

# Bostads AB Poseidon

Styrelsehandling 11  
2024-02-08  
Bilaga 1

Avrapportering av revision per den  
31 december 2023

Styrelsemöte  
2024-02-08





# Innehållsförteckning

Status i revisionen

- 01 Översikt revisionsstrategi
- 02 Iakttagelser från granskning av årsbokslut per 2023-12-31 för koncernen och moderbolaget
- 03 Summering av noterade avvikelser (SAD)
- 04 Iakttagelser från granskning av intern kontroll

# Status i revisionen

EY rapporter	Revisionsplan	Intern kontroll och förvaltningsrevision	Översiktlig granskning av delårsrapport 2023-08-31	Årsbokslut 2023
Status	Slutförd	Slutförd	Slutförd	Slutförd

## Status på revisionen

Revisionsplanering	Slutförd
Översiktlig granskning av delårsrapport 2023-08-31	Slutförd
Granskning av intern kontroll och förvaltningsrevision	Slutförd
Granskning av årsbokslut och årsredovisning	Slutförd

## Särskilda redovisnings- /rapporteringsområden

Fastighetsvärdering	Slutförd
---------------------	----------

## Kvarstående åtgärder

- Inhämta uttalande från företagsledningen ("letter of representation")
- Följa upp väsentliga händelser efter balansdagen
- Slutlig genomgång av signerad årsredovisning

# 01

## Översikt revisionsstrategi



# Riskbedömning och fokusområde

## Översikt av 2023 års revision

---

### Revisionens omfattning

---

- Översiktlig granskning av delårsbokslut i augusti
  - Granskning av intern kontroll och rutiner
- Förvaltningsrevision  
Granskning av årsbokslut

### Väsentliga områden

---

- Bokslutsprocessen
  - Fastighetsvärderingsprocessen
  - Hyresaviseringsprocessen
  - Inköps- och utbetalningsprocessen
  - Investeringsprocessen
  - Löneprocessen
- Intäktsredovisning  
Materiella anläggningstillgångar  
Tvister  
Kartläggning IT-miljö

### Revisionsberättelse

02

lakttagelser från  
granskning av  
årsbokslut per  
2023-12-31



# Iakttagelser från vår granskning

## Redovisnings-, revisionsfrågor & bedömningsposter

Område	Iakttagelse och kommentar	Väsentlighet	Bedömning
<p>Marknadsvärdering av fastighetsbestånd (inkl Projektutveckling)</p> <p>I legal enhet tillämpas regelverket K3 och förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.</p> <p>Koncernens fastighetsinnehav inkl. förvaltningsfastigheter under uppförande, redovisas till verkligt värde enligt IAS 40.</p> <p>Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens och Poseidons balansräkning.</p> <p>Syftet med värdering för legal enhet är att identifiera eventuella nedskrivningsbehov inom fastighetsbeståndet, samt uppfylla upplysningskrav enligt tillämpade regelverk. För koncernen värderas hela beståndet för att redovisa förvaltningsfastigheter till verkligt värde.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkligt värde på Poseidons fastigheter uppgår per 2023-12-31 till 46 476 mnkr, i jämförelse med 48 556 mnkr per 2022-12-31 dvs. en värdeminskning om ca 4,3%.</li> <li>• Till följd av värderingen har nedskrivningar av befintliga fastigheter genomförts under året om 109 mnkr. Därutöver har en nedskrivning genomförts av en projektfastighet om 51 mnkr. Även återföring av tidigare års nedskrivningar har skett om 60 mkr.</li> <li>• Värderingen har upprättats av koncernens värderingsgrupp under ledning av Jessica Kruse. I jämförande syfte har även 60 externa värderingar inhämtats i november 2023, hälften var från Newsec och Svefa.</li> <li>• Newsec och Svefa har i januari 2024 bekräftat att resultatet av deras värderingsutlåtanden per november 2023 är fortsatt aktuella.</li> <li>• EY:s interna fastighetsvärderingsspecialist har bedömt koncernens tillämpade värderingsparametrar såsom avkastningskrav, hyresökning, drift- och underhållskostnader samt långsiktig vakans. Vår bedömning är att koncernen är försiktig i sina antaganden men att marknadsvärdena ligger inom rimliga värderingsintervall.</li> <li>• Vi har även stickprovsvis granskat indata i värderingen för att säkerställa att värderingen baseras på faktiska hyresnivåer, att värderingen baseras på fastställda parametrar samt att avkastningsvärdet per fastighet är korrekt beräknat.</li> <li>• Vi har noterat att anpassningar skett av värderingsparametrar för individuella fastigheter.</li> </ul>	Hög	Vår bedömning är att förvaltningsfastigheterna är i allt väsentligt korrekt redovisade per den 31 december 2023.

