

# AB Familjebostäder Årsbokslut 2023

Februari 2023

# Årsbokslut

**Till VD, ledning, styrelse och lekmannarevisorer i AB Familjebostäder**

Vi har i denna rapport sammanfattat våra väsentliga iakttagelser från vår revision av moderbolags- och koncernnivå

Vår revision är anpassad till koncernens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse avseende årsredovisning och koncernredovisning för AB Familjebostäder räkenskapsåret 2023.

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

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor  
Påskrivande revisor

Nicklas Boström  
Auktoriserad revisor

# Sammanfattning

## Genomfört arbete

### Granskning av årsbokslutet

- ▶ Vi har genomfört vår granskning i enlighet med vår revisionsplan för räkenskapsår 2023. Revisionen har omfattat granskning av koncernens resultat- och balansräkning, styrelsens förvaltning samt hållbarhetsrapport.

### Följande aktiviteter kvarstår:

- ▶ Inhämta uttalande från företagsledningen
- ▶ Läs hållbarhetsrapporten och bedöma vårt uttalande.
- ▶ Följa upp väsentliga händelser efter balansdagen
- ▶ Avge revisionsberättelse

## Slutsats

### Preliminär slutsats

- ▶ 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.

	Tidplan	Dokumentation	Justeringar	Årsredovisning	Hållbarhetsrapport
Sammanfattande bedömning av årsbokslutet	●	●	●	●	●

- Omedelbara åtgärder behöver vidtas för att förbättra processen
- Processen kan förbättras
- Bedöms tillfredsställande



# CONTENTS

## Agenda

- 01 Riskbedömning och fokusområden
- 02 Årsbokslutsgranskning
- 03 Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer
- 04 Nyheter

