

Bostad AB Poseidon

Lägesrapport 2019

november 2019



Styrelsehandling nr 9b
2020-02-06





Karin Olsson
Huvudansvarig revisor
karin.olsson@pwc.com
+46 (0) 10 213 12 81

Lägesrapport avseende rekommendationer till förstärkning och effektivisering av intern kontroll samt Early Warning avseende väsentliga redovisnings- och revisionsfrågor.

Vi har under hösten 2019 genomfört förberedande granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning och den löpande redovisningen för tiden fram till 2019-09-30. Syftet med vår granskning är att förbereda och planera för vår revision av bolagets årsredovisning och styrelsens förvaltning, inte att genomföra en självständig granskning och uttalande avseende bolagets interna kontroll. Vår löpande granskning är inte en full revision varför det inte kan uteslutas att det vid senare tillfällen kan framkomma förhållanden som hade kunnat identifieras tidigare om vi hade gjort en fullständig revision.

Vår granskning har omfattat bolagets system och processer för:

- Hyresintäkter
- Hantering av inköp
- Projektredovisning/projektuppföljning
- Löner, skatter och avgifter
- Löpande bokföring inklusive uppföljning av attest- och avstämningsrutiner
- Bokslut och rapportering
- Förvaltning av IT och system (vilket inkluderar behörighetshantering, lösenordssättningar, rutiner för programförändringar samt kontinuitet och drift)

I samband med vår förberedande granskning har vi gjort vissa noteringar och iakttagelser där åtgärder skulle kunna förstärka och effektivisera den interna kontrollen i bolaget, samt identifierat redovisnings- och revisionsfrågor som bör åtgärdas inför årsbokslutet, vilka sammanfattas i bifogade brev. För ytterligare förklaringar och kommentarer står vi givetvis till förfogande.

Med vänliga hälsningar,

PwC

Karin Olsson



Förvaltning och intern kontroll

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p>Affärsmässighet vid nyinvesteringar</p> <p>Bostad AB 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 särskilt motiveras enligt riktlinjer från koncernen. Som underlag för beräkning av marknadsvärde beaktas läge och värdeår.</p> <p>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.</p> <p>Investerings- och inriktningsbeslut har fattats per 2019-10-31 som bedöms innebära drygt 578 mkr i nedskrivningar baserat på uppskattade produktionskostnader.</p>	<p>Avkastningskrav definieras från 2018 baserat på kassaflöde från verksamheter exklusive investeringar i nybyggnation och konverteringar till lägenheter.</p> <p>Vi har tagit del av beslut relaterat till nybyggnationer/ombyggnationer. Vi har som tidigare rapporterat noterat att antalet investeringsbeslut med nedskrivningsbehov har ökat i takt med en ökad nybyggnation och satsning i ytterområden kopplat till hyresstrategi kring rimliga hyror. Vi har också rapporterat att dokumentation i investeringsbeslut kring dessa projekt behöver förtydligas i de faktorer som motiverar affärsmässigheten vid avvikelse från marknadsmässiga avkastningskrav mm från bolagets perspektiv.</p> <p>Under året har moderbolaget arbetat med att ta fram riktlinjer för dokumentation av affärsmässigheten för att förtydliga den affärsmässiga bedömningen inför respektive investeringsbeslut.</p> <p>Eftersom investeringsbeslut fattas av bolagets styrelse måste denna bedömning finnas med som underlag till styrelsebeslut. Bolaget behöver i kommunikation med moderbolaget komma fram till vem som ansvarar för att den affärsmässiga bedömningen görs i enlighet med framtagna riktlinjer.</p>	<p>Frågan ligger hos moderbolaget.</p> <p>Moderbolagets ambition är att bifoga dokumentation kring den affärsmässiga bedömningen i dotterbolagets underlag till styrelsebeslut i de fall där projektet riskerar en nedskrivning</p>



