

ÅRSREDOVISNING 2022

AB Familjebostäder

Org.nr 556035-0067

Undertecknad vd i AB Familjebostäder intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 24 mars 2023.

Årsstämman beslutade att inte godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas. Årsstämman beslutade i stället att utdelning till ägaren ska uppgå till 638 000 kr och resterande vinst om 9 952 159 599 kr balanseras i ny räkning.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

STOCKHOLM 230404

Ort och datum

Jonas Schneider

2022

Årsredovisning

AB Familjebostäder
Org.nr 556035-0067



FAMILJEBOSTÄDER

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Familjebostäder, organisationsnummer 556035-0067, avger följande redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2022. Familjebostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB, som ägs av Stockholms stad. Jämförelsesiffrorna inom parentes avser år 2021.

Verksamheten

Familjebostäder har sedan 1936 bedrivit verksamhet inom fastighetsförvaltning med det övergripande uppdraget att, på ett ekonomiskt hållbart sätt, bygga, äga och förvalta hyresbostäder i Stockholm. Bolaget hyr ut bostäder och lokaler i Stockholm och bidrar till utveckling av stadsdelar och bostadsområden. Verksamheten bedrivs med fokus på att möta flera olika kundgruppers behov av bostäder och ge god service. Bolaget verkar även aktivt för hållbarhetsfrågor inom socialt ansvarstagande, minskad klimatpåverkan samt demokrati- och jämställdhetsfrågor.

I koncernen ingår de helägda dotterbolagen Hemmamannen Kontor AB (org.nr 556736-2156), AB Familjebostäder Fastighetsnät (org.nr 556715-5386) samt

Investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation

Investeringar och utveckling av fastighetsbeståndet genom nybyggnation och underhåll av befintligt bestånd är en viktig del av bolagets verksamhet. Under året genomförde bolaget fastighetsunderhållsprojekt till en investering om 534 miljoner kronor i enlighet med underhållsplanen. 196 nya projekt startade under året och 90 projekt avslutades. Projekten omfattade bland annat fönsterrenoveringar, takunderhåll, säkerhetsåtgärder, ventilationsåtgärder, markarbeten och hissbyggnader. Under året gjordes upprustning och hyresgästanpassning av ett antal lokaler.

Köp och försäljning av fastigheter

Under hösten tecknades avtal för förvärv av två fastigheter, som skapar möjlighet att bygga cirka 400 nya hyresrätter. Tillträde kommer att ske under första

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har AB Familjebostäder valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisionen samtidigt som årsredovisningen. Bolagets hållbarhetsredovisning offentliggörs genom publicering på www.familjebostader.com.

Gyllene Ratten Ny AB (org.nr 556876-3196).

En fusion av AB Familjebostäder och dotterbolaget Gyllene Ratten Ny AB pågår och genomförs i början av 2023.

Dotterbolagen har inga anställda.

Familjebostäder ägde vid årets utgång 395 (395) fastigheter med 20 948 (20 556) bostäder och 2 452 (2 320) lokaler i en sammantagen uthyrbar area om 1 502 312 (1 478 347) kvm. Majoriteten av fastigheterna innehas med tomträtt. Av den totala arean utgjorde bostäderna 89 (89) procent och lokalerna 11 (11) procent. Detaljerad information om bolagets fastighetsbestånd framgår av fastighetsförteckningen som publiceras på bolagets hemsida.

Investeringar i pågående och avslutade nyproduktionsprojekt uppgick till 1 143 (1 229) miljoner kronor. Vid årets slut hade Familjebostäder cirka 900 hyresrätter i produktion varav 404 nya lägenheter påbörjades under 2022. Bolaget färdigställde 392 nya hyresrätter under 2022. Familjebostäder har i dagsläget drygt 4 000 lägenheter i sin projektportfölj och ett långsiktigt mål att bidra till fler bostäder i Stockholm. En ny markanvisning i Farsta med totalt 100 lägenheter erhöles under 2022.

kvartalet 2023.

Inga försäljningar av fastigheter skedde under året.

Marknad

Hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen region Stockholm för år 2022 gav en hyreshöjning på 1,8 procent från 1 februari 2022. För en medelstor lägenhet på 65 kvm innebar detta en höjd hyra för 2022 om 140 kronor per månad. På årsbasis gav avtalet en ökad hyresintäkt om cirka 30 miljoner kronor.

