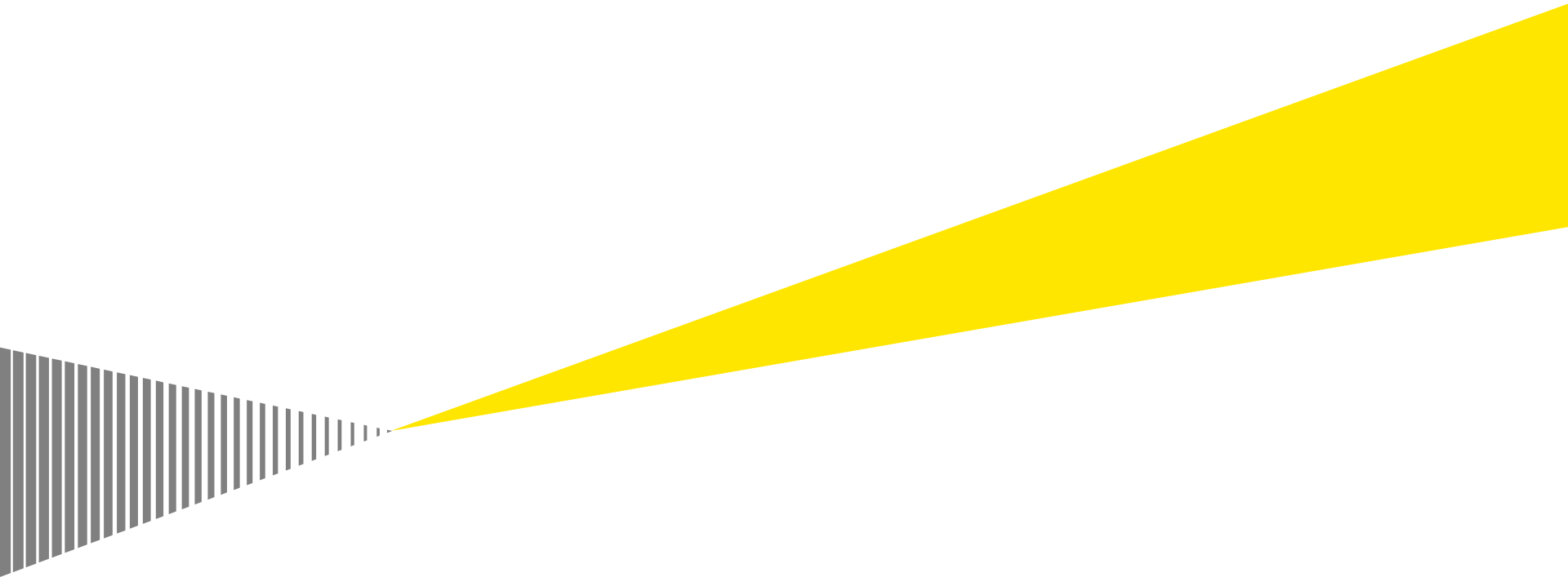


# Familjebostäder

Årsbokslut 2014

Februari 2015



Building a better  
working world

2 februari 2015

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer  
Familjebostäder

Vi har i denna rapport sammanfattat de mer väsentliga iakttagelserna från vår revision av Familjebostäderkoncernen.

Vår revision är anpassad till koncernens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse på koncernens årsredovisning samt dotterbolagen för räkenskapsåret 2014. I enlighet med god revisions sed har vi i vår revision gjort en bedömning avseende koncernens interna kontroll kopplat till den finansiella rapporteringen, vilket påverkar hur vi planerat revisionen och bestämt utformning, tidpunkt och omfattning av specifika granskningsåtgärder.

Denna rapport är avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorerna samt för VD/företagsledningen/styrelsen och inte för att distribueras till utomstående.

Vi ser fram emot att träffa er för att diskutera innehållet.

