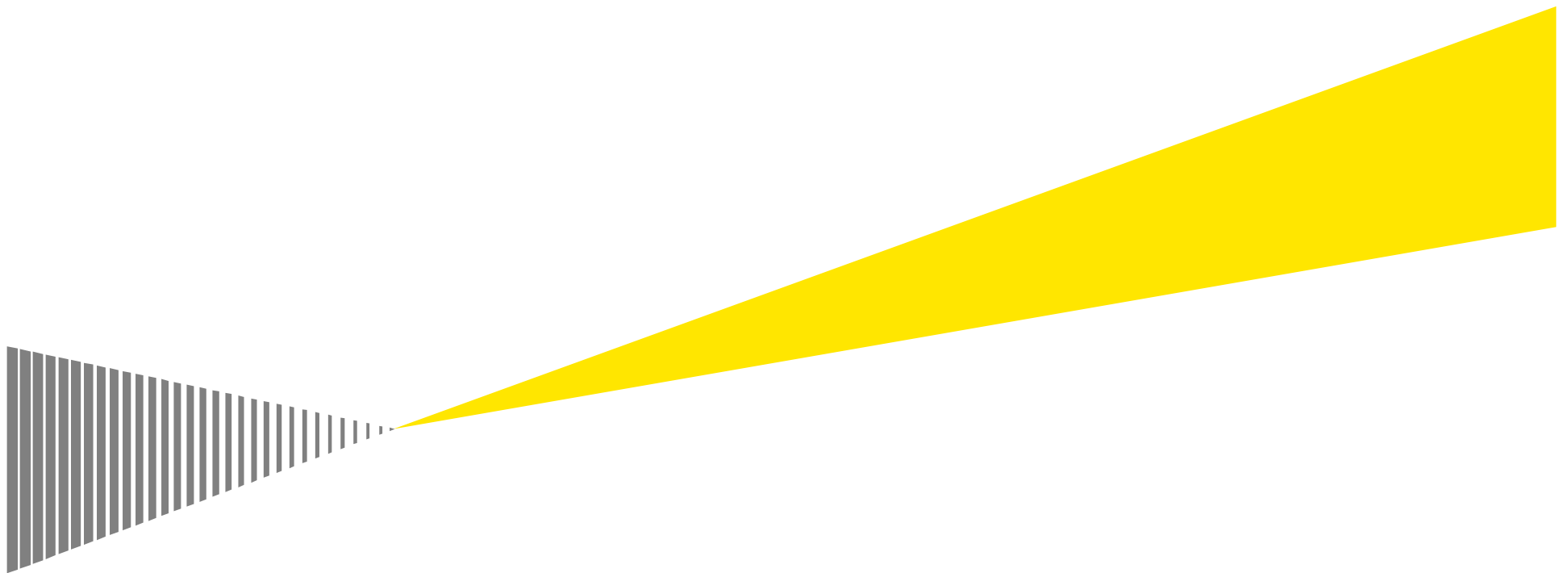


# Familjebostäder

Årsbokslut 2017

29 januari 2018



Building a better  
working world



5 februari 2018

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer  
Familjebostäder

Vi har i denna rapport sammanfattat de mer väsentliga iakttagelserna från vår revision av Familjebostäderkoncernen.

Vår revision är anpassad till koncernens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse på koncernens årsredovisning samt dotterbolagen för räkenskapsåret 2017. I enlighet med god revisionssed har vi i vår revision gjort en bedömning avseende koncernens interna kontroll kopplat till den finansiella rapporteringen, vilket påverkar hur vi planerat revisionen och bestämt utformning, tidpunkt och omfattning av specifika granskningsåtgärder.

Denna rapport är avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorerna samt för VD/företagsledningen/styrelsen och inte för att distribueras till utomstående.

