

# Enköpings hyresbostäder AB

Rapportering från revision av årsbokslutet 2023

8 mars 2024





## Vad ni behöver veta

- Vi har inte några kvarstående väsentliga noteringar från vår granskning av årsredovisningen samt styrelsens och VD:s förvaltning.
- Vår bedömning är att årsredovisningen håller god kvalitet och att det finns bra rutiner och god ordning och reda i verksamheten
- Det som kvarstår innan revisionen kan avslutas är att inhämta uttalande från företagsledningen samt följa upp väsentliga händelser efter balansdagen inför vår underskrift av årsredovisningen.
- I den här rapporten presenterar vi det revisionsarbete som vi har utfört hittills under året. Syftet är att ge er en bättre bild av vår revision av bolagets årsbokslut, interna kontroll och styrelsens och VDs förvaltning av bolaget samt de iakttagelser som vi har gjort under arbetets gång.

**Erik Svenson**

**Huvudansvarig revisor**

[erik.svenson@pwc.com](mailto:erik.svenson@pwc.com)

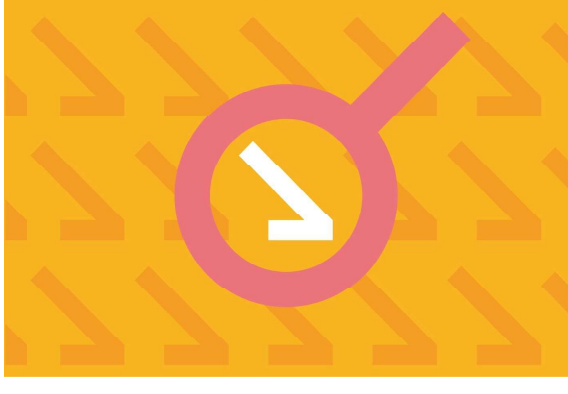
Telefon: 0723-530690

**Gustav Wahlqvist**

**Granskningsledare**

[gustav.wahlqvist@pwc.com](mailto:gustav.wahlqvist@pwc.com)

Telefon: 0728-809060



# Årets revision - inriktning och status

## Revisionens syfte

Vårt uppdrag består av att avge en revisionsberättelse och att granska den finansiella informationen. Vi vill också ge förslag på förbättringar vad gäller processer och rutiner för ert bolag. Vår revisionsgranskning är baserad på risk\* och väsentlighet\*.

I revisionsuppdraget ingår även att granska styrelsens och VDs förvaltning av bolaget vilket sker genom vår förvaltningsrevision\*.

Förvaltningsrevisionen utfördes under hösten och då granskar vi styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning och även granskningen av bolagets interna kontroll.

Vi har under januari/februari utfört granskning av såväl bokslut som årsredovisning.

Vårt arbete är i allt väsentligt slutfört, per datumet för denna rapport, med undantag för

- Signering av årsredovisningen
- Inhämtande av uttalande från företagsledning
- Uppföljning av händelser på nya året fram till datum för påskrift av årsredovisningen, bla formalia kring aktieägartillskottet (signade underlag).

## Väsentlighet

Vår revision baseras på ett så kallat väsentlighetstal. I år har vi satt väsentlighetstalet till **28 000 tkr**, vilket enligt vår uppfattning är det sammanlagda gräns för fel som vi bedömer att en omdömesgill intressent skulle acceptera



# Årets revision - inriktning och status (forts)

## Risk- och fokusområden

De risker vi identifierat i vår revision rör:

- Intäkternas fullständighet och periodisering
  - Inköpsprocessen, rutiner för inköp och utbetalningar
  - Fastigheter, värdering och anskaffningar
  - Inkomstskatt och uppskjuten skatt
  - Resultatdisposition i årsredovisningen, utdelning till moderbolaget.
- Samtliga dessa risker har vi adresserat genom s.k. test av detaljer och genom granskning av den interna kontrollen. Vi har i samband med granskningen av intäkterna använt bolagets egna kontroller som revisionsbevis. För övriga poster har vi använt test av detaljer.

## Tilläggs tjänster under räkenskapsår 2023

Vi har under året varit sakkunnigt biträde till lekmannarevisorerna. Vi har även utfört konsultation kring ränteavdragsbegränsningsreglerna. I övrigt har vi inte utfört några tilläggs tjänster till bolaget under året varför vår bedömning är att vi är oberoende i vår roll som revisorer.












## Sammanfattning och slutsats

Revisionen har i allt väsentligt kunnat följa den på förhand bestämda tidsplanen och vår uppfattning är att kommunikation och samarbete med företagsledningen i bolaget har fungerat bra. Under vår granskning har vi inte gjort några iakttagelser som föranleder en formell rapport till styrelsen.



