

# *Bostads AB Poseidon*

## Rapportering 2018

7 februari 2019

---

# ***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

#### **Granskningsledare:**

**Malin Jidéus**

*Auktoriserad revisor*

Malin.jideus@pwc.com

+46 (0) 10 213 15 05

---

# 1. Vårt uppdrag

## Uppdrag och genomförande enligt aktiebolagslagen

Granskning enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 2018

### *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>
<i>IT-system</i>	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 har lämnats i Lägesrapport angående behörigheter i Fast2 (fastighetssystemet) samt kontinuitetsplanering i Raindance (huvudbok). Ledningen har adresserat frågeställningar och koncerngemensamma krav ställs på Fast2  I övrigt inga väsentliga noteringar.
<i>Inköp</i>	Inom investeringsprocessen har vi fokuserat på följande väsentliga områden och risker; <ul style="list-style-type: none"> <li>• Redovisning av projekt och utvärdering av investering respektive kostnadsföring av underhåll</li> <li>• Investeringsbeslut och underlag</li> <li>• Risken för rörelsefrämmande inköp</li> </ul>	Granskning och uppföljning har skett av styrande dokument och rutiner avseende; <ul style="list-style-type: none"> <li>• Godkännande av inköp</li> <li>• Godkännande av investeringsbeslut samt efterlevnad mot policy</li> <li>• Uppföljning av pågående projekt och stickprovsvis test mot underlag</li> </ul>	Vår granskning och uppföljning av årsbokslutsbedömningar har skett utan väsentliga noteringar.

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

<i>Fokusområden</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Resultat och observationer</i>	<i>Slutsats</i>
<i>Skatter &amp; moms</i>	<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> <p>Uppskjuten skatt har omvärderats i bokslutet som resultat av förändrade skattesatser framåtriktat. Omvärdering har en positiv effekt på årets resultat om 32,7 Mkr (minskad uppskjuten skatteskuld).</p>
<i>Lagar &amp; regler</i>	<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> <p>Affärsmässighet i investeringsbeslut med väsentliga nedskrivningar har särskilt utvärderats – se sida 8-9.</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 37,7 mdkr jämfört med 35,1 mdkr 2018. Bokfört värde uppgår till 12,1 mdkr (11,9).

Akkumulerade nedskrivningar i befintligt bestånd är begränsade som resultat av de senaste årens återförda nedskrivningar i takt med sänkta avkastningskrav i B och C lägen. Väsentliga nedskrivningsbehov noteras emellertid i pågående och kommande nybyggnationsprojekt.

### 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.

Under 2018 har nedskrivningar om 147 mkr redovisats i Poseidon varav 131 mkr i pågående projekt. Nedskrivning redovisas i takt med upparbetning till dess resterande värde kan försvaras baserat på kalkyl och ev extern värdering.

Projektets marknadsvärde till syfte för investeringsbeslut beräknas utifrån modell för investeringsbeslut baserat på en 50-årig kassaflödeskalkyl. En marknadsvärdering i enlighet med verkligt värde kan ge skillnader i värdering.

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



## 5. Övrigt

### Iakttagelser

#### Allbolagen – affärsmässighet

Poseidon har att beakta särskilda regler för allmännyttiga bostadsbolag och affärsmässighet i beslut.

Lönsamhetskrav för enskilda investeringsbeslut har i koncernen bedömts till 5% sedan 2014 och baseras på koncernens långsiktiga perspektiv som fastighetsägare.

Investeringskalkyler som visar en lägre lönsamhet ska särskilt motiveras enligt riktlinjer från koncernen. Som underlag för beräkning av marknadsvärde beaktas läge och värdeår.

Nedskrivningar har ökat väsentligt i pågående nybyggnationsprojekt som resultat av hyresnivåer i kombination med projektkostnader vilket inte når marknadens avkastningskrav framför allt i B resp C lägen.

Investerings- och inriktningsbeslut har fattats per 2018-12-31 som bedöms innebära drygt 600 mkr i nedskrivningar baserat på uppskattade produktionskostnader.

### Rekommendationer/PwC:s slutsatser

Avkastningskrav definieras från 2018 baserat på kassaflöde från verksamheter exklusive investeringar i nybyggnation och konverteringar till lägenheter.

Vi har tagit del av beslut relaterat till nybyggnationer/ombyggnationer. Vi har som tidigare rapporterat noterat att antalet investeringsbeslut med nedskrivningsbehov ökar i takt med en ökad nybyggnation och satsning i ytterområden kopplat till hyresstrategi kring rimliga hyror. Dokumentation i investeringsbeslut kring dessa projekt behöver förtydligas i de faktorer som motiverar affärsmässigheten vid avvikelser från marknadsmässiga avkastningskrav mm från bolagets perspektiv.

Ett arbete har inletts för att förtydliga inför kommande beslut. Ett urval projekt med väsentliga nedskrivningar har särskilt diskuterats (Selma Litteraturgatan, Titteridamm, Mandolingatan).

Vi rekommenderar att format för utvärdering av projekt inklusive djupare analys av affärsmässighet vid projekt som indikerar nedskrivningsbehov fortsätter utvärderas. I detta analysarbete rekommenderas även koncernen att tillse en balanserad fördelning i nybyggnationsprojekt per bolag uppnås över tid.

## 5. Övrigt

Iakttagelser	Rekommendationer/PwC:s slutsatser
<p><b>Geografisk samordning</b></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>
<p><b>Värdeöverföring</b></p>	<p>Utdelning föreslås ej för 2018.</p> <p>Koncernbidrag har lämnats från Poseidon till Framtiden och vidare till Stadshuset med 253 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>
<p><b>Övriga frågor av förvaltningsrevision/ intern kontroll</b></p>	<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.

© 2019 PricewaterhouseCoopers i Sverige AB. All rights reserved. In this document, "PwC" refers to Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB or PricewaterhouseCoopers AB which is a member firm of PricewaterhouseCoopers International Limited, each member firm of which is a separate legal entity.