Förvaltning och intern kontroll

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p>Fast2-konsulter har ständig behörighet i produktionsmiljö</p> <p>Det finns generellt goda rutiner på plats hos bolaget för att dokumentera, testa och godkänna beställda förändringar som görs i Fast2.</p> <p>Det har dock noterats att Fast2-konsulter har ständig access till produktionsmiljö, och följer ej samma process som övriga konsulter där begäran om åtkomst måste godkännas för att konsulten skall få tillgång till miljön under begränsad tid.</p> <p>Baserat på information från bolaget så får konsulterna i Fast2 en behörighet som är tidsbegränsad till 6 månader och därefter krävs en förnyelse. Vidare kontaktar Fast2 bolaget löpande när en konsult slutar och begär att deras konto skall tas bort. Fast2-konsulterna skall även fylla i en logg när de loggar in i systemet som förklarar vad de skall göra, samt en logg när de är färdiga som förklarar vad som har gjorts. Denna loggning kan dock kringgåås då den inte alltid följs upp.</p> <p>PwC noterade även att denna punkt är något som bolaget har aktivt jobbat på under året tillsammans med Framtidens IT och att man har diskuterat olika typer av loggningslösningar samt alternativ gällande att selektivt öppna inloggningar för konsulter. Däremot har ingen final lösning tagits fram än.</p>	<p>Vi rekommenderar att Poseidon fortsätter att utreda möjligheten att begränsa utvecklarens åtkomst till produktionsmiljön för Fast2 och komma fram till en lämplig lösning. Ett exempel på begränsning kan vara att utvecklare enbart tilldelas åtkomst vid planerad produktionssättning av ändringar. En sådan rutin bör även möjliggöra uppföljning att åtkomst enbart tilldelats vid godkända behov.</p> <p>Vi rekommenderar vidare att möjligheterna till systembaserad loggning och uttagande av rapporter kring genomförda förändringar fortsätter utvärderas och färdigställs för Fast2.</p>	<p>Vi har sedan tidigare tillsammans med systembolagen begärt en lösning av Framtidens IT för att kunna begränsa Fast2 utvecklarnas åtkomst.</p> <p>Under 2019 har Framtidens IT arbetat på en lösning men tyvärr visade sig den lösningen inte uppfylla kraven vilket försenat införandet.</p> <p>En ny lösning har tagits fram för att kontrollera när åtkomst begärs och styra när detta medges eller är tidstyrd och denna lösningen testas för närvarande. Vi tittar även på att accessen filmas när utvecklarna ansluter till miljöerna.</p>



Förvaltning och intern kontroll

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p>Skatter och avgifter</p> <p>Vi har vid granskning av skatter och avgifter noterat att bolaget har belastats en förseningsavgift (625 kr) under året som har krävt vår uppföljning. Betalningen av deklarationen gjordes på rätt dag, men förseningsavgiften uppkom pga att deklarationen ankom några dagar sent till Skatteverket.</p>	<p>Enligt vår förståelse beror förseningsavgiften på den mänskliga faktorn då deklarationen lämnades in via postgång och saknade frankering. Bolaget har vidtagit åtgärder i rutinen och lämnar numera in deklarationerna elektroniskt och punkten bedöms därmed som hanterad.</p>	<p>Bolaget införde elektronisk deklaration efter den påförda förseningsavgiften om 625 kr.</p>



Redovisnings- och revisionsfrågor - Early Warning

Våra iakttagelser	Vår rekommendation	Bolagets kommentar
<p>Bedömningar i pågående nybyggnationsprojekt</p> <p>Väsentliga nybyggnationsprojekt pågår och har kontrakterats under året. Vi noterar vikten av att inför bokslutet uppdatera och dokumentera status och uppskattningar avseende produktionskostnader och kalkyler för dessa projekt och att uppdatera nedskrivningar i enlighet med gällande prognos.</p>	<p>Se till vänster</p>	<p>Frågan ligger hos Framtiden Byggutveckling då detta gäller nyproduktion.</p>
<p>Nya generella ränteavdragsbegränsningsregler</p> <p>Från och med den 1 januari 2019 gäller nya generella ränteavdragsbegränsningsregler vilket innebär att ränteutgifter under vissa förutsättningar inte blir fullt ut avdragsgilla. Huvudregeln innebär att avdrag för negativt räntenetto medges med högst 30% av skattemässigt EBITDA.</p> <p>Förenklingsregel i form av beloppsgräns införs vilket innebär att ett negativt räntenetto får dras av upp till 5 miljoner kronor räknat för hela koncernen om det finns koncernbidragsrätt.</p> <p>De nya reglerna är mycket komplexa, inte minst den skattemässiga definitionen av vad som är en räntekostnad samt beräkningar i större koncerner med bl a koncernbidrag att beakta. Vi har fått information att beräkningar kommer att utföras av Göteborgs Stadshus AB i samband med årsbokslut.</p>	<p>Vi förstår att en koncernövergripande dialog och samordning pågår. Med avseende på den pressade tidplanen i årsbokslutet rekommenderar vi att modellen för skatteberäkningar går igenom redan i december på koncern- och bolagsnivå.</p>	<p>Frågan drivs av moderbolaget.</p> <p>Frågan samordnas både inom Framtidenkoncernen och i Stadshuskoncernen. Gemensamma mallar har tagits fram och fortsatt diskussion förs kontinuerligt kring tidplanen.</p>