

# Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag

**KPMG**



Rapport avseende granskning av intern kontroll och bokslut 2019-12-31

—  
2020-06-22

**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 2019.

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 2020-06-22

Therese Malmgren

Auktoriserad revisor

# Sammanfattning

## **Intern kontroll**

Vårt sammanfattande intryck är att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen håller en acceptabel kvalitet men att det fortfarande finns förbättringar att göra. Se sid 8-12.

## **Årsbokslut 2019**

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

# Resultaträkningen - kommentarer till utfallet

<b>KKR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Hysesintäkter	107 393	105 376
Övriga förvaltningsintäkter	5 687	5 270
	<b>113 080</b>	<b>110 646</b>
Fastighetskostnader	-61 613	-61 537
Fastighetsskatt	-765	-765
Personalkostnader	-18 640	-17 159
Övriga externa kostnader	-9 881	-9 409
Avskrivningar	-18 428	-15 328
Övriga rörelsekostnader	-1 164	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 589</b>	<b>7 112</b>
Resultat från andelar	2	2
Finansiella intäkter	22	42
Finansiella kostnader	-4 289	-3 943
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>- 1 676</b>	<b>3 213</b>
Skatt på åretsresultat	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 676</b>	<b>3 213</b>

Källa: Årsredovisning 2019

## Hyresintäkter

Hyreshöjning generellt för bostäder uppgick till 0,85%. Vakanserna ökar under året och sammantaget är hyresintäkterna för bostäder i nivå med föregående år. Lokalhyror ökar 2,0 mnkr mot föregående år.

## Drift- och underhållskostnader

Drift- och underhållskostnader ligger i nivå med föregående år.

## Personalkostnader

Personalkostnaderna ökar 1,5 mnkr jämfört med föregående år. Förklaras dels av lönerrevision, dels av retroaktiva pensionspremier (KPA).

Antalet årsanställda uppgår till 31 st (32 st).

## Övriga externa kostnader

Kostnader ökar 0,5 mnkr i jämförelse med föregående år. Förklaras främst av ökade fordonskostnader (+0,7 mnkr) till följd av byte av redovisningsprincip för leasing. Förklaras även av ökade försäljningskostnader (+0,6 mnkr) avseende annonsering samt att det ifjol fanns en positiv justering av tidigare befarad kundförlust. Motverkas av lägre förbrukningskostnader (-0,6 mnkr).

## Av- och nedskrivningar

Årets avskrivningar minskar 0,7 mnkr jämfört med föregående år till följd av byte av redovisningsprincip för leasing. I årets bokslut har nedskrivningar om 3,9 mnkr gjorts.

## Övriga rörelsekostnader

Avser till största del reaförlust vid avyttring av Klöstre 4:105.

## Finansnetto

Räntekostnaderna minskar med 0,3 mnkr. Snitträntan uppgår till 1,06 (1,07)%.

# Balansräkningen - kommentarer till specifika poster

<b>Balansräkningen</b>		
<b>KKR Tillgångar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förvaltningsfastigheter (inkl pågående projekt)	389 334	404 149
Inventarier	100	3 125
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 530	230
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>390 964</b>	<b>407 504</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Varulager	331	398
Hyses- och kundfordringar	7 695	7 792
Aktuell skattefordran	-	266
Övriga fordringar	6	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	378	943
Kassa och bank (koncernkonto)	12 677	13 148
<b>Summa tillgångar</b>	<b>412 051</b>	<b>430 051</b>
<b>KKR EK och Skulder</b>		
Aktiekapital	14 000	14 000
Fritt eget kapital	28 286	25 073
Årets resultat	-1 676	3 213
Långfristiga fastighetslån	342 044	351 945
Kortfristiga räntebärande skulder	10 151	10 401
Leverantörsskulder	12 400	13 868
Övriga skulder	431	4 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 416	7 515
<b>Summa EK och Skulder</b>	<b>412 052</b>	<b>430 051</b>
Källa: Årsredovisning 2019		

## Förvaltningsfastigheter

Årets aktiveringar uppgår till 7,8 mnkr och avser

- ombyggnation Folktandvården (1,0 mnkr)
- ombyggnation brandlarm (3,8 mnkr)
- fiberinstallationer (3,0 mnkr)

Pågående nyanläggningar uppgår till 13,6 mnkr (11,3 mnkr). De största projekten avser

- ombyggnad Samservice/Veterinär (7,4 mnkr)
- energioptimeringsprojekt (2,9 mnkr)
- projekteringskostnader avseende lokalutredning Västra (1,4 mnkr)

Bolaget har under året avyttrat fastigheterna Ånge 30:14, Hålnäset 1:155 samt Klöstre 4:105, totalt rearesultat uppgick till -180 tkr.

Ca 1/3 av fastighetsbeståndet har värderats av Forum under 2019 vilket är i överensstämmelse med policy. Marknadsvärdet för hela portföljen uppgår till 524 mnkr vilket överstiger bokfört värde med 135 mnkr.

## Långfristiga skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgår till 339 mnkr (352 mnkr). Årets amortering uppgick till 9,4 mnkr.