# Iakttagelser från vår granskning

## Redovisnings-, revisionsfrågor & bedömningsposter

Område	Iakttagelse och kommentar	Väsentlighet	Bedömning
Kartläggning IT-miljö	<ul style="list-style-type: none"> <li>Som en del av vår riskbedömning har vi utfört en kartläggning av de affärssystem som har väsentlig betydelse för bolagets finansiella processer. För Bostads AB Poseidon har vi identifierat följande affärssystem som väsentliga för vår revision: <ul style="list-style-type: none"> <li>Unit4 ERP</li> <li>Proceedo</li> <li>Cognos Controller</li> </ul> </li> <li>Eftersom samtliga system driftas av Intraservice har kartläggningen utförts av EY:s revisionsteam som granskar Göteborgs stad. Kartläggningen har utförts med stöd av EY:s specialister inom IT-revision.</li> <li>För bostadsbolagen inom Framtiden-koncernen har vi identifierat ytterligare ett system, Fast 2, där revisionsteamet för Bostads AB Poseidon genomfört kartläggningen.</li> </ul>	Hög	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi har ej identifierat några väsentliga risker med avseende på IT-miljön</li> </ul>
Visselblåsarrapporten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi har tagit del av den rapport som visselblåsarfunktionen lämnade 2024-01-03, <i>Rapport 50-2023 Missförhållanden inom Bostads AB Poseidon</i>. Vi har läst igenom rapporten och vidtagit kompletterande revisionsåtgärder.</li> <li>Rapporten hanterar ett antal områden bla bristande ledarskap, arbetsmiljö och personalrelaterade frågor. Även om dessa områden är viktiga, inkluderas dessa inte normalt inom den sk lagstadgade revisionen.</li> <li>Vi noterar vidare att rapporten berör direktupphandlingar och inköp. Kontroll av direktupphandlingar var en av de förbättringsförslag som presenterades i samband med vår genomgång av inköpsprocessen. Företagsledningen genomför en översyn över bolagets direktupphandlingar, och den planeras vara klar innan sommaren.</li> <li>Dessutom benämns bolagets fakturahantering i rapporten. Vi har tagit del av dokumentation rörande de berörda fakturorna.</li> </ul>	Hög	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi har ej identifierat något väsentligt fel eller väsentliga brister i de interna kontrollerna.</li> <li>Dock inväntar vi rapporten från översynen av bolagets direktupphandlingar innan vår slutliga bedömning. Efterlevnad av lagar och regler är ett område som berörs i den lagstadgade revisionen.</li> </ul>



# Iakttagelser från vår granskning

## Redovisnings-, revisionsfrågor & bedömningsposter

Område	Iakttagelse och kommentar	Väsentlighet	Bedömning
Transparensredovisningen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Framtiden-koncernensbolag har fått frågor från Konkurrensverket tidigare år kring hur de anser att de uppfyller kraven enligt transparenslagen. Tidigare år har ställningstagandet varit att man inte omfattas av transparenslagen.</li><li>• Konkurrensverket har i beslut fattat december 2023 bedömt att bolaget omfattas av Transparenslagen.</li><li>• EYs bedömning i nuläget är att styrelsen i varje företag som omsätter mer än 40 MEUR behöver upprätta en beskrivning (öppen redovisning) oavsett om företaget har några transaktioner med det allmänna eller ej och beskriva de förhållanden som finns. Det finns inga klara riktlinjer kring vare sig rapportering eller granskning av den öppna redovisningen.</li><li>• Bolaget har i årsredovisningen för 2023 inkluderat upplysningar i syfte att följa Transparenslagens intention.</li></ul>	Hög	<ul style="list-style-type: none"><li>• Granskning pågår</li></ul>

03

Summering av  
noterade avvikelser  
(SAD)



# Summering av noterade avvikelser

Nedan har vi beskrivit de avvikelser vi har identifierat under vår granskning av årsbokslutet per 2023-12-31 och dess effekt på resultatet för perioden.

Avvikelse	Effekt på resultatet (MSEK)
Faktiska rättade avvikelser	0
Faktiska ej rättade avvikelser	0
Ej rättade avvikelser som avser bedömningar	0
Summa ej rättade avvikelser före skatt	0
<i>Skatteeffekt</i>	0
Summa av ej rättade avvikelser efter skatt	0

Under vår granskning har vi summerat avvikelser i belopp, klassificering samt presentation och upplysning avseende respektive post i den finansiella rapporteringen, som är presenterad av bolaget, och jämfört med det belopp, klassificering eller presentation och upplysning som vi anser är korrekt.

# 04

## lakttagelser från granskning av intern kontroll



# Väsentliga processer

Vi har i vår revisionsplan identifierat följande väsentliga processer. Baserat på utförd granskning har vi upprättat en rapportering i avvikelseform där vi endast lyfter våra iakttagelser samt förbättringsförslag på efterföljande bilder.

