

Bostads AB Poseidon

Rapportering 2021

Februari 2021



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 ersättningsskyldig mot bolaget

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

Slutsats:

Vi har avslutat vår granskning av årets 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

Auktoriserad revisor

karin.olsson@pwc.com

+46 (0) 10 213 12 81

Peter Olofsson Wank

Granskningsledare

peter.wank@pwc.com

+46 (0) 10 212 55 21

2. Revisionsprocess 2021

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>	<p>Inga väsentliga iakttagelser</p>

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



Fokus-områden	Beskrivning	Resultat och observationer	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.	Vår revision omfattar en kartläggning och bedömning av rutiner för generella IT kontroller centralt hos Framtidens IT samt lokalt hos bolagen. Vår granskning av väsentliga processer baseras på en kombination av test av kontroller – både systembaserade och manuella – samt substansgranskning.	Vi ser att en uppföljning och åtgärd har skett av föregående års kommentar och vi tycker bolaget tagit ytterligare ett kliv framåt vad gäller dess IT-Miljö Implementering av Agresso kommer att granskas inom ramen för 2022 års revision. 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 underhållInvesteringsbeslut och underlagRisken för rörelsefrämmande inköp	Granskning och uppföljning har skett av styrande dokument och rutiner avseende; <ul style="list-style-type: none">Godkännande av inköpGodkännande av investeringsbeslut samt efterlevnad mot policyUppföljning 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.



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>Fulla ränteavdrag uppnås även i år 2021.</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	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 49,2 mdkr jämfört med 43,6 mdkr 2020. Bokfört värde uppgår till 15,5 mdkr (14,7 mdkr).</p> <p>I enlighet med redovisningsregler i K3 ska värdering ske på minsta kassagenererande enhet varmed värdering sker fastighet för fastighet. Ackumulerade 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>Nedskrivningsbehov noteras emellertid i pågående nybyggnationsprojekt.</p>	<p>Värderingsprövning sker två gånger årligen för det befintliga beståndet till syfte för bedömning av värden samt extern koncernredovisning enligt IFRS för Framtiden. 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>Prognoser och projektkalkyler i pågående nybyggnationsprojekt bedöms 3 gånger per år i regi av Framtiden Byggtutveckling. Dessa bedömningar ligger till grund för värderingen av de enskilda pågående projekten.</p> <p>Nedskrivning redovisas i takt med upparbetning till dess resterande värde kan försvaras baserat på kalkyl och ev extern värdering.</p> <p>Under 2021 har nedskrivningar om -48,8 mkr (-109,7 mkr) redovisats i Poseidon i pågående projekt. Återförda nedskrivningar under året om 31,2 mkr (136,2 mkr), vilket ger ett netto om -17,6 mkr (+26,5 mkr).</p> <p>Nedskrivningar beror främst på tillkommande produktionskostnader i SELMA Etapp A-C -48,8 mkr i enlighet med plan. Återförda nedskrivningar beror av omarbetning i projekt framför allt av Mandolingatorna om +12,6 mkr, Wadköpingsgatan 10,7 mkr samt Adventsvägen 7,9 mkr samt vilket medfört fler lägenheter och lägre produktionskostnader jämfört med initial bedömning. Ytterligare nedskrivningar estimeras kopplat till fattade investeringsbeslut med kommande byggstart om ca 172 mkr (196 mkr) huvudsakligen kopplat till Selma 155 mkr. Hyresförhandlingar kommer inledas avseende etapp A under 2022 vilket kan komma att förändra nuvarande kalkyler.</p> <p>Vi bedömer att nedskrivning följer gällande redovisningsregler och att rimliga underlag finns för bedömningar i bokslutet.</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. 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>Under 2020 fattades ett koncernmässigt övergripande strategiskt beslut om satsningar på socialt utsatta områden och sk superförvaltning. Avkastningskrav har definierats exklusive dessa insatser på förvaltande bolag.</p> <p>Nedskrivningar har förekommit i ett flertal större pågående nybyggnationsprojekt under senare år 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 som fattats bedöms innebära ca 470 mkr i nedskrivningar baserat på uppskattade produktionskostnader. Av detta har ca 299 mkr belastat 2017-2021.</p>	<p>Avkastningskrav definieras årligen av moderbolaget baserat på kassaflöde från verksamheter exklusive investeringar i nybyggnation och konverteringar till lägenheter. Ett mått på kassaflöde har mindre påverkan av periodisering och redovisningsregler kopplat till projekt</p> <p>Vi har som tidigare rapporterat noterat att under en period ökade antalet investeringsbeslut med nedskrivningsbehov som resultat av 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 avvikelser från marknadsmässiga avkastningskrav mm noteras.</p> <p>Dokumentation bör finnas inför inriktnings-/investeringsbeslut kring de projektspecifika faktorer som motiverar affärsmässigheten vid avvikelser 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 produktportfölj vara balanserad och att endast nedskrivningar som bedöms relevanta ska ske.</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>

4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
<p>Redovisning av PRI skuld</p> <p>PRI skuld - I korthet förändras beräkningsgrunderna (diskonteringsränta, livslängd etc) för ITP 2 från 1 januari 2022. Detta kan ge väsentliga effekter och ökade skulder i redovisningen - samt dessutom löneskatt på det. Effekten kommer att redovisas 2022 i enlighet med regelverk. Upplysning lämnas i årsredovisning.</p>	<p>Vi uppmanar att beakta detta och ta fram tillräckliga upplysningar i årets årsredovisning.</p>
<p>Ny lag om Skattereduktion för maskiner och inventarier</p> <p>Enligt ny lag kan företag ha rätt till en skattereduktion motsvarande 3,9% av anskaffningsvärdet för maskiner och inventarier som anskaffats under kalenderåret 2021 (förutsatt de innehas vid utgången av 2022). Givet att bolagen har stadigvarande verksamhet och är skattebetalande så bör detta beaktas i uppskjuten skatt för 2021</p>	<p>Vi har uppmärksammat att bolaget beaktat en tillkommande uppskjuten skatt för detta i sitt bokslut 2021.</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 788 tkr för 2021. 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 71Mkr i syfte att resultat- och skatteutjämna i koncernen. Koncernbidrag bedöms inte innebära någon reell värdeöverföring då kompensation erhålls med aktieägartillskott motsvarande koncernbidrag med avdrag för skattereduktion varmed eget kapital netto är opåverkat.</p> <p>Hantering är konsekvent med tidigare år och hanteringen i koncernens övriga bostadsbolag och stöds av Boverket. Till grund för vår bedömning har vi inhämtat beräkningsmodell som stödjer att transaktioner är sammankopplade i beräkning och tid.</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.