

Bostads AB Poseidon

Avrapportering av revision per den
31 december 2024

Styrelsemöte
2025-02-06



EY

Building a better
working world



Innehållsförteckning

Status i revisionen

- 01** Översikt revisionsstrategi
- 02** Iakttagelser från granskning av årsbokslut per 2024-12-31 för bolaget
- 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 2024-08-31	Årsbokslut 2024
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
Granskning av transparensredovisning	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 2024 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 2024-
12-31



Iakttagelser från vår granskning

Redovisnings-, revisionsfrågor & bedömningsposter

Område	Iakttagelse och kommentar	Väsentlighet	Bedömning
Marknadsvärdering av fastighetsbestånd (inkl Projektutveckling) I legal enhet tillämpas regelverket K3 och förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Koncernens fastighetsinnehav inkl. förvaltningsfastigheter under uppförande, redovisas till verkligt värde enligt IAS 40. Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens och Poseidons balansräkning. 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.	• Verkligt värde på Poseidons fastigheter uppgår per 2024-12-31 till 50 513 mnkr, i jämförelse med 46 476 mnkr per 2023-12-31 dvs. en värdeökning om ca 8,7%. • Till följd av värderingen har inga nedskrivningar av befintliga fastigheter genomförts under året, i jämförelse med 109 mnkr per 2023-12-31. Däremot har nedskrivningar genomförts av projektfastigheter om 5 mkr (51 mnkr). Även återföring av tidigare års nedskrivningar har skett om 108 mkr (60 mkr). • Värderingen har upprättats av koncernens värderingsgrupp under ledning av Jessica Kruse. I jämförande syfte har även 90 (60) externa värderingar inhämtats på koncernnivå i november 2024, hälften var från Newsec och CBRE. • Newsec och CBRE har i januari 2025 bekräftat att resultatet av deras värderingsutlåtanden per november 2024 är fortsatt aktuella. • Koncernen har under 2024 gjort ändringar av värderingsmodellen. Ökat antalet externvärderade fastigheter och använt resultatet från dessa i redovisningen. I fastigheter med både bostäder och lokaler värderas dessa numera var för sig. Tidigare har fastigheterna värderats med ett avkastningskrav som viktats baserat på omsättningen. Vår bedömning är att koncernen är försiktig i sina antaganden men att marknadsvärdena ligger inom rimliga värderingsintervall. Vi bedömer vidare att de ändringar som gjorts 2024 leder till en mer rättvisande värdering • 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. • Vi har även stickprovvis granskat indata i värderingen för att säkerställa att den baseras på faktiska hyresnivåer och på fastställda parametrar samt att avkastningsvärdet per fastighet är korrekt beräknat. • Vi har noterat att anpassningar skett av värderingsparametrar för individuella fastigheter.	Hög	Vår bedömning är att förvaltningsfastigheterna är i allt väsentligt korrekt redovisade per den 31 december 2024.

