

www.pwc.se

Bostads AB Poseidon 2015

Revisionsrapportering årsbokslut

11 februari 2016

Bostads AB Poseidon

Introduktion

Innehåll

1. Revisionsprocess 2015
2. PwCs uppdrag
3. Fokusområden
4. Bokslutsfrågor – redovisning & revision
5. Övriga frågor

Revisionsprocess 2015

	Aktivitetsplan	Kommentar
April	Översiktlig Granskning 31/3 - Kvartal 1	Avvikelse rapport till EY (koncern)
Maj	Planeringsmöte Stadsrevisionen	Syfte att säkerställa insyn och samordning verksamhetsrevision och finansiell revision
Juni	Planeringsmöte EY och Stadsrevisionen	Risikanalys och revisionsplan rapporterad till EY i maj
Sept	Översiktlig Granskning 31/8 - Tertial 2	Avvikelse rapport till EY (koncern)
1 dec	Early Warning /Förvaltningsrevision/Intern kontroll	Lägesrapport till företagsledning & EY
25 jan	Slutrevision /möte med företagsledning	Arbetsmöte - Avvikelse rapport till Stadsrevisionen 6 februari
4 feb	Rapportering EY (Framtiden-koncernen)	Avvikelse rapport & Revisionsrapportering till EY (koncern)
11 feb	Styrelsemöte	Avgivande revisionsberättelse

PwCs uppdrag

Uppdrag och genomförande enligt Aktiebolagslagen	Notering
<p>Granskning av Årsredovisningen</p> <p>Genomförd enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige</p> <p>Baseras på revisorns riskbedömning - att ÅR inte innehåller väsentliga felaktigheter</p> <p>Beaktar delar av intern kontroll som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisning och uppnår en rättvisande bild av resultat och ställning</p> <p>Omfattar inte granskning och uttalande om effektivitet i intern kontroll</p> <p>Uttalanden om Årsredovisningen;</p> <p>Är upprättad enligt Årsredovisningslagen</p> <p>Ger en rättvisande bild av resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige</p> <p>Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar</p> <p>Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning.</p>	

PwCs uppdrag (forts)

Uppdrag och genomförande enligt Aktiebolagslagen	Notering
<p>Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar;</p> <p>Granskning av förslag till disposition av bolagets ansamlade vinst</p> <p>Särskilda regler för allmännyttiga bostadsbolag</p> <p>Granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning</p> <p>Granskat om väsentliga beslut, åtgärder eller förhållanden bedöms leda till ersättningskyldig mot bolaget</p> <p>Handlat i strid mot aktiebolagslag, årsredovisningslag eller bolagsordning</p> <p>Slutsats:</p> <p>Vi har avslutat vår granskning och kommer att avge en ren revisionsberättelse.</p> <p>I denna presentation belyser vi fokusområden och väsentliga bedömningar i årets revision för styrelsens information.</p>	

Bostads AB Poseidon ***Fokusområden***

Fokusområde	Granskningsinsats	Iakttagelser & slutsats
Bolagsstyrning – verksamhetsövergripande riskhantering och intern kontroll		
<p>Kontrollmiljö, system och struktur för bolagsstyrning och efterlevnad av ägardirektiv är av stor betydelse för Framtiden-koncernen som kommunala bolag.</p> <p>Intern kontroll i system och processer säkerställer vidare kvalitet i finansiell rapportering.</p>	<p>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.</p>	<p>Vi har inte några väsentliga noteringar från årets granskning.</p>
Inköpsprocessen – Investeringar och underhåll		
<p>Inom investeringsprocessen har vi fokuserat på följande väsentliga områden och risker;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Redovisning av projekt och utvärdering av investering respektive kostnadsföring av underhåll • Investeringsbeslut och underlag • Risken för rörelsefrämmande inköp 	<p>Granskning och uppföljning har skett av styrande dokument och rutiner avseende;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Godkännande av inköp • Godkännande av investeringsbeslut samt efterlevnad mot policy • Uppföljning av pågående projekt och stickprovsvis test mot underlag 	<p>Vi har inte några noteringar från årets granskning.</p>

Bostads AB Poseidon ***Fokusområden***

Fokusområde	Granskningsinsats	Iakttagelser & slutsats
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.	<p>Vår revision omfattar en kartläggning och bedömning av rutiner för generella IT kontroller centralt hos Framtidens IT samt lokalt hos bolagen.</p> <p>Vår granskning av väsentliga processer baseras på en kombination av test av kontroller – både systembaserade och manuella – samt substansgranskning.</p>	<p>I enlighet med lägesrapportering noteras att formaliserade rutiner för förändringshantering är under framtagande.</p> <p>I övrigt inte några väsentliga noteringar.</p>

