

Rapport över revision av delårsbokslut (bilaga F)

ARBETSMATERIAL

Familjebostäder AB

Räkenskapsperiod 2012-01-01—2012-08-31

Datum 2012-09-19

1 Inledning

Vår granskning har utförts i enlighet med god revisionssed och koncerninstruktion revision från Stockholms Stadshus AB för räkenskapsåret 2012.

2 Översiktlig analys av bokslutet

Bokslutet har upprättats och dokumenterats på ett tillfredställande sätt. Vi har lämnat rekommendationer till förbättringar avseende den interna kontrollen i bokslutsprocessen. Analys av större avvikelser mot föregående år och mot budget kommenteras nedan. Budgeten läggs på helårsbasis varpå linjär periodisering i huvudsak utförs med 8/12 utförs i samband med vår analys.

2.1.1 Resultaträkningen

Tkr (8 månader)	2012 (koncern)	2011 (koncern)	Budget
Omsättning	1 184 316	1 142 223	1 184 831
Rörelseresultat exkl. resultat av fastighetsförsäljningar	253 451	178 089	81 549
Realisationsresultat fastigheter	214 320	269 584	-733
Resultat efter finansiella poster	409 992	395 821	23 526

Omsättning

Hyresintäkterna uppgår per 2012-08-31 till 1 174 mkr vilket är 6,7 mkr (0,6 %) lägre än budget men 44 mkr (3,9 %) högre än motsvarande period föregående år. Totalt har omsättningen ökat med 42 mkr (3,7 %) jämfört med föregående år, men ligger i nivå med budget.

Förändringen jämfört med föregående år kan härledas till nyproduktion som inte var inflyttade vid motsvarande period under föregående år, den avtalade hyreshöjningen samt avyttrade fastigheter.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet exklusive resultatet av fastighetsförsäljningar uppgår till 253 mkr och har ökat med ca 75 mkr (42 %) mot föregående år och ca 171 mkr (208 %) mot budget.

Förändring jämfört med föregående år:

Jämfört med föregående år har driftnettot förbättrats med 101,3 mkr (26,6 %). Den förbättrade rörelsemarginalen jämfört med föregående år förklaras främst av lägre underhållskostnader bland annat till följd av senareläggningar i vissa större projekt i avvaktan på beslut om bygglov och andra tillstånd. Vidare påverkar den jämfört med 2011 milda vinterperioden samt energieffektiviseringar resultatet positivt.

Förändring jämfört med budget

Skillnaden mot budget beror framför allt på högre budgeterade drift- och underhållskostnader, 323 mkr jämfört med utfallet 154 mkr. Detta är främst beroende på senareläggningar av planerat underhåll beroende på förseningar i projekten. Utöver ovanstående noteringar samt att effekter av fastighetsförsäljningar vilka ej till fullo beaktats i budgeten, kan noteras att budgeten är i huvudsak linjärt periodiserad med 8/12 av helårsbudgeten och att största delen av underhållsarbeten utförs under hösten. Prognosen för helåret 2012 visar därför en mindre relativ avvikelse mot budget än vad som var fallet per 31 augusti.

Resultat av fastighetsförsäljningar

Resultatet av året fastighetsförsäljningar uppgår till 214 mkr jämfört med 270 mkr föregående år. Antalet sålda lägenheter under 2012 uppgår till 281 lägenheter jämfört med 326 lägenheter under samma period föregående år. Genomförda försäljningar har granskats mot styrelsebeslut, köpeavtal, likvidavräkning, värderingsutlåtande m.m. utan anmärkning.

Finansiella poster, netto

Finansiella poster uppgår per 2012-08-31 till -58 mnkr vilket kan jämföras med -52 mnkr motsvarande period föregående år. Försämringen förklaras av en något högre räntenivå under året. I övrigt har erhållna räntebidrag minskat med 1,2 mkr till följd av att räntebidragssystemet är under avveckling. De finansiella kostnaderna ligger något över budget (700 tkr) främst på grund av högre räntor än vad som antogs i budgeten.

