerar betalningen.</p>	◆	<p>Risk för att felaktiga löner belastar bolaget.</p> <p>Uppföljning 2022 visar att bristen inte åtgärdats varför vår rekommendation kvarstår.</p>		Å	N

■ Betydande brist    ◆ Brist    ● Mindre brist

Betydande 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



Fokus- område i revisionen	Observation	Gradering	Risk	Företagsledningens kommentarer	Ny eller återkom- mande?	Åtgärdad
Rutiner för attest av manuella bokförings- orders	KPMG har tidigare år noterat att bolaget inte efterlevt rutiner för attest av manuella bokföringsorders.	-				
	Manuella bokföringsorders är flexibla och ger möjlighet att bokföra enstaka och/eller tillfälliga händelser men medför samtidigt en risk för medvetna eller omedvetna fel.			Risk för att felaktiga intäkter och kostnader belastar bolaget.		
	KPMG rekommenderar att bolaget ser över sin rutin för attest av manuella bokföringsorders och säkerställer att den efterlevs.		I årets uppföljning har vi inte noterat några manuella bokföringsorders som saknar attest.		Å	J
			Brist åtgärdad.			
Rutiner projekt	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.	◆				
	Vi noterade att rutinerna för projekt som påbörjats under senare delen av 2021 förbättrats avseende uppföljning (exempelvis Åsgatan).			Risk finns att bolaget belastas med kostnader för ej lönsamma projekt samt att bolagets fastighetsvärderingar baseras på felaktiga antaganden.		
	KPMG rekommenderar att bolaget ser över sina projektrutiner.		Årets uppföljning visar att bolaget under året fortsatt att utveckla sina projektrutiner. För de slutkostnadsprognoser som görs för projektuppföljning rekommenderar vi att bolaget inför spårbarhet i godkännandet av vd.		Å	delvis

■ Betydande brist    ◆ Brist    ● Mindre brist

Betydande 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

Fokus- område i revisionen	Observation	Gradering	Risk	Företagsledningens kommentarer	Ny eller återkom- mande? Åtgärdad
<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 lämnad indata till värderare samt utför dokumenterad analys av erhållna värderingar där även större förändringar i värderingar mellan åren analyseras.</p>	●	<p>Risk för felaktig värdering av fastigheter till följd av att antaganden baseras på felaktig indata.</p> <p>För de värderingar som gjorts under 2022 har bolaget enligt uppgift utfört kontroll av indata genom genomgång av utfall tillsammans med Forum samt egna kontrollräkningar och rimlighetsbedömningar. Vi kan ej bekräfta att kontrollen utförts då den ej är spårbar.</p>		Å N
<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

■ Betydande brist    ◆ Brist    ● Mindre brist

Betydande 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



Fokus- område i revisionen	Observation	Gradering	Risk	Företagsledningens kommentarer	Ny eller återkom- mande? Åtgärdad
Avstämning anläggnings- register	KPMG har i revisionen noterat att avstämning av anläggningsregistret ej attesterats av annan än upprättaren av avstämningen.	-	Risk för diskrepans mellan huvudbok och underliggande försystem och reskontror.  Årets uppföljning visar att månadsvisa avstämningsregister upprättas och attesteras av annan än upprättaren.  Brist åtgärdad.		Å J

■ Betydande brist    ◆ Brist    ● Mindre brist

Betydande 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**

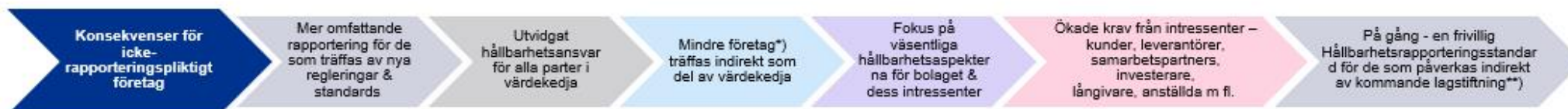
# Lagen om hållbarhetsrapportering CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive)

Från och med 2024 börjar EU:s nya lag om hållbarhetsredovisning, CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) att gälla. Det innebär att den nuvarande hållbarhetsredovisningslagen byts ut och att kraven på hållbarhetsredovisning förändras i grunden och blir betydligt mer omfattande.

## Hur påverkas ditt företag?



## Vad erbjuder vi?

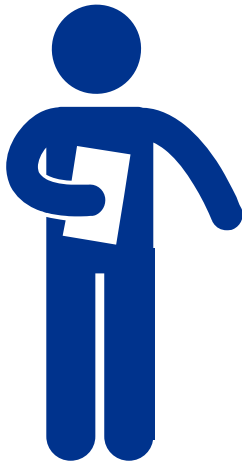




# Viktig information

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 2022.

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) 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.

© 2023 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.