## Lakttagelser från vår granskning

Rapporten är skriven i avvikelseform vilket innebär att endast avvikelser rapporteras i denna rapport. Här sammanfattar vi våra iakttagelser, slutsatser och utvecklingsområden vi hittat vid vår granskning av bokslutet. Kopplat till de utvecklingsområden vi identifierat hittar ni även rekommendationer till hur ni kan arbeta med dessa framöver.

 Område	 Noteringar	 Status 2023	 2022	 Rekommendation	 Kommentar från ledningen
<b>Intäkter/försäljnings- processen</b>	Utifrån vår stickprovsgranskning är vår uppfattning att rutinen är fungerande och vi har inte noterat några brister vid vår granskning. Vi har som ett led av vår granskning byggt en oberoende förväntan om vad intäkterna borde uppgå till givet nya hyresavtal, vakansgrad samt indexuppräknning och kunnat konstatera att upptagna intäkter för 2023 ligger i linje med förväntan.				
<b>Intern kontroll</b>	Vi har i vår förvaltningsrevision stickprovsvis granskat bolagets rutiner för intern kontroll kopplat till inköps- och löneprocessen och kan konstatera att dualitet i dessa processer föreligger och att den interna kontrollen är utformad på ett rimligt sätt utifrån verksamhetens storlek och komplexitet.				
<b>Bokslutsprocessen</b>	Bokslutsprocessen har fungerat väl och vi haft en löpande bra dialog och samarbete med ledningen. Årsredovisningarna bedöms förenliga med lag och tillämpade redovisningsprinciper				

Status - Gradering



God nivå



Förbättringspotential










Omgående åtgärd krävs

## Revision av bokslutet avseende räkenskapsåret 2023








# Lakttagelser från vår granskning

Rapporten är skriven i avvikelseform vilket innebär att endast avvikelser rapporteras i denna rapport. Här sammanfattar vi våra iakttagelser, slutsatser och utvecklingsområden vi hittat vid vår granskning av bokslutet. Kopplat till de utvecklingsområden vi identifierat hittar ni även rekommendationer till hur ni kan arbeta med dessa framöver.

Område	Noteringar	Status 2023	2022	Rekommendation	Kommentar från ledningen
<b>Byggnader och mark samt pågående arbeten</b>	 <p>Posten uppgår per 2023-12-31 till 2 732 mkr och utgör bolagets absolut största tillgångspost. Årets aktiveringar uppgår till 133 mkr där vi genom stickprov testat fakturor till ett belopp om 49,6 mkr och därigenom säkerställt att verkställda aktiveringar skett i enlighet med gällande regelverk. Vi har utöver detta stämt av 87,9 mkr av totala 102,3 mkr slutaktiverade projekt mot slutbesiktningunderlag.</p>				
<b>Värdering fastighetsbeståndet</b>	 <p>Bolaget har under året utfört en extern marknadsvärdering vilken utförts av Lena Viklund, Samhällsbyggarna. Värderingen är utförd i Datscha likt tidigare och visar på ett värde om 3 830 mkr vilket vida överstiger bokfört värde med 1 098 mkr. Inga enskilda fastigheter med nedskrivningsbehov har identifierats. Som komplement har vi stickprovvis stämt av indatan i MSCI och säkerställt att man lagt in korrekt hyresnivå, yta samt bokförda värden. Direktavkastningskravet uppgår till 4,81 % för beståndet som helhet vilket bedöms vara i linje med direktavkastningskravet för</p>				

## Lakttagelser från vår granskning

Rapporten är skriven i avvikelseform vilket innebär att endast avvikelser rapporteras i denna rapport. Här sammanfattar vi våra iakttagelser, slutsatser och utvecklingsområden vi hittat vid vår granskning av bokslutet. Kopplat till de utvecklingsområden vi identifierat hittar ni även rekommendationer till hur ni kan arbeta med dessa framöver.

 Område	 Noteringar	 Status 2023	2022	 Rekommendation	 Kommentar från ledningen
<b>Inkomstskatt och uppskjuten skatt</b>	Skattesituation och ekonomisk ställning för de bolag som ingår Enköpings kommuns AB koncernen är sådan att koncernbidrag lämnats under året för att maximera möjligheten till avdrag av räntor i koncernen innebärande att ENA Energi lämnat 3 370 tkr i koncernbidrag till EHB. 2023 uppgår EHBs skattemässiga underskott till 16 mkr och tillsammans med tidigare års underskott uppgår det samlade skattemässiga underskottet till 160,3 mkr per 231231. I balansräkningen har utbyte av komponenter och andra reparationsåtgärder aktiverats som tillgång men skattemässigt utgör de reparationer och i skatteberäkningen dragits av som ett s.k. direktavdrag vilket för 2023 uppgick till 61,6 mkr. Vi bedömer att komponenter i skatteberäkningen är riktigt hanterade. Vi har granskat att bolaget betalar skatter och avgifter i tid. Vi har i vår granskning inte funnit några väsentliga fel.			Vi rekommenderar att enskilda poster granskas mer i detalj inför deklarationen och att ett öppet avdrag yrkas.	

