

AB Familjebostäder Årsbokslut 2024

Februari 2024

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 2024.

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 2024. Revisionen har omfattat granskning av koncernens resultat- och balansräkning, styrelsens förvaltning samt hållbarhetsrapport.

Följande aktiviteter kvarstår:

- ▶ Granskning enligt insynslagen
- ▶ 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

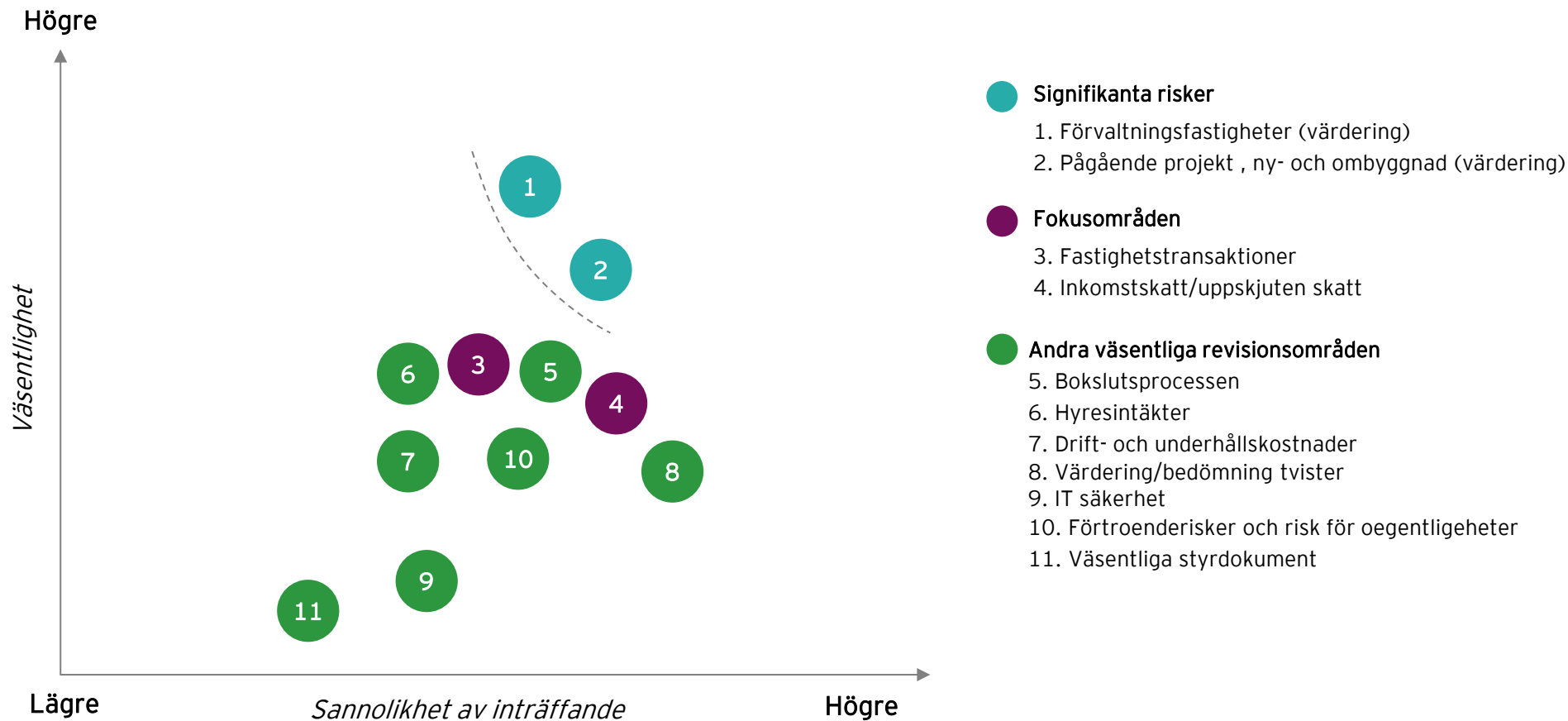


Revisionsrisker och fokusområden

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	2024-12-31	2023-12-31	Skillnad tkr	Skillnad %
Intäkter	2 636 315	2 454 005	+182 310	+7%
Fastighetskostnader	- 1 411 179	-1 320 543	+90 636	+7%
Driftnetto	1 225 136	1 133 462	+91 674	+8%
Av- och nedskrivningar	-617 329	-714 462	-97 133	-14%
Personalkostnader/Centrala administrations- och försäljningskostnader	-111 780	-105 053	+6 727	+6%
Övriga rörelsekostnader	-7 144	-3 191	+3 953	+102%
Fastighetsförsäljningar	43	-2 402	-1 561	-40%
Resultat från finansiella poster	-270 411	-201 357	+69 054	+34%
Årets resultat innan skatt	218 515	106 996	+111 519	+100%

