

# Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA)

Rapport avseende granskning av årsbokslut

2024-03-08



# Inledning

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

Vi ser fram emot att träffas den 8 mars och 15 mars för att diskutera resultaten av vår revision av årsbokslutet för ÅFA ("bolaget") avseende räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31.

Vänliga hälsningar,

Therese Malmgren  
Auktoriserad revisor

2024-03-08

	<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>Identifierade felaktigheter</b>	9
<b>Brister i intern kontroll</b>	10-11
<b>Nyheter</b>	13-15

# 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 [10-11]

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

## Ej korrigerade fel

Sid [9]

För korrigerade och ej korrigerade fel se sida 9.

# 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. Våra iakttagelser från granskning av interna kontroller presenteras på sida 11.

### 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 10.

### 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 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 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 11.

---

### 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.

# Iakttagelser från granskning av årsbokslut



Område	Observation	Rekommendation	Kommentar från ledningen
<b>Förvaltningsfastigheter -värdering</b>	<p>Totala marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgår enligt årets värdering till 681,5 mnkr (595,8 mnkr). Till grund för årets värderingar ligger de externa värderingar som gjordes av hela fastighetsbeståndet 2020 samt kompletterande externa värderingar som gjorts under 2021, 2022 och 2023. Under 2023 har 5 fastigheter varit föremål för extern värdering vilka utförts av Forum Fastighetsekonomi AB.</p> <p>För 12 fastigheter har bolaget identifierat nedskrivningsbehov för vilka nedskrivning har skett. Totalt har nedskrivningar om 8,0 mnkr belastat årets resultat.</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 gör ingen annan bedömning än bolaget.</p>	-	
<b>Förvaltningsfastigheter – förvärv Furubacken</b>	<p>ÅFA förvärvade i mars fastigheten Ånge Fränsta 13:17 (Furubacken) av Region Västernorrland. Köpeskilling uppgick till 22,1 mnkr.</p> <p>KPMG har granskat transaktionen mot köpeavtal, tagit del av komponentindelning samt kontrollerat att avskrivning påbörjats i rätt tid.</p> <p>Vi har noterat att det saknas en avskrivning om cirka 200 tkr för perioden juni till december. Utöver detta gör vi ingen annan bedömning än bolaget.</p>	-	

# Iakttagelser från granskning av årsbokslut



Område	Observation	Rekommendation	Kommentar från ledningen
<b>Förvaltningsfastigheter –förskola Åsgatan</b>	<p>Förskolan på Åsgatan färdigställdes och aktiverades i december och uppgår till 64,1 mnkr. Vissa markarbeten och kostnader i slutskedet kvarstår. Slutkostnadsprognos beräknas uppgå till 64,7 mnkr. Initialt investeringsbeslut som togs av kommunfullmäktige i november 2020 uppgår till 60 mnkr. Investeringsbeslut taget av styrelsen i september 2021 uppgår till 65 mnkr.</p> <p>Komponentindelning kommer göras av entreprenören och avskrivningarna kommer att påbörjas i januari.</p> <p>Vi kommer att följa upp komponentindelningen under 2024.</p>		



# Iakttagelser från granskning av årsbokslut



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 skattetillägg.</p> <p>Då bolaget ifjol nyttjade det s k Utvidgade reparationsbegreppet blir det extra viktigt att få ett skattemässigt anläggningsregister på plats.</p> <p>Bolaget har under året utrett den skattemässiga situationen per fastighet och är snart i mål med ett skattemässigt anläggningsregister i Fenix.</p>	<p>För att säkerställa korrekt hantering historiskt bör även en genomgång av de senaste 5 årens inkomstdeklarationer göras med avseende på fastighetsförsäljningar och rivningar 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 skattetillägg.</p> <p>Vi rekommenderar också att bolaget ser över möjlighet till att nyttja primäravdrag samt att utreda om eventuella rättelser av skattemässiga värdeminskningsavdrag kan göras.</p>	

# Identifierade felaktigheter

## Korrigerade fel

De betydande felaktigheter som identifierats under revisionen och korrigerats och deras uppskattade ekonomiska påverkan på resultat före skatt sammanfattas i tabellen nedan.

Post och beskrivning	Typ av fel	Effekt på RR om korrigerings Belopp i tkr	Effekt på BR om korrigerings Belopp i tkr
Aktiverade kostnader för Vitec	Faktiskt fel	-1 877	-1 877
Klassificering Åsgatan	Faktiskt fel	N/A	+64 068/-64 068
<b>Summa</b>		<b>- 1 877 tkr</b>	<b>- 1 877 tkr</b>

## Ej korrigerade fel

Se även sida 6. Avskrivning för förvärvade fastigheten Furubacken saknas för perioden juni till december. Total resultatpåverkan uppskattas till ca -200 tkr.

