

# Rapport över revision av årsbokslut

---

## AB Familjebostäder

Räkenskapsår 2012  
Datum 2013-02-01

---

### 1 Inledning

Vår granskning har utförts i enlighet med god revisionsledning, revisionsinstruktion från koncernrevisorerna och fastställd revisionsplan för bolaget för räkenskapsåret 2012. Årets utfall är baserat på rapportpaketet samt bolagets årsredovisning 2012.

<b>Bekräftelse på redovisade belopp i rapportpaket (mkr)</b>	<b>2012</b>
Omsättning	1 773
Resultat efter finansiella poster	1 221
Årets resultat (efter skatt)	985
Tillgångar	12 726
Eget kapital	9 360

### 2 Översiktlig analys av bokslutet

#### 2.1 Kommentarer resultat och balansräkning

Nedanstående kommentarer avser Familjebostäder koncernen, vilken inkluderar moderbolaget AB Familjebostäder samt dotterbolagen, Hemmahamnen Kontor AB, Hemmahamnen Bostad AB, AB Familjebostäder Fastighetsnät och Fastighets AB Pendlaren. Beloppen nedan följer koncernens årsredovisning.

### 2.1.1 Resultaträkning

MSEK	2012-01-01— 2012-12-31	Budget	2011-01-01— 2011-12-31
Omsättning	1 773	1 777	1 713
Rörelseresultat exkl. resultat fastighetsförsäljningar	141	111	72
Resultat fastighetsförsäljningar	1 171	0	514
Resultat efter finansiella poster	1 221	25	531

#### **Omsättning**

Omsättningen har ökat med 60 mkr jämfört med föregående år och är i nivå med budget.

Intäktsökningen jämfört med 2011 är en effekt av följande väsentliga händelser:

- Hyreshöjningarna genomfördes per 1 januari 2012 vilket är två månader tidigare än föregående år.
- Den generella hyreshöjningen för 2012 uppgår till 0,99% – 3,5 %, i genomsnitt 2,05 % (2,05) %.
- Hyresintäkterna för Perstorp 1 (förvärvad per 2011-12-31) har tillkommit, 9 mkr.

Jämfört med budget minskar hyresintäkterna till följd av att i budgeten inte beaktas några fastighetsförsäljningar.

#### *Rörelseresultat exkl. resultat från fastighetsförsäljningar*

Rörelseresultatet exklusive resultat från fastighetsförsäljningar har ökat med netto 69 mkr jämfört med föregående år. Det finns huvudsakligen två anledningar till detta.

- Driftskostnaderna har ökat med 15 mkr, vilket till stor del beror på tillkommande fastigheter, främst Perstorp 1.

- Jämfört med 2011 har underhållskostnader minskat med ca 23 mkr netto vilket förklaras av framför allt tre poster.
  - Bolaget redovisar lägre kostnader för HLU rabatter om 30 mkr beroende på att hyresgäster i större utsträckning väljer att få sina bostäder underhållna och därmed inte utnyttjar rabatten.
  - Underhållskostnader inom ramen för "Stimulans för Stockholm" samt övrigt planerat underhåll har totalt minskat med 99 mkr till följd av ej utförda projekt som en effekt av bland annat upphandlingar som överklagats och brist på projektledare. Projekten förväntas istället kunna utföras under 2013.
  - Kostnaderna för ombyggnad och säkerhetspaket har ökat med sammanlagt 42 mkr vilket är i linje med budget.

#### *Resultat av fastighetsförsäljningar*

Under året har 35 fastigheter avyttrats varav 21 fastigheter ingick i försäljningen till Willhem AB, resterande till av hyresgästerna bildade föreningar. Totalt har detta genererat ett realisationsresultat om 1 171 (514) mkr efter försäljningskostnader.

#### *Finansnetto*

Föregående år uppgick finansnettot till -75,2 mkr att jämföras med årets -91,0 mkr, vilken är en förändring med -15,8 mkr eller ca 21 %. De finansiella kostnaderna har ökat med 14 mkr, vilket beror på en ökad skuldsättning till följd av investeringar i pågående projekt samt extra utdelningen till Stockholm Statshus AB.

### **2.1.2 Balansräkning**

(MKR)	2012-12-31	2011-12-31
Materiella anläggningstillgångar	12 541	12 169
Finansiella anläggningstillgångar	57	40
Omsättningstillgångar	128	143
<b>S:a tillgångar</b>	<b>12 726</b>	<b>12 352</b>
Eget kapital	9 360	8 989
Långfristiga skulder och avsättningar	354	454
Kortfristiga skulder	3 012	2 910
<b>S:a eget kapital och skulder</b>	<b>12 726</b>	<b>12 352</b>

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar har under året ökat med netto 372 mkr. Totalt har pågående projekt slutredovisats med 605 mkr och överförts till byggnad och mark.

Året anskaffningar av byggnader och mark uppgår till 108 mkr och avser friköp av marken till sex tomträtter i Rinkeby. Under året har anläggningstillgångar avyttrats uppgående till 846 mkr, vilket till största del avser byggnader och mark. Vidare har bolaget genomfört avskrivningar uppgående till 247 mkr avseende byggnader. Beträffande granskning av årets försäljningar samt värderingen av fastigheter se avsnitt 4.2 respektive 5.1.