Resultaträkning - Koncern

Område	lakttagelser och kommentarer
Intäkter	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Familjebostäders hyresintäkter och övriga förvaltningsintäkter uppgår till 2 636 mkr vilket är en ökning med 7% jämfört med föregående år då omsättningen uppgick till 2 454 mkr. ▶ Ökningen beror delvis på årets genomsnittliga hyreshöjning på 5,3% (4,45%). Vidare har intäkterna ökat med hänsyn till följd av högre uthyrningsbar yta och därmed fler uthyrda bostäder. Den uthyrningsbara ytan har ökat från 1 533 222 kvm till 1 572 807 kvm. Totalt sett har hyresintäkterna för bostäder ökat med ca 173 mkr medan hyresintäkter lokaler ökat med ca 15 mkr. Övriga intäkter såsom garage och p-platser har ökat med ca 2 mkr. ▶ Vår granskning av årsbokslutet har inte resulterat i några väsentliga noteringar.
Fastighetskostnader	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Familjebostäders fastighetskostnader uppgår till 1 411 mkr (1 321 mkr) vilket är en ökning med 7% jämfört med föregående år. ▶ Förändringen mot föregående år utgörs främst av ökade driftskostnader för såsom vatten, el, avfallshantering, reparationer, fastighetsskötsel och fastighetsförsäkring.
Driftnetto	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Koncernen gör ett driftnetto på 1 225 mkr (1 133 mkr) vilket är en ökning mot föregående år om 92 mkr och 8%. ▶ Överskottsgraden uppgår till 46,5 % jämfört mot föregående års 46,2%. Exklusive tomträttsavgäld uppgår denna till 51,5 %, vilket är i nivå jämfört med föregående år då den låg på 51,3 %.
Av- och nedskrivningar	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Avskrivningarna har minskat från 714 mkr till 617 mkr. Avskrivningar av materiella anläggningstillgångarna har gjorts med 633 mkr jämfört med 583 mkr föregående år. Föregående år gjordes nedskrivning om med 132 mkr i tre nyproduktionsprojekt medan man i år har återfört en nedskrivning om 16 mkr. Avskrivningar har ökat till följd av investeringar har aktiverats föregående år och dessa har nu fått genomslag hela räkenskapsåret. Eventuella nedskrivningar baseras på genomförda marknadsvärderingar där ett bestående nedskrivningsbehov har bedömts föreligga, vilket inte har förekommit under räkenskapsåret.
Personalkostnader/Centrala administrations- och försäljningskostnader	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Personalkostnader/centrala administrations- och försäljningskostnader uppgår till 112 mkr vilket är en ökning i jämförelse med föregående år om 6%.
Övriga rörelsekostnader	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Övriga rörelsekostnader uppgår till 7 144 mkr vilket är en ökning om 102% i jämförelse med föregående vilket bland annat är hänförligt till ökade IT-kostnader och förgävesprojektering.
Fastighetsförsäljningar	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Under året har en fastighet sålts med en reavinst om 6 mkr vidare har det skett övriga utrangeringar under byggnader och mark om ca 6 mkr vilket ger en totaleffekt om 42 tkr.

Balansräkning - Koncern

Område	2024-12-31	2023-12-31	Förändring tkr	Förändring %
Förvaltningsfastigheter	19 889 272	18 538 749	+1 350 522	+7%
Pågående projekt	1 533 994	2 527 049	-993 055	-39%
Maskiner och inventarier	57 887	50 930	+6 956	14%
Finansiella anläggningstillgångar	11 158	28 244	-17 086	-60%
Omsättningstillgångar	117 219	111 092	+6 127	+6%
Summa tillgångar	21 609 530	21 256 056	+353 474	+2%
Eget kapital	11 260 431*	11 090 216	+170 215	+2%
Avsättningar	180 249	159 900	+20 350	+13%
Långfristiga skulder	30 563	30 000	+563	+2%
Kortfristiga skulder	10 138 287	9 975 959	+162 336	+2%
Summa skulder och eget kapital	21 609 530	21 256 056	+6 127	+6%