Hyresrätter i Stockholm är fortsatt attraktiva. Hög efterfrågan på bostäder i Stockholm ger en låg risk för

vakanser inom bostadssegmentet. Det finns en ökad risk för strukturella vakanser i nyproduktionen till följd av högre hyresnivå än i befintligt bestånd. Även lokalmarknaden påverkas av högre hyresnivåer och kraftigt höjda energipriser till följd av den höga inflationen. I bolagets kommersiella bestånd minskade den ekonomiska vakansgraden och ligger på 6,4 (7,1) procent.

Resultat koncernen

Förändrade ekonomiska förutsättningar med hög inflation och stigande räntor påverkar bolaget. Kraftigt ökade drifts- och finansieringskostnader innebar högre avkastningskrav vilket medförde lägre fastighetsvärden. Att säkerställa fortsatt stabila kassaflöden och god finansiell ställning är prioriterade frågor framåt. Hyresintäkterna ökade med 5,6 procent till 2 232 (2 114) miljoner kronor. Ökningen förklaras av den generella hyreshöjningen för bostäder, intäkter från nya färdigställda bostäder, nyuthyrningar samt indexeringar i lokalhyreskontrakt.

Den totala förvaltningsytan utökades genom nyproduktionen med 24 389 (16 914) kvm och de totala driftskostnaderna ökade under 2022 till 920 (872) miljoner kronor. Ökningen förklaras, förutom av den utökade förvaltningsytan, främst av högre kostnader för fastighetsförvaltning i egen regi, fler mindre skador och övriga driftkostnader. Kostnader för resultatfört fastighets- och lägenhetsunderhåll uppgick till 127 (111) miljoner kronor, vilket motsvarar 85 (75) kr/kvm.

Resultat efter finansnetto uppgick till 319 (729) miljoner kronor. I resultatet från föregående år ingick realisa-

tionsresultat från fastighetsförsäljningar på 388 miljoner kronor. Den underliggande resultatförmågan är god med ett driftnetto på 706 (679) kr/kvm. Överskottsgraden uppgick till 46,3 (46,5) procent. Årets resultat efter skatt uppgick till 251 (573) miljoner kronor.

Byggnaderna skrivs av enligt regelverket för komponentuppdelning vilket gav en avskrivning på i genomsnitt 2,0 procent på anskaffningsvärdet. Till följd av bolagets höga investeringstakt ökade de totala avskrivningarna (exkl nedskrivning) till 549 (510) miljoner kronor varav 490 (460) miljoner kronor avsåg byggnader, 29 (26) miljoner kronor markanläggning, 8 (2) miljoner kronor byggnadsinventarier och 22 (22) miljoner kronor inventarier.

Under året skedde nedskrivningar med 113 (0) miljoner kronor och en återföring av nedskrivningar på 124 (0) miljoner kronor.

Finansnettot uppgick till 65,0 (46,7) miljoner kronor. Ökningen förklaras av högre genomsnittsränta på 0,78 (0,62) procent. Finansnettot består av räntekostnader om 65,8 (47,6) och ränteintäkter om 0,8 (0,9) miljoner kronor.

Värdeförändring fastigheter

Per 2022-12-31 uppgick marknadsvärdet till 48 947 (51 148) miljoner kronor. Av det totala marknadsvärdet utgjorde 4 777 (4 650) miljoner kronor byggprojekt och bygggrätter. Värdeförändringen under året i fastighetsbeståndet uppgick till -3 826 (4 549) miljoner kronor vilket motsvarar -7,4 (10,2) procent. Den genomsnittliga initiala direktavkastningen för hela beståndet, uppgick till 2,9 (2,7) procent. Det bokförda värdet inklusive pågå-

ende projekt vid samma tidpunkt uppgick till 20 125 (19 003) miljoner kronor. Detaljer avseende värderingsmetodik beskrivs under not 16 Förvaltningsfastigheter.

Under 2022 investerade Familjebostäder 1 677 (1 572) miljoner kronor i ny- och ombyggnation samt underhåll. Av investeringarna avsåg 1 143 (1 229) miljoner kronor nybyggnad och 534 (343) miljoner kronor ombyggnad och underhåll.

