

AB Familjebostäder Årsbokslut 2025

Mars 2025

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 2025.

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 2025. Revisionen har omfattat granskning av koncernens resultat- och balansräkning, styrelsens förvaltning samt hållbarhetsrapport.

Följande aktiviteter kvarstår:

- ▶ Granskning årsredovisning
- ▶ 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

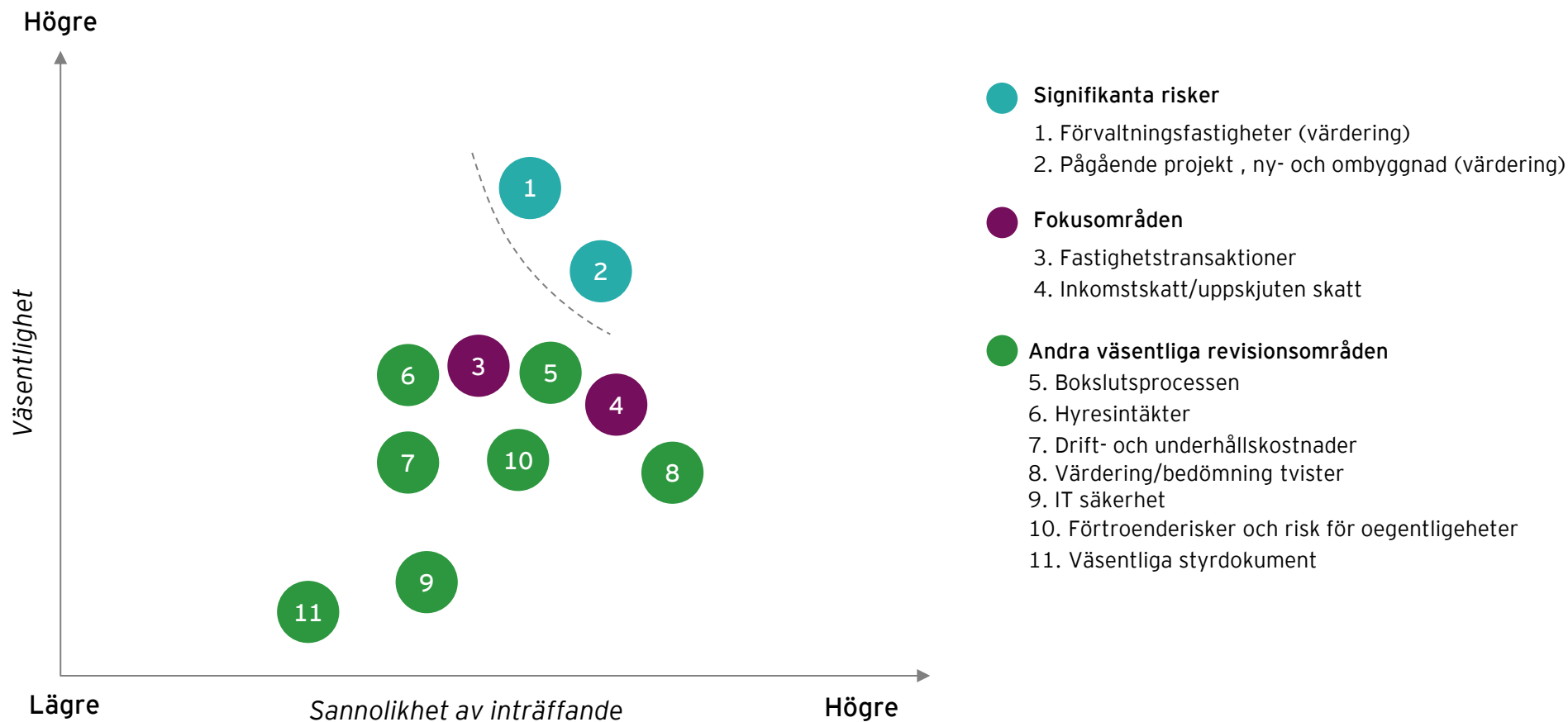


Revisionsrisker och fokusområden

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	2025-12-31	2024-12-31	Skillnad tkr	Skillnad %
Intäkter	2 785 401	2 636 315	+149 086	+6%
Fastighetskostnader	-1 475 252	- 1 411 179	+64 073	+5%
Driftnetto	1 310 148	1 225 136	+85 012	+7%
Av- och nedskrivningar	-698 380	-617 329	-81 051	-13%
Personalkostnader/Centrala administrations- och försäljningskostnader	-116 499	-111 780	+4 719	+4%
Övriga rörelsekostnader	-37 606	-7 144	+30 462	+426%
Fastighetsförsäljningar	-27 875	43	-27 918	-64 926%
Resultat från finansiella poster	-256 216	-270 411	+14 195	+5%
Årets resultat innan skatt	173 570	218 515	-44 945	-21%