## Revision av bokslutet avseende räkenskapsåret 2023

# Lakttagelser från vår granskning

Rapporten är skriven i avvikelseform vilket innebär att endast avvikelser rapporteras i denna rapport. Här sammanfattar vi våra iakttagelser, slutsatser och utvecklingsområden vi hittat vid vår granskning av bokslutet. Kopplat till de utvecklingsområden vi identifierat hittar ni även rekommendationer till hur ni kan arbeta med dessa framöver.

Område	Noteringar	Status 2023	2022	Rekommendation	Kommentar från ledningen
<b>Hantering av negativt räntenetto</b>	Den 1 januari 2019 trädde de nya skattereglerna avseende ränteavdragsbegränsningar i kraft. De nya reglerna innebär i korthet att skattemässigt avdrag för negativt räntenetto får göras med högst 30 procent av EBITDA. Vi har granskat årets EBITDA-beräkning som visar att bolaget erhållit skattemässigt avdrag för 24,1 mkr av årets negativa räntenetto om 39,7 mkr vilket innebär att kvarstående negativt räntenetto uppgår till 15,6 mkr och kan nyttjas mot framtida skattemässiga överskott inom 6 år.	●	●		
<b>Vinstdispositionen, utdelning</b>	Styrelsen föreslår en utdelning med belopp som motsvarar 79,4 % av erhållet koncernbidrag samt 3,48 % av tillskjutet kapital i bolaget. Vi delar därför styrelsens uppfattning att utdelningen kan anses i förenlig med aktiebolagslagen och ryms inom begränsningsregeln avseende värdeöverföring från allmännyttiga bostadsföretag.	●	●		



# Slutsatser i revisionsberättelsen

- Vi tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Enköpings Hyresbostäder AB.
- Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

# Nyheter & Insikter

## Innehåll

[Hållbarhetsredovisning](#)

[EU:s visselblåsardirektiv](#)

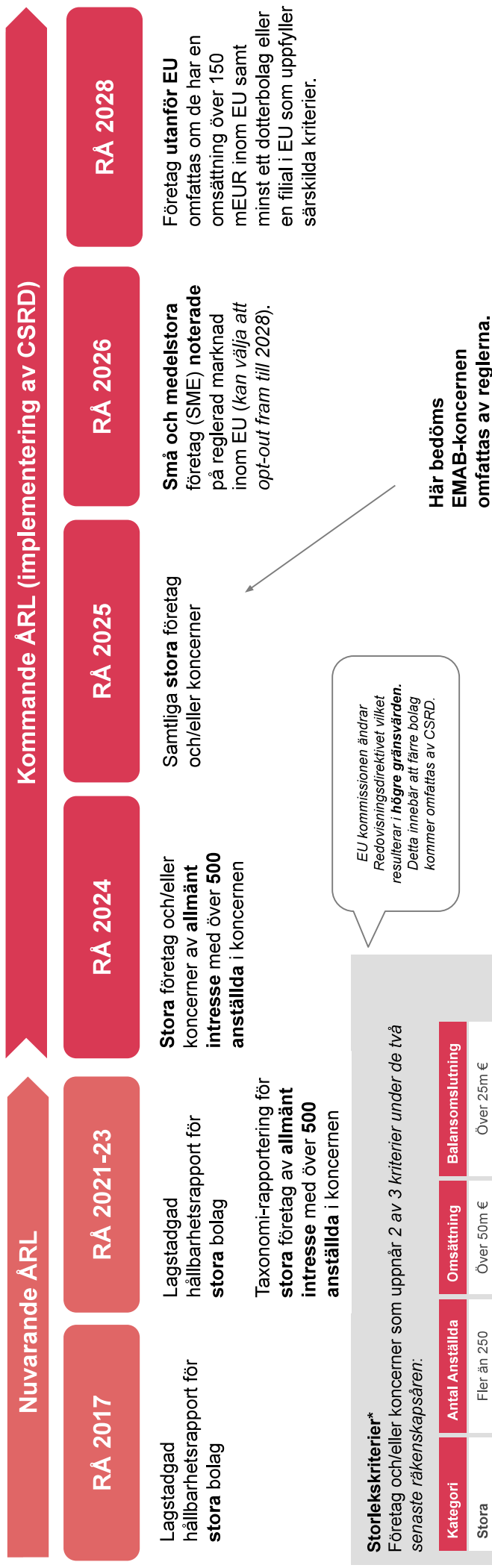
[Överträdelser av ekonomiska sanktioner](#)

[PwC:s podcast, nyhetsbrev, blogggar och events](#)



# Uppdaterade lagkrav i ÅRL genom CSRD – lagrådsremiss ej beaktad

Det nya scopet på lagstadgad hållbarhetsrapport innefattar främst **alla stora bolag och koncerner** och **alla noterade SME-bolag**, *men* när de måste börja rapportera skiljer sig åt. Applicering av CSRD inkluderar även EUs taxonomiförordning.