2.1.2 Balansräkning

Mkr	2012-08-31 (Koncern)	2011-08-31 (Koncern)
Materiella anläggningstillgångar	12 855	12 018
Finansiella anläggningstillgångar	42	47
Omsättningstillgångar	349	261
S:a tillgångar	13 246	12 326
Eget kapital	8 677	8 901
Långfristiga skulder och avsättningar	585	480
Kortfristiga skulder	3 984	2 945
S:a eget kapital och skulder	13 246	12 326

Materiella anläggningstillgångar

Totalt har materiella anläggningstillgångar ökat med 837 mkr jämfört med samma period föregående år. De mest väsentliga förändringar jämfört med föregående år avser byggnader och mark samt markanläggningar som har ökat med 1 022 mkr,

inventarier som har minskat med 7 mkr och pågående projekt som har minskat med 192 mkr.

Ökningen avseende byggnader, mark och markanläggningar beror främst på överföring från pågående projekt vilket motverkas något av försäljningar av fastigheter. Under perioden har ett antal fastigheter sålts med ett sammantaget bokfört värde om 116 mkr. Därutöver har mark köpts till ett värde om 107 mkr.

Större pågående projekt, ny- samt till- och ombyggnationer har stickprovsvis granskats per 2012-08-31.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar har ökat med 68 mkr jämfört med samma period föregående år vilket främst kan förklaras av högre preliminärskattebetalningar i år.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder har netto ökat med 1 039 mkr jämfört med samma period föregående år. Den enskilt största förändringen är att bolaget under året ökat skulden på checkräkningskrediten vilket huvudsakligen förklaras av investeringar i projekt samt förvärvet av dotterbolaget Fastighets AB Pendlaren 1. Periodens fastighetsförsäljningar har inte genererat några väsentliga positiva kassaflöden.

3 Väsentliga revisions- och redovisningsfrågor

3.1 Följsamhet till koncernens redovisningsprinciper

Bolaget följer koncernens redovisningsprinciper.

3.2 Företagsförvärv

Bolaget har förvärvat samtliga aktier i Fastighets AB Pendlaren 1 per 2012-06-14. Förvärvet omfattar en pågående entreprenad avseende en fastighet. Familjebostäder har köpt aktierna för 103,3 mkr inklusive ett koncernmässigt övervärde hänförligt till byggnaden om 92,3 mkr inklusive en latent skatteskuld om 24,3 mkr.

Entreprenaden beräknas vara färdig under 2013. Bokfört värde på pågående projekt i dotterbolaget uppgår till 67 mkr.

I vår granskning har vi tagit del av extern värdering från Savills där värdet av fastigheten vid färdigställande uppskattas uppgå till 310 mkr. Bolagets budgeterade produktionskostnad på 311 mkr, inklusive koncernmässigt övervärde, ligger i linje med den externa värderingen. Vi har bedömt värderingen som rimlig.

Prognos koncernmässigt anskaffningsvärde

Övervärde enligt förvärvsanalys inklusive latent skatt:	92,3 mkr
Produktionskostnad per 2012-12-31:	<u>225 mkr</u>
<i>Totalt koncernmässigt anskaffningsvärde</i>	317,3 mkr

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

3.3 Värdering av fastigheter och pågående projekt

Det har inte gjorts någon värdering sedan årsbokslutet 2011. Bolaget planerar inför årsbokslutet att i egen regi värdera beståndet med hjälp av Datschas verktyg. I likhet med tidigare år kommer en extern part att göra en bedömning av direktavkastningskraven på de olika delmarknaderna liksom en bedömning av marknads- hyror och vakansgrader i huvudsak avseende kommersiella lokaler.