# Brister i intern kontroll



Område	Observation	Gradering	Risk	Företagsledningens kommentarer	Ny eller återkommande?	Åtgärdad
Lönebetalningar	KPMG har i granskningen noterat att bolagets lönebetalningar som administreras av kommunen, betalas via bolagets bankkonto utan att någon hos bolaget kontrasierar betalningen.	-	Risk för att felaktiga löner belastar bolaget. Uppföljning 2023 visar att bristen har åtgärdats.		Å	J
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).  KPMG rekommenderar att bolaget ser över sina projektrutiner.	◆	Risk finns att bolaget belastas med kostnader för ej lönsamma projekt samt att bolagets fastighetsvärderingar baseras på felaktiga antaganden.  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.  Vi rekommenderar även att bolaget förtydligar sin process för hantering av eventuella budgetöverdrag.		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 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 2023 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

■ 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

# Europeiska standarden för hållbarhetsrapportering (ESRSs)

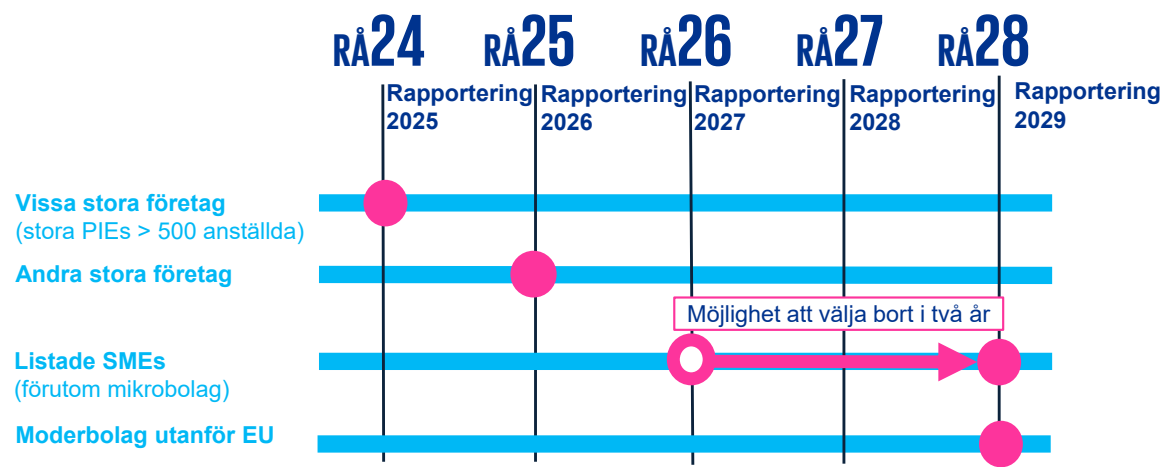
## När träder ESRSs ikraft?

- ESRSs kommer att gälla från och med räkenskapsår som börjar den 1 januari 2024 eller senare (rapportering 2025).
- Stegvis infasning kommer att börja med företag av allmänt intresse (PIE) och företag med noterade värdepapper på EU-reglerade marknader som är stora och har fler än 500 anställda (t ex de som redan omfattas av rapporteringskrav enligt EU:s direktiv om icke-finansiell rapportering<sup>1</sup>).

## Vem kommer ESRSs att gälla för?

- I slutändan kommer ESRSs att tillämpas av (koncernundantag kan gälla):
  - stora EU företag;
  - de flesta företag med noterade värdepapper på EU-reglerade marknader (oavsett om de är baserade i EU eller inte); och
  - yttersta moderbolag utanför EU med en sammanlagd koncernomsättning i EU om mer än 150 miljoner euro

1) Notera att NFRD införlivades i svensk lag med andra storlekskriterier än i direktivet