Med vänlig hälsning

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

# Agenda

- |    |  |
|----|--|
| 04 | Status och kvarstående åtgärder                  |
| 05 | Riskbedömning och fokusområde                    |
| 06 | Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet   |
| 08 | Tvister  |
| 09 | Kommentarer kring väsentliga bedömningsposter    |
| 10 | Summering av noterade avvikelser                 |
| 11 | Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer |



# Status och kvarstående åtgärder

---

## Genomförda och återstående aktiviteter

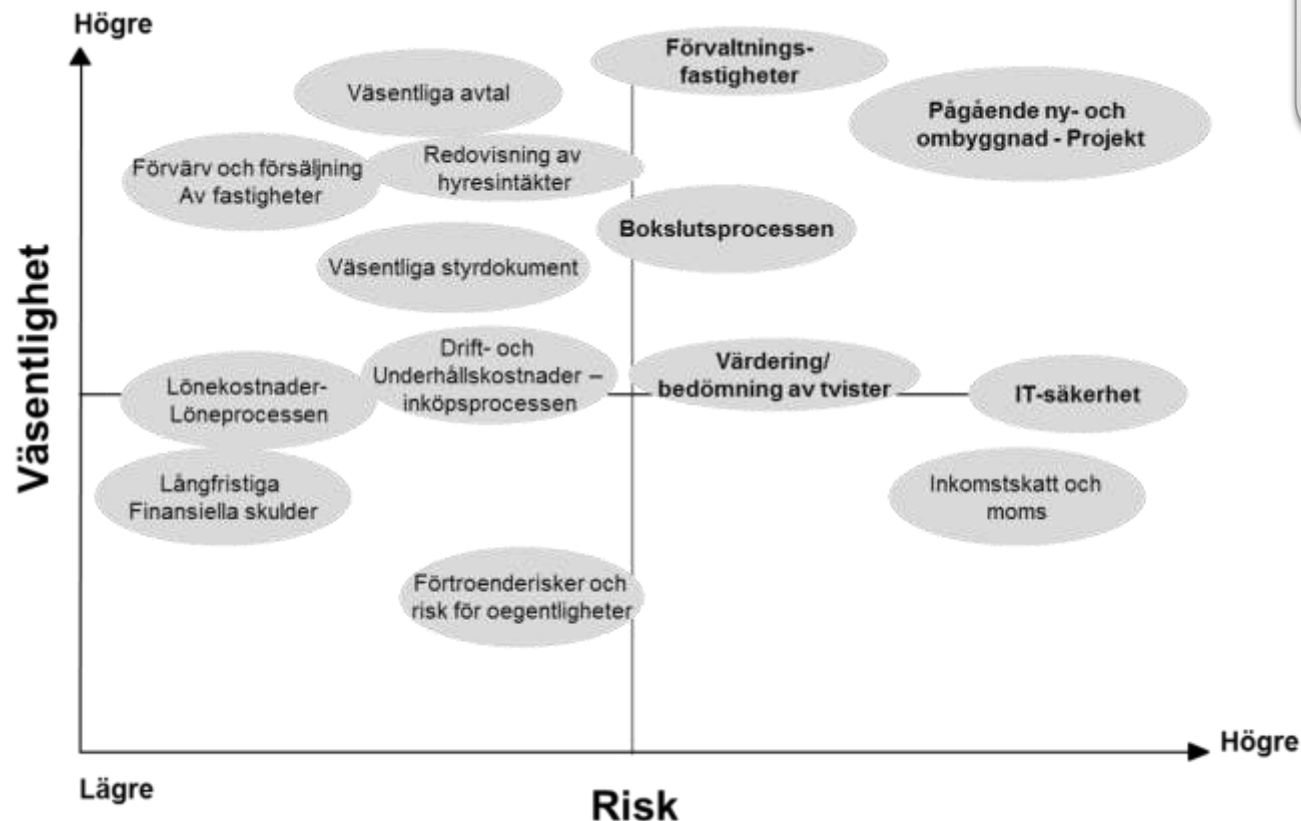
Vi har genomfört merparten av vår granskning i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan. Fortfarande kvarstår vissa aktiviteter innan revisionen är avslutad:

- ▶ Läsa och granska innehållet i slutlig version av årsredovisningen
- ▶ Inhämta uttalande från företagsledningen ("letter of representation")
- ▶ Följa upp väsentliga händelser efter balansdagen

## Preliminära slutsatser

Vi har i vår revision till dags datum ej noterat några väsentliga avvikelser. Under förutsättningen att årsredovisningen 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 revisionsberättelse som inte innehåller avvikelser mot standardutformningen.