Resultaträkning - Koncern

Område	lakttagelser och kommentarer
Intäkter	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Familjebostäders hyresintäkter och övriga förvaltningsintäkter uppgår till 2 785 mkr vilket är en ökning med 6% jämfört med föregående år då omsättningen uppgick till 2 636 mkr. ▶ Ökningen beror delvis på årets genomsnittliga hyreshöjning på 3,5% (5,3%) och delvis på att hyresgäster flyttat in i nybyggda lägenheter. Totalt sett har hyresintäkterna för bostäder ökat med ca 128 mkr medan hyresintäkter lokaler ökat med ca 6 mkr. Övriga hyresintäkter såsom garage och p-platser har ökat med ca 6 mkr. Övriga förvaltningsintäkter har ökat med 9 mkr. ▶ Vår granskning av årsbokslutet har inte resulterat i några väsentliga noteringar.
Fastighetskostnader	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Familjebostäders fastighetskostnader uppgår till 1 475 mkr (1 411 mkr) vilket är en ökning med 5% jämfört med föregående år. ▶ Förändringen mot föregående år utgörs främst av ökade driftskostnader för såsom vatten, el, värme, avfallshantering, reparationer, fastighetsskötsel och fastighetsförsäkring.
Driftnetto	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Koncernen gör ett driftnetto på 1 310 mkr (1 225 mkr) vilket är en ökning mot föregående år om 85 mkr och 7%. ▶ Överskottsgraden uppgår till 47,0% jämfört mot föregående års 46,5%. Exklusive tomträttsavgäld uppgår denna till 52 %, vilket är i nivå jämfört med föregående år då den låg på 51,5 %.
Av- och nedskrivningar	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Avskrivningarna har ökat från 617 mkr till 698 mkr. Avskrivningar av materiella anläggningstillgångarna har gjorts med 660 mkr jämfört med 633 mkr föregående år. Avskrivningar har ökat till följd av investeringar har aktiverats föregående år och dessa har nu fått genomslag hela räkenskapsåret. ▶ I år har även nedskrivningar om 58 mkr gjorts. Beloppet består av två olika nedskrivningar som avser nedskrivning av byggnader och pågående projekt. En återföring av tidigare nedskrivning om 20 mkr har även gjorts under året. Nedskrivningar baseras på genomförda marknadsvärderingar där ett bestående nedskrivningsbehov har bedömts föreligga.
Personalkostnader/Centrala administrations- och försäljningskostnader	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Personalkostnader/centrala administrations- och försäljningskostnader uppgår till 116 mkr vilket är en ökning i jämförelse med föregående år om 4% vilket främst påverkats av årets löneökningar.
Övriga rörelsekostnader	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Övriga rörelsekostnader uppgår till 38 mkr vilket är en ökning om 426% i jämförelse med föregående vilket främst beror på att man har klassat fyra av sina pågående projekt som förgävesprojekt och vilket bidragit till en kostnad om 36 mkr.
Fastighetsförsäljningar	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Under året har en fastighet sålts inom koncernen, från Familjebostäder till Familjebostäder Årstaberget med en reaförlust om 2 mkr. Det har skett övriga utrangeringar av byggnader om ca -26 mkr vilket ger en totaleffekt om -28 mkr. Fg år uppgick nettot av reavinst vid fastighetsförsäljningar (+6mkr) och förlust vid utrangering av byggnader (-6mkr) till endast 43 tkr.
Finansiella poster	<ul style="list-style-type: none"> ▶ En minskning av det negativa finansnettot om 14 mkr identifieras i år. Det beror på sänkta räntor i cashpoolen i koncernen.