Vår bedömning per delårsbokslutet, baserat på de värderingar som gjordes per 2011-12-31 och de diskussioner som förts med bolaget är att det inte föreligger några indikatorer på väsentligt nedskrivningsbehov i fastighetsbeståndet förutom i Perrongen 1 i Älvsjö. Detta nybyggnadsprojekt har enligt den dokumentation som presenterats oss ett negativt resultat. Budgeterad produktionskostnad för Perrongen 1 uppgår till 244,8 mkr. Vi saknar underlag för att idag bedöma eventuellt nedskrivningsbehov eller storlek på detta. Denna fråga behöver närmare analyseras i god tid inför årsbokslutet.

3.4 Fastighetsförsäljningar

Under våren meddelade bolaget att ett paket bestående av 22 fastigheter skulle säljas till det Göteborgsbaserade bolaget Willhem AB. Försäljningen har ännu inte genomförts. Detta beroende på att fullmäktiges beslut har överklagats.

4 Föreslagna justeringar och potentiella risker

Vi har inte identifierat några justeringar eller potentiella risker i samband med vår delårsgranskning utöver det potentiella nedskrivningsbehovet av "Perrongen 1", se vidare 3.2.

5 Utestående frågor

Det föreligger inga utestående frågor avseende granskningen av delårsbokslutet utöver de rapporterade under punkt 4 ovan.

6 Skattefrågor

Vi har inte identifierat några väsentliga skattefrågor i samband med vår delårsgranskning.

7 Tvister

I tidigare års rapportering har redogörelse lämnats av tvisten med Svenska Fiber-nät avseende upphandling med STOKAB om byggnationen av förbättrad infra-struktur (möjlighet till bredband) och den parallella process som föreligger utifrån att Kammarrätten har upphävt kommunfullmäktiges grundbeslut angående Handlingsplan för uppkoppling av bredband till hyresgästerna i de kommunala bostadsbolagen till bredbandsnätet. Bägge dessa frågor hanteras av Stockholms Stadshus AB med AB Familjebostäder som samordnare för de tre kommunala fastighetsbolagen. Vid upprättandet av denna rapport har inget nytt framkommit.

AB Familjebostäder har tillsammans med systerbolagen AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem riktat skadeståndskrav mot Arecta Communications AB direkt och via återförsäljaren Elektroskandia AB. Ärendet avser konvertrar som

installerade i AB Familjebostäder Fastighetsnäts fiberoptiknät, vilka visade sig vara behäftade med fel och blev förbjudna att användas av Elsäkerhetsverket. Tvisten har ännu inte resulterat i någon rättsprocess. Bolaget har inte tagit upp någon fordran för sitt riktade krav på motparten som uppgår till ca 5,5 mkr. Vid upprättande av denna rapport har ingenting hänt i processen.

Bolaget har en tvist med byggbolaget Järntorget AB avseende nybyggnadsprojektet "Båtklubben 8". Järntorget AB har anlitat en jurist som i sin tur upprättat ett dokument kring ärendet med beloppsmässiga anspråk rörande tvisten. Tvisten avser ändrings- och tilläggsarbeten som Järntorget AB önskar betalt för men som Familjebostäder inte godkänner och därmed bestrider. Familjebostäder har ställt motkrav och yrkat på vite eftersom entreprenaden inte blev färdigställd inom avtalad tid. Beloppsmässigt bedöms tvisten uppgå till ca 6 mkr.

8 Övrigt

Inga övriga väsentliga punkter har noterats vid vår granskning.

9 Eventuella kommentarer från företagsledningen

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

10 Audit Clearance

Härmed intygas att det rapportpaket som vi har granskat ger en rättvisande bild av Bolagets resultat och ställning och att det upprättats i enlighet med för Bolaget fastställda redovisningsprinciper och instruktioner för delårsbokslut. Vi vill dock dra uppmärksamhet till frågan om eventuellt nedskrivningsbehov i nybyggnadsprojektet "Perrongen 1" se avsnitt 3.2.



Björn Ohlsson
Huvudansvarig revisor



Antonella Rinaldi
Granskningsledare