Process
Bokslutsprocessen
Fastighetsvärderingsprocessen
Hysesaviseringsprocessen
Inköps- och utbetalningsprocessen
Investeringsprocessen
Löneprocessen

# Iakttagelser intern kontroll

Efter genomförd granskning av den interna kontrollmiljön har en övergripande bedömning av den interna kontrollen i respektive process utförts och vi sammanfattar nedan våra iakttagelser och rekommendationer.

Process	Beskrivning	Rekommendation	Bolagets kommentar
Investeringsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>I samband med genomgång av bolagets rutin för pågående investeringar noteras att en övergripande rutinbeskrivning saknas. Bolaget har ett flödesscheman samt hänvisning till koncerngemensamma riktlinjer, men ingen bolagsspecifik rutinbeskrivning som förklarar de olika stegen i processen samt hur koncerngemensamma riktlinjer tillämpas och/eller följs. Bland annat i samband med personalbyten i blir rutinbeskrivningar relevanta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi rekommenderar bolaget att upprätta en av ledningen antagen rutinbeskrivning för övergripande innebörd och hantering av rutinen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Det är korrekt noterat att vi inte har en rutinbeskrivning till våra byggprocesser då processerna ska vara så tydliga i sig själva och skrivna så att de följer relevanta koncerngemensamma riktlinjer så att användare inte kontinuerligt ska behöva läsa riktlinjerna. Dock tycker vi rekommendationen är bra då det är bra att ha en övergripande beskrivning av byggprocesserna för att beskriva deras innebörd och hur man ska arbeta med/i dem. Detta kommer därför tas fram.</li> </ul>
Inköpsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi har granskat bolagets rutin för inköpsprocessen. I samband med genomgång har det noterats att ingen formell efterhandskontroll över direktupphandlingar för att säkerställa att dessa inte överskrider de belopp som tillåter direktupphandling enligt LoU.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi rekommenderar bolaget att se över möjlighet att införa en kontroll för att säkerställa att efterlevnad av LoU tillämpas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bolagets upphandlingsenhet genomför kontroller av efterlevnaden av direktupphandlingsprincipen redan idag. Det kommer införas som en stående punkt på verksamhetsplaneringen för att tydliggöra att det görs.</li> </ul>
Löneprocessen – Framtidens Lönecenter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi har granskat Löneprocessen hos Framtidens Lönecenter. I samband med genomgång av bolagets rutin noteras att Lönesystemet saknar funktion som kräver attest eller annat godkännande vid ändring av grunddata. Det sparas ner logglistor men bolaget har ingen formell uppföljning eller godkännande av gjorda förändringar i grunddata.</li> <li>Det framkommer också att de anställda har sk "super-user" behörighet i Lönesystemet. Förljaktligen borde det vara relevant att stärka rutinen kring uppföljning och godkännande av ändring av grunddata.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vi rekommenderar bolaget att se över behovet att inkludera en kontroll för ändrad grunddata.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bolaget inför rutin from 2024 att lönecentrat skickar en logglistan en gång per kvartal till bolagets HR-funktion för kontroll.</li> </ul>

# Iakttagelser intern kontroll

Efter genomförd granskning av den interna kontrollmiljön har en övergripande bedömning av den interna kontrollen i respektive process utförts och vi sammanfattar nedan våra iakttagelser och rekommendationer.

Process	Beskrivning	Rekommendation	Bolagets kommentar
Koncerninterna tjänster - avtal	<ul style="list-style-type: none"><li>I samband med våra processgenomgångar bland Framtiden-koncernens bolag har det noterats att det föreligger många koncerninterna tjänster. Koncerninterna tjänster behöver tydligt utvärderas utifrån samma krav som för externa leverantörer. Vi har noterat att det saknas formella avtal kring dessa tjänster. Avsaknaden av avtal medför att det föreligger en risk för oklarheter i ansvarsfördelningen mellan parterna, inklusive internprissättning.</li><li>Vi noterar vikten i att det finns tydlighet i avtal kring vilka tjänster som avses, prissättning etc utifrån ett flertal regelverk inklusive skattemässiga aspekter.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Vi rekommenderar att det säkerställs att samtliga koncerninterna tjänster inom Framtiden-koncernen formaliseras i avtal.</li><li>Vi rekommenderar vidare att det säkerställs att avtal finns även kopplat till andra koncerninterna tjänster.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Frågan kring koncerninterna tjänster/avtal kommer att ses över och hanteras på koncernnivå, men är inte en prioriterad fråga.</li></ul>

The image features a dark gray background densely packed with white, hand-drawn business icons. These icons include various charts (bar, line, pie), currency symbols (dollar, euro, pound), arrows, lightbulbs, and the words 'BUSINESS', 'START', 'NEXT', 'OPTION', 'PLAN', 'MONEY', and 'IDEA'. A large, bright yellow diamond shape is centered on the left side, overlapping several of the background icons. The word 'Tack' is written in a clean, white, sans-serif font, positioned to the right of the yellow diamond.

Tack