



AB Familjebostäder

Årsbokslut 2019

Februari 2020

31 januari 2020

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer
AB Familjebostäder

Vi har i denna rapport sammanfattat de mer väsentliga iakttagelserna från vår revision i/på moderbolags- och koncernnivå.

Vår revision är anpassad till företags/koncernens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse avseende företags/koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Denna rapport är primärt avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorerna samt för VD/företagsledningen/styrelsen.

Vi ser fram emot att träffa er för att diskutera innehållet.

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig

Agenda

04	Status och kvarstående åtgärder	Status och kvarstående åtgärder
05	Riskbedömning och fokusområde	Riskbedömning och fokusområde
06	Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet	Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet
07	Kommentarer kring väsentliga bedömningsposter	Kommentarer kring väsentliga bedömningsposter
08	Summering av noterade avvikelser	Summering av noterade avvikelser
09	Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer	Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

Status, kvarstående åtgärder och slutsatser

Genomförda och återstående aktiviteter

Vi har genomfört merparten av vår revision i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan.

Följande aktiviteter kvarstår:

- Läsa och granska innehållet i slutlig version av årsredovisningen
- Inhämta uttalande från företagsledningen ("letter of representation")
- Följa upp väsentliga händelser efter balansdagen
- Läsa hållbarhetsrapporten och bedöma vårt uttalande.

Slutsatser

Vi har i vår revision till dags datum inte noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättning att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller några väsentliga fel och om inget ytterligare som kan påverka vårt uttalande kommer till vår kännedom vid slutförandet av revisionen är vår bedömning att vi kommer att kunna lämna en omodifierad (ren) revisionsberättelse.

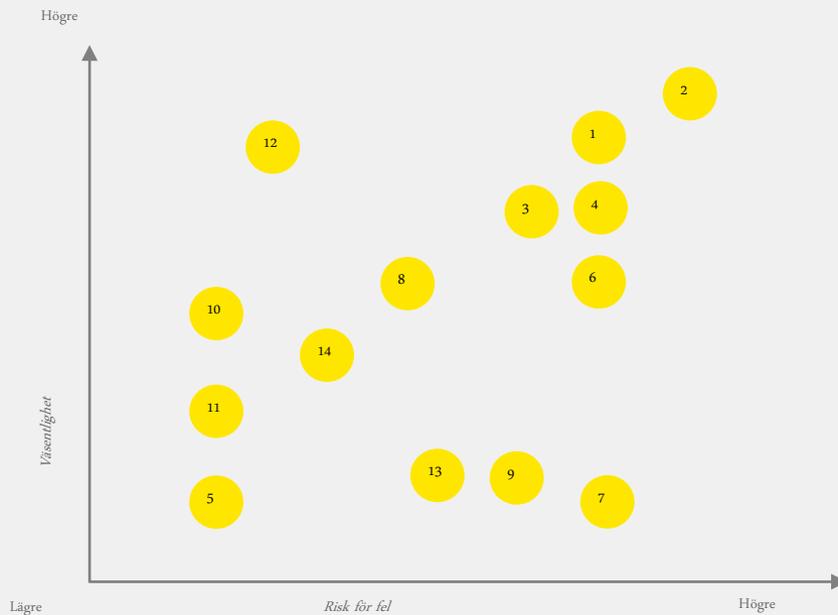
Riskbedömning och fokusområde

Finansiella risker

Nedan beskrivs de finansiella riskområden som har identifierats utifrån parametrarna risk och väsentlighet. I vår revision läggs störst vikt på områden markerade i rött och gult eftersom dessa bedöms ha störst påverkan på det finansiella resultatet.

Nedanstående figur sammanfattar väsentliga områden i vår planering av revisionen

- 1 Värdering fastigheter
- 2 Värdering pågående projekt
- 3 Inköp/Leverantörsfakturor (drift/underhåll)
- 4 Hyresintäkter
- 5 Löner
- 6 Skatt
- 7 Moms
- 8 Bokslutsprocessen
- 9 IT-säkerhet
- 10 Ägardirektiv
- 11 "Allvillagen"
- 12 Väsentliga avtal
- 13 Tvister
- 14 Förtroenderisk/Oegentligheter



Uppdaterad bedömning

	2019	2018
Bokslutsprocessen och årsredovisning		
▶ Väl dokumenterade bokslut		
▶ Inga avvikelser noterade		

- = Innebär att omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra bokslutsprocessen
- = Innebär att vi anser att bokslutsprocessen till vissa delar bör förbättras
- = Innebär att vi anser att bokslutsprocessen fungerar tillfredsställande

