



AB Familjebostäder Årsbokslut 2021

Februari 2022

Årsbokslut

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer
AB Familjebostäder

Vi har i denna rapport sammanfattat våra väsentliga iakttagelserna 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 koncernredovisningen för AB Familjebostäder räkenskapsåret 2021.

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

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Nicklas Boström

Auktoriserad revisor



Agenda



CONTENTS

- 01 Status och kvarstående åtgärder
- 02 Riskbedömning och fokusområden
- 03 Redovisning- och revisionsfrågor årsbokslutet
- 04 Kommentarer kring bedömningsposter
- 05 Summering av noterade avvikelser
- 06 Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer
- 07 Hållbarhetsrapport
- 08 Nyheter

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

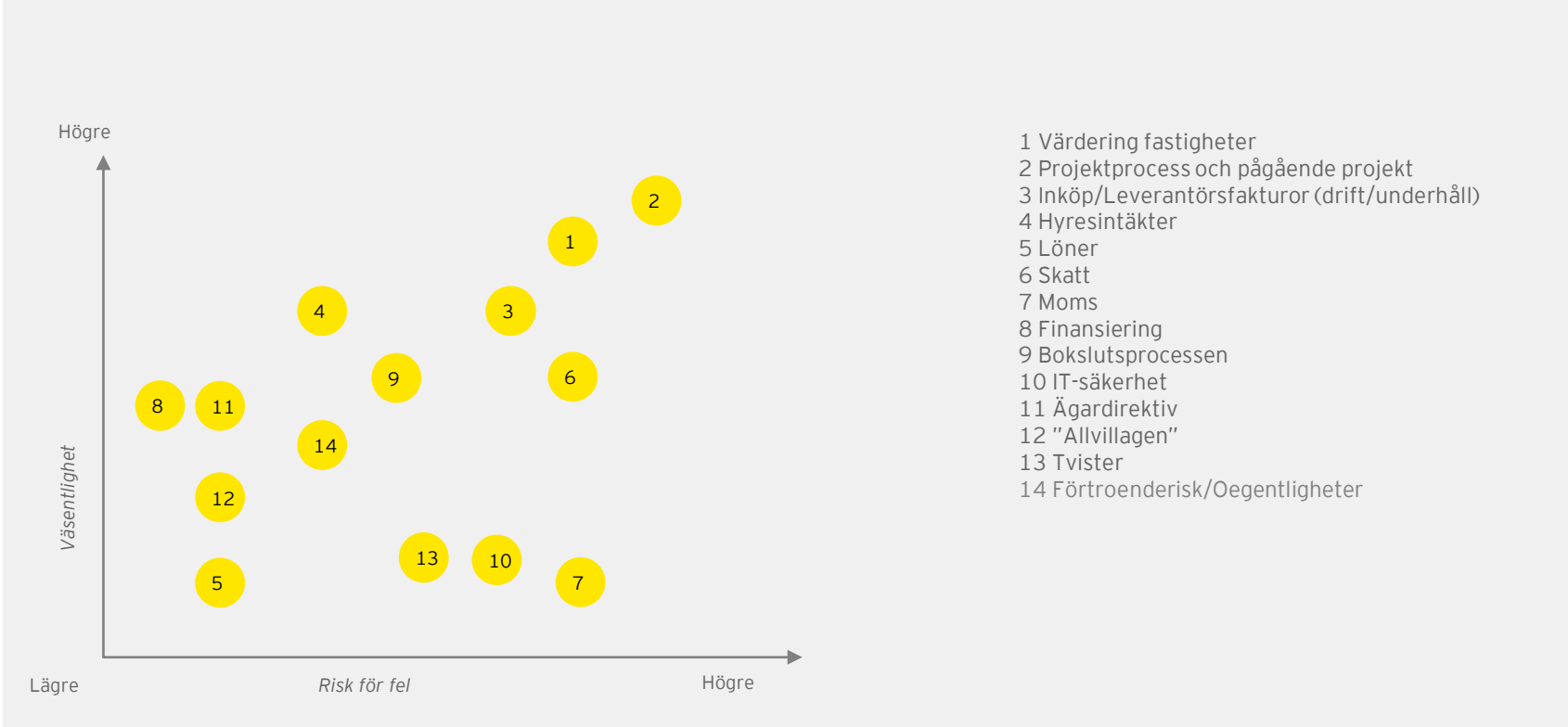
Vi har i vår revision till dags datum inte noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättning att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller några väsentliga fel och om inget ytterligare som kan påverka vårt uttalande kommer till vår kännedom vid slutförandet av revisionen är vår bedömning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