# 01

## Riskbedömning och fokusområden

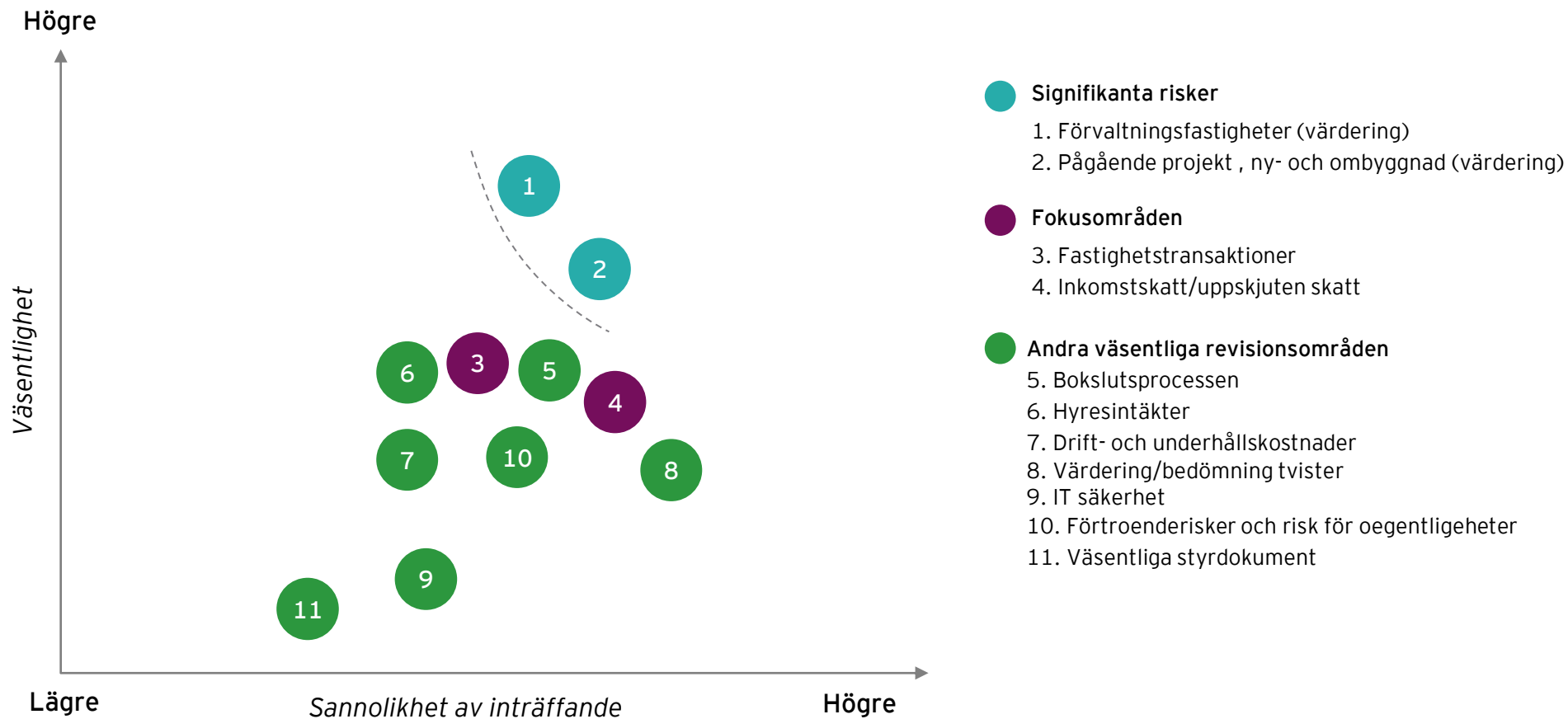


# Revisionsrisker och fokusområden

## Riskbedömning

Vi har skaffat oss en förståelse för er strategi, granskat era huvudrisker som identifierats i årsredovisningen och redovisningen. Detta har vi kombinerat med vår förståelse för branschen för att identifiera väsentliga risker som påverkar vår revision. Vår bedömning har inte förändrats sedan avrapporteringen av intern kontroll och delårsgranskningen.

Följande diagram sammanfattar de väsentliga delar som är relevanta för planeringen av bokslutsrevisionen:



# 02

## Årsbokslutsgranskning

Analys av resultat- och balansräkning



# Resultaträkning - Koncern

Område	2023-12-31	2022-12-31	Skillnad tkr	Skillnad %
Intäkter	2 454 005	2 274 622	+179 383	+8%
Fastighetskostnader	-1 320 543	-1 222 128	+98 415	+8%
<b>Driftnetto</b>	<b>1 133 462</b>	<b>1 052 494</b>	<b>+80 968</b>	<b>+8%</b>
Av- och nedskrivningar	-714 462	-539 330	+175 132	+32%
Personalkostnader/Centrala administrations- och försäljningskostnader	-105 053	-100 787	4 266	+4%
Övriga rörelsekostnader	-3 191	-24 754	-21 563	-87%
Fastighetsförsäljningar	-2 402	-3 963	-1 561	-40%
Resultat från finansiella poster	-201 357	-65 003	+136 354	+201%
<b>Årets resultat innan skatt</b>	<b>106 996</b>	<b>318 657</b>	<b>-211 660</b>	<b>-65%</b>