Resultaträkning

Område	2019	2018	Skillnad i %	Budget
Intäkter	1 985 286	1 883 278	+6%	1 982 549
Fastighetskostnader	-1 076 410	-1 022 218	+5%	-1 085 672
DRIFTSNETTOT	908 876	861 060	+6%	869 877
Avskrivningar	-417 649	-402 219	+4%	-429 448
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-97 400	-93 206	+5%	-91 612
Jämf. Störande poster	1 899	0	—	0
Summa kostnader	-1 591 459	-1 517 643	+5%	-1 606 732
RÖRELSERESULTAT	395 726	365 635	+8%	375 817
Resultat från finansiella poster	-53 236	-56 639	-6%	-69 232
Skatt	-75 460	-70 851	+7%	
ÅRETS RESULTAT	267 030	238 145	+12%	

Kortfattad resultatanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Intäkter	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Familjebostädernas hyresintäkter och övriga förvaltningsintäkter uppgår till 1 985 mkr vilket är en ökning med 5% jämfört med föregående år då omsättningen uppgick till 1 883 mkr. ▶ Årets genomsnittliga hyreshöjning gäller från 1/1 2020 om 26 kr per kvm gör 33 mkr i effekt. Den uthyrningsbara bostadsytan har ökat till följd av färdigställda projekt och uppgår per bokslutsdagen till 1 287 839. Totalt BOA/LOA 1 448 646 kvm. ▶ Vår granskning av årsbokslutet har inte resulterat i några väsentliga noteringar.
Fastighetskostnader	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Familjebostädernas fastighetskostnader uppgår till 1 076 mkr (1 022 mkr) vilket är en ökning med 5% jämfört med föregående år. ▶ Samtliga kostnadsposter har i regel ökat, utöver fjärrvärme och underhåll som minskat. Minskningen av dessa konton beror på mild vinter samt minskade kostnader för HLU och tillval. Ökningen av övriga kostnader är hänförligt till det ökade fastighetsbeståndet som utöver ökade intäkter även ger ökade kostnader. Kostnader för fastighetsadministration och fastighetsskötsel i egen regi har ökat dels p g a ökat antal medarbetare för anpassning till det växande beståndet, dels p g a utvecklingsprojekt så som implementering av nytt fastighetssystemet.
Driftnetto	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Koncernen gör ett driftnetto på 909 mkr (861 mkr) vilket är en ökning mot föregående år om 48 mkr. ▶ Driftnettomarginalen uppgår till 45,8 % jämfört mot fg års 45,7%. Exklusive tomträttsavgäld är driftnettet 51 %, vilket är i nivå med föregående år då den även då låg på 51 %.
Avskrivningar	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Avskrivningarna har ökat från 402 mkr till 418 mkr. Beror på ökade aktiveringar och större avskrivningsunderlag jämfört med föregående år. Ingen nedskrivning har gjorts per 2019-12-31.
Centrala-administrations och försäljningskostnader	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Har ökat jämfört med föregående år med 4 mkr. Beror främst på ökade kostnader för projekt i tidigt skede (innan vi erhållit markanvisning) samt förgävesprojekteringar. I årsredovisningen bryts dessa poster ut och läggs som övriga rörelsekostnader fr o m 2019.
Jämförelsestörande poster	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Jämförelsestörande posterna avser resultat vid försäljning av fastigheter. Vinst vid avyttring av Kvarnberget 9 (Polishuset i Rinkeby) om 5 761 tkr samt utrangering av fastighet om 3 862 tkr.
Resultat från finansiella poster	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Finansnettot uppgår till 53,2 mkr vilket är lägre än föregående års om 56,6 mkr trots ökad beläning. Detta förklaras av lägre räntenivå.

Balansräkning

Område	2019-12-31	2018-12-31	Skillnad i %
Materiella anläggningstillgångar	16 948 423	16 200 066	+5%
Finansiella anläggningstillgångar	36 023	49 345	-27%
Omsättningstillgångar	241 424	80 965	+198%
Summa tillgångar	17 225 870	16 330 376	+5%
Eget kapital	9 857 058	9 590 841	+3%
Avsättningar	213 624	213 575	0%
Långfristiga skulder	0	0	0%
Kortfristiga skulder	7 155 188	6 525 960	+10%
Summa skulder och eget kapital	17 225 870	16 330 376	+5%

