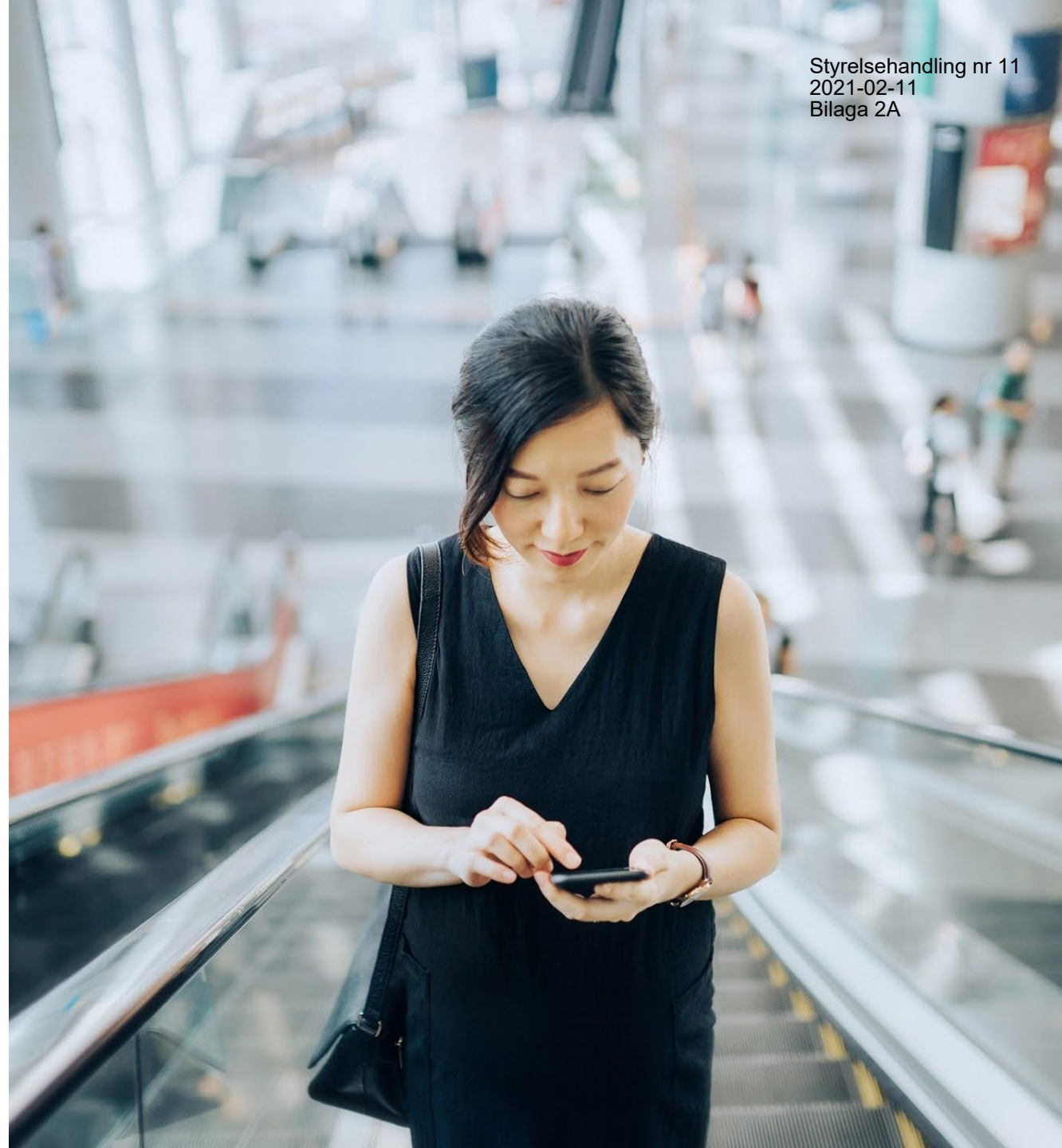


Bostads AB Poseidon Rapportering 2020

11 Februari 2021



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 redovisningsred 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 ersättningsskyldig mot bolaget

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

Slutsats:

Vi har avslutat vår granskning av bokslut. Vi förväntar oss att avge en ren revisionsberättelse.