# Resultaträkning - Koncern

Område	lakttagelser och kommentarer
Intäkter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Familjebostäders hyresintäkter och övriga förvaltningsintäkter uppgår till 2 254 mkr vilket är en ökning med 8% jämfört med föregående år då omsättningen uppgick till 2 275 mkr.</li> <li>▶ Ökningen beror delvis på årets genomsnittliga hyreshöjning på 4,45% som gällde från den 1 februari 2023. Vidare har intäkterna ökat med hänsyn till följd av högre uthyrningsbar yta och därmed fler uthyrda bostäder. Den uthyrningsbara ytan har ökat från 1 502 312 kvm till 1 533 222 kvm. Totalt sett har hyresintäkterna för bostäder ökat med ca 140 mkr medan hyresintäkter lokaler ökat med ca 28 mkr.</li> <li>▶ Vår granskning av årsbokslutet har inte resulterat i några väsentliga noteringar.</li> </ul>
Fastighetskostnader	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Familjebostäders fastighetskostnader uppgår till 1 321 mkr (1 222 mkr) vilket är en ökning med 8% jämfört med föregående år.</li> <li>▶ Ökningen är främst hänförligt till ökade kostnader för media inklusive avfallshantering till följd av höga prisjusteringar samt ökade driftskostnader. Även mer kostnader hänförligt till underhåll och reparation till följd av fler skador som behövts åtgärdas under året.</li> </ul>
Driftnetto	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Koncernen gör ett driftnetto på 1 133 mkr (1 052 mkr) vilket är en ökning mot föregående år om 81 mkr och 8%.</li> <li>▶ Överskottsgraden uppgår till 46,2 % jämfört mot föregående års 46,3%. Exklusive tomträttsavgäld uppgår denna till 51,3 %, vilket är i nivå jämfört med föregående år då den låg på 51,4 %.</li> </ul>
Av- och nedskrivningar	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Avskrivningarna har ökat från 539 mkr till 714 mkr. Avskrivningar av materiella anläggningstillgångarna har gjorts med 583 mkr jämfört med 550 mkr föregående år. Nedskrivning har gjorts per 2023-12-31 med 132 mkr i tre nyproduktionsprojekt. Avskrivningar har ökat till följd av att stora investeringar har aktiverats föregående år och dessa har nu fått genomslag hela räkenskapsåret. Nedskrivningar uppgår till 132 mkr varav 120 mkr har skrivits ned avseende byggnader och 12 mkr i pågående projekt. Inga återföringar av tidigare nedskrivningar har genomförts under året. Nedskrivningen baseras på genomförda marknadsvärderingar där ett bestående nedskrivningsbehov har bedömts föreligga.</li> </ul>
Personalkostnader/Centrala administrations- och försäljningskostnader	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Har ökat jämfört med föregående år med ca 4 mkr. Föregående år hade man kostnader om 22 mkr kopplat till förgävesprojektering vilket är 0 i år. Personalkostnader har ökat med 4 mkr och administrativa kostnader om 1,5 mkr.</li> </ul>
Fastighetsförsäljningar	Under året har inga fastigheter avyttrats varvid inget resultat från fastighetsförsäljningar redovisats, beloppet i resultaträkningen avser utrangeringar i samband med underhåll.

# Balansräkning - Koncern

Område	2023-12-31	2022-12-31	Förändring tkr	Förändring %
Förvaltningsfastigheter	18 538 749	17 382 014	1 156 735	+7%
Pågående projekt	2 527 049	2 742 824	-215 775	-8%
Maskiner och inventarier	50 930	51 618	-688	-1%
Finansiella anläggningstillgångar	28 244	28 621	-377	-1%
Omsättningstillgångar	111 092	97 007	+14 085	15%
<b>Summa tillgångar</b>	<b>21 256 056</b>	<b>20 302 084</b>	<b>+928 169</b>	<b>+5%</b>
Eget kapital	11 090 216*	11 012 531	+77 685	+1%
Avsättningar	159 900	144 783	+15 117	+10%
Långfristiga skulder	30 000	0	+30 000	N/A
Kortfristiga skulder	9 975 959	9 144 770	+805 367	+9%
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>21 256 056</b>	<b>20 302 084</b>	<b>+928 169</b>	<b>+5%</b>