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten gav ett överskott om 754 (779) miljoner kronor. Driftöverskottet minskade men Familjebostäder har fortfarande ett positivt rörelsekapital. Investeringsverksamheten ligger kvar på en hög nivå med ökande investeringar i befintligt bestånd. 2021 års kassaflöde påverkades positivt med 502 miljoner kronor till följd av fastighetsförsäljningar.

Vid årets slut hade Familjebostäder en låneskuld om 8 621 (7 690) miljoner kronor vilket är en ökning med 931 miljoner kronor jämfört med förra året. Investeringar i framför allt pågående nyproduktionsprojekt under året förklarar ökningen. Årets totala investeringar i ny- och ombyggnation uppgick till 1 677 (1 572) miljoner kronor varav 534 (343) miljoner kronor utgör

investeringar i befintligt bestånd. Skulden finansieras via Stockholms stads finansavdelning. Kreditramen för bolaget var under året 9 100 (8 800) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan under året var 0,78 (0,62) procent.

Bolaget har en stark finansiell ställning vid årets slut. Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna inklusive pågående projekt var vid årets utgång 42,8 (40,5) procent. I förhållande till marknadsvärdet var belåningsgraden 17,6 (15,0) procent. Soliditeten uppgick vid årets utgång till 54,2 (56,1) procent. Inberäknat övervärde i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 68,8 (70,5) procent.

Risker och möjligheter

Året 2022 präglades av en osäker omvärld med krig i Europa, ökad inflation, energikris och kraftiga räntehöjningar från världens centralbanker. Förutsättningarna försämrades mycket snabbt genom ökade kostnader vilket innebar en svag ekonomisk utveckling och ett minskat bostadsbyggande. Hyresrättsmarknaden påverkades även av en ny dom i Svea hovrätt, som innebar att höjning av presumtionshyran högst får vara hälften av den årliga procentuella höjningen av bruksvärderade hyror. Efterfrågan på bostäder till rimliga hyror är fortsatt stabil vilket innebär möjligheter i ett längre perspektiv.

HYRESINTÄKTER OCH VAKANSER

Bolagets intäkter utgörs till större delen av hyresintäkter från bostäder där samtliga är belägna i Stockholms kommun. Sista december 2022 stod drygt 775 000 personer i Stockholms kommunala bostadskö. Det var en ökning med cirka 39 000 personer jämfört med året innan, vilket motsvarar drygt 5,4 procent. I och med den fortsatt höga efterfrågan på bostäder i Stockholm och att bostadskön fortsätter att växa bedömer bolaget att risken för vakanser är liten både i det befintliga beståndet och i nyproduktionen.

I det kommersiella beståndet ökade hyrorna under 2022 till följd av hög inflation och en ny fastighetstaxering med högre taxeringsvärden. Även kraftigt höjda energipriser påverkade lokalhyresgästerna. Coronapandemin har inneburit en hel del oro i flera olika branscher och många företag har tvingats göra mer eller mindre omfattande omställningar i sin verksamhet för att kunna hantera de nya utmaningar som pandemin skapat. Under slutet av 2022 ökade antalet uppsägningar av lokalavtal, vilket även påverkar 2023.

PROJEKTUTVECKLING

Familjebostäder ska bidra med nyproducerade bostäder i Stockholm. Nyproduktion av hyresrätter innebär risker inom investeringsområdet, som risk för ökade räntekostnader, att projekten blir dyrare än beräknat, förseningar i genomförande och färdigställande eller att inte kunna starta som planerat. Samtliga risker har en negativ påverkan på bolagets kassaflöde och värdering. För att hantera riskerna arbetar bolaget aktivt med riskanalys före investeringsbeslut för att säkerställa att projekten bär sig ekonomisk som hyresrätt. Bolaget har en projektorganisation som, i enlighet med kvalitets-säkrade interna processer, styr och följer upp verksamheten, samlar och nyttjar resurser och kompetenser. Regelbunden uppföljning görs mot investeringsbeslut för att upptäcka och hantera avvikelser. Samtliga investeringar över 50 miljoner kronor beslutas av styrelsen utifrån ändamål och trygghet av rimliga och marknadsmässiga avkastningskrav. Koncernstyrelsen och kommunfullmäktige fattar beslut för investeringar över 300 miljoner kronor.