EU kommissionen ändrar Redovisningsdirektivet vilket resulterar i **högre gränsvärden**. Detta innebär att färre bolag kommer omfattas av CSRD.

**Storlekskriterier\***  
Företag och/eller koncerner som uppnår 2 av 3 kriterier under de två senaste räkenskapsåren:

Kategori	Antal Anställda	Omsättning	Balansomslutning
Stora	Fler än 250	Över 50m €	Över 25m €
Medel	Färre än 250	Under 50m €	Under 25m €
Små	Färre än 50	Under 10m €	Under 5m €
Mikro	Färre än 10	Under 900t €	Under 450t €

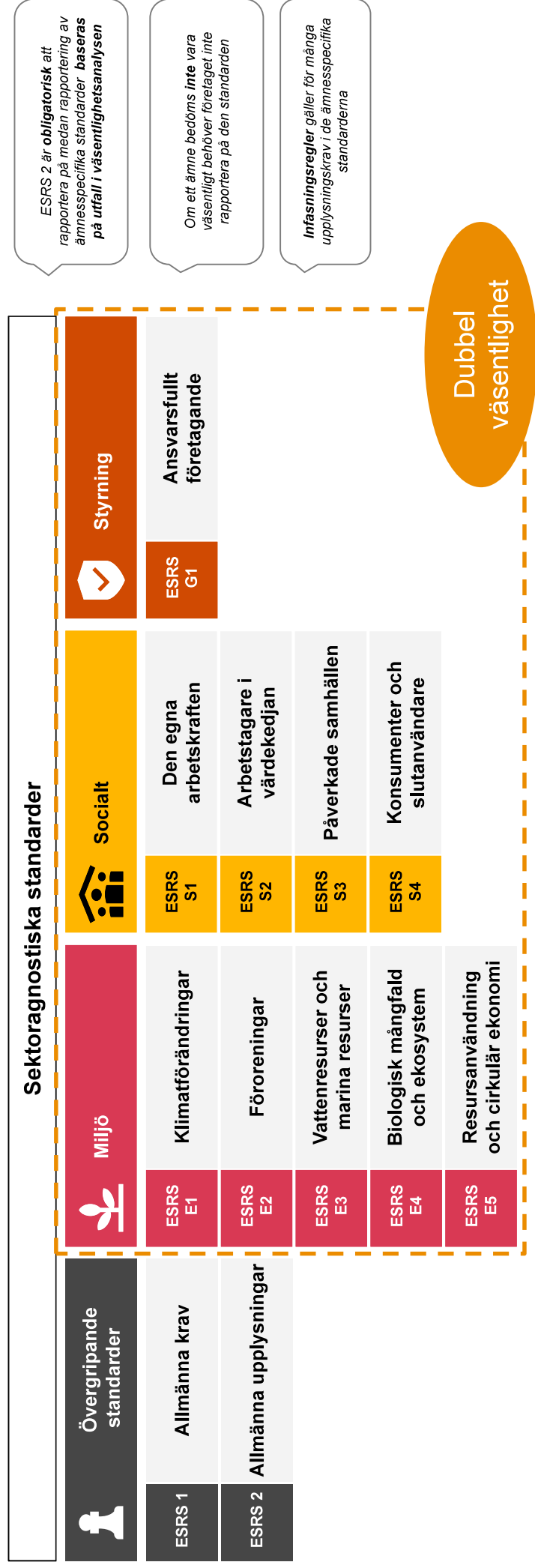
*Eniligt EUs redovisningsdirektiv*

Notera att särskilda regler för implementering även gäller för:

- Små och icke-komplexa kreditinstitut samt vissa försäkringsföretag
- Emittenter på en reglerad marknad inom EU. Dvs företag med värdepapper på en reglerad marknad inom EU även om företaget självt inte registrerat inom EU.