\*inkl. årets resultat om 78 322 mkr

# Balansräkning - Koncern

Område	Iakttagelser och kommentarer
Förvaltningsfastigheter	Posten (byggnader, mark och markanläggningar) har totalt förändrats med 1 157 mkr vilket utgörs av investeringar/aktiveringar om 1 644 mkr, avskrivningar om 556 mkr samt nedskrivningar om 119 mkr varav 65 mkr avser tidigare nedskrivning av pågående projekt som aktiverats. Komponentavskrivningarna uppgår i genomsnitt 2,0 %.
Pågående projekt	Posten har totalt förändrats med -216 mkr vilket utgörs av investeringar om 1 469 mkr, aktiveringar om -1 673 mkr samt nedskrivningar om -77 mkr och återföring om 65 mkr (se ovan). De största aktiveringarna utgörs av Jordkabeln 1 (projekt 60862) om 419 mkr och Källvreten 2 (projekt 68140) om 379 mkr. De största pågående projekten är Lådkameran 4 (projekt 62450) om 389 mkr och Kabelverket 19 (projekt 60864) om 361 mkr.  Total nedskrivning resultaträkning 131 mkr = 54 mkr förvaltningsfastigheter + 77 mkr pågående projekt.
Inventarier	Maskiner och inventarier uppgår till 51 mkr per 2023-12-31, vilket motsvarar en minskning på -0,7 mkr. Årets avskrivningar uppgår till 21 mkr. Årets anskaffningar/aktiveringar uppgår till 21 mkr.
Finansiella anläggningstillgångar	Finansiella anläggningstillgångar är i nivå med föregående år och består främst av uppskjuten skattefordran om 28 mkr (29 mkr). Huvuddelen av den uppskjutna skattefordran är hänförlig till bostadslånepostens skattemässiga hantering samt temporära skillnader pågående projekt.
Omsättningstillgångar	Förändringen av omsättningstillgångar förklaras främst av minskade upplupna intäkter förklarad av tidigare reservering av försäkringsärende kopplat till brand i fastighet i Rinkeby samt förändring. Likt 2022 har koncernen en skattefordran 2023 som ökat till 26 mkr (7mkr).
Eget kapital	Förändring utgörs av årets resultat om 78 mkr samt utdelning om 0,6 mkr.
Avsättningar	Avsättningar består av uppskjuten skatteskuld vilken har ökat med 15 mkr, avsättningen uppgår i år till 157 mkr.
Långfristiga skulder	Posten avser tilläggsköpeskilling för Årstaberget AB om 30 mkr.
Kortfristiga skulder	Kortfristiga skulder utgörs främst av koncernkonto hos kommunkoncernen 9 434 mkr (8 622 mkr). Krediten har ökat till följd av nyproduktionen. I övrigt har förutbetalda intäkter och upplupna kostnader ökat till följd av de ökade intäkterna och kostnaderna under året och kring balansdagen. Skatteskulderna har minskat till följd av en minskad skattekostnad till följd av lägre skattemässigt resultat jämfört med föregående år.

# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslut

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Värderingar/nedskrivningar	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Per 2023-12-31 har beståndet värderats med hjälp av Datschas verktyg till 47,034 miljarder kronor (48,947).</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>▶ Bolaget har identifierat ett nedskrivningsbehov och genomfört nedskrivning om totalt 131 mkr, varav 12 mkr avser pågående projekt medan resterande 119 mkr avser förvaltningsfastigheterna. Vi har inte funnit att det föreligger något ytterligare nedskrivningsbehov.</li><li>▶ Under året har koncernen förvärvat bolaget Årstaberget AB och genom detta bolaget fastigheterna Marman 6 och 7 som skapar möjlighet till 400 nya bostäder i närheten av Årstabergets pendeltågsstation. Ingen värderingsproblematik har identifierats i samband med förvärvet.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Beskrivning av vår bedömning</li></ul>
Tvister	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Inga väsentliga tvister föreligger</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Beskrivning av vår bedömning</li></ul>

# Summering av noterade avvikelser

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

Avvikelser	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Korrigerade avvikelser	0
Faktiska, ej korrigerade avvikelser	0
Bedömda ej korrigerade avvikelser	0
<b>Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt</b>	<b>0</b>
<i>Skatteeffekt</i>	0
<b>Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt</b>	<b>0</b>

# Summering av noterade avvikelser

- ▶ Vi har inte identifierat några avvikelser under vår revision av räkenskapsåret 2023.