#### *Pågående projekt*

Ingående balans:	1 258
Överfört till byggnader/Inventarier	- 605
Nya projekt under året:	1 084
Nedskrivning:	0
<b>UB: (Mkr)</b>	<b>1 737</b>

Nettoökningen på 479 mkr beror på att flera stora projekt påbörjats under året. Se vidare under 4.2.

Utöver granskning av processerna för nybyggnation och underhåll under året har djupare genomgång och uppföljning genomförts av ett antal projekt, däribland några av de största nybyggnationsprojekten. Härvid har även fördelning mellan aktivering och kostnadsföring granskats. Vidare har budgetuppföljning, attest- och delegationsordning kontrollerats och fakturor granskats samt att de dokument som krävs enligt LOU har upprättats.

Stickprovsvis granskning har utförts av att bolaget aktiverar byggnaderna och påbörjar avskrivning när 2/3 delar är inflyttade, i enlighet med policy.

Inga väsentliga fel har identifierats vid årets granskning av pågående projekt.

#### *Finansiella anläggningstillgångar*

Förändringen på ca 17 mkr beror främst på att uppskjuten skattefordran har ökat jämfört med 2011 vilket är en effekt av årets skattemässiga avskrivning på bostadslåneposten samt att bolaget har gjort en rättning av tidigare års fel. Se avsnitt 4.4 Rättelser från tidigare år.

#### *Omsättningstillgångar*

Under året har omsättningstillgångarna minskat med 15 mkr vilket främst beror på lägre fordringar hos koncernföretag jämfört med 2011.

#### *Långfristiga skulder och avsättningar*

Uppskjuten skatteskuld har minskat med 100 mkr till följd av nettoförändringen avseende periodiseringsfonden. Ingen avsättning till periodiseringsfond har skett under året. Vidare har avsättningen avseende tax-07 lösts upp i sin helhet, 114 mkr.

#### *Kortfristiga skulder*

Ökningen på 102 mkr av kortfristiga skulder är främst hänförlig till skulden på koncernkontot, vilken har ökat med 144 mkr samtidigt som skatteskulder har minskat med 95 mkr.

### **3 Uppföljning av noteringar från delårsbokslutsgranskning och granskning av intern kontroll**

Samtliga noteringar från delårsbokslutsgranskning och granskning av intern kontroll 2012 har följts upp vid 2012 års bokslutsgranskning. Endast ett fåtal rekommendationer kvarstår vilka kommer att följas upp vid delårsbokslutsgranskning och granskning av intern kontroll 2013.

### **4 Väsentliga revisions- och redovisningsfrågor**

#### **4.1 Följsamhet till koncernens redovisningsprinciper**

Vi har i vår granskning inte noterat några avvikelser från koncernens redovisningsprinciper.

#### **4.2 Företagsförvärv**

I juni förvärvade bolaget samtliga aktier i Fastighets AB Pendlaren 1. Förvärvet omfattar en pågående entreprenad avseende en fastighet i Älvsjö. Förvärvet har beskrivits i Bilaga F 2012 PM delårsbokslut T2.

I årsbokslutet har en översyn gjorts avseende förvärvsanalysen för Fastighets AB Pendlaren 1. Vid tertialbokslutet redovisades ett koncernmässigt övervärde på 92,3 mkr och en uppskjuten skatt på 24,3 mkr. Bolaget har nu beslutat att inte redovisa uppskjuten skatt på övervärdet i förvärvsanalysen, vilket också kommer att vara huvudprincipen vid framtida förvärv. Denna princip är i linje med hur Stockholmshem och Svenska Bostäder hanterar bolgasförvärv. Det koncernmässiga övervärdet avseende fastigheten är nu 68 mkr i förvärvsanalysen.

#### *Prognos koncernmässigt anskaffningsvärde*

Övervärde enligt förvärvsanalys	68 mkr
Förväntad anskaffningsvärde i den juridiska enheten	<u>246 mkr</u>
<i>Totalt koncernmässigt anskaffningsvärde</i>	314 mkr

Extern värdering	310 mkr
------------------	---------

### **4.3 Värdering av fastigheter**

Under bokslutet har vi analyserat fastigheter utifrån bolagets värdering via verktyget Datscha. Bolagets värdering har kvalitetssäkrats av Gunnar Widsell, fastighetsvärderare från Exploateringskontoret Stockholm. Två förutsättningar har tydliggjorts i samband med årets värdering, dels att de enskilda fastigheternas faktiska driftnetton ligger till grund för värdebedömningen, dels att fastigheter belägna på delmarknader där bostadsrättsföreningar är troliga köpare värderats utifrån dess värde som ombildningsobjekt på marknaden. Vi har granskat dessa antaganden och anser de ligga inom rimliga gränser.