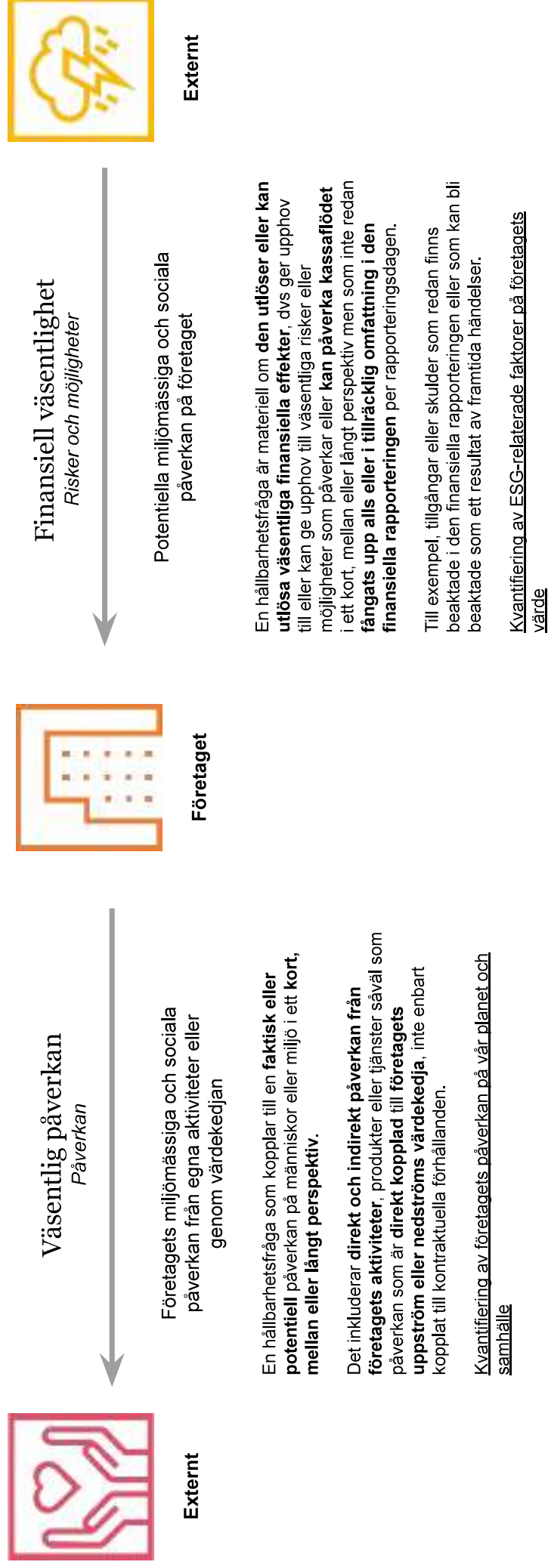
# ESRS specificerar rapporteringskraven i CSRD

European Sustainability Reporting Standards (ESRS) specificerar **hållbarhetsrelaterade rapporteringskrav** och specificerar den information som företag inom **alla olika sektorer** ska rapportera på. Detta kompletteras sedan av information baserat information beroende av **storlek på företag, ursprung och sektor**. Först ut är de 12 sektoragnostiska standarderna\*.



# CSRD: Dubbla väsentlighetsprincipen

*IRO = Impact, Risk and Opportunities  
Påverkan, Risk och Möjligheter*



En hållbarhetsfråga är väsentlig om den möter kriterierna av påverkan eller risker och möjligheter eller båda. Generellt bör företaget börja med att analysera påverkan.



# Länkar till nyheter avseende hållbarhetsrapportering

PwC-nätverket publicerar nyhetsbrev avseende hållbarhetsrapportering där ett särskilt fokus ligger på nyheter inom EU. Nyhetsbrevet tar upp kommande regelverk såsom CSRD och ERSR såväl som taxonomin.

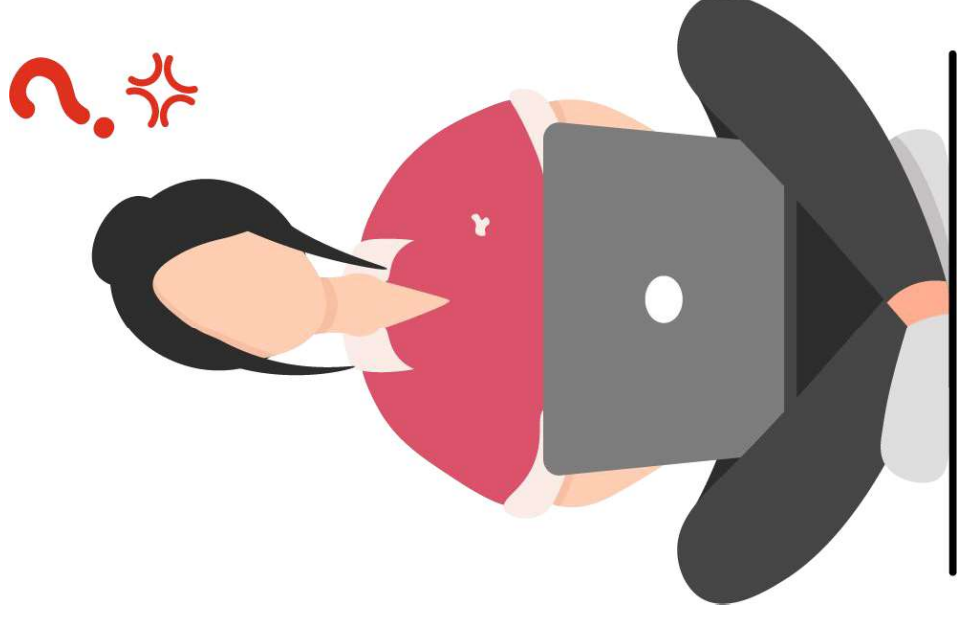
Samtliga nyhetsbrev är på engelska men finns på vår svenska PwC-sajt, se länk [här](#).