## Upplupna kostnader och förutbetalda hyresintäkter

Minskningen avser främst lägre övriga upplupna kostnader samt upplupna pensionskostnader. Förutbetalda hyresintäkter är på samma nivå som föregående år.

# Sammanfattning av kvarstående fel

I bokslutet har ett antal felaktiga poster identifierats i anläggningsregistret för Förvaltningsfastigheterna. Det sammantagna beloppet för dessa poster uppgår till ca 0,3 mnkr och kommer korrigeras under 2020.




# Tillämpade redovisningsprinciper och andra områden

Område	Sammanfattning av iakttagelser
<b>Avvikelser mot koncernens redovisningsprinciper</b>	Vi har inte noterat några avvikelser mot tillämpade redovisningsprinciper.
<b>Väsentliga förändringar av redovisningsprinciper eller tillämpningen av redovisningsprinciper</b>	Bolaget har ändrat redovisningsprincip för redovisning av leasing. Tidigare år har leasing redovisats som finansiell, vilket inneburit att den redovisats som tillgång i balansräkningen med tillhörande avskrivning och ränta. Principbytet innebär att leasing nu hanteras som operationell och redovisas som en leasingkostnad i resultaträkningen.
<b>Efterlevnad av skattelagstiftning och annan lagstiftning</b>	Vi har inte noterat några brister i bolagets avgifts- och skattehantering förutom en dags sen inbetalning av moms i mars 2019.
<b>Skadeståndskrav och tvister</b>	Inga väsentliga tvister eller skadeståndskrav har noterats.
<b>Utvärdering av redovisningsfunktion</b>	Vår bedömning är att bolaget har en fungerande redovisningsfunktion.
<b>Rutin för fastställande av löner och andra ersättningar för ledande befattningshavare</b>	Vd:s ersättning beslutas av styrelsen. Vd har inte haft någon lönerrevision 2019. Ersättning till styrelsen beslutas på årsstämman. Vi har inte noterat några avvikelser från detta.
<b>Problem i revisionen</b>	Vi kan konstatera att bolaget varit sena i sin bokslutsprocess. Revisionen har blivit utdragen i tid då det varit förseningar av leveranser av material samt svar på frågor.
<b>Arbetsordning för styrelse och vd</b>	Styrelsen har enligt protokoll antagit vd-instruktion vid konstituerande styrelsemöte 2019-06-14. Arbetsordning har enligt protokoll antagits på styrelsemöte 2019-11-08.

# 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



# Intern kontroll - Uppföljning av iakttagelser från fg år

Process/Underrubrik						
	Kontroll	Beskrivning och risk	Rekommendation 2018	Gradering	Kommentar från ledningen	Uppföljning 2019
1	<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<p>KPMG har i samband med granskning av Förvaltningsfastigheter noterat följande avseende bolagets anläggningsregister:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Samtliga fastigheter som bolaget är ägare till enligt Lantmäteriet finns ej förtecknade i anläggningsregistret.</li> <li>Det finns objekt i anläggningsregistret som bolaget inte står som ägare för enligt Lantmäteriet.</li> <li>De i anläggningsregistret angivna beloppen för avskrivning och nedskrivning stämmer inte med noten till årsredovisningen i ingående balans. Korrigering har gjorts genom omklassificering inom noten 2018.</li> <li>KPMG kan inte göra bedömning av om nedskrivningsbehov finns för enskilda fastigheter då vi inte kan bedöma bokfört värde per fastighet.</li> <li>I den värdering av samtliga fastigheter som gjordes 2017 saknas fastigheten Ålsta 13:4.</li> <li>Det finns projekt i anläggningsregistret som ej fördelats per fastighet (kod 9000).</li> </ul> <p>Risker</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Risk finns att enskilda fastigheter kan vara övervärderade i bokslutet.</li> <li>Risk finns även att bolaget vid ev försäljning eller rivning av fastighet tar felaktiga skattemässiga beslut och därmed riskerar skattetillägg.</li> </ul>	<p>KPMG rekommenderar att bolaget går igenom och rättar upp felaktigheter i registret, lägger in de fastigheter som saknas samt 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>	◆		<p>Bolaget har utrett och korrigerat anläggningsregistret under 2019. I samband med bokslutsarbetet och revisionen uppmärksammades ytterligare avvikelser mellan ackumulerade av- och nedskrivningar (0,3 mnkr) vilka kommer korrigeras under 2020.</p> <p>Bolaget har under våren 2020 kompletterat externa värderingar avseende markfastigheter samt Ålsta 13:4 vilka tidigare ej externvärderats.</p> <p>Enligt uppgift har bolaget inte gjort några genomgångar av tidigare lämnade inkomstdeklarationer.</p>

# Intern kontroll - Uppföljning av iakttagelser från fg år

Process/Underrubrik						
	Kontroll	Beskrivning och risk	Rekommendation 2018	Gradering	Kommentar från ledningen	Uppföljning 2019
2	<b>Fullmakter hos bank</b>	<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>KPMGs 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>
3	<b>Rutiner för attest av manuella bokföringsorders</b>	<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>KPMGs granskning visar att bolaget endast sporadiskt attesterar manuella bokföringsorders.</p> <p>Vår rekommendation från föregående år kvarstår.</p>

