

Bostads AB Poseidon

Rapportering 2017

8 februari 2018

Bostads AB Poseidon

Introduktion

Innehållsförteckning

- 1 Vårt uppdrag
- 2 Revisionsprocess
- 3 Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden
- 4 Bokslut – revision och redovisningsfrågor
- 5 Övrigt

PwC:s revisionsteam:

Huvudansvarig revisor:

Karin Olsson

Auktoriserad revisor

Karin.olsson@pwc.com

+46 (0) 10 213 12 81

1. Vårt uppdrag

Uppdrag och genomförande enligt aktiebolagslagen

Granskning enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Rapport om årsredovisning

Granskning av årsredovisningen:

Baseras på revisorns riskbedömning - att årsredovisning inte innehåller väsentliga felaktigheter

Beaktar delar av intern kontroll som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisning och uppnår en rättvisande bild av resultat och ställning

Omfattar inte granskning och uttalande om effektivitet i intern kontroll

Granskning av annan information

Vi har läst tryckt årsredovisning och bedömt om det finns information som är oförenlig med årsredovisningen.

Uttalanden

Är upprättad enligt Årsredovisningslagen

Ger en rättvisande bild av resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Granskning av förslag till disposition av bolagets ansamlade vinst

Särskilda regler för allmännyttiga bostadsbolag

Granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning:

Granskat om väsentliga beslut, åtgärder eller förhållanden bedöms leda till ersättningskyldig mot bolaget

Granskat om handlat i strid mot aktiebolagslag, årsredovisningslag eller bolagsordning.

Slutsats:

Vi har avslutat vår granskning och kommer att avge en ren revisionsberättelse.

I denna presentation belyser vi fokusområden och väsentliga bedömningar i årets revision för styrelsens information.

2. Revisionsprocess 2017

Kunskaper om verksamheten

- Översiktlig Granskning 31/3 - Kvartal 1
- Planeringsmöte Stadsrevisionen
- Översiktlig Granskning 31/8 - Tertial 2
- Early Warning /Förvaltningsrevision/Intern kontroll - Lägesrapportering
- Bokslutsgranskning - Slutrevision /möte med företagsledning
- Styrelsemöte

Bokslutsgranskning

- Granskat om redovisningsprinciperna överensstämmer med de som användes föregående år.
- Reviderat och testat väsentliga resultat och balansposter
- Granskning årsredovisningshandling.

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden

Fokus- områden

Beskrivning

Resultat och observationer

Slutsats

Företagsövergripande

Kontrollmiljö, system och struktur för bolagsstyrning och efterlevnad av ägardirektiv är av stor betydelse för Framtiden-koncernen som kommunala bolag.

Intern kontroll i system och processer säkerställer vidare kvalitet i finansiell rapportering.

Vår granskning omfattar uppföljning av styrande dokument, policys samt riskanalys och internkontrollplan inom ramen för vår förvaltningsrevision.

Vi bedömer väsentliga processer och rutiner i bolagen samt testar kontroller i relevanta delar för revisionen.

Inga väsentliga iakttagelser

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden

<i>Fokusområden</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Resultat och observationer</i>	<i>Slutsats</i>
IT-system	Framtidens fastighetsförvaltande bolag driver en transaktionsintensiv verksamhet i en komplex systemmiljö. Väsentliga processer såsom hyresdebitering, anläggningsredovisning samt löner sker lokalt i dotterbolag. Framtidens IT hanterar koncerngemensamma driftsrelaterade frågor.	Vår revision omfattar en kartläggning och bedömning av rutiner för generella IT kontroller centralt hos Framtidens IT samt lokalt hos bolagen avseende system för hyresadministration samt huvudbok. Vår granskning av väsentliga processer baseras på en kombination av test av kontroller – både systembaserade och manuella – samt substansgranskning.	Rekommendation lämnad i Lägesrapport angående behörigheter i Fast 2. I övrigt inga väsentliga noteringar.
Inköp	Inom investeringsprocessen har vi fokuserat på följande väsentliga områden och risker; <ul style="list-style-type: none">• Redovisning av projekt och utvärdering av investering respektive kostnadsföring av underhåll• Investeringsbeslut och underlag• Risken för rörelsefrämmande inköp	Granskning och uppföljning har skett av styrande dokument och rutiner avseende; <ul style="list-style-type: none">• Godkännande av inköp• Godkännande av investeringsbeslut samt efterlevnad mot policy• Uppföljning av pågående projekt och stickprovvis test mot underlag	Vår granskning och uppföljning av årsbokslutsbedömningar har skett utan väsentliga noteringar.

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden forts.

<i>Fokus-områden</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Resultat och observationer</i>	<i>Slutsats</i>
Skatter & moms	<p>Fastighetsförvaltning innebär speciella regler kring moms och uttagsbeskattning såväl som inkomstbeskattning.</p> <p>Som följd av K3 aktiveras projekt i högre grad vilket också skapar större skillnader mellan skattemässig hantering och bokföringsmässig hantering och ställer än högre krav på goda rutiner och dokumentation.</p>	<p>Vår granskning omfattar bedömning och stickprov i rutiner kring momshantering samt uppföljning och bedömning av underlag för skatteberäkning och redovisning.</p>	<p>Vår granskning har rimlighetsbedömt hantering och justeringsposter i skatteberäkning utan väsentliga noteringar. Öppet yrkande i likhet med tidigare år rekommenderas.</p>
Lagar & regler	<p>Framtiden och dess dotterbolag omfattas såsom kommunala och allmännyttiga bostadsbolag av speciella lagar och regler inom upphandling och bostadsförvaltning.</p>	<p>Vår granskning omfattar bedömning av rutiner genom förfrågningar samt läsning av protokoll och beslutsunderlag.</p>	<p>Vi har inte några noteringar om väsentliga avsteg eller brister baserat på vår revision.</p>

4. Bokslut – revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser

Värderingsfrågor - fastigheter

Marknadsvärde beräknas på bolagets fastigheter baserat på förväntade hyresintäkter samt normaliserade driftskostnader. Projektfastigheter bedöms individuellt.