Balansräkning - Koncern

Område	2025-12-31	2024-12-31	Förändring tkr	Förändring %
Förvaltningsfastigheter	19 931 332	19 889 272	+42 060	0%
Pågående projekt	1 458 295	1 533 994	-75 699	-5%
Maskiner och inventarier	82 833	57 887	+24 946	+45%
Finansiella anläggningstillgångar	20 800	11 158	+9 642	+86%
Omsättningstillgångar	110 751	117 219	-6 468	-5%
Summa tillgångar	21 604 011	21 609 530	-5 519	0%
Eget kapital	11 394 399 *	11 260 431	+133 968	+1%
Avsättningar	221 385	180 249	+40 954	+23%
Långfristiga skulder	30 642	30 563	+79	0%
Kortfristiga skulder	9 957 585	10 138 287	-180 702	-2%
Summa skulder och eget kapital	21 604 011	21 609 530	-5 519	0%

*inkl. årets resultat om 133 968 tkr

Balansräkning - Koncern

Område	lakttagelser och kommentarer
Förvaltningsfastigheter	Posten har totalt ökat med 42 mkr vilket till största del utgörs av investeringar/aktiveringar om 702 mkr, avskrivningar om 621 mkr, försäljning/utrangering om 45 mkr, nedskrivning om 18 mkr och återföring av nedskrivning om 20 mkr.
Pågående projekt	Posten har minskat med -76 mkr vilket utgörs av investeringar om 682 mkr, aktiveringar om 717 mkr samt nedskrivning om 40 mkr. De största aktiveringarna utgörs av Väktaren 37 (projekt 57740) om 104 mkr och Bjurö 1 (projekt 104441) om 77 mkr). Det största pågående projektet är Oldmästaren (projekt 60250) om 129 mkr.
Inventarier	Posten har ökat med 25 mkr, ökningen är främst hänförlig till anskaffningar inom maskiner, bilar och markinventarier. Avskrivningar har gjorts om -17 mkr samt utrangeringar om -10 mkr.
Finansiella anläggningstillgångar	Posten har ökat med 10 mkr vilket är hänförligt till att uppskjuten skattefordran har ökat med 6 mkr och övriga långfristiga fordringar har ökat med 4 mkr. Huvuddelen av den uppskjutna skattefordran är hänförlig till bostadslånepostens skattemässiga hantering samt temporära skillnader pågående projekt.
Omsättningstillgångar	Posten har minskat med -6 mkr vilket främst är hänförligt till att bolaget i år har en moms-skuld. Likt 2024 har koncernen en skattefordran 2025 som ökat till 14 mkr (12mkr).
Eget kapital	Förändring utgörs av årets resultat om 134 mkr.
Avsättningar	Avsättningar består av uppskjuten skatteskuld vilken har ökat med 41 mkr, avsättningen uppgår i år till 218 mkr.
Långfristiga skulder	Posten avser tilläggsköpeskilling för Årstaberget AB om 30 mkr som ökat med KPI under året då ingen utbetalning av tilläggsköpeskillingen har skett. Ökningen uppgår till 79 tkr.
Kortfristiga skulder	Posten har minskat med 192 mkr i jämförelse med föregående år. De kortfristiga skulderna utgörs främst av koncernkonto hos kommunkoncernen om 9 384 mkr (9 607 mkr). I övrigt har externa leverantörsskulder ökat med 24 mkr och förutbetalda intäkter 12 mkr vilket följer de ökade intäkterna under året.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslut

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Värderingar/nedskrivningar	<ul style="list-style-type: none">▶ Per 2025-12-31 har beståndet värderats med hjälp av Datschas verktyg till 48 823 miljarder kronor (48 682).▶ 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 identifierat nedskrivningsbehov i beståndet. 18 mkr av Kvarnberget har skrivits ned. Återföring av tidigare nedskrivningar har gjorts om 20 mkr.▶ Bolaget har även identifierat nedskrivningsbehov bland pågående projekt och därefter genomfört nedskrivningar om 40 mkr.▶ Under året har fastighet och mark sålts inom koncernen till en köpeskillning om 52,9 mkr och bidragit till en reaförlust i koncernen om -2 mkr.▶ Bolaget har under året identifierat fyra förgävesprojekt som utranterats om totalt 36 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.

Avvikelse	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 2025.



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	<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	<ul style="list-style-type: none"> ...

- = 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.

@2025 Ernst & Young AB
All Rights Reserved.

ey.com/se