Nedanstående figur sammanfattar väsentliga områden i vår planering av revisionen



Bokslutsprocessen

Uppdaterad bedömning	2021	2020
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	2021	2020	Skillnad i %	Budget
Intäkter	2 150 986	2 083 333	+3%	2 159 409
Fastighetskostnader	-1 151 232	-1 033 470	+11%	-1 154 213
DRIFTSNETTOT	999 754	1 049 863	-5%	1 005 277
Avskrivningar	-510 177	-476 037	+7%	-512 872
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-96 109	-111 091	-14%	-95 865
Resultat vid försäljning av fastigheter	381 958	-7 033	5 531%	0
RÖRELSERESULTAT	775 426	455 701	+70%	396 540
Resultat från finansiella poster	-46 725	-53 134	-12%	-56 777
Skatt	-155 562	-69 117	+25%	
ÅRETS RESULTAT	573 138	333 451	+72%	

Kortfattad resultatanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Intäkter	<ul style="list-style-type: none">▶ Familjebostäders hyresintäkter och övriga förvaltningsintäkter uppgår till 2 151 mkr vilket är en ökning med 3% jämfört med föregående år då omsättningen uppgick till 2 083 mkr.▶ Årets genomsnittliga hyreshöjning på 1,75% gäller från 1/3 2021. Bostadsintäkterna har ökat med ca 57 mkr varav hyresförhandlingarna gav ca 26 mkr och tillkommande från nyproducerade lägenheter ca 31 mkr (helårseffekt från färdigställt 2020 och nyinflyttat 2021. Till följd av försäljningar som har skett under året har fastighetsbeståndet i moderbolaget minskat från 399 fastigheter till 395 fastigheter och den uthyrningsbara ytan har minskat från 1 461 433 kvm till 1 478 347 kvm.▶ Vår granskning av årsbokslutet har inte resulterat i några väsentliga noteringar.
Fastighetskostnader	<ul style="list-style-type: none">▶ Familjebostäders fastighetskostnader uppgår till 1 151 mkr (1 033 mkr) vilket är en ökning med 11% jämfört med föregående år.▶ Ökningen är främst hänförligt till ökade driftkostnader kopplat till reparationer av hissar och värmesystem samt flera stora skador under året (T.ex. brand Enfotakvarnen). Dessa kostnader överstiger även budget. Vidare förklaras förändringen även av en kallare vinter jämfört med 2020 som medfört högre kostnader för värme och snöröjning.
Driftnetto	<ul style="list-style-type: none">▶ Koncernen gör ett driftnetto på 999 mkr (1 049 mkr) vilket är en minskning mot föregående år om 50 mkr.▶ Överskottsgraden uppgår till 46,5 % jämfört mot fg års 50,4%. Exklusive tomträttsavgäld uppgår denna till 51,7 %, vilket är något lägre jämfört med föregående år då den låg på 55,6 %.
Avskrivningar	<ul style="list-style-type: none">▶ Avskrivningarna har ökat från 476 mkr till 510 mkr. Beror på ökade aktiveringar och större avskrivningsunderlag jämfört med föregående år. Ingen nedskrivning har gjorts per 2021-12-31.
Centrala-administrations och försäljningskostnader	<ul style="list-style-type: none">▶ Har minskat jämfört med föregående år med ca 15 mkr. Beror främst på minskade kostnader för förgävesprojektering i jämförelse år. Vidare har Personalkostnaderna ökat med ca 5 mkr.
Resultat vid försäljning av fastigheter	<ul style="list-style-type: none">▶ Resultat vid försäljning uppgår till en vinst om ca 382 mkr jämfört med förra årets förlust om -7 mkr. Årets vinst är hänförligt till vinst vid försäljning av sju fastigheter. Samtliga under året gjorda försäljningar har gjorts med vinst. Förra året var beloppet negativt till följd av förlust vid försäljningen av projektet Forskningen 1.
Resultat från finansiella poster	<ul style="list-style-type: none">▶ Finansnettot uppgår till 46 mkr vilket är lägre än föregående års om 53,1 mkr vilket förklaras av lägre snittränta.