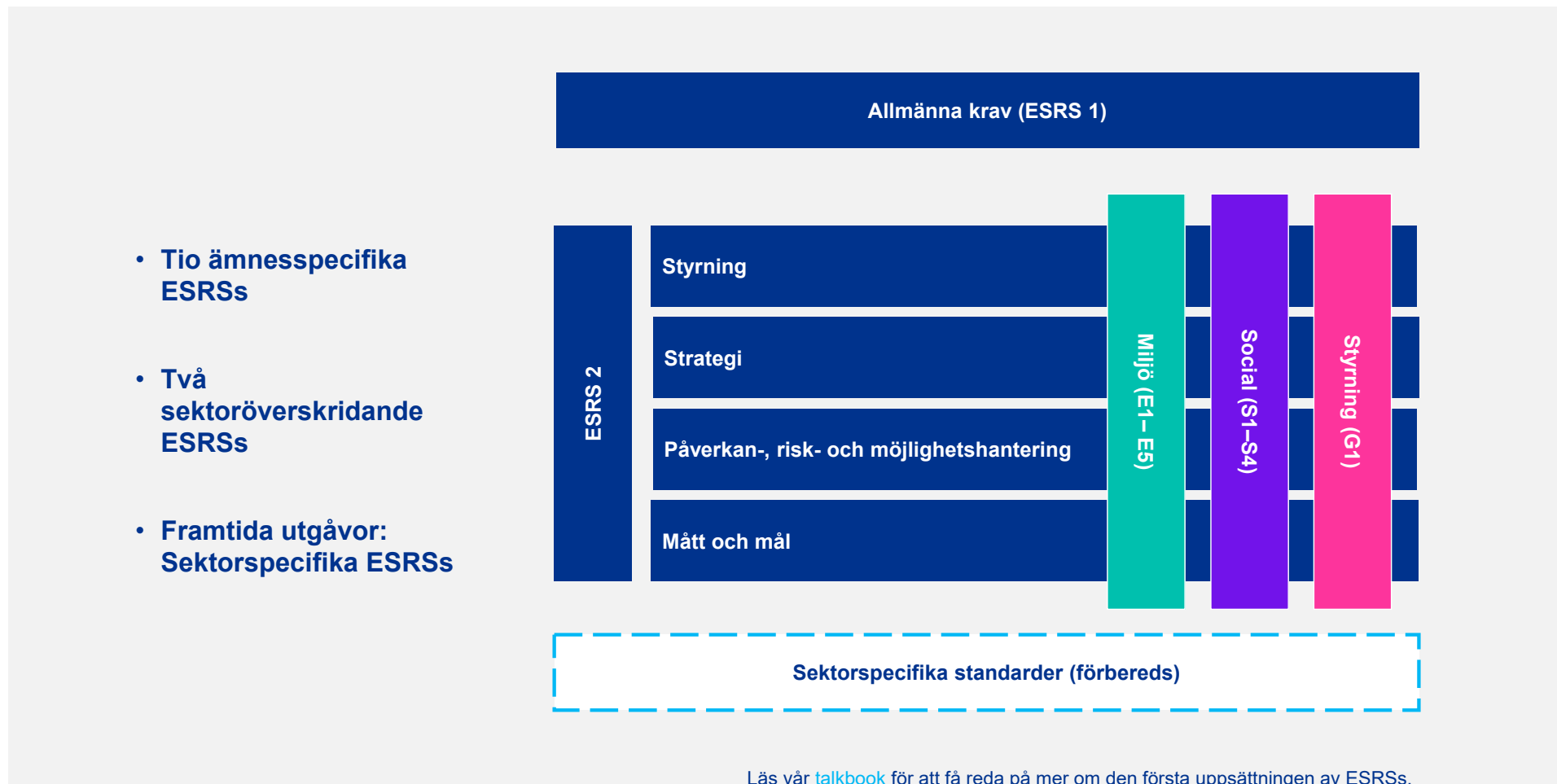


## Hur är det med "assurance"?

CSRD kräver "assurance" för alla ämnen.

- "Limited assurance" från datumet för den första rapporteringen.
- Ambition att gå över till "reasonable assurance" vid ett framtida datum.

# Europeiska standarden för hållbarhetsrapportering



# Vad behöver företag göra nu?

## ESG EU-direktiv

### 01

#### Utbilda organisationen

om den betydande mängd av nya upplysningskrav i utkastet och vad det innebär för företaget och dess operativa processer genom hela värdekedjan.

### 02

#### Etablera en styrelseledd ledningsstruktur

som möjliggör identifiering av effekter, risker och möjligheter och utför en väsentlighetsbedömning som omfattar inte bara det rapporterade företaget utan även dess värdekedja uppströms och nedströms.

### 03

#### Involvera nuvarande processägare

och förstå hur information definieras, fångas in och rapporteras, och var det finns brister i den interna kontrollen. Detta är särskilt viktigt för information som ligger utanför företagets direkta kontroll.

### 04

#### Anpassa system, processer och kontroller

för att möjliggöra kontroll över att fånga in den betydande mängd data som krävs för att uppfylla upplysningskraven med hjälp av befintliga eller nya system och processer.



# Viktig information

Rapporten presenteras enligt villkoren för vårt uppdragsbrev.

- Denna rapportens 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 2023.

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.

© 2024 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.