# Riskbedömning och fokusområde



Ingen förändring i vår riskbedömning sedan revisionsplaneringen.

# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Hyresintäkter	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Familjebostädernas nettoomsättning uppgår till 1 725 mkr vilket är en ökning med 2 % jämfört med föregående år då omsättningen uppgick till 1 691 mkr.</li><li>▶ Ökningen hänför sig främst till hyreshöjningen som ligger på ett genomsnitt om 1,5 % och gäller från och med 1 mars 2014 samt de färdigställda fastigheter som nu börjat generera intäkter. Det som reducerar ökningen av nettoomsättningen är de fastighetsförsäljningar som skett under 2013 och 2014.</li><li>▶ Bolaget hade budgeterat en hyreshöjning på 2 % från 1 januari 2014 vilket förklarar att utfallet är något lägre jämfört med budget samt att försäljningar av fastigheter inte budgeteras.</li><li>▶ Vår granskning av årsbokslutet har inte resulterat i några väsentliga noteringar.</li></ul>
Driftnetto	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Koncernen gör ett driftnetto på 804 mkr (644 mkr) vilket är en förbättring jämfört med föregående år med 160 mkr (25 %). Ökningen beror främst på ökade intäkter samt lägre uppvärmnings- och snöröjningskostnader till följd av de milda klimatet med högre genomsnittstemperaturen jämfört med 2013. En annan förklaring är att underhållskostnaderna har minskat till följd av att HLU intervallet för målning har förlängts från 12 år till 15 år.</li></ul>
Fastighetsförsäljning och förvärv	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Familjebostäder har under året avyttrat nio fastigheter till bostadsrättsföreningar med ett bokfört värde om totalt 208 mkr. Köpeskilling uppgår totalt till 660 mkr vilket ger en reavinst om 451 mkr.</li><li>▶ Bolaget har även avyttrat en fastighet till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) uppgående till 35,9 mkr med ett bokfört värde på 31 mkr vilket ger en reavinst om 4,9 mkr.</li><li>▶ Under året har fastigheten Kabelverket 7 förvärvats tillsammans med JM där Familjebostäder äger 49%. Då fastighetens lokaler har varit vakanta under flera år har man värderat byggnaden till 0 kr och endast ansett att marken har ett värde om 4,2 mkr vilket är detsamma som köpeskillingen.</li><li>▶ Vi har stämt av samtliga förvärv och försäljningar mot avtal och bokföring. Inga noteringar har identifierats i vår granskning.</li></ul>

# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Pågående projekt	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Skillnaden mellan balansräkning per 2013-12-31 enligt K3 och per årsbokslutet 2014 uppgår till -1 162 mkr. Denna minskning beror på att ett stort antal projekt har slutredovisats under 2014 och överförts till förvaltningsfastigheter som har ökat med totalt 1 392 mkr.</li><li>▶ Ett antal underlag avseende granskningen av pågående projekt har inte erhållits. Se rekommendation på sid 11.</li><li>▶ Inga väsentliga noteringar har identifierats under vår granskning.</li></ul>
Värdering av fastigheter och pågående projekt	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Per 2014-12-31 har inga externa värderingar inhämtats utan bolaget har själva värderat beståndet med hjälp av Datschas verktyg.</li><li>▶ I likhet med tidigare år har en extern part från NAI Svefa områdesvis kompletterat med marknadens avkastningskrav samt granskat och i förekommande fall justerat uppgifter om drift- och underhållskostnader, hyresnivåer och vakanser.</li><li>▶ Totalt bokfört värde uppgår till ca 12 mkr och totalt marknadsvärde uppgår till ca 26 mkr.</li><li>▶ Bolaget har återfört tidigare nedskrivningar på ett antal fastigheter då nedskrivningen ej längre är motiverad. Totalt uppgår återföringen till ca 82,4 mkr på kvarvarande fastigheter. Bolaget har i år även återfört nedskrivning på sålda fastigheter uppgående till 19 mkr.</li><li>▶ Baserat på vår granskning samt samtal med företagsledningen är vår bedömning att inget nedskrivningsbehov har identifierats per 2014-12-31.</li></ul>
K3	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Slutlig uppföljning avseende granskning av ingående balanser har utförts i samband med årsbokslutet. Vi har inte identifierat några skillnader mot det som rapporterades i delårsbokslutet (T2).</li><li>▶ Till följd av implementeringen av komponentavskrivning har avskrivningen ökat från ett genomsnitt på 2 % till 2,17 %.</li></ul>