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

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
Ahlberg**

Heléne

*Auktoriserad revisor
Manager*

Team

karin.olsson@pwc.com

helene.ahlberg@pwc.com

+46 (0) 10 213 12 81
212 69 91

+46 (0) 10

2. Revisionsprocess 2020

Kunskaper om verksamheten

- Planeringsmöte Stadsrevisionen
- Översiktlig Granskning 31/8 - Tertial 2
- 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 på bolagsnivå
- Granskat koncernrapportering i Cognos
- Granskning årsredovisningshandling



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

Fokus-områden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
Företagsövergripande	<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</p> <p>Vi bedömer väsentliga processer och rutiner i bolagen samt testar kontroller i relevanta delar för revisionen.</p>	Inga väsentliga iakttagelser



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

Fokus-områden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
IT-system	<p>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>	<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>Rekommendation har lämnats i Lägesrapport angående behörigheter i Fast2 (fastighetssystemet). Ledningen har adresserat frågeställningar och koncerngemensam krav ställs på Fast2</p> <p>I övrigt inga väsentliga noteringar.</p>
Inköp	<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>Vår granskning och uppföljning av årsbokslutsbedömningar har skett utan väsentliga noteringar.</p>

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



Fokus-områden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
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> <p>Ränteavdragsreglerna från 2019 har särskilt utvärderats i samverkan med koncernen. Fulla ränteavdrag uppnås även i år 2020.</p> <p>Avseende nya riktlinjer kring hantering av individuell mätning och debitering av förbrukning har bolaget gjort justering för momsen, bolaget har justerat från 2018-03 och erhållit omprövningsbelsut från Skatteverket.</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> <p>Affärsmässighet i investeringsbeslut med väsentliga nedskrivningar har särskilt utvärderats – se sida 8-9.</p>

4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<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. Marknadsvärde (avkastningsvärde) för bolagets totala bestånd uppgår till 43,6 mdkr jämfört med 41,1 mdkr 2019. Bokfört värde uppgår till 12,8 mdkr (12,4 mdkr).</p> <p>Akkumulerade nedskrivningar i befintligt bestånd är fortsatt begränsade som resultat av de senaste årens återförda nedskrivningar i takt med sänkta avkastningskrav i B och C lägen.</p> <p>Väsentliga nedskrivningsbehov noteras emellertid i pågående och kommande nybyggnationsprojekt.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Nedskrivning redovisas i takt med upparbetning till dess resterande värde kan försvaras baserat på kalkyl och ev extern värdering.</p> <p>Under 2020 har nedskrivningar om -109,7 mkr (-117 mkr) redovisats i Poseidon i pågående projekt. Återförda nedskrivningar under året om 136,2 mkr (21,6 mkr), vilket ger ett netto om +26,5 mkr (-95 mkr).</p> <p>Nedskrivningar beror främst av ökade produktionskostnader i Titteridamm -105,4 mkr. Återförda nedskrivningar beror av omarbetning i projekt framför allt av Mandolingatorna om +103,8 mkr vilket medfört fler lägenheter och lägre produktionskostnader jämfört med initial bedömning.</p> <p>Ytterligare nedskrivningar estimeras kopplat till fattade investeringsbeslut med kommande byggstart om ca 196 mkr (140 mkr) huvudsakligen kopplat till Selma.</p> <p>Projektets marknadsvärde till syfte för investeringsbeslut beräknas utifrån modell för investeringsbeslut baserat på en 50-årig kassaflödeskalkyl. En marknadsvärdering i enlighet med med verkligt värde kan ge skillnader i värdering.</p>