Balansräkning

Område	2021-12-31	2020-12-31	Skillnad i %
Materiella anläggningstillgångar	19 061 464	18 114 626	+5%
Finansiella anläggningstillgångar	17 487	21 219	-18%
Omsättningstillgångar	98 561	114 230	-13%
Summa tillgångar	19 177 512	18 250 075	+5%
Eget kapital	10 762 569	10 189 942	+6%
Avsättningar	162 188	185 083	-12%
Långfristiga skulder	0	0	0%
Kortfristiga skulder	8 252 755	7 875 049	+5%
Summa skulder och eget kapital	19 177 512	18 250 075	+5%

Kortfattad balansanalys - årsbokslutet

Område	lakttagelse och kommentar
Förvaltningsfastigheter/ Materiella anläggningstillgångar	Uppgår till 16 201 mkr (Byggnader, Mark och markanläggningar). Posten uppgick till 15 096 mkr vid utgången av föregående år vilket motsvarar en ökning på 1 105 mkr. Förändring är hänförlig till aktiveringar från pågående projekt på +1 711 mkr avskrivningar om -482 mkr, försäljning och utrangeringar om -163 mkr, återförda avskrivningar avseende utrangierade och sålda fastigheter uppgår till 43 mkr och årets avskrivning av uppskrivet belopp uppgår till -4 mkr. Komponentavskrivningarna är i genomsnitt 2,0 %.
Pågående projekt	Uppgår till 2 797 mkr, vilket motsvarar en minskning om 138 mkr sedan föregående år. Minskningen avser investeringar på +1 576, överfört till inventarier om -3 mkr samt aktiverade investeringar i Byggnader, mark och markanläggning på -1 711 mkr. Huvuddelen av de pågående projekten avser nybyggnadsprojekt.
Inventarier	Maskiner och inventarier uppgår till 63 mkr per 2021-12-31, vilket motsvarar en minskning på 20 mkr. Årets avskrivningar uppgår till 21 mkr. Årets anskaffning uppgår till 1,6 mkr, överfört från pågående projekt uppgår till 3,3 mkr och försäljningar och utrangeringar ca -4 mkr. Årets anskaffningar och avyttringar avser främst inventarier och byggnadsinventarier.
Finansiella anläggningstillgångar	Posten uppgår till 17 mkr (21 mkr). Avser likt föregående år främst av uppskjuten skattefordran på 16,5 mkr (19,5 mkr). Huvuddelen av den uppskjutna skattefordran är hänförlig till bostadslånepostens skattemässiga hantering.
Omsättningstillgångar	Omsättningstillgångarna uppgår per 2021-12-31 till 99 mkr, vilket är en minskning på 15 mkr. Förändringen utgörs främst av minskning av momsfordran och fordran för vilande moms.
Eget kapital	Eget kapital uppgår till 10 763 mkr. Årets förändring sedan 20-12-31 utgörs av utbetald utdelning om 0,5 mkr samt ett positivt resultat om 573 mkr.
Avsättningar	Avsättningarna uppgår till 162 mkr per 2021-12-31, jämfört med 185 mkr föregående år. Förändringen är hänförlig till minskad avsättning uppskjuten skatt om 23 mkr. Den uppskjutna skatten uppgår i år till 160 mkr.
Kortfristiga skulder	Kortfristiga skulder utgörs främst av koncernkonto hos kommunkoncernen 7 690 mkr (7 394 mkr). Krediten har ökat till följd av nyproduktionen. I övrigt har leverantörsskulder ökat med ca 22 mkr vilket är hänförligt till ökade kostnader och timing av erhållna fakturor. Vidare har skatteskuld ökat med 51 mkr i jämförelse med föregående år vilket påverkats av ökade skattemässiga resultat.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Tvister	<ul style="list-style-type: none">▶ Inga väsentliga tvister föreligger.	<ul style="list-style-type: none">▶ Beskrivning av vår bedömning
Värdering	<ul style="list-style-type: none">▶ Per 2021-12-31 har beståndet värderats med hjälp av Datschas verktyg till 51,148 miljarder kronor (44,747).▶ 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
Effekter av covid-19	<ul style="list-style-type: none">▶ Covid-19 har under året haft begränsad påverkan på bolagets lokalintäkter. I övrigt ingen väsentlig påverkan på bolaget ur ett finansiellt perspektiv.	<ul style="list-style-type: none">▶ Beskrivning av vår bedömning
Försäljningar	<ul style="list-style-type: none">▶ Under året har sex fastigheter varav fem är ombildningar och en tomträtt sålts i moderbolaget. Detta har föranlett till en total realisationsvinst om 388 mkr. I	<ul style="list-style-type: none">▶ 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 Förvaltningsfastigheter	<ul style="list-style-type: none">▶ Familjebostäder har Byggnader, mark och markanläggningar upptagna i balansräkningen till ett värde om 16 201 mkr. Vid diskussion med Familjebostäders fastighetsanalytiker har det ej framkommit något om att det föreligger en risk för nedskrivningsbehov.▶ Vi har tagit del av värdering av fastighetsbeståndet genomförd i programmet Datscha, tagit del av värderingsrapport från Svefa samt även en från Familjebostäder. Vi har genomfört en jämförelse mellan marknadsvärde och bokfört värde samt tester av den datan som använts. Inget väsentligt nedskrivningsbehov har framkommit.
Värdering av pågående projekt	<ul style="list-style-type: none">▶ Familjebostäder har pågående projekt upptagna i balansräkningen till ett värde om 2 797 mkr. Vid diskussion med Familjebostäders fastighetsanalytiker har det ej framkommit att det föreligger en risk för nedskrivningsbehov. Vi har tagit del av projektrapporter och jämfört prognostiserade produktionskostnader mot nuvärde.▶ Vi har tagit del av värdering av fastighetsbeståndet genomförd i programmet Datscha samt även en tagit del av värderingsrapporter från Svefa och Familjebostäder. Bolaget har historiskt varit precisa i sina värderingar och har inte gjort några större nedskrivningar i efterhand.