FASTIGHETSKOSTNADER

Förändringar i taxor, skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. Taxebundna avgifter såsom värme, el, vatten och sophantering är en stor del av driften och förändringar i taxorna ger stora effekter på resultatet. Även ökade byggkostnader påverkar resultatet genom ökade kostnader för skador, reparationer och underhåll men även för fastighetsförsäkring. Byggkostnadsindex ökade under 2022 med 15,6 procent.

Under 2022 steg priset på energi kraftigt samtidigt som det pågick krig i Europa. Det innebar att inflationen ökade i snabb takt. I slutet av året uppgick infla-

tionen till cirka 10 procent. Det resulterade i stigande räntor och höga prisökningar på bland annat värme, el, vatten och sophantering med cirka 20 procent.

Bolaget arbetar kontinuerligt med energieffektivisering och ett förnyelsearbete inleddes under 2021 för att optimera driften av fastigheterna. Arbetet utvecklades under 2022 och kommer fortsätta vara ett prioriterat område. Målet är att minska energianvändningen, sänka kostnader och bibehålla ett bra inomhusklimat med god komfort.

Större delen av bolagets fastigheter innehas med tomträtt. En av kommunen beslutad marknadsanpassning av tomträttsavgifter ger ökade kostnader, vilket påverkar bolagets ekonomiska resultat och fastighetsbeståndets marknadsvärde.

FINANSIERING

Finanspolicyn för kommunkoncernen Stockholms stad anger ramar för finansverksamheten i kommunkoncernen, det vill säga Stockholms stad, Stockholms Stadshus AB och dess majoritetsägda bolag samt stadens övriga helägda bolag. Policyn syftar till att ge mål, riktlinjer och regler för finansverksamheten inom kommunkoncernen samt fastslå ansvaret för finansverksamheten.

Finansavdelningen inom Stockholms stad har det totala ansvaret för finansverksamheten inom kommunkoncernen. Familjebostäder har ansvaret för sitt finansiella resultat genom att ansvara för investerings- och försäljningsbeslut samt för optimering av sitt rörelsekapital.

Ränteläget har en stor påverkan på bolagets finansiella kostnader. Räntan på checkkrediten sätts månadsvis utifrån genomsnittsräntan på den externa nettoskulden vid en viss avstämningsdag. Räntekostnaderna kommer därmed att variera och utvecklas som om bolaget hade en portfölj med en duration som är lika med kommunkoncernens och som uppgår till 1,82 (1,85) år. Räntan steg kraftigt under slutet av året och kommer fortsätta öka under 2023. En höjd snittränta innebär högre ränteutbetalningar och kommer kräva högre intäkter för att bibehålla bolagets möjligheter att investera i befintligt bestånd med egen finansiering.

UTSIKTER 2023

Hyresrätter i Stockholm bedöms även under 2023 vara attraktiva och risken för vakanser inom bostadssegmentet får anses vara låg.

Det finns en högre risk för strukturella vakanser i nyproduktionen än i befintligt bestånd, till följd av en högre hyresnivå. En stor osäkerhet råder på lokalmarknaden utifrån marknadsmässiga hyreshöjningar och kraftigt höjda energipriser.

I det rådande läget, med hög inflation och en stigande ränta finns en risk att byggnationen av nya bostäder kommer att minska. Förutsättningarna för att bygga till rimliga hyror har förändrats i och med höga byggkostnader, högre finansieringskostnader och höjda direktavkastningskrav. Svea Hovrätts dom avseende presumtionshyrornas årliga justering påverkar investeringskalkylerna och leder till krav på högre initiala hyresnivåer. Familjebostäder avser att påbörja en nyproduktion under 2023 omfattande 87 lägenheter. De ekonomiska förutsättningarna har förändrats och för Familjebostäder innebär det bland annat kraftiga prisökningar på värme, el, vatten och avfall. Övriga förvaltningskostnader beräknas också öka kraftigt. Utöver det kan vi förvänta oss en fortsatt ökning av räntekostnader.

Familjebostäder har en betryggande finansiell ställning med en stark balansräkning. Det skapar förutsättningar för att möta framtida behov av investeringar i befintligt bestånd med fokus på att nå energi-, klimat- och trygghetsmålen.