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

Med vänlig hälsning

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

Rickard Lindgren  
Auktoriserad revisor

# Agenda

- 04 Status och kvarstående åtgärder
- 05 Riskbedömning och fokusområde
- 06 **Kortfattad resultatanalys - årsbokslutet**
- 07 **Kortfattade kommentarer till väsentliga balansposter - årsbokslutet**
- 08 Tvister
- 09 Kommentarer kring väsentliga bedömningsposter
- 10 Summering av noterade avvikelser



# Status och kvarstående åtgärder

---

## Genomförda och återstående aktiviteter

Vi har genomfört merparten av vår granskning i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan. Fortfarande kvarstår ett antal aktiviteter innan revisionen är avslutad:

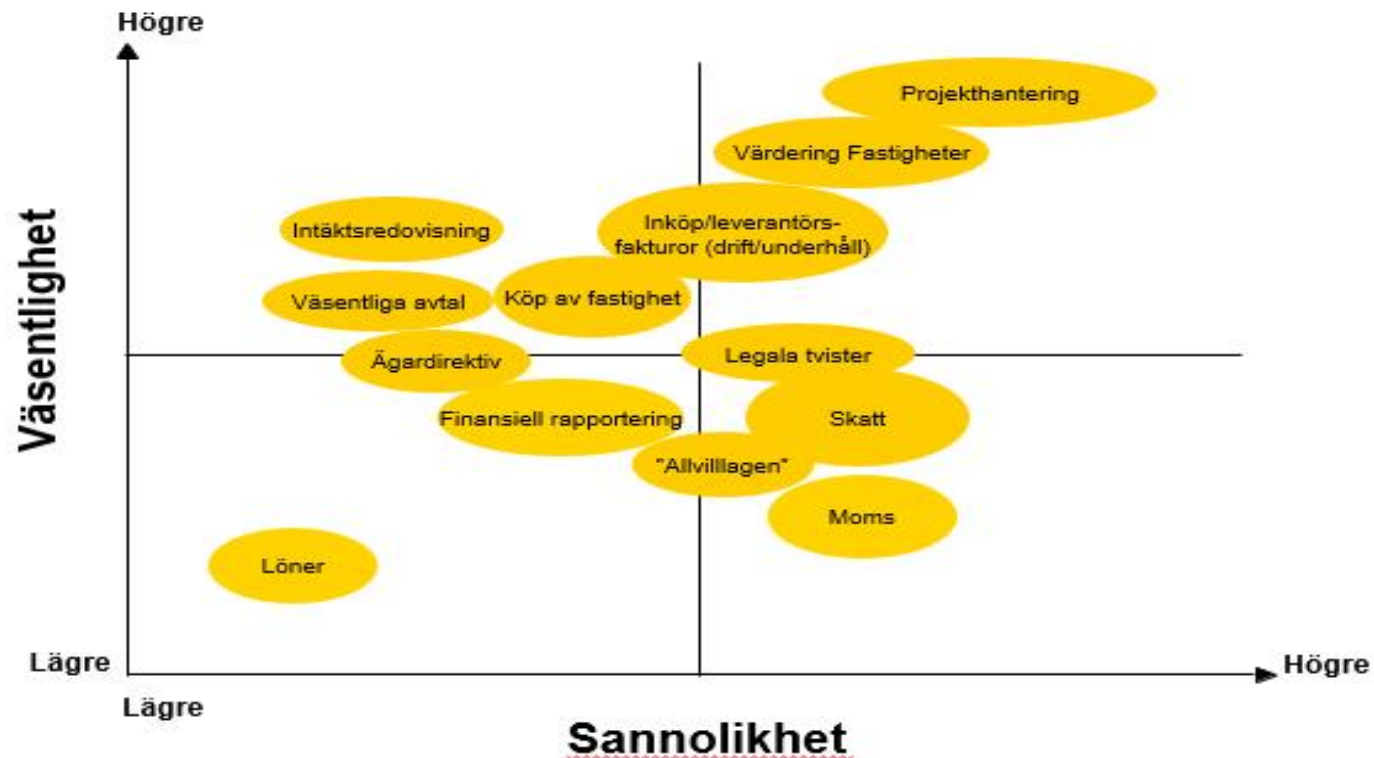
- ▶ Läsa och granska innehållet i slutlig version av årsredovisningen
- ▶ Inhämta uttalande från företagsledningen ("letter of representation")
- ▶ Följa upp väsentliga händelser efter balansdagen
- ▶ Läsa hållbarhetsrapporten och bedömma vårt uttalande.