Summering av noterade avvikelser

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

Avvikelse/effekt	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Fastställda avvikelser <i>Noteringar</i>	0
Fastställda ej korrigerade avvikelser <i>Noteringar</i>	0
Bedömda ej korrigerade avvikelser <i>Noteringar</i>	0
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	0
<i>Skatteeffekt</i>	0
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	0

Under revisionens gång samlar vi de avvikelser i belopp, klassificeringar, uppställning och upplysningar av transaktioner som redovisas av Bolagets Namn samt de belopp, klassificeringar eller uppställning och upplysningar som vi tycker eller krävs ska redovisas under gällande lagar och regler.

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
Hyses-administrationsprocessen	▶ Processen har genomförts utan anmärkningar.	Vi har slutfört walkthrough av processen Hysesadministrationsprocessen för lokaler. Inga avvikelser noterade.	Grön	▶ ...
Bokslutsprocessen	▶ Väl dokumenterade bokslut. Inga avvikelser noterade.	Väl dokumenterade bokslut. Inga avvikelser noterade.	Grön	▶ ...
Projektstyrningsprocessen	▶ 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

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

Förbättringsområden	Iakttagelse och kommentar
Risker – Miljö	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Förtydliga vilka risker som finns
Nyckeltal – Sociala förhållanden och personal	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vilka nyckeltal används för uppföljning?
Risker – Anti-korruption	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Förtydliga var risken för korruption bedöms som störst
Nyckeltal – Anti-korruption	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nyckeltal ska ha jämförelsetal vilket inte framgår av hållbarhetsrapporten

Nyheter



Hållbarhet - Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD

Förslag till ändringar i bl.a. NFRD Directive (2014/95/EU) och redovisningsdirektivet (2013/34/EU)