PwC Sverige har också en LinkedIn-sida där vi publicerar nyhetsbrev löpande och där en stor del berör hållbarhetsrapportering.

Se PwC Sverige Insights [här](#).

På PwC Sveriges LinkedIn-sida kan du hitta tidigare event kopplat till hållbarhetsfrågor. Håll även utkik efter kommande events [här](#).

PwC | Rapport  
Länk till PwC Sweden finns [här](#).



# Visselblåsarfunktion

## Hantera och förebygga oegentligheter



EU Directive (Okt 19)    Svensk lag (Dec 21)    Implementering fas 1 (Jul 22)    Implementering fas 2 (Dec 23)

### Den svenska lagen i korthet:

#### Krav på inrättande av visseblåsarfunktion:

- Verksamheter med 50 eller fler arbetstagare behöver inrätta visseblåsarfunktioner (privata verksamhetsutövare med 50 - 249 arbetstagare senast i december 2023 och övriga verksamheter senast juli 2022)
- Särskild rapporteringskanal för misstänkta oegentligheter (för arbetstagare, ledning, aktieägare m.fl.)
- Oberoende och självständiga personer/enhet för hantering och utredning (visseblåsarfunktion)
- Särskilt förfaranden för hantering, utredning, dokumentation och uppföljning av rapporterade misstankar
- Visselblåsarfunktionen - anställda eller extern part som anlitas för arbetsgivarens räkning

#### Sekretess/tystnadsplikt:

- Identitet på rapporterade person, utpekade personer/bolag, utredning

#### Skydd mot represalier för rapporterade personer (undantag finns):

- Ej göras ansvarig för överträdelse av tystnadsplikt/sekretessklausul eller för anskaffande av information
- Rätt till skadestånd vid represalie eller om någon hindrat eller försökt att hindra rapportering



### Vad behöver göras?

Vid inrättande av en visseblåsarfunktion:

- Utvärdera alternativa rapporteringskanaler (webbaserad lösning etc)
- Tillsätt resurser (interna eller externa)
- Säkerställ process för utredning av misstänkta oegentligheter
- Upprätta adekvata riktlinjer och policies
- Utbildning och kommunikation

Vid redan befintlig visseblåsarfunktion:

- Identifiera avvikelser jämfört med nya krav
- Åtgärda identifierade avvikelser t.ex. uppdatera befintlig rapporteringskanaler, processer, policies och riktlinjer m.m.
- Utbildning och kommunikation

### Vad kan PwC erbjuda?

Vi kan erbjuda våra kunder olika tjänster kopplade till visseblåsarfunktioner:

- Tillhandahålla teknisk lösning för inrapportering
- Hantering, bedömning och utredning av tips
- Rådgivning - vid införandet av visseblåsarfunktion
- Utvärdering av befintlig visseblåsarfunktion

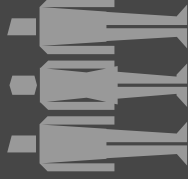


# Utmaningar vid hantering av risker för överträdelser av sanktionsregelverk

Är vi säkra på att vi gör rätt saker när vi kontrakterar affärspartners och vet vi vilka de är?

## Kontraktering

Alltför många företag är inte fullt medvetna om att risker för överträdelser av sanktionsregelverk kan uppstå redan vid kontraktering, vilket innebär att problem kan uppstå långt innan betalningar börjar utväxlas.



Har vi kontroll på våra verkliga risker, lägger vi resurserna rätt och bidrar vårt arbete till ökat affärsvärde?

## Kvalitet på riskbedömning

Riskbedömning av sanktioner av god kvalitet bör alltid inkludera vilka specifika risker som bör fokuseras på, vilka skyddsåtgärder som behövs vid kontraktering av affärspartners, hur sanktionscreening och betalningsrelaterade kontroller ska fungera. I annat fall finns det sannolikt goda skäl att uppdatera riskbedömningen.