Under bokslutsgranskningen har vi även kompletterat vår granskning med uttalande från EY: s värderare, Caj Virta avseende tre fastigheter, Perrongen1, Pendlaren1, och Sandhamn. I samtliga fall bedömer vi att bolagets värderingar som rimliga.

Vår bedömning, baserat på de värderingar som gjordes per 2012-12-31 och de diskussioner som förts med Bolaget, är att det inte föreligger några indikatorer på väsentligt nedskrivningsbehov i fastighetsbeståndet.

### **4.4 Rättelse från tidigare år**

Bolaget har i bokslutsarbetet uppdagat att tidigare gjorda nedskrivningar på 6 pågående projekt ej beaktats vid beräkning av den uppskjutna skatten då bolaget ej återfört nedskrivningarna till det skattemässiga restvärdet. Med hänsyn till detta har bolaget justerat upp det skattemässiga restvärdet med 64 mkr. Vidare har uppdagats att bolaget vid beräkning av den uppskjutna skatten under tidigare år inkluderat markanläggningar i det bokförda värdet men inte i det skattemässiga restvärdet vid framtagandet av den temporära skillnaden. Med hänsyn till detta har bolaget i årets beräkning justerat ned det bokförda värdet med 41 mkr. Dessa två justeringar har resulterat i en positiv effekt på den uppskjutna skatten och årets skattekostnad om 15 mkr. Enligt bolaget har nedskrivningarna tidigare beaktas korrekt i deklarationerna, men inte vid beräkning av den uppskjutna skatten. Ingen justering av tidigare års deklarationer är därmed nödvändig.

## **5 Specifikation av avyttring/förvärv av fastigheter**

### **5.1 Fastighetsförsäljningar**

Under 2012 har bolaget genomfört försäljningar av totalt 35 fastigheter. Av dessa avser 14 försäljningar till bostadsrättsföreningar och en omfattande försäljning av ett helt bestånd om 21 fastigheter till bostadsbolaget Willhem AB. Totalt har försäljningarna genererat en reavinst om 1 171 mkr efter avdrag för försäljningskostnader. Det bokförda värdet på sålda fastigheter utgjorde 770 mkr.

Överlåtelsen till Willhem AB skulle ha genomförts tidigare under året men affären har överklagats till förvaltningsrätten och genomfördes först den 17 december. Den 20 december meddelade förvaltningsrätten i Stockholm ett positivt utslag. Det är ännu



oklart om de kärande kommer att överklaga till kammarrätten. Klarhet torde erhållas innan årsbokslutet fastställas i februari. Vi har i vår revision granskat samtliga försäljningar genom att ta del av köpekontrakt, likvidavräkning, bokföringsunderlag samt externa värderingsunderlag för fastigheterna. Denna granskning har skett utan anmärkningar.

## **5.2 Fastighetsförvärv**

Under året har bolaget gjort sex förvärv som uppgår till 108 mkr, vilka enbart utgjordes av mark och avser friköp av marken till sex tomträtter i Rinkeby.

## **6 Föreslagna justeringar och potentiella risker**

I vår granskning har vi inte identifierat några kvarstående väsentliga justeringar som bör ske avseende årsbokslutet. Specifikation återfinns i Bilaga C.

## **7 Utestående frågor**

Vi har identifierat följande utestående frågor avseende granskningen av årsbokslutet:

SKT 2130 blanketten i rapport paketet.  
Årsredovisning  
Uttalande från företagsledningen

## **8 Skattefrågor**

Inga väsentliga skattefrågor har noterats vid granskningen.

## **9 Övrigt**

Inga övriga väsentliga punkter har noterats vid granskningen.

## **10 Tvister**

Tvisten med Svenska Fibernät kvartstår. Något nytt har inte framkommit under årets granskning.

En tvist föreligger mot entreprenören Järntorget och gällande krav från Järntorget uppgår till 10 mkr för ersättning på ändrings- och tilläggsarbeten vid utförande av entreprenaden Båtklubben 8 i Hammarby Sjöstad. Del av beloppet vitsordas under förutsättning att anmärkningar åtgärdas. Familjebostäder har vidare motkrav mot Järntorget (beloppet ännu ej specificerat) avseende viten pga. försenad entreprenad samt på nedsättning i entreprenadsumman för avgående kostnader då Järntorget utfört enklare/andra lösningar än de avtalade. Ingen avsättning har bedömts nödvändig i bokslutet.

Twisten med BRF Vätan 20 har reglerats genom förlikning med en slutkostnad om ca 0,2 mkr.

## **11 Eventuella kommentarer från företagsledningen**


Rapporten är avstämd med företagsledningen, och några kommentarer att rapportera har inte framkommit.

## **12 Audit Clearance**

Härmed intygas att det rapportpaket som vi har granskat för räkenskapsåret 2012 ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning och att det upprättats i enlighet med för bolaget fastställda redovisningsprinciper och instruktioner för årsbokslut .

Sammanfattande revisionsrapportering ska undertecknas och bifogas enligt instruktion.

Vi kommer att avlämna en revisionsberättelse i enlighet med standardutformningen för räkenskapsåret 2012.

  
Björn Ohlsson

  
Antonella Rinaldi