Kortfattad balansanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Förvaltningsfastigheter/ Materiella anläggningstillgångar	Uppgår till 13 779 mkr (Byggnader, Mark och markanläggningar). Posten uppgick till 13 284 mkr vid utgången av föregående år. Motsvarar en ökning på 495 mkr. Förändring är hänförlig till aktiveringar från pågående projekt på +946 mkr avskrivningar om -395 mkr, överföring från nedskrivning pågående nyproduktion om -35 mkr, utrangering om -22 mkr. Komponentavskrivningarna är i genomsnitt 2,13 %.
Pågående projekt	Uppgår till 3 078 mkr, vilket motsvarar en ökning om 261 mkr sedan föregående år. Avser investeringar på +1 673 och omföring aktiverade investeringar i Byggnader och mark på -946 mkr, överfört till inventarier på -2 mkr, avyttrad fastighet på -495 mkr, kostnadsförda investeringar på -5 mkr samt omföring av ackumulerade nedskrivningar av pågående projekt på +35 mkr. Huvuddelen av projekten avser nybyggnadsprojekt om 2 582 Mkr.
Inventarier	Maskiner och inventarier uppgår till 92 mkr per 2019-12-31, vilket motsvarar en minskning på 6 mkr. Årets avskrivningar uppgår till 23 mkr. Under året har avskrivna inventarier till ett anskaffningsvärde av 6 mkr avyttrats. Årets anskaffning uppgår till 16 mkr. Årets anskaffningar och avyttringar avser främst bilar.
Finansiella anläggningstillgångar	Posten uppgår till 36 mkr (49 mkr). Avser likt föregående år främst av uppskjuten skattefordran på 22,4 mkr (33,8 mkr). Huvuddelen (22 mkr) av den uppskjutna skattefordran är hänförlig till bostadslånepostens skattemässiga hantering.
Omsättningstillgångar	Omsättningstillgångarna uppgår per 2019-12-31 till 241 mkr, vilket är en ökning på 160 mkr. Förändringen utgörs främst av fordran för försäljning av Kvarnberget 9 som uppgår till 168 mkr. Föregående år var Hyres- och kundfordringarna högre till följd av tidpunkten för betalningen och de röda dagarna/nyår. Övriga poster är i nivå med föregående år.
Eget kapital	Förändringen av eget kapital uppgår till +266 mkr och utgörs av ett positivt resultat under 2019 på 267 mkr och en utdelning på 0,8 mkr.
Avsättningar	Avsättningarna uppgår till 214 mkr per 2019-12-31 likt föregående år. Posten utgörs likt föregående år främst av uppskjuten skatt. Uppgår i år till 212 mkr.
Kortfristiga skulder	Kortfristiga skulder utgörs främst av koncernkonto hos kommunkoncernen 6 675 mkr (5 945 mkr). Krediten har ökat till följd av nyproduktionen. Leverantörsskulder har minskat med 84 mkr. Beror på att bolaget hade fler preliminärbokade projektfakturor under föregående år. Resterande kortfristiga skulder är i nivå med föregående år.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Twister	<ul style="list-style-type: none">▶ Inga kända pågående tvister med väsentlig karaktär. Tidigare års tvister med Titania Bygg & VVS AB har avslutats. Ett förlikningsavtal undertecknades, vilket innebar att Titania skulle betala Familjebostäder 8 miljoner kronor.	<ul style="list-style-type: none">▶ Beskrivning av vår bedömning
Värdering	<ul style="list-style-type: none">▶ Per 2019-12-31 har beståndet värderats med hjälp av Datschas verktyg till 41,64 miljarder kronor.▶ I likhet med tidigare år har en extern part NAI Svefa områdesvis kompletterat med marknadens avkastningskrav samt granskat och i förekommande fall justerat uppgifter om drift- och underhållskostnader, hyresnivåer och vakanser.▶ Vi har inte funnit att det föreligger något nedskrivningsbehov	<ul style="list-style-type: none">▶ Beskrivning av vår bedömning

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område

Iakttagelse och kommentar

Bolagets kommentar

Avdragsrätt räntekostnader

Skatteverket har tidigare granskat Stockholms stads hantering av avdragsrätt för räntekostnader. Stadshuskoncernens bolag har under åren 2014-2018 lämnat ett öppet yrkande om fullt avdrag för räntekostnader men i räkenskaperna har 37-63 % av räntekostnaderna reserverats ifall Skatteverket skulle vara av annan bedömning. Kammarrätten har under 2019 avlagt överklagandet rörande avdragsrätt för räntor för åren 2014 och 2015. I och med att kostnaderna finns reserverade sedan innan medför detta ingen belastning i resultaträkningen under år 2019.

Från och med 1 januari 2019 har nya regler om ränteavdragsbegränsningar trätt i kraft. Det rör sig dels om generella regler och dels om riktade regler som gäller för vissa skuldförhållanden mellan bolag inom en intressegemenskap. Tidigare gällde att kommunala bolag endast fick avdrag för sina räntekostnader till kommunen om de kunde visa att skuldförhållandet mellan kommunen och det kommunala bolaget var huvudsakligen (75 %) affärsmässigt motiverat. Såväl Skatteverket som förvaltningsdomstolarna har varit restriktiva med att medge avdrag enligt dessa regler.