## Processer för sanktionscreening

Att screena affärspartners, deras verkliga huvudmän är grundläggande för att effektivt kunna förhindra medvetna eller omedvetna överträdelser. Våra erfarenheter säger oss att många företag har mycket att vinna på att se över sina screeningprocesser för bättre kvalitet så att fallgropar med relevant täckning och screeningfrekvenser inte uppstår.

Är ledning och styrelse medvetna om risker och kontrollgap?

## Korrekt eller vilseledd styrning?

Särskilt viktigt för styrning vid hantering av sanktionsrisker är om ledning och styrelse kan förlita sig på processer och kontroller samt om de regelbundet uppdateras med riskerna. Detta är ett övervägande värt att fundera på eftersom risker för överträdelser vanligtvis uppstår långt från styrelserum och att fel lätt kan även uppstå inom befintliga kontrollramverk.

## Det har aldrig varit viktigare att motverka överträdelser av ekonomiska sanktioner

Effekterna av ekonomiska sanktioner på företagsklimat och samhälle förändras snabbt och har aktualiserats särskilt i och med Rysslands invasion av Ukraina. Nya vägar hittas för otillbörliga finansiella flöden vilket påverkar riskerna vid överträdelser av sanktionsregelverk för alla branscher.

Reglerna är komplexa och kan vid överträdelser förutom svåra ekonomiska påföljder även leda till omfattande anseenderisker. Det har troligen aldrig varit viktigare för företag att ha vetskap om vem de gör affärer med och att ha kontroll över denna process.

## Hur kan PwC hjälpa dig att göra skillnad?

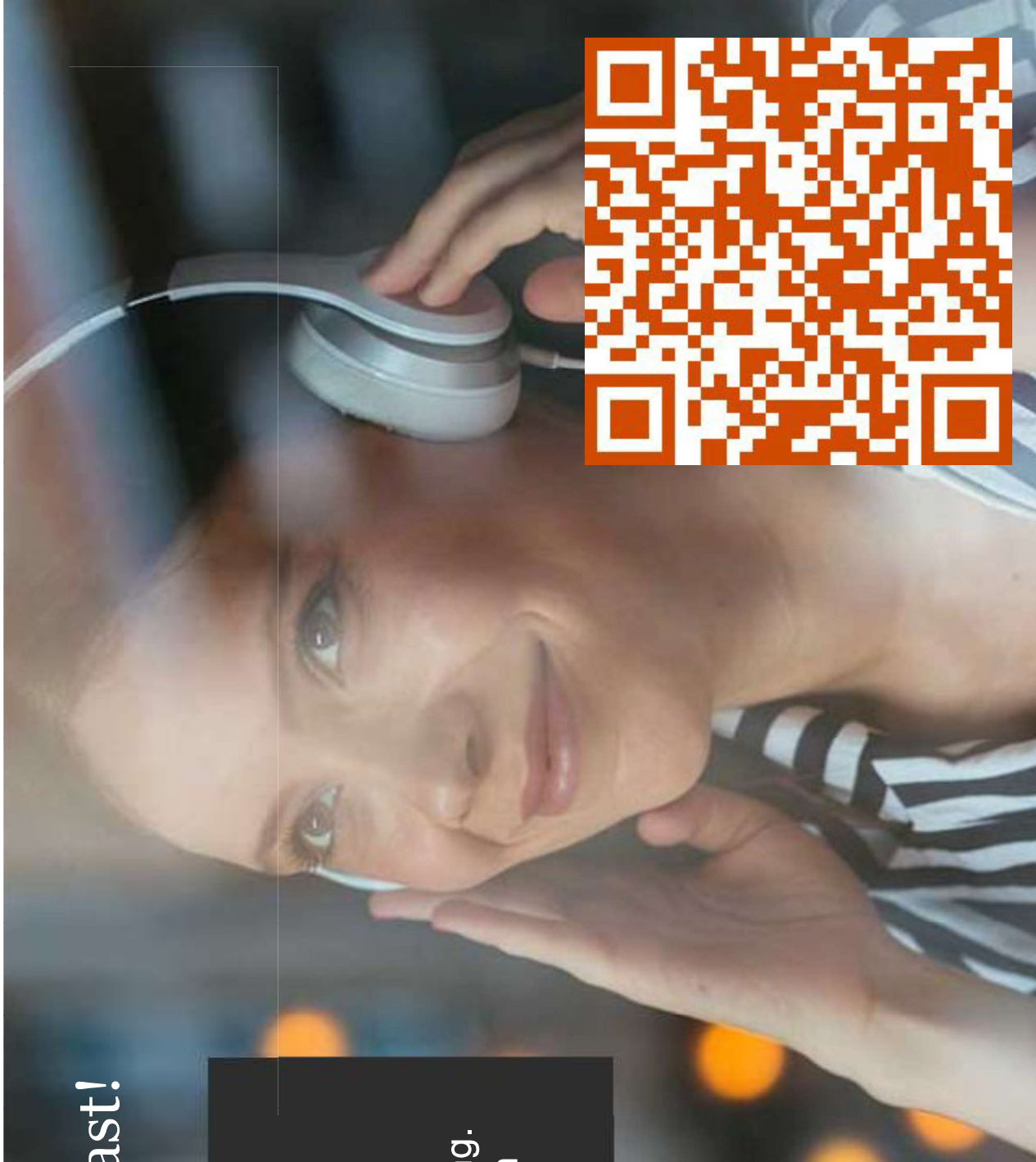
- **Riskbedömningar** som hjälper företagen att förstå spektrat av risker för att bättre anpassa allokering av resurser för regelbaserad.
- **Kontrollera och utvärdera policy och processer** för att säkerställa att ni både gör rätt saker och i rätt tid för att utveckla och förbättra ert arbete.
- **Outsourcing av era sanktionskontroller?** PwC har lösningar som matchar många företags behov. Från utredningar av fall där sanktionsproblem kan ha uppstått till prenumerationsbaserad 24/7-screening eller övervakning av hela portföljer med affärspartners.