Vem omfattas av kravet	<ul style="list-style-type: none">▶ Alla stora företag, såväl noterade som icke noterade▶ Alla företag som är noterade på reglerade marknader, även SME bolag▶ Stort företag omfattar att minst två kriterier ska vara uppfyllda:<ul style="list-style-type: none">▶ Balansomslutning > 20 mEUR▶ Nettoomsättning > 40 mEUR▶ Genomsnittligt antal anställda under räkenskapsåret: 250
Vad ska rapporteras, är förändringarna	<ul style="list-style-type: none">▶ Preciserar rapporteringskraven▶ Europeisk standard för hållbarhetsrapportering införs genom delegerade akter. Frivillig standard för SME:s som inte omfattas av det obligatoriska kravet.▶ Inför krav på översiktlig granskning, sk "begränsad" säkerhet▶ kräver digital "märkning" av den rapporterade informationen
Var ska rapportering ske	<ul style="list-style-type: none">▶ Information ska lämnas i förvaltningsberättelsen (management report). Möjligheten att lämna en separat hållbarhetsrapport försvinner
När ska informationen redovisas	<ul style="list-style-type: none">▶ För stora företag föreslås rapporteringskravet gälla från år 2024, avseende räkenskapsår 2023▶ För noterade SME bolag föreslås rapporteringskravet gälla från 2026 avseende räkenskapsår 2025▶ Den första uppsättningen rapporteringsstandarder förväntas antas av EU senast i oktober 2022

Hållbarhet - Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD

Förslag till hållbarhetsrapportens innehåll

- a) En kort beskrivning av företagets **affärsmodell och strategi** som ska inbegripa följande:
- i) Resiliensen i företagets affärsmodell och strategi mot **risker** i samband med hållbarhetsfrågor.
 - ii) **Möjligheter** som hållbarhetsfrågorna ger företaget.
 - iii) Företagets planer på att säkerställa att dess affärsmodell och affärsstrategi är förenlig med omställningen till en hållbar ekonomi och med begränsningen av den globala uppvärmningen till 1,5 °C i linje med Parisavtalet.
 - iv) Hur företagets affärsmodell och affärsstrategi tar hänsyn till de berörda parternas intressen och företagets inverkan på hållbarhetsfrågor.
 - v) Hur företagets strategi har genomförts med avseende på hållbarhetsfrågor.
- b) En beskrivning av de **hållbarhetsmål** som fastställts av företaget och av de framsteg som företaget har gjort för att uppnå dessa mål.
- c) En beskrivning av förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens uppgifter vad avser hållbarhetsfrågor.
- d) En beskrivning av företagets policy vad avser hållbarhetsfrågor.
- e) En beskrivning av följande:
- i) Den due diligence-process som genomförs med avseende på hållbarhetsfrågor.
 - ii) Den huvudsakliga faktiska eller potentiella negativa inverkan som kan kopplas till företagets värdekedja, inbegripet dess egen verksamhet, produkter och tjänster, affärsförbindelser och leveranskedja.
 - iii) Alla åtgärder som vidtagits och resultatet av dessa åtgärder för att förebygga, begränsa eller avhjälpa faktisk eller potentiell negativ inverkan.
- f) En beskrivning av de **största riskerna** för företaget i samband med hållbarhetsfrågor, inbegripet företagets huvudsakliga beroende av sådana frågor och hur företaget hanterar dessa risker.
- g) **Indikatorer** som är relevanta för de upplysningar som avses i leden a-f. Företag ska också lämna information om immateriella tillgångar, inbegripet information om intellektuellt, mänskligt och socialt kapital och relationskapital.

Förslag till europeisk rapporteringsstandard

► Specificera den information som företagen ska lämna om **miljöfaktorer**:

- begränsning av klimatförändringarna,
- klimatanpassning,
- vatten och marina resurser,
- resursanvändning och cirkulär ekonomi,
- föroreningar,
- biologisk mångfald och ekosystem

► Specificera den information som företagen ska lämna om **sociala faktorer**:

- Lika möjligheter för alla, t.ex. jämställdhet, utbildning och kompetensutveckling
- Arbetsvillkor, t.ex. löner, kollektiva avtalsförhandlingar och arbetstagarnas deltagande, balans mellan arbetsliv och privatliv
- Respekt för mänskliga rättigheter, grundläggande friheter, demokratiska principer och standarder

► Specificera den information som företagen ska lämna om **styrningsfaktorer**:

- Den uppgift som företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan har och deras sammansättning.
- Affärsetik och företagskultur, inbegripet bekämpning av korruption och mutor.
- Företagets politiska engagemang, inbegripet lobbyverksamhet.
- Förvaltning av och kvalitet på förbindelserna med affärspartner, inbegripet betalningsmetoder.
- Företagets system för intern kontroll och riskhantering, också i samband med företagets rapporteringsprocess.

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. For more information about our organization, please visit ey.com.

@2021 Ernst & Young AB
All Rights Reserved.

ey.com/se