Det finns i Familjebostäder ett fåtal tvister som inte är oväsentliga. Baserat på våra samtal med bolaget och de bedömningar som bolaget gjort anser vi att dessa tvister är korrekt hanterade i redovisningen. Se nedan för mer information.

## Nya tvister:

Inga nya väsentliga tvister har uppkommit sedan vår rapportering per T2.

## Tidigare rapporterade tvister:

- ▶ **Titania Bygg & VVS AB:** Inget har hänt jämfört med rapportering i T2 förutom att reglering av fakturor delvis har skett. Beloppet som kvarstår som obetalt uppgår till 30 mkr vilket bedöms vara det riktade kravet mot Titania.
  - ▶ Tvist mot byggnadsentreprenören Titania Bygg & VVS AB på grund av brister i entreprenadarbeten för projektet Limkakan. Entreprenadavtalet är hävt. Familjebostäders krav mot Titania beräknas bli minst 30 mkr. Titania har framställt krav mot Familjebostäder uppgående till ca 58 mkr. Tvisten är ännu inte anhängig vid domstol. Familjebostäder har aktiverat samtliga kostnader på projektet som inkommit från entreprenören men innehållit betalningar uppgående till ca 30 mkr.
  
- ▶ **Svenska Fibemät:** Tvist sedan flera år tillbaka. Ingen har hänt jämfört med årsbokslutet 2013.
  - ▶ Tvisten avser bolagets avtal med STOKAB om byggnation av förbättrad infrastruktur (möjlighet till bredband). Bolaget har inte reserverat för några kostnader i bokföringen.
  
- ▶ **Järntorget:** Ingen har hänt jämfört med rapportering i T2 förutom att Järntorget's fordran mot Familjebostäder minskat från 12 mkr till ca 10,5 mkr samt att huvudförhandling nu utsatt till augusti/september 2015.
  - ▶ Tvist mot entreprenören Järntorget gällande krav från Järntorget på ersättning för ändrings- och tilläggsarbeten vid utförande av entreprenad, som gällde uppförande av fastigheten Båtklubben 8 i Hammarby Sjöstad. Järntorget's fordran mot Familjebostäder uppgår till ca 10,5 mkr. Tvisten är anhängig vid tingsrätt med huvudförhandling utsatt augusti/september 2015. Ej attesterade leverantörsfakturor om ca 10,6 mkr är preliminärt aktiverade som pågående projekt i balansräkningen.



# 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
<b>Värdering av fastigheter och pågående projekt</b>	▶ Vi anser att bolagets värdering av fastigheter och de antaganden som ligger till grund för värderingen är rimliga.
<b>Komponentfördelning</b>	▶ Vi anser att komponentfördelningen har utförts i enlighet med Stockholms Stadshus riktlinjer och K3 samt att de antaganden och bedömningar som skett i samband med detta arbete är rimliga.
<b>Värdering av aktier i dotterbolag</b>	▶ Vi anser att upptagna värden för aktier i dotterbolagen anses rimliga och något nedskrivningsbehov erfordras ej.
<b>Väsentliga tvister</b>	▶ Bolaget har ett fåtal tvister som får anses som väsentliga, vilka vi har beskrivit närmare på sid 8. Vi anser att företagsledningens bedömning avseende de reserveringar som utförts är rimliga.

