

Bostads AB Poseidon

Rapportering 2022

Februari 2023



1. Vårt uppdrag

Uppdrag och genomförande enligt aktiebolagslagen

Granskning enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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:

Daniel Johansson

Auktoriserad revisor

daniel.larsson@pwc.com

+46 (0) 10 212 44 62

Peter Olofsson Wank

Granskningsledare

peter.wank@pwc.com

+46 (0) 10 212 55 21

2. Revisionsprocess 2022

Kunskaper om verksamheten

- Planeringsmöte Stadsrevisionen
- Översiktlig Granskning per 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.



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	<p>Framtidens fastighetsförvaltande bolag driver en transaktionsintensiv verksamhet i en komplex systemmiljö. Väsentliga processer såsom hyresdebitering, anläggningsredovisning samt löner sker lokalt i dotterbolag.</p>	<p>Vår revision omfattar en kartläggning och bedömning av rutiner för generella IT kontroller lokalt hos bolagen.</p>	<p>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</p>
	IT process	<p>Vår granskning av väsentliga processer baseras på en kombination av test av kontroller – både systembaserade och manuella – samt substansgranskning.</p>	<p>Implementering av Agresso som skett under 2022 har granskats inom ramen för 2022 års revision. Inga väsentliga noteringar.</p>
	IT Säkerhet	<p>Avsaknad av övergripande kris och kontinuationsplaner (BCP och DRP)</p> <p>Avsaknad av avtal och SLA kopplat till Agresso och Proceedo</p>	<p>Detta kommer att ses över och kompletteras där nödvändigt</p> <p>Bolaget har kravställt avtal och SLA hos Intraservice utan tillräckligt bra genomslag. Den nya styrmodellen 2023 i staden skall bättre fånga upp detta.</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>Fulla ränteavdrag uppnås även i år 2022.</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 driftkostnader. 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 48,6 mdkr jämfört med 49,2 mdkr 2021. Bokfört värde uppgår till 16,1 mdkr (15,5 mdkr).</p> <p>I enlighet med redovisningsregler i K3 ska värdering ske på minsta kassagenererande enhet varmed värdering sker fastighet för fastighet.</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 Byggutveckling. 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>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>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 Bolaget har tänkt att boka upp den utökade PRI-skulden i januari enligt underlag från PRI. I noten kommer bolaget likt förra året att beskriva den kommande förändringen som denna gången beror på den höga inflationen. Prognos för skulden per 2023-01-31 är 133 815 kkr</p>	<p>Vi uppmanar att beakta detta och ta fram tillräckliga upplysningar i årets årsredovisning.</p>
<p>Geografisk samordning Fastighetsöverlåtelse mellan bostadsbolagen inom ramen för den geografiska samordningen och en effektivisering av förvaltning skedde i april 2016. Transaktionerna har reglerats i avtal så att ägande redovisningsmässigt bedöms ha övergått. 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 29 Mkr rapporteras som eventalförpliktelser.</p>	

5. Övrigt

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
Värdeöverföring	<p>Utdelning föreslås om 1.672 tkr för 2023. 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 10 Mkr 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>
Förfrågan från Konkurrensverket Konkurrensverket har fått in en skrivelse från lekmannarevisor i Stadsrevisionen Göteborgs Stad vilken noteras att bl.a. Bostads AB Poseidon ev. inte skulle ha fullgjort vad som följer enligt 3 och 7 §§ transparenslagen.	<p>Bolaget har besvarat frågan från Konkurrensverket med att verksamheten bedrivs på affärsmässiga principer samt att bolaget har en öppen redovisning i årsredovisningen där samtliga transaktioner framgår. Bolagets bedömning är således att de inte omfattas av lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser och dess föreskrifter om separat redovisning.</p> <p>Detta är inget nytt ställningstagande från bolaget att man inte bedöms omfattas av Transparenslagen. Vår rekommendation är givetvis att bolagets ledning noga följer utvecklingen i frågan.</p>
Övriga frågor avseende förvaltningsrevision/intern kontroll	Vi har upprättat en separat PM ("Lägesrapport IK Poseidon 2022") som vi hänvisar till.

Tack!

Huvudansvarig revisor

Daniel Larsson

[pwc.se](https://www.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.