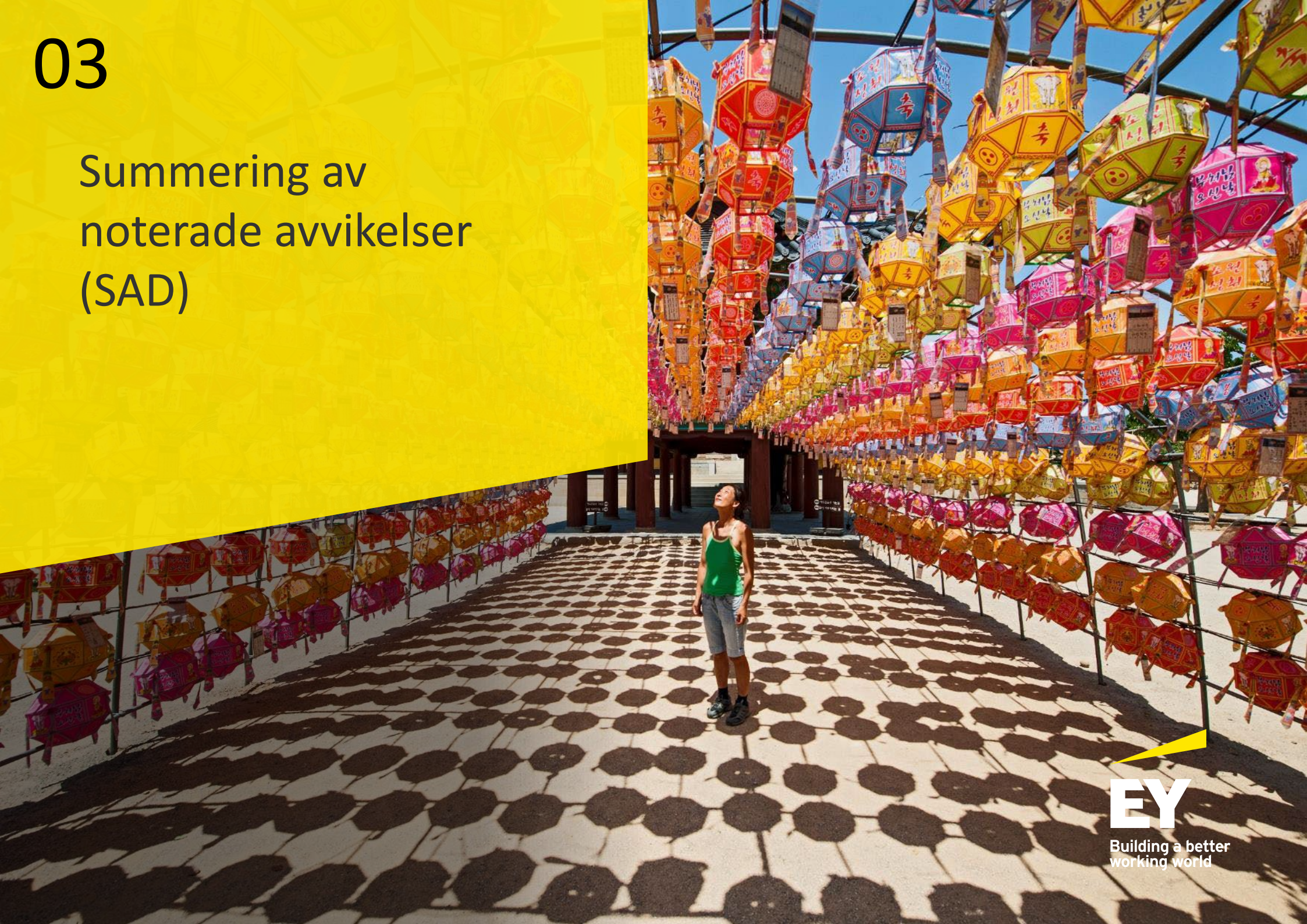
Iakttagelser från vår granskning

Redovisnings-, revisionsfrågor & bedömningsposter

Område	Iakttagelse och kommentar	Väsentlighet	Bedömning
Kartläggning IT-miljö	- 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: - Unit4 ERP - Procedo - Cognos Controller - 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. - För bostadsbolagen inom Framtiden-koncernen har vi identifierat ytterligare ett system, Fast 2, där revisionsteamet för Bostads AB Poseidon genomfört kartläggningen.	Hög	Vi har ej identifierat några väsentliga risker med avseende på IT-miljön
Transparensredovisningen	- Framtiden-koncernens bolag har fått frågor från Konkurrensverket tidigare år kring hur de anser att de uppfyller kraven enligt transparenslagen. Framtiden-koncernens ställningstagande är att man inte omfattas av transparenslagen. - EYs bedömning är varje offentligt ägt företag som omsätter mer än 40 MEUR omfattas av regelverket kring s k öppen redovisning. Det finns inga klara riktlinjer kring vare sig rapportering eller granskning av den öppna redovisningen. - Bolaget har i årsredovisningen för 2024 inkluderat upplysning om att bolaget inte omfattas av Transparenslagen men i den mån det ändå omfattas bedömer bolaget att erforderliga upplysningar återfinns i årsredovisningen.	Hög	- Vårt yttrande kommer i likhet med föregående år att lämnas med särskild skrivelse. Detta för att det saknas tydliga riktlinjer från lagstiftaren vad en öppen redovisning ska innefatta och vi kan därför inte bedöma om årsredovisningen innehåller all efterfrågad information. - Granskningen är slutförd. Vi inväntar signerad årsredovisning och därefter lämnas yttrandet i enlighet med Insynslagen.