Värdering ligger till grund för bedömning av bokfört värde i bolaget och för Framtiden-koncernens årsredovisning. Marknadsvärde (avkastningsvärde) för bolagets totala bestånd uppgår till 35,1 Mdkr jämfört med 33,4 Mdkr 2017. Bokfört värde uppgår till 11,9 Mdkr.

Rekommendationer/PwC:s slutsatser

Värderingsprövning sker två gånger årligen för hela beståndet till syfte för bedömning av värden samt extern koncernredovisning enligt IFRS för Framtiden. Enskilda fastigheter beräknas när indikation föreligger alternativt i projektstart.

Värdering beräknas på en intern modell och antaganden för värdering bedöms koncerngemensamt och baserar sig på marknadsmässiga avkastningskrav samt ett urval referensvärderingar. Modellen är konceptuellt oförändrad mot föregående år. Vi bedömer modell och antaganden rimliga.

Ackumulerade nedskrivningar på byggnader sedan tidigare år är begränsade som resultat av de senaste årens återförda nedskrivningar i takt med sänkta avkastningskrav i B och C lägen.

Nedskrivningsbehov om 35 Mkr i nybyggnadsprojekt under året som motsvarar uppärbetning. Förväntad total nedskrivning i projekten ca 80 Mkr.

Årets resultat har påverkats av återförda nedskrivningar med 2,6 Mkr.

Ytterligare kommande nedskrivningar finns kopplat till fattade investeringsbeslut med byggstart 2018.

5. Övrigt

Iakttagelser	Rekommendationer/PwC:s slutsatser
<p>Allbolagen – affärsmässighet</p> <p>Poseidon har att beakta särskilda regler för allmännyttiga bostadsbolag och affärsmässighet i beslut.</p> <p>Lönsamhetskrav för enskilda investeringsbeslut har i koncernen bedömts till 5% sedan 2014 och baseras på koncernens långsiktiga perspektiv som fastighetsägare.</p> <p>Investeringskalkyler som visar en lägre lönsamhet ska motiveras enligt riktlinjer från koncernen.</p>	<p>Vi har tagit del av beslut relaterat till nybyggnationer/ombyggnationer. Beslutsunderlag inkluderar utvärdering av lönsamhet i förhållande till både lönsamhetskrav samt marknadsvärde samt i förekommande fall motivering om inte koncernens lönsamhetskrav uppnås.</p> <p>Områden att fortsatt bevaka och utveckla avser hur sociala, miljömässiga och andra mål och dessa faktorer bör kopplas till strategi och värdeskapande som grund för investeringsbeslut mm.</p>
<p>Geografisk samordning</p> <p>Fastighetsöverlåtelse mellan bostadsbolagen inom ramen för den geografiska samordningen och en effektivisering av förvaltning har skett i april 2016.</p> <p>Transaktionerna har avtalsreglerats så att ägande redovisningsmässigt bedöms ha övergått.</p>	<p>Fastighetsreglering är ännu inte avslutad.</p> <p>Koncernen har begärt uppskov av stämpelskatt i de fall där fastighetsregleringen inte kommer att vara möjlig, dvs möjlighet att skjuta upp betalningen så länge fastigheten stannar inom koncernen. Denna uppskjutna stämpelskatt redovisas inte som skuld i bolaget förrän den dag avsikt finns att sälja utanför koncernen. Uppskjuten stämpelskatt om 15 Mkr rapporteras som eventalförpliktelser.</p>

5. Övrigt

Iakttagelser	Rekommendationer/PwC:s slutsatser
Värdeöverföring	<p>Utdelning föreslås ej för 2017.</p> <p>Poseidon har sålt två fastigheter till Bostadsbolaget under 2017 till skattemässigt restvärde. Bolaget har kompenserats genom att koncernbidrag har erhållits med skillnaden mellan köpeskilling (skattemässigt restvärde) och avkastningsvärde. Denna överföring bedöms vara undantagen i enlighet med Lagen om allmännyttiga bostadsföretag § 5. Poseidon har erhållit koncernbidrag om 78 Mkr.</p> <p>Koncernbidrag har lämnats från Poseidon till Framtiden och vidare till Stadshus med 280 Mkr i syfte att resultat- och skatteutjämna i koncernen. Koncernbidrag bedöms inte ha inneburit någon värdeöverföring då kompensation har erhållits med aktieägartillskott motsvarande koncernbidrag med avdrag för skattereduktion.</p>
Övriga frågor avse förvaltningsrevision/ intern kontroll	<p>Vi har inte identifierat några andra väsentliga frågeställningar eller iakttagelser</p>

Denna rapport har upprättats inom ramen för vårt uppdrag att utföra lagstadgad revision av Poseidon Bostads AB. Rapporten är endast upprättad för vår uppdragsgivares räkning, Poseidon Bostads AB, och får inte lämnas ut eller göras tillgänglig för andra fysiska eller juridiska personer utan Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s skriftliga godkännande. I avsaknad av skriftligt godkännande, tar Öhrlings 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 förelegat vid uppdragets utförande.