## Preliminära slutsatser

Vi har i vår revision till dags datum ej noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättningen att årsredovisningen 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 revisionsberättelse som inte innehåller avvikelser mot standardutformningen.

# Riskbedömning och fokusområde

Figuren nedan beskriver på en översiktlig nivå de finansiella riskområden som har identifierats utifrån parametrarna risk och väsentlighet. I vår revision läggs störst vikt på områdena markerade i rött och gult eftersom dessa bedöms ha störst påverkan på det finansiella resultatet.



# Kortfattad resultatanalys - årsbokslutet

Område	lakttagelse och kommentar
Hyresintäkter	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Familjebostäders hyresintäkter uppgår till 1 799 mkr vilket är en ökning med 1,58 % jämfört med föregående år då omsättningen uppgick till 1 771 mkr.</li><li>▶ Årets genomsnittliga hyreshöjning om 9 kr per kvm är i likhet med fg år och gör 11 mkr i effekt. Den uthyrningsbara bostadsytan har ökat till följd av färdigställda projekt och förvärv, uppgår per bokslutsdagen till 1 238 800 kvm. Vår granskning av årsbokslutet har inte resulterat i några väsentliga noteringar.</li></ul>
Driftnetto	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Koncernen gör ett driftnetto på 869 mkr (871 mkr) vilket är en försämring mot föregående år om 2 mkr.</li><li>▶ Driftnettomarginalen uppgår till 47,6 % jämfört mot fg års 48,5%</li><li>▶ Under året har kostnaden för HLU ökat främst på grund av eftersatt underhåll av golv. Även kostnaden för tillval har ökat under innevarande år men kommer påverka driftsnettot positivt under framtida år.</li></ul>
Fastighets-förvärv/försäljningar	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Fastigheten Kvarnberget 6 har förvärvats för 32 mkr</li><li>▶ Vi har stämt av förvärv mot avtal och bokföring. Inga noteringar har identifierats i vår granskning.</li></ul>

# Kortfattade kommentarer till väsentliga balansposter - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Projekt-granskning	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Årets investeringar i pågående projekt inklusive markförvärv uppgår till ca 1285 mkr och under året har 872 mkr aktiverats från pågående projekt till byggnader och mark efter färdigställande av projekt.</li><li>▶ Ett representativt urval av årets investeringar har granskats mot fakturaunderlag utan anmärkning kontroll har även skett att attestering utförts i enlighet med attestinstruktion.</li><li>▶ Inga väsentliga noteringar har identifierats under vår granskning.</li></ul>
Värdering av fastigheter och pågående projekt	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Per 2017-12-31 har beståndet värderats med hjälp av Datschas verktyg.</li><li>▶ 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.</li><li>▶ Totalt bokfört värde för fastigheter uppgår till ca 13 mdr och totalt marknadsvärde uppgår till 35,5 mdr (32,4 mdr). Totalt sett har värdet på beståndet ökat ca 9,5, varav 5,0 % är värdeförändring på befintligt bestånd till följd av lägre värderingsyield (3,33 % vs 3,51 %). Baserat på vår granskning samt samtal med företagsledningen är vår bedömning att inget nedskrivningsbehov har identifierats per 2017-12-31.</li></ul>