PwC:s podcast, nyhetsbrev,  
bloggar och events

# Lyssna på PwC:s Podcast!

**Välkommen till PwC-podden  
"Mellan debet och kredit".**

Vi kommer med nya avsnitt varje månad med nyheter inom kapitalmarknad, börs och redovisning. Ta del av de senaste nyheterna som påverkar din verksamhet.





# Prenumerera gärna på våra nyhetsbrev och bloggar



## **Bloggar för dig som företagare**

Ta del av insikter och kunskap via Företagarbloggen & Tax Matters inom breda företagsfrågor samt skattefrågor.



## **Nyhetsbrevet Dialog**

I vårt nyhetsbrev Dialog belyser vi viktiga frågor och utmaningar som är värdefulla för företag.



## **LinkedIn Insights**

Ett nytt nyhetsbrev via LinkedIn varje fredag fullt av insikter och nyheter från veckan som gått.



Se kommande event i vårt  
kalendarium på [www.pwc.se](http://www.pwc.se)

## Välkommen till våra event

Vi arrangerar löpande stora event för att dela kunskap och delta i samhällsdebatten.

Här är några exempel:

- ESG-dagen
- Kunskapsdagen
- Finansdagen
- Skattedagen
- CFO-dagen
- Almedalen
- Järvaveckan
- Försäkringsforum
- LinkedIn Live på olika teman
- Med flera

# Trafikljusförklaring

## Trafikljus Förklaring



Ett rött ljus åsätts normalt observationer som har eller kan ha en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering eller som utgör en väsentlig svaghet i den interna kontrollen. Som sådana kräver de därför stor uppmärksamhet från företagsledningens sida.



Ett gult ljus indikerar observationer som, även om de inte möter kriterierna för att åsättas ett rött ljus, har eller kan ha en sådan påverkan på den finansiella rapporteringen att de bör komma till företagsledningens kännedom.



Ett grönt ljus kan åsättas observationer som tidigare klassificerats som gula eller röda, men som nu har åtgärdats. Frågeställningar där vi förvisso inte har några avvikelser eller brister att rapportera kan också åsättas ett grönt ljus om de är av sådan magnitud eller behäftade med en sådan grad av komplexitet att företagsledningen bör få kännedom om dem.

# Tack!

---

Huvudansvarig revisor  
Erik Svenson  
+46 723 53 06 90  
erik.svenson@pwc.com

pwc.se

Denna rapport har upprättats inom ramen för vårt revisionsuppdrag. Rapporten är endast upprättad för vår uppdragsgivares räkning och får inte lämnas ut eller göras tillgänglig för andra fysiska eller juridiska personer utan Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s/PricewaterhouseCoopers AB:s skriftliga godkännande. I avsikt av skriftligt godkännande, tar Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB/PricewaterhouseCoopers AB inte något som helst ansvar gentemot någon annan än uppdragsgivaren som väljer att förlita sig på eller att agera utifrån innehållet i denna rapport. Inte heller tas något ansvar för att rapporten används för andra syften än för dem som förelagat vid uppdragets utförande.

© 2023 PricewaterhouseCoopers i Sverige AB. Alla rättigheter förbehålls. I detta dokument avser "PwC" PricewaterhouseCoopers i Sverige AB som är medlemsföretag i PricewaterhouseCoopers International Limited, där vart och ett av medlemsföretagen är en separat juridisk enhet.