Efter beslut i Hyresmarknadskommittén är 2023 års hyror klara för Familjebostäder och systerbolagen Svenska Bostäder och Stockholmshem. Den genomsnittliga hyreshöjningen blev 4,45 procent från den 1 januari 2023.

Flerårsöversikt

Belopp i mnkr

RESULTATRÄKNING	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	2 232	2 114	2 050	1 951	1 856
Övriga förvaltningsintäkter	42	37	33	34	27
Summa Fastighetsintäkter	2 275	2 151	2 083	1 985	1 883
Drift	-920	-872	-772	-814	-777
Underhåll	-127	-111	-100	-101	-102
Tomträttsavgälder	-117	-113	-108	-105	-100
Fastighetsskatt	-58	-55	-53	-56	-43
Summa Fastighetskostnader	-1 222	-1 151	-1 033	-1 076	-1 022
Driftnetto	1 052	1 000	1 050	909	861
Driftnetto exkl. tomträttsavgälder	1 169	1 113	1 158	1 014	962
Av- och nedskrivningar	-539	-510	-476	-418	-402
Bruttoresultat	513	490	574	491	459
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-101	-89	-91	-89	-85
Övriga rörelsekostnader	-24	-7	-20	-8	-8
Resultat vid försäljning av fastigheter	-4	382	-7	2	0
Rörelseresultat	384	775	456	396	366
Finansnetto	-65	-47	-53	-53	-57
Resultat efter finansiella poster	319	729	403	342	309
Skatt	-68	-156	-69	-75	-71
Årets resultat	251	573	333	267	238
BALANSRÄKNING					
Anläggningstillgångar	20 205	19 079	18 136	16 984	16 249
Omsättningstillgångar	97	99	114	242	81
Summa tillgångar	20 302	19 178	18 250	17 226	16 330
Eget kapital	11 013	10 763	10 190	9 857	9 591
Avsättningar/långfristiga skulder	145	162	185	214	214
Kortfristiga skulder	9 144	8 253	7 875	7 155	6 526
Summa eget kapital och skulder	20 302	19 178	18 250	17 226	16 330

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL	2022	2021	2020	2019	2018
Operativt resultat, mnkr	927	904	939	811	768
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	48 947	51 148	44 747	41 642	38 929
Bokfört värde fastigheter, mnkr	20 125	19 003	18 031	16 856	16 101
Direktavkastning %	2,2	2,0	2,3	2,2	2,2
Överskottsgrad %	46,3	46,5	50,4	45,8	45,7
Överskottsgrad exkl. tomträttsavgälder %	51,4	51,7	55,6	51,1	51,1
Drifnetto kr/kvm	706	679	722	634	608
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler %	93,6	92,9	92,0	95,0	94,6
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder %	99,5	99,4	99,4	99,7	99,5

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Soliditet %	54,2	56,1	55,8	57,2	58,7
Justerad soliditet %	68,8	70,5	69,0	69,5	70,0
Avkastning på totalt kapital, %	1,9	4,1	2,6	2,4	2,3
Avkastning på eget kapital %	2,4	5,6	3,3	2,7	2,5
Belåningsgrad bokfört värde %	42,8	40,5	41,0	39,6	36,9
Belåningsgrad marknadsvärde %	17,6	15,0	16,5	16,0	15,3
Räntetäckningsgrad ggr	5,9	16,6	8,6	7,4	6,4

Definitioner

RESULTATRÄKNING

- **Driftnetto** - Hyresintäkter och övriga intäkter minus fastighetskostnader inklusive reparationer, tomträttsavgälder samt fastighetsskatt
- **Operativt resultat** - Driftnettot inklusive kostnader för central administration och försäljning
- **Rörelseresultat** - Resultat före finansiella poster, bokslutsdispositioner och skatt

LÖNSAMHET

- **Direktavkastning** - Driftnetto i förhållande till fastigheternas marknadsvärde
- **Överskottsgrad** - Driftnetto i förhållande till totala fastighetsintäkter
- **Avkastning på eget kapital** - Årets resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt eget kapital
- **Avkastning på totalt kapital** - Rörelseresultatet i förhållande till genomsnittlig balansomslutning