# Hållbarhetsrapport

Utfall av granskning av hållbarhetsredovisning	Miljö	Sociala förhållanden och personal	Mänskliga rättigheter	Anti-korruption
Affärsmodell				
Policy				
Granskningsförfaranden				
Risker				
Nyckeltal				

	Uppfyller kraven enligt ÅRL
	Utrymme för förbättring
	Behöver adresseras i år
	Adresseras nästa år

Område	Iakttagelse och kommentar
Risker - Miljö	▶ Bedöms uppfylla kraven enligt ÅRL
Nyckeltal - Sociala förhållanden och personal	▶ Bedöms uppfylla kraven enligt ÅRL
Risker - Anti-korruption	▶ Bedöms uppfylla kraven enligt ÅRL
Nyckeltal - Anti-korruption	▶ Bedöms uppfylla kraven enligt ÅRL

# 03

Uppföljning av tidigare  
lämnade  
rekommendationer





# Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse	Uppföljning	Bedömning	Bolagets kommentar
Hyresadministrationsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Processgranskning har genomförts utan anmärkningar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ingen avvikelse har påträffats per bokslut</li> </ul>	Grön	<ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> </ul>
Inköpsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Processgranskning har genomförts utan anmärkningar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ingen avvikelse har påträffats per bokslut</li> </ul>	Grön	<ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> </ul>
Bokslutsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Väl dokumenterade bokslut. Inga avvikelser noterade.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Väl dokumenterade bokslut. Inga avvikelser noterade.</li> </ul>	Grön	<ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> </ul>
Projektstyrningsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Processgranskning har genomförts utan anmärkningar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ingen avvikelse har påträffats per bokslut</li> </ul>	Grön	

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

05

Nyheter



# Lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser m.m.

## Bakgrund

Lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser m.m. ("Transparenslagen") syftar till att ge Europeiska kommissionen insyn i de finansiella förbindelserna mellan det allmänna och offentliga företag samt i vissa företags ekonomiska verksamhet. I praktiken omfattas alla kommunalägda företag som något av de två senaste åren har omsatt mer än 40 MEURO.

## Redovisning och rapportering

- ▶ Bolag som överstiger gränsvärden ska upprätta en öppen redovisning enligt 3 § i lagen och vissa bolag behöver även upprätta en så kallad separat redovisning av olika verksamheter enligt 4 § i lagen.
- ▶ Redovisningen lämnas till revisor för granskning.
- ▶ Revisorn avger ett yttrande i enlighet med ISAE 3000.
- ▶ Revisors yttrande ska lämnas till styrelse och stämma på samma sätt och inom samma tid som föreskrivs för revisionsberättelsen (dvs årsstämman ska behandla denna rapport).
- ▶ Styrelsen bör besluta om rapporteringen på samma möte som man beslutar om årsredovisningen.

# Nya regler om hållbarhetsredovisning

CSRD-direktivet trädde i kraft i januari 2023 och just nu arbetar medlemsländerna med att införliva CSRD i respektive lands lagstiftning. I juni publicerades slutbetänkandet från utredningen om hållbarhetsredovisning, som redogör för hur det CSRD-direktivet ska genomföras i Sverige.

- ▶ En utgångspunkt är att rapporteringskraven för svenska företag inte ska vara mer långtgående än för andra europeiska företag.
- ▶ Enbart aktieföretag och handelsbolag i vilket samtliga direkta eller indirekta delägare är begränsat ansvariga ska skyldiga att upprätta hållbarhetsrapport. Rapporteringskravet ska däremot gälla för kreditinstitut och försäkringsföretag oavsett deras juridiska form.

## Rapportering med krav på granskning...

- ▶ Hållbarhetsinformationen ska lämnas som en del av årsredovisningens förvaltningsberättelse
- ▶ Krav på digital märkning införs
- ▶ Informationen ska granskas av en auktoriserad revisor
- ▶ Europeiska standarder för hållbarhetsrapportering införs

## ... mot obligatoriska standarder för hållbarhetsrapportering (ESRS)

- ▶ Rapportering baserat på det dubbla väsentlighetsbegreppet:
  - Påverkan på samhälle och miljö
  - Risker och möjligheter för bolaget
- ▶ Mer framåtriktad information (mål)
- ▶ Sammanlänkning mellan finansiell rapportering och hållbarhetsrapportering

- ▶ Stockholms Stadshus AB har under hösten 2023 startat ett arbete kring CSRD tillsammans med en konsult och berörda bolag. Arbetet fortskrider under 2024.