# Tvister

Område	lakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Tvister	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Tidigare rapporterad tvist mot Titania Bygg &amp; VVS AB på grund av brister i entreprenad arbetet kvarstår. Tvisten är anhängig vid domstol genom stämning från Titania och genstämning från Familjebostäder.</li><li>▶ Kravet från Familjebostäder uppgår till 75 mkr mot Titania och deras motkrav uppgår till 24 mkr. Inväntar besked från domstolen avseende tvisten.</li><li>▶ Familjebostäder har bestritt leverantörsfakturor och innehållit betalning för fakturor motsvarande ca 29 mkr, som vid ett negativt utslag i domstol kommer behöva erläggas.</li> <li>▶ I samband med ombyggnation av fastigheten Oxnö 1 har brister i entreprenadarbetet och ej åtgärdade besiktningsanmärkningar vid ombyggnation av fastigheten noterats. Kostnaderna beräknas till ca 53 mkr och Familjebostäder anser att entreprenören Titania Bygg &amp; VVS skall stå för dessa kostnader. Stämningsansökan mot Titania är under utarbetande</li> <li>▶ <i>Potentiella tvister:</i></li><li>▶ Tvist med lokalhyresgästen Vavra Restauranger med anledning av uppsägning av hyresavtal. Medling i Hyresnämnden pågår. Det är för närvarande oklart om hyresgästen ska avflytta enligt av bolaget företagen uppsägning eller om överenskommelse om förlängt hyresavtal kan träffas. Skulle ingen överenskommelse träffas och hyresgästen avflytta kan ersättningsanspråk förväntas, vilket kan resultera i en tvist om förhållandevis stort belopp. En avsättning om 1,5 mkr har skett.</li></ul>	



# 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 fastigheter och pågående projekt	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Vi anser att bolagets värdering av fastigheter och de antaganden som ligger till grund för värderingen (uppgift om verkligt värde enligt not) är rimliga.</li></ul>
Värdering av aktier i dotterbolag	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Vi anser att upptagna värden för aktier i dotterbolagen är korrekt och något nedskrivningsbehov föreligger ej.</li></ul>
Väsentliga tvister	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Bolaget har en del tvister som får anses som väsentliga, vilken vi har beskrivit närmare på sid 8. Vi anser att företagsledningens bedömning och hantering av dessa tvister är korrekt.</li></ul>
Ränteavdrag	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Bolaget redovisar en räntekostnad uppgående till 56 303 KSEK vilka hanteras inom kommunens koncernkontosystem. Stockholms Kommun är ett skattebefriat subjekt enligt 7 kap 2 § inkomstskattelagen, de mottagna ränteintäkterna beskattas därmed inte. 1 jan 2013 infördes ränteavdragsbegränsningar och avdragsrätten för tax 2014 och 2015 har ifrågasatts av skatteverket.</li><li>▶ Bolaget reserverar en skatteskuld om 4707 KSEK för interna räntekostnader om 21 395 KSEK. Bolaget avser att inge ett öppet yrkande i inkomstdeklarationen gällande de interna räntekostnaderna.</li><li>▶ Vår bedömning är att bokföringen baseras på ledningens bästa uppskattning vid bokslutstillfället.</li></ul>



# Summering av noterade avvikelser

	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
<b>Fastställda avvikelser:</b>	
Inga fastställda avvikelser	0
<b>Bedömda avvikelser:</b>	
Inga bedömda avvikelser	0
<b>Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt</b>	<b>0</b>
<b>Skatteeffekt</b>	<b>0</b>
<b>Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt</b>	<b>0</b>

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

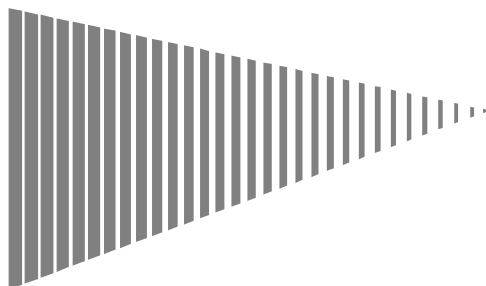
Om EY

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](http://ey.com/se)



**EY**

Building a better  
working world