# Summering av noterade avvikelser

	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
<b>Fastställda avvikelser:</b>	0
<b>Bedömda avvikelser:</b>	0
<b>Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt</b>	<b>0</b>
<b>Skatteeffekt</b>	<b>0</b>
<b>Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt</b>	<b>0</b>

# 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 årsbokslutet	Status	Bolagets kommentar
Projektprocessen	<p>► Vid vår avrapportering av intern kontroll gällande projektprocessen kvarstod en del uppföljning och slutlig granskning av projekt varpå någon rekommendation ej lämnades. Våra iakttagelser och rekommendationer har därmed utförts i samband med granskning av årsbokslutet.</p>	<p><b>Iakttagelse:</b></p> <p>I samband med projektgranskningen har underlag som efterfrågats ännu ej erhållits varpå det i vissa fall varit svårt att ta ställning till om bolagets interna rutiner och Lagen om offentlig upphandling (LOU) har efterlevts.</p> <p>Vi har även noterat att ett antal erhållna underlag inte har varit signerade, speciellt gällande underhållsprojekt varpå det är svårt att säkerställa att dessa är de slutgiltiga.</p> <p><b>Rekommendation:</b></p> <p>I samband med implementeringen av det nya projektstyrningssystemet, Antura, rekommenderar vi bolaget att se över rutinen avseende dokumentationen av projekt för att säkerställa att bolagets interna policy och rutiner efterlevs.</p>	Gul	Vi tar med rekommendationen inför det fortsatta förbättringsarbetet. Inga övriga kommentarer.

- = "Röd" Innebär att problemet ej var hanterat vid vår senaste granskning
- = "Gul" Innebär att avvikelser observerats vid vår senaste granskning
- = "Grön" Innebär att inga avvikelser observerats vid vår senaste granskning

# 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 årsbokslutet	Status	Bolagets kommentar
<b>Bokslutsprocessen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tidigare år har vi framfört en rekommendation gällande intern kvalitetssäkringsprocess kring framtagning av rapporter (Cognos) och hur årsredovisning utarbetas. Kvalitetssäkringen och godkännande bör utföras av annan person än den som upprättar rapporterna och årsredovisningen.</li> </ul>	<p>Vi anser att kvalitetssäkringen har blivit något bättre i år men på grund av tidsbrist har det detta inte fungerat fullt ut. Vi har i samband med granskning av årsbokslutet dock inte identifierat några väsentliga fel.</p>	Grön	Bolaget har inga kommentarer.
<b>Löneprocessen</b>	<p><b>Iakttagelse:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bolaget har från och med maj outsourcat delar av löneavdelningen till Serviceförvaltningen. Genomgång av löneprocessen har utförts och vissa brister i samband med övergången har noterats.</li> </ul> <p><b>Rekommendation:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vi rekommenderar bolaget att se över rutinen så att en lista med där totalt belopp även framgår på lista som verifieras vid bankutbetalningen.</li> <li>Vi rekommenderar även att Familjebostäder begär att få en bekräftelse på samtliga ändringar som ligger till grund för ändringar i lönesystemet.</li> </ul>	<p>Båda dessa rekommendationer har följts upp och vi har kunnat verifiera att bolaget åtgärdat båda våra noteringar.</p> <p>Bankfilen med totalbelopp har fr.o.m. septembers utbetalningar leverats till bolaget.</p> <p>Avseende rekommendationen om ändringar i lönesystemet så utför Familjebostäder själva en kontroll.</p> <p>Vi anser därmed att våra rekommendationer är implementerade.</p>	Grön	Bolaget har inga kommentarer.

Om EY

EY är ett världsledande företag inom revision, redovisning, skatt, transaktioner och affärsrådgivning. Våra tjänster och insikter hjälper till att skapa förtroende och hållbar tillväxt på finansmarknader och i ekonomier världen över. För att hålla våra löften till våra intressenter utvecklar vi ledare och medarbetare som arbetar i team över gränserna. Vi vill att allt vi gör ska bidra till att affärsvärlden och arbetslivet fungerar bättre – för våra medarbetare, våra kunder och de samhällen vi verkar i.

EY refererar till den globala organisationen samt kan avse en eller flera medlemsföretag i Ernst & Young Global Limited. Varje medlemsföretag utgör en egen juridisk person.

© 2014 Ernst & Young AB.  
All Rights Reserved.

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



Building a better  
working world