Numera gäller att avdrag ska medges om inte skuldförhållandet uteslutande eller så gott som uteslutande (90-95 %) har uppkommit för att intressegemenskapen ska få en väsentlig skatteförmån. Skatteverkets möjligheter att vägra avdrag har således begränsats väsentligt. Det finns dock en särskild regel som gäller skuldförhållanden som har uppkommit i samband med förvärv av delägarrätten från ett bolag inom intressegemenskapen. För att avdrag för räntekostnader på sådana lån ska medges krävs även att förvärvet är väsentligen (ca 40 %) affärsmässigt motiverat. Skatteverket kan fortsätta nekade avdrag enligt de generella ränteavdragsbegränsningsreglerna. Dessa regler innebär i korthet att bolag som har ett negativt räntenetto får avdrag med högst ett belopp som motsvarar 30 procent av skattemässigt EBITDA.

Inom Stadshuskoncernen har bolagen upprättat skatteberäkningar där räntekostnader, som tidigare år inte bedömts utgöra kostnader där full avdragsrätt föreligger, numera ges avdrag, baserat på ovanstående stycke. I stället har kontroll skett av huruvida det negativa räntenettet överstiger skattemässigt EBITDA och anpassning har skett inom koncernen med hjälp av koncernbidrag. Det föreligger osäkerhet kring tillämpning av de nya reglerna men bokföringen baseras på ledningens bästa bedömning.

► Beskrivning av vår bedömning

Kommentarer kring väsentliga bedömningsposter

Som ett resultat av vår granskning vill vi särskilt kommentera rimligheten i väsentliga områden vars redovisningsmässiga hantering är beroende av företagsledningens bedömningar.

Bedömningspost	Kommentar
Värdering av pågående projekt	<p>► Familjebostäder har pågående projekt upptagna i balansräkningen till ett värde om 3 081 mkr. Vid diskussion med Jan Kårebrandt (Fastighetsanalytiker) hos Familjebostäder har det ej framkommit något om att det föreligger en risk för nedskrivningsbehov. Vi har tagit del av projektrapporter och jämfört prognostiserade kostnader mot kvarvarande kostnader enligt budget. Bolaget har historiskt varit tillfredställande precisa i sina prognoser och har inte gjort några större nedskrivningar.</p>

Summering av noterade avvikelser

Nedan beskrivs väsentliga avvikelser som vi har noterat under vår årsbokslutsgranskning samt dess påverkan på det redovisade resultatet.

Avvikelse/effekt	Korrigerings ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Fastställda avvikelser	0
<i>Noteringar</i>	
Bedömda avvikelser	0
<i>Noteringar</i>	
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteffekt	0
Skatteffekt	0
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteffekt	0

Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

Nedan redovisas de rekommendationer som tidigare lämnats och en uppföljning av dessa

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation	Uppföljning vid årets bokslutet	Bedömning	Bolagets kommentar
Hires- administrations-processen	▶ Processen har genomförts utan anmärkningar.	Ingen väsentlig påverkan av implementeringen av Fast 2. Test av att informationen förts över korrekt har genomförts.	Grön	▶ ...
Bokslutsprocessen	▶ Väl dokumenterade bokslut. Inga avvikelser noterade.	Väl dokumenterade bokslut. Inga avvikelser noterade.	Grön	▶ ...
Projektstyrnings-processen	▶ Processen har genomförts utan anmärkningar.	Ingen avvikelse har påträffats per bokslut	Grön	
Inköpsprocessen	▶ Processgranskning har genomförts utan anmärkningar.	Ingen avvikelse har påträffats per bokslut	Grön	

- = Innebär att omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra den interna kontrollen
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen till vissa delar bör förbättras
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande

Om EY

EY är ett världsledande företag inom revision, redovisning, skatt, transaktioner och affärsrådgivning. Våra tjänster och insikter hjälper till att skapa förtroende och hållbar tillväxt på finansmarknader och i ekonomier världen över. För att hålla våra löften till våra intressenter utvecklar vi ledare och medarbetare som arbetar i team över gränserna. Vi vill att allt vi gör ska bidra till att affärsvärlden och arbetslivet fungerar bättre – för våra medarbetare, våra kunder och de samhällen vi verkar i.

EY refererar till den globala organisationen samt kan avse en eller flera medlemsföretag i Ernst & Young Global Limited. Varje medlemsföretag utgör en egen juridisk person.

© 2018 Ernst & Young AB.
All Rights Reserved.

ey.com/se