# Intern kontroll - Uppföljning av iakttagelser från fg år

Process/Underrubrik						
	Kontroll	Beskrivning och risk	Rekommendation 2018	Gradering	Kommentar från ledningen	Uppföljning 2019
4	<b>Avstämningar av väsentliga balansposter</b>	<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 försystem 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>KPMGs uppföljning utvisar 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>Vår rekommendation från föregående år kvarstår.</p>
5	<b>Attest av löner för utbetalning</b>	<p>KPMG har noterat att HR-avdelning hos kommunen skickar ut löneförslag till ÅFA för påseende men kräver inget godkännande tillbaka innan löner utbetalas.</p> <p>Vidare görs utbetalning två i förening av kommunens HR-avdelning.</p> <p>Risk för att felaktiga löner belastar bolaget.</p>	<p>KPMG rekommenderar att rutin uppdateras så att ett ok måste lämnas till HR hos kommunen innan utbetalning görs.</p> <p>Vidare bör slutattest göras av bolaget för att kunna säkerställa att rätt löner utbetalas.</p>	◆		<p>KPMGs granskning visar att bolaget under året implementerat en kontroll som innebär att löner måste attesteras i lönesystemet av behörig hos bolaget innan kommunens HR-avdelningen betalar ut lön.</p>

## Intern kontroll - Uppföljning av iakttagelser från fg år

Process/Underrubrik						
	Kontroll	Beskrivning och risk	Rekommendation 2018	Gradering	Kommentar från ledningen	Uppföljning 2019
6	<b>Attest av lönerrevision</b>	KPMG har tagit del av lönervisionslista för perioden januari-april 2018, som attesterats av vd. Vidare har även en lönervisionslista för hela 2018 erhållits, för denna saknas formell attest.	KPMG rekommenderar att samtliga lönerrevisioner attesteras av vd.	●		KPMGs granskning visar att årets lönerrevision attesterats av vd.
7	<b>Attestinstruktion</b>	KPMG har tagit del av attestinstruktion daterad 2000-06-19, vi kan dock inte se att denna av styrelsen antagits att fortsätta gälla.  Attestinstruktion hänvisar till Attestlista vilken enligt attestinstruktion ska fastställas av vd, så har skett per 2018-08-28. Dock finns inga beloppsgränser för attest.  Risk för att felaktiga kostnader belastar bolaget.	KPMG rekommenderar att attestinstruktionen uppdateras och antas av styrelsen.  Vidare föreslår KPMG som förbättringsförslag att beloppsgränser bör införas i attestlistan.	●		Ny attestinstruktion med beloppsgränser har antagits av styrelsen på styrelsemöte 19-12-06 varför denna punkt har varit öppen under större delen av året.  Uppföljning sker 2020.
8	<b>Administratörer i affärssystem</b>	KPMG har noterat att det finns drygt 20 stycken administratörer i bolagets affärssystem. Vad vi förstått är dessa att jämställa med så kallade super users, vilka har vida behörigheter att ändra i systemet.  Normalt brukar 2-3 super users/administrationsbehörigheter finnas.	KPMG rekommenderar att bolaget ser över antalet administratörer i systemet.	◆		KPMG noterar att bolaget åtgärdat detta och att det numera endast finns 2 stycken administratörer i affärssystemet.

# Väsentliga revisionsfrågor och övriga iakttagelser

1. Nedskrivning av bostadsfastigheter har gjorts med 3,9 mnkr.  
Bolaget har under våren 2020 kompletterat de externa värderingarna för 2019 med markfastigheter samt Ålsta 13:4 som ej tidigare externvärderats. I värderingen av Ålsta 13:4 ingår uppskattat hyresavtal med kommunen för slussboende/stödboende som ska flyttas till fastigheten. I samband med värdering av markfastigheter har avsiktsförklaring från kommunen erhållits avseende förvärv av fastigheterna Ånge 30:5 samt Västerhängsta 31:27-34 till bokfört värde varför nedskrivning av dessa fastigheter ej har skett.
2. 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.
3. 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 2018
4. Bolaget har stora temporära skillnader avseende bokföringsmässigt och skattemässigt värde på fastigheterna. Uppskjuten skattefordran har inte redovisats för den temporära skillnaden. 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 föregående år.
5. KPMG har noterat att bolaget har ett skattemässigt underskott vilket bland annat härrör från fastighetsförsäljningar. Bolaget bör utreda hur stor del av underskottet som kan vara spärrat i den så kallade "fastighetsfållan" d v s spärrat för utnyttjande mot andra vinster än från fastighetsförsäljningar. KPMG delar bolagets bedömning att uppskjuten skattefordran inte redovisas för underskottet.

### Övrigt

KPMGs tidplan för granskning har försenats då vi ej erhållit efterfrågat material i tid och att svar på frågor har dröjt. Detta innebär att vår granskning blir ineffektiv och i slutändan mer kostsam.



[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.

© 2020 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.