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 2024-12-31 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
Skatteeffekt	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

lakttagerler frå 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 – Uppföljning jmf med 2023

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	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.	Vi rekommenderar bolaget att upprätta en av ledningen antagen rutinbeskrivning för övergripande innebörd och hantering av rutinen.	En revidering av byggprocessen skall göras efter årsskiftet och i samband med detta kommer en rutinbeskrivning att upprättas. Skall vara klart i mars 2025.
Inköpsprocessen	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.	Vi rekommenderar bolaget att se över möjlighet att införa en kontroll för att säkerställa att efterlevnad av LoU tillämpas.	Inköpsenheten gör en årlig kontrollaktivitet, men den har inte varit formellt nedtecknad i en rutin eller liknande. Denna är nu inlagd som en årlig del av internkontroll. Flera av de aktiviteter som beskrivs i rutinen kommer att genomföras under 2024, men några blir först nästa år efter att beslut tagits av ny direktupphandlingsrutin som verksamheten arbetar efter.
Löneprocessen – Framtidens Lönecenter	- 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. - Eftersom de anställda på Lönecentret har sk "super-user" behörighet i Lönesystemet, borde det vara relevant att stärka rutinen kring uppföljning och godkännande av ändring av grunddata.	Vi rekommenderar bolaget att se över behovet att inkludera en kontroll för ändrad grunddata.	Bolaget kommer att införa en kontroll för ändrad grunddata. Kan vara genom att attest görs av logglista och/eller i form av stickprov ett par gånger om året av ett antal personers anställningar och hur deras grunddata har förändrats samt att det finns underlag som styrker alla förändringar.

Iakttagelser intern kontroll – Tillkommande 2024

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
Hyresaviseringsprocessen	- I samband med granskning av hyresintäkter inför årsbokslutet genomfördes stickprovstestning av hyresavtal utifrån bolagets objektslista i Fast2. Urvalen gjordes slumpmässigt för att kunna verifiera korrektheten i objektslistan. Det noterades att tre avtal i vårt urval saknades; SGS Studentbostäder (objektnr. 4517-0125) samt två privatpersoner (objektnr. 6850-0666 och 6321-1255). - Dessutom noterades det att avtalet för objektnr. 5866-0121 har signerats elektroniskt (med BankID) av rätt motpart, men uppgifterna i avtalet gäller en annan person. Personen hade ångrat sig och den nuvarande hyresgästen fick möjligheten att hyra istället. Avtalet bedöms inte ha upprättats korrekt. - Vi noterar vikten av att avtal finns dokumenterade och tillgängliga som stöd för verksamheten, samt att man säkerställer korrekta individuppgifter i kontrakten.	Vi rekommenderar att översyn/stickprovskontroller genomförs för att säkerställa fullständigheten, samt korrektheten, i de tillgängliga avtalen.	- Dessvärre saknas dessa kontrakt vilka härrör från den tid då dessa arkiverades i kontraktsskåp på respektive distrikt. Kontrakten scannas numera in och finns arkiverade i fastighetssystemet. - Gällande objekt 5866-0121 har det gjorts en incidentrapport så snart felet upptäcktes samt tecknat korrekt hyresavtal med rätt hyresgäst. Korrekt hyresavtal ligger inskannat i fastighetssystemet. - Vi ser över om en kontroll skall införas för att säkerställa fullständigheten samt korrektheten i kontrakten.

Iakttagelser intern kontroll – Gemensam inom Framtiden (samma som 2023)

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	- 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 för management fee samt koncerninterna byggtjänster. Avsaknaden av avtal medför att det föreligger en risk för oklarheter i ansvarsfördelningen mellan parterna, inklusive internprissättning. - Vi noterar vikten i att det finns tydlighet i avtal kring vilka tjänster som avses, prissättning etc utifrån ett flertal regelverk inklusive skattemässiga aspekter.	- Vi rekommenderar att det säkerställs att samtliga koncerninterna tjänster inom Framtiden-koncernen formaliseras i avtal. - Vi rekommenderar vidare att det säkerställs att avtal finns även kopplat till andra koncerninterna tjänster.	Frågan kring koncerninterna tjänster/avtal kommer att ses över och hanteras på koncernnivå, men är inte en prioriterad fråga.



Tack