FÖRVALTNING

- **Driftnetto kr/kvm** - Driftnetto dividerat med total yta för bostäder och lokaler
- **Ekonomisk uthyrningsgrad** - Hyresintäkter i procent av hyresvärde. Hyresvärde är hyresintäkter plus bedömd hyra på outhyrda ytor

KAPITAL OCH FINANSIERING

- **Marknadsvärde fastigheter**: Fastighetsbeståndets verkliga värde utifrån samordnad värdering vid bokslutstillfället med avdrag för stämpelskatt och kvarstående investeringar i pågående projekt
- **Justerat eget kapital**: Synligt eget kapital plus bedömt övervärde fastigheter minus uppskjuten skatt på bedömt övervärde.
- **Soliditet** - Eget kapital i förhållande till genomsnittlig balansomslutning
- **Justerad soliditet** - Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning inklusive övervärde
- **Belåningsgrad bokfört värde** - Räntebärande skulder minus kassa/placeringar dividerat med fastigheternas bokförda värde
- **Belåningsgrad marknadsvärde** - Räntebärande skulder minus kassa/placeringar dividerat med fastigheternas marknadsvärde
- **Räntetäckningsgrad** - Rörelseresultat plus finansiella intäkter (+ jämförelsestörande poster om positiva) dividerat med finansiella kostnader (+ jämförelsestörande poster om negativa)

Resultaträkning

2023040615536

ID: 7cb45a90-bc0b-11ed-9ecf-a33f170b88d0 Status: Signerat av alla

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET		
	NOT	2022	2021	2022	2021
Fastighetsintäkter					
Hysesintäkter		2 232 366	2 113 593	2 203 514	2 084 459
Övriga förvaltningsintäkter		42 256	37 393	20 316	17 376
	2,3,4	2 274 622	2 150 986	2 223 830	2 101 835
Fastighetskostnader					
Drift		-920 123	-872 120	-916 872	-869 856
Underhåll		-127 450	-111 178	-127 091	-110 951
Tomträttsavgälder		-116 807	-113 261	-114 526	-110 980
Fastighetsskatt		-57 748	-54 673	-55 798	-52 932
	5,6	-1 222 128	-1 151 232	-1 214 287	-1 144 719
Driftnetto		1 052 494	999 754	1 009 543	957 116
Av- och nedskrivningar	7	-539 330	-510 177	-509 359	-480 980
Bruttoresultat		513 164	489 577	500 184	476 136
Centrala administrations- och försäljningskostnader	8,9,10	-100 787	-89 093	-112 948	-99 872
Övriga rörelsekostnader	11	-24 754	-7 016	-24 754	-7 016
Resultat vid försäljning/utrangering av fastighet	12	-3 963	381 958	-3 963	381 958
Rörelseresultat		383 660	775 426	358 519	751 206
Ränteintäkter och liknande resultatposter		824	864	575	779
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-65 827	-47 590	-64 547	-46 382
Resultat efter finansiella poster		318 657	728 700	294 547	705 603
Bokslutsdispositioner	14			215 295	211 353
Resultat före skatt		318 657	728 700	509 842	916 956
Skatt på årets resultat	15	-68 057	-155 562	-110 514	-197 301
ÅRETS RESULTAT		250 600	573 138	399 328	719 655

HYRESINTÄKTER

Totala hyresintäkter ökade under året och uppgick till 2 232 (2 114) mnkr. Ökningen beror främst på att hyresgäster har flyttat in i nybyggda lägenheter, samt den avtalade hyresöverenskommelsen som innebar en hyreshöjning med 1,80 procent från 1 februari 2022.

ÖVRIGA INTÄKTER

Övriga förvaltningsintäkter ökade något och uppgick till 42 (37) mnkr, främst till följd av högre provisionsintäkter.

FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernens fastighetskostnader ökade med 71 mnkr och uppgår till 1 222 (1 151) mnkr. Kostnader ökade främst för underhåll, fastighetsförvaltning i egen regi, fler mindre skador och övriga driftskostnader än föregående år.

DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD

Driftnetto för 2022 var 1 052 (1 000) mnkr vilket i relation till intäkterna gav en överskottsgrad på 46,3 (46,5) procent. Försämringen förklaras av högre drift- och underhållskostnader samt ökade kostnader för avgälder och skatter. Driftnettot exklusive kostnad för tomträttsavgäld var 1 169 (1 113) mnkr vilket gav en överskottsgrad på 51,4 (51,7) procent.

AVSKRIVNINGAR

Årets av- och nedskrivningar på totalt 539 (510) mnkr bestod främst av avskrivning enligt plan på fastigheter med 527 (488) mnkr, inklusive byggnadsinventarier. Under året gjordes nedskrivningar med 113 (0) mnkr och återföring av nedskrivningar med 124 (0) mnkr.

CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Kostnader för central administration uppgick till 101 (89) mnkr. Avvikelsen mot föregående år förklaras främst av högre kostnader för färre debiterade timmar i projekt, konsultarvoden, inhyrd personal samt utbildning.

ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Övriga rörelsekostnader uppgick till 25 (7) mnkr. Kostnaden avser främst förgäveskostnader inom projektutveckling vilka ökade jämfört med föregående år.

RESULTAT VID FÖRSÄLJNING/UTRANGERING AV FASTIGHET

Inga avyttringar skedde under året 0 (388) mnkr. Utrangering av del av fastighet enligt K3 påverkade resultatet med -4 (-6) mnkr.

FINANSIELLA POSTER

Finansiering sker via löpande upplåning mot ett koncernkonto hos Stockholms stads internbank. Räntekostnaderna är betydligt högre än föregående år främst till följd av en högre snittränta.

SKATT

Total skattekostnad uppgår till 68 (156) mnkr varav den aktuella skatten uppgår till 96 (176) mnkr och den uppskjutna skatten uppgår till -28 (-20) mnkr.

Balansräkning

2023040615537

ID:7cb45a90-bc0b-11ed-9ecf-a33f170b88d0 Status: Signerat av alla

Belopp i tkr	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	16	17 382 014	16 205 564	16 916 134	15 723 342
Pågående ny- och ombyggnationer	17	2 742 824	2 797 007	2 736 488	2 795 779
Inventarier	18	51 618	58 893	14 569	14 946
		20 176 456	19 061 464	19 667 191	18 534 067
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar	19	-	-	393 024	393 024
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40	40	40	40
Uppskjuten skattefordran	21	26 951	16 523	26 951	16 523
Andra långfristiga fordringar	22	1 630	924	1 630	924
		28 621	17 487	421 645	410 511
Summa anläggningstillgångar		20 205 077	19 078 951	20 088 836	18 944 578
Omsättningstillgångar					
Hyses- och kundfordringar		14 647	12 288	9 966	9 965
Fordringar hos koncernbolag		1 990	271	782	271
Skattefordringar		6 691	-	11 823	-
Övriga fordringar	23	18 010	30 522	14 118	30 814
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	24	55 669	55 480	54 748	51 042
Summa omsättningstillgångar		97 007	98 561	91 437	92 092
SUMMA TILLGÅNGAR		20 302 084	19 177 512	20 180 273	19 036 670

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det sammanlagda marknadsvärdet för Familjebostäders 395 (395) fastigheter inklusive projektfastigheter bedömdes till 48 947 (51 148) mnkr. Det bokförda värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 17 382 (16 205) mnkr inklusive byggnadsinventarier och till 2 743 (2 797) mnkr avseende pågående ny- och ombyggnation.

Detaljerad information om bolagets fastighetsbestånd framgår av fastighetsförteckningen som publiceras på bolagets hemsida. Komponentavskrivningar enligt plan av förvaltningsfastighet gjordes med 527 (488) mnkr inklusive byggnadsinventarier.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Uppskjuten skattefordran uppgick till 27 (17) mnkr och avser framför allt framtida avdrag för bostadslånepost samt uppskjuten skatt på en nedskrivning av pågående projekt. Den uppskjutna skatten beräknades till 20,6 procent.

ÖVRIGA FORDRINGAR

Övriga fordringar avsåg framför allt skattekonto samt momsfordran.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Av de förutbetalda kostnaderna avsåg huvuddelen tomträttsavgälder motsvarande 31 (28) mnkr samt upplupna försäkringsersättningar om 14 (15) mnkr.

Balansräkning

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET		
	NOT	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital		750 000	750 000	750 000	750 000
Övrigt bundet kapital		-	-	165 733	165 836
Balanserad vinst		10 011 931	9 439 431	9 553 469	8 834 348
Årets resultat	25	250 600	573 138	399