4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<p>Dokumentation av affärsmässighet i väsentliga beslut</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 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 2020-12-31 som bedöms innebära ca 445 mkr i nedskrivningar baserat på uppskattade produktionskostnader. Av detta har ca 249 mkr belastat 2017-2020.</p> <p>Under 2020 har koncernmässigt övergripande strategiskt beslut fattats om satsningar på socialt utsatta områden och sk superförvaltning. Avkastningskrav har definierats exklusive dessa insatser på förvaltande bolag.</p>	<p>Avkastningskrav definieras årligen av moderbolaget baserat på kassaflöde från verksamheter exklusive investeringar i nybyggnation och konverteringar till lägenheter.</p> <p>Vi har i tidigare års revision tagit del av beslut relaterat till pågående nybyggnationsprojekt.</p> <p>Vi har som tidigare rapporterat noterat att antalet investeringsbeslut med nedskrivningsbehov ökat i takt med en ökad nybyggnation och satsning i ytterområden kopplat till hyresstrategi kring rimliga hyror.</p> <p>Arbete har pågått i koncernen för att dokumentera koncernens principer för affärsmässighet samt dokumentation i specifika investeringsbeslut för att stödja och tydliggöra de faktorer som motiverar affärsmässigheten där avvikelse från marknadsmässiga avkastningskrav mm noteras. I detta arbetet har ett urval projekt med väsentliga nedskrivningar har särskilt diskuterats (Selma Litteraturgatan, Titteridamm, Mandolingatan).</p> <p>Dokumentation bör finnas inför inriktnings-/investeringsbeslut kring de projektspecifika faktorer som motiverar affärsmässigheten vid avvikelse från marknadsmässiga avkastningskrav mm från respektive bolags perspektiv. Koncernen har under senaste åren arbetat fram definitioner och arbetssätt för att etablera projektspecifik dokumentation i väsentliga beslut och projekt. Koncernen har vidare antagit nya riktlinjer för investeringar samt strategi för lägre produktionskostnader. Riktlinjer anger också att inga onödiga nedskrivningar ska ske samt produktportfölj vara balanserad.</p> <p>Vi rekommenderar att format för utvärdering av projekt inklusive djupare analys av affärsmässighet vid projekt som indikerar nedskrivningsbehov fortsätter utvärderas och fastställs inför kommande inriktningsbeslut-/investeringsbeslut samt även i beslut kopplat till superförvaltning i relevanta delar.</p>

5. Övrigt

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<p>Geografisk samordning</p> <p>Fastighetsöverlåtelse mellan bostadsbolagen inom ramen för den geografiska samordningen och en effektivisering av förvaltning skedde i april 2016.</p> <p>Transaktionerna har reglerats i avtal 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 24 Mkr rapporteras som eventalförpliktelser.</p>
<p>Värdeöverföring</p>	<p>Utdelning föreslås om 632 000 kr för 2020. Utdelningen är beräknade utifrån regler i lagen om allmännyttiga bostadsbolag. Vi har inte några kommentarer till beräkning.</p> <p>Koncernbidrag har lämnats från Poseidon till Framtiden och vidare till Stadshus med 216 Mkr i syfte att resultat- och skatteutjämna i koncernen. Koncernbidrag bedöms inte innebära någon formell värdeöverföring då kompensation erhålls med aktieägartillskott motsvarande koncernbidrag med avdrag för skattereduktion varmed eget kapital netto är opåverkat. Hantering är konsekvent med tidigare år och hanteringen i koncernens övriga bostadsbolag och stöds av Boverket.</p>
<p>Övriga frågor avseende förvaltningsrevision/intern kontroll</p>	<p>Vi har inte identifierat några andra väsentliga frågeställningar eller iakttagelser.</p>

Tack!

Huvudansvarig revisor

Karin Olsson

+46 709 29 12 81

karin.olsson@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 avsaknad 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 förelegat vid uppdragets utförande.

© 2020 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.