

Bostads AB Poseidon

Avrapportering av revision per den
31 december 202

Styrelsemöte
2026-02-05



Innehållsförteckning

Status i revisionen

- 01** Översikt revisionsstrategi
- 02** Iakttagelser från granskning av årsbokslut per 2025-12-31 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 2025-08-31	Årsbokslut 2025
Status	Slutförd	Slutförd	Slutförd	Slutförd

Status på revisionen

Revisionsplanering	Slutförd
Översiktlig granskning av delårsrapport 2025-08-31	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 2025 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
2025-12-31



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 tillämplade regelverk. För koncernen värderas hela beståndet för att redovisa förvaltningsfastigheter till verkligt värde.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Verkligt värde på Poseidons fastigheter uppgår per 2025-12-31 till 53 472 mnkr, i jämförelse med 50 513 mnkr per 2024-12-31 dvs. en värdeökning om ca 5,9%. ▶ Till följd av värderingen har nedskrivningar av befintliga fastigheter genomförts under året om 4 mnkr (0 mkr). Dessutom har nedskrivningar genomförts av projektfastigheter om 57 mkr (5 mnkr). Även återföring av tidigare års nedskrivningar har skett om 88 mkr (108 mkr). ▶ Värderingen har upprättats av koncernens värderingsgrupp under ledning av Jessica Kruse. I jämförande syfte har även 90 (90) externa värderingar inhämtats i november 2025, hälften var från Newsec och CBRE. ▶ Newsec och CBRE har i januari 2026 bekräftat att resultatet av deras värderingsutlåtanden per november 2025 är fortsatt aktuella. ▶ Vår bedömning är att koncernen är försiktig i sina antaganden men att marknadsvärdena ligger inom rimliga värderingsintervall. ▶ EY:s interna fastighetsvärderingsspecialist har bedömt koncernens tillämplade 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 stickprovsvis 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 erforderliga anpassningar är gjorda och dokumenterade för individuella fastigheter. 	Hög	Vår bedömning är att förvaltningsfastigheterna är i allt väsentligt korrekt redovisade per den 31 december 2025.

Iakttagelser från vår granskning

Redovisnings-, revisionsfrågor & bedömningsposter

Område	Iakttagelse och kommentar	Väsentlighet	Bedömning
Kartläggning IT-miljö	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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"> ▶ Unit4 ERP ▶ Proceedo ▶ Cognos Controller ▶ Eftersom samtliga system driftas av Intraservice och används gemensamt i koncernen har kartläggningen utförts av EY:s revisionsteam för Göteborg Stadshus AB. ▶ För bostadsbolagen inom Framtiden-koncernen har vi identifierat ytterligare ett system, Fast 2, där revisionsteamet för Bostads AB Poseidon genomfört kartläggningen. 	Hög	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vi har ej identifierat några väsentliga risker med avseende på IT-miljön
Transparensredovisningen	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 2025 inkluderat upplysning om att bolaget inte omfattas av Transparenslagen men i den mån det ändå omfattas bedömer bolaget att erforderliga upplysningar återfinns i årsredovisningen. 	Låg	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 2025-12-31 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 - Uppföljning jmf med 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
Investeringsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> I samband med genomgång av bolagets rutin för pågående investeringar noteras att en övergripande rutinbeskrivning saknas. Bolaget har ett flödesscheman (benämnd "Byggprocess" som uppdaterades i mars 2025) 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 blir rutinbeskrivningar relevanta. Vidare har bolaget dessutom haft utbildningar i den interna "Byggprocessen" som sker 4 ggr per år för att introducera nya och gamla anställda. 	<ul style="list-style-type: none"> Vi rekommenderar bolaget att upprätta en av ledningen antagen rutinbeskrivning för övergripande innebörd och hantering av rutinen. Interna utbildningar minskar behovet av, men ersätter inte, en rutinbeskrivning. Därmed kvarstår vår rekommendation. 	<ul style="list-style-type: none"> Vi kommer att upprätta en rutinbeskrivning som beräknas vara klar december 2025
Löneprocessen - Framtidens Lönecenter	<ul style="list-style-type: none"> 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. Under 2025 har 5st slumpmässigt utvalda löneutbetalningar kontrollerats i mars respektive september. I samband med detta kontrolleras även ifall grunddata för de 5st anställda skulle vara felaktig. 	<ul style="list-style-type: none"> Vi rekommenderar bolaget att se över behovet att inkludera en kontroll för ändrad grunddata. Exempelvis genomgång av logglista med lämplig periodicitet. 	<ul style="list-style-type: none"> Vi tar till oss rekommendationen och avser vidareutveckla kontrollen kring grunddata.

Iakttagelser intern kontroll - Uppföljning jmf med 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	<ul style="list-style-type: none">▶ 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 det saknades avtal i vårt urval<ul style="list-style-type: none">▶ 2024: SGS Studentbostäder (objektnr. 4517-0125) samt två privatpersoner (objektnr. 6850-0666 och 6321-1255).▶ 2025: 3st parkeringsplatser (objektnr. 5414-5162, 3047-5167 och 5411-5123)▶ Dessutom noterades det 2024 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.▶ Ingen sådan observation har gjorts i urvalet 2025.▶ Vi noterar vikten av att avtal finns dokumenterade och tillgängliga som stöd för verksamheten, samt att man säkerställer korrekta individuppgifter i kontrakten.	<ul style="list-style-type: none">▶ Vi rekommenderar att översyn/stickprovskontroller genomförs för att säkerställa fullständigheten, samt korrektheten, i de tillgängliga avtalen.▶ Denna notering kvarstår från föregående år.	<ul style="list-style-type: none">▶ De saknade avtalen 2024 och 2025 härrör från tid innan vi skannade alla avtal i Fast2.▶ Stickprovskontroller görs idag på att avtalen skannas in av uthyraren.

A

**Tidigare års
åtgärdade
iakttagelser från
granskning av intern
kontroll**



Tidigare års åtgärdade iakttagelser 2025

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
Inköpsprocessen	<ul style="list-style-type: none">I samband med genomgång av inköpsprocessen 2024 noterades det att ingen formell efterhandskontroll över direktupphandlingar för att säkerställa att dessa inte överskrider de belopp som tillåter direktupphandling enligt LoU.	<ul style="list-style-type: none">Vi ser positivt på att bolaget implementerat denna nya rutin för att säkerställa att LoU följs.Vi noterar att vår rekommendation från föregående år har åtgärdats.	<ul style="list-style-type: none">Ej tillämpligt.

The image features a dark gray background filled with a dense pattern of 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', and 'MONEY'. A large, bright yellow diamond shape is positioned on the left side, overlapping the background icons. The word 'Tack' is written in a clean, white, sans-serif font, centered horizontally and partially overlapping the right side of the yellow diamond.

Tack