Bostads AB Poseidon ***Fokusområden***

Fokusområde	Granskningsinsats	Iakttagelser & slutsats
Skatter och moms		
Fastighetsförvaltning innebär speciella regler kring moms och uttagsbeskattning såväl som inkomstbeskattning.	Vår granskning omfattar bedömning och stickprov i rutiner kring momshantering samt uppföljning och bedömning av underlag för skatteberäkning och redovisning.	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. Vår granskning har rimlighetsbedömt hantering och justeringsposter i skatteberäkning utan väsentliga noteringar. Öppet yrkande rekommenderas.
Lagar & regler		
Framtiden och dess dotterbolag omfattas såsom kommunala och allmännyttiga bostadsbolag av speciella lagar och regler inom upphandling och bostadsförvaltning.	Vår granskning omfattar bedömning av rutiner genom förfrågningar samt läsning av protokoll och beslutsunderlag.	Vi har inte några noteringar om väsentliga avsteg eller brister baserat på vår revision.

Bostads AB Poseidon

Bokslutsfrågor – Redovisning & revision

Noteringar	Iakttagelser & slutsats
<p>Värderingsfrågor - fastigheter</p> <p>Marknadsvärde beräknas på bolagets fastigheter baserat på förväntade hyresintäkter samt normaliserade driftskostnader. Projektfastigheter bedöms individuellt.</p> <p>Värdering ligger till grund för bedömning av bokfört värde i bolaget och för Framtiden-koncernens årsredovisning. Verkligt värde för bolagets totala bestånd uppgår till 31,7 jämfört med 27,1 Mdkr 2013. Bokfört värde uppgår till 12,1 Mdkr.</p>	<p>Värderingsprövning sker två gånger årligen för hela beståndet till syfte för bedömning av värden samt extern koncernredovisning enligt IFRS. Enskilda fastigheter beräknas när indikation föreligger alternativt i projektstart.</p> <p>Värdering beräknas på en intern modell och antaganden för värdering bedöms koncerngemensamt och baserar sig på marknadsmässiga avkastningskrav. Modellen är oförändrad mot föregående år. Vi bedömer modell och antaganden rimliga.</p> <p>Årets resultat har påverkats positivt av återförda nedskrivningar med 50 Mkr. Återföringar är en följd av förändrade uppskattade projektkostnader och framför allt sänkta avkastningskrav i samtliga lägen. Nedskrivning har skett för en fastighet med 1 Mkr.</p> <p>Bolaget har per bokslutsdagen inte några pågående projekt där samlade utgifter överstiger beräknat marknadsvärde. Ackumulerade nedskrivningar på byggnader uppgår till 8 mkr.</p>
<p>Brand</p>	<p>I augusti 2015 har en brand skett på Decemborgsgatan i Kortedala. Kostnader har i utredningsskedet reserverats som upplupen kostnad baserat på en initial bedömning. Tekniska utredningar och beslut om insatser pågår och förväntas uppdateras under första kvartalet 2016.</p> <p>Skadorna utgör ett försäkringsärende varmed fordran på mellanskillnad till självrisk har motbokats återställandekostnader. Resultatet har påverkats av kostnaden för självrisk om 15 mkr. Uppdatering och omförelse kommer ske mot enskilda komponenter under 2016. Vi accepterar redovisning.</p>

Bostads AB Poseidon

Övriga frågor

Noteringar	Iakttagelser & slutsats
<p>Affärsmässighet – investeringar</p> <p>Investeringsbeslut har att beakta särskilda regler för allmännyttiga bostadsbolag och affärsmässighet i beslut.</p> <p>Frågeställning blir aktualiserad vid investeringsbeslut där anskaffningsutgift överstiger marknadsvärde.</p>	<p>Lönsamhetskrav för enskilda investeringsbeslut har i koncernen beslutats till 5% för räkenskapsåret och i likhet med tidigare år. Investeringskalkyler som visar en lägre lönsamhet måste särskilt motiveras enligt riktlinjer från koncernen. Lönsamhetskravet är enhetligt för samtliga fastighetsinvesteringar och baseras på koncernens långsiktiga perspektiv som fastighetsägare.</p> <p>Som underlag för beräkning av marknadsvärde sätts avkastningskrav utifrån oberoende aktörer och beaktat läge och risk.</p> <p>Vi noterar att årets investeringsbeslut relaterat till nybyggnationer/ombyggnationer inkluderar utvärdering av lönsamhet i förhållande till både lönsamhetskrav samt marknadsvärde. Vi betonar vikten av att överväganden som motiverar en investering som inte motsvarar marknadsmässiga avkastningskrav särskilt noteras samt de överväganden kring affärsmässighet som gjorts i samband med beslut.</p>
<p>Pensionspremier VD</p>	<p>I en pågående internrevisionsgranskning har framkommit att inbetalda pensionspremier för VD av misstag under ett antal år kommit att överstiga utrymme enligt avtal. Utredning pågår för att fastställa exakt belopp. Överskjutande del kommer att avräknas mot framtida premier.</p>