*inkl. årets resultat om 170 215 mkr

Balansräkning - Koncern

Område	Iakttagelser och kommentarer
Förvaltningsfastigheter	Posten (byggnader, mark och markanläggningar) har totalt förändrats med 1 350 mkr vilket utgörs av investeringar/aktiveringar om 2 016 mkr, avskrivningar om 682 mkr och återföring av nedskrivning om 16 mkr. Komponentavskrivningarna uppgår i genomsnitt 2,0 %.
Pågående projekt	Posten har totalt förändrats med -993 mkr vilket utgörs av investeringar om 982 mkr, aktiveringar om -2 052 mkr samt omföring av föregående års nedskrivning om -77 mkr. De största aktiveringarna utgörs av Lådkameran 4 (projekt 62450) om 402 mkr och Kabelverket 19 (projekt 60864) om 342 mkr. De största pågående projekten är Väktaren 37 (projekt 57740) om 96 mkr och Oldmästaren (projekt 60250) om 92 mkr.
Inventarier	Posten har totalt förändrats med 7 mkr. Årets avskrivningar uppgår till -19 mkr. Årets anskaffningar/aktiveringar uppgår till 29 mkr och utrangeringar om 3 mkr.
Finansiella anläggningstillgångar	Posten har totalt förändrats med -17 mkr vilket är hänförligt till att uppskjuten skattefordran har minskat med 18 mkr och övriga långfristiga fordringar har ökat med 1 mkr. Huvuddelen av den uppskjutna skattefordran är hänförlig till bostadslånepostens skattemässiga hantering samt temporära skillnader pågående projekt.
Omsättningstillgångar	Posten har totalt förändrats med +8 mkr vilket är hänförligt till ökade förutbetalda kostnader och ökad moms fordran. Likt 2023 har koncernen en skattefordran 2024 som minskat till 7 mkr (26mkr).
Eget kapital	Förändring utgörs av årets resultat om 172 mkr.
Avsättningar	Avsättningar består av uppskjuten skatteskuld vilken har ökat med 20 mkr, avsättningen uppgår i år till 177 mkr.
Långfristiga skulder	Posten avser tilläggsköpeskilling för Årstaberger AB om 30 mkr som ökat med KPI om 0,5 mkr under året då ingen utbetalning av tilläggsköpeskillingen har skett.
Kortfristiga skulder	Kortfristiga skulder utgörs främst av koncernkonto hos kommunkoncernen 9 606 mkr (9 434 mkr) vilket är i nivå med föregående år. 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">▶ Per 2024-12-31 har beståndet värderats med hjälp av Datschas verktyg till 48 682 miljarder kronor (47 034).▶ 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.▶ Bolaget har i år ej identifierat något nedskrivningsbehov i beståndet. Vi har i vår granskning inte funnit att det föreligger något nedskrivningsbehov. Återföring av tidigare nedskrivning har gjorts om 16 mkr.▶ Under året har en fastighet sålts (Kraftcentralen 2) till en köpeskilling om 15 mkr, vinst och utrangering ger en reavinst om ca 6 mkr.	<ul style="list-style-type: none">▶ Beskrivning av vår bedömning
Tvister	<ul style="list-style-type: none">▶ Inga väsentliga tvister föreligger	<ul style="list-style-type: none">▶ Beskrivning av vår bedömning

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
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	0
<i>Skatteeffekt</i>	0
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	0

Summering av noterade avvikelser

- ▶ Vi har inte identifierat några avvikelser under vår revision av räkenskapsåret 2024.



Hållbarhetsrapport - TBD

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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Bedöms uppfylla kraven enligt ÅRL
Nyckeltal - Sociala förhållanden och personal	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Bedöms uppfylla kraven enligt ÅRL
Risker - Anti-korruption	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Bedöms uppfylla kraven enligt ÅRL
Nyckeltal - Anti-korruption	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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"> Processgranskning har genomförts utan anmärkningar. 	<ul style="list-style-type: none"> Ingen avvikelse har påträffats per bokslut 	Grön	<ul style="list-style-type: none"> ...
Inköpsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> Processgranskning har genomförts utan anmärkningar. 	<ul style="list-style-type: none"> Ingen avvikelse har påträffats per bokslut 	Grön	<ul style="list-style-type: none"> ...
Bokslutsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> Väl dokumenterade bokslut. Inga avvikelser noterade. 	<ul style="list-style-type: none"> Väl dokumenterade bokslut. Inga avvikelser noterade. 	Grön	<ul style="list-style-type: none"> ...
Projektstyrningsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> Processgranskning har genomförts utan anmärkningar. 	<ul style="list-style-type: none"> Ingen avvikelse har påträffats per bokslut 	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

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.

@2024 Ernst & Young AB
All Rights Reserved.

ey.com/se