# Införande och övergångsregler

## Införande och övergångsregler

### De nya rapporteringskraven införs successivt...

#### 1 januari 2024 rapportering 2025

Stora bolag/koncerner av allmänt intresse med mer än 500 anställda.

#### 1 januari 2025 rapportering 2026

Andra stora bolag, dvs. bolag och koncerner som uppfyller mer än ett av följande villkor:

- medelantalet anställda > 250
- balansomslutningen > 175 mkr
- nettoomsättningen > 350 mkr

#### 1 januari 2026 rapportering 2027

Små och medelstora bolag på reglerad marknad. För dessa bolag finns en möjlighet att förskjuta införandet med 2 år till 2028.

#### 1 januari 2028 rapportering 2029

Bolag utanför EU med filialer/dotterbolag av viss storlek.

### ...och infasning av upplysningskrav i enlighet med de europeiska rapporteringsstandarderna introduceras

#### Rapporteringskyldiga med genomsnittligt antal anställda i koncernen < 750 under räkenskapsåret får utelämnas följande



- **Första året:** Datapunkterna om utsläpp inom scope 3 och de totala växthusgasutsläppen
- **Första året:** information som anges i upplysningskraven för ESRS S1 Den egna arbetskraften
- **De två första åren:** den information som anges i upplysningskraven i ESRS E4 Biologisk mångfald och ekosystem
- **De två första åren:** den information som anges i upplysningskraven i ESRS S2 Arbetstagare i värdekedjan, S3 Påverkade samhällen och S4 Konsumenter och slutanvändare

#### Samtliga rapporteringskyldiga får utelämnas följande

- **Första året:** Viss information som anges i sociala nyckeltal (funktionsnedsättning, socialt skydd, balans mellan arbete och privat liv)
- **Första året:** Kvalitativ data om förväntade finansiella effekter relaterat till miljö
- **De tre första åren:** Kvantitativ data om förväntade finansiella effekter relaterat till miljö
- **De tre första åren:** Om en del av informationen om värdekedjan inte är tillgänglig kan företaget förklara de insatser som gjorts för att erhålla informationen, anledningarna till att den informationen inte kunde anskaffas samt planer för att skaffa sådan information i framtiden.

# Rapporteringskrav, ej noterade företag

Räkenskapsår	2023	2024	2025
<b>Aktiebolag, handelsbolag i vilka samtliga direkta eller indirekta delägare är begränsat ansvariga, kreditinstitut, försäkringsföretag</b>			
Stora företag, enskild juridisk person	Lagstadgad hållbarhetsrapport (nuvarande regler)	Lagstadgad hållbarhetsrapport (nuvarande regler)	Hållbarhetsrapport enligt nya regler (CSRD)
	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport	Fullständig taxonomirapportering
Stora företag, moderföretaget överstiger inte tröskelvärdena, men koncernen gör det	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport	Hållbarhetsrapport enligt nya regler (CSRD)
	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport	Fullständig taxonomirapportering
<b>Andra handelsbolag, föreningar och stiftelser (icke finansiella företag)</b>			
Andra handelsbolag, föreningar och stiftelser, enskild juridisk person som överstiger tröskelvärdena för stora företag	Lagstadgad hållbarhetsrapport (nuvarande regler)	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport
	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport
Andra handelsbolag, föreningar och stiftelser, moderföretaget överstiger inte tröskelvärdena för stora företag	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport
	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport	Ej krav på rapport

 = Hållbarhetsrapportering  
 = Taxonomirapportering

Definition av **stora företag** i enlighet med förslaget i utredningen "Nya regler om hållbarhetsredovisning SOU 2023:35"  
Företag som uppfyller mer än ett av följande villkor:

1. medelantalet anställda i bolaget har under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 250
2. bolagets redovisade balansomsättning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 175 mkr
3. bolagets redovisade nettoomsättning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 350 mkr

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

### **About EY**

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

@2023 Ernst & Young AB  
All Rights Reserved.

[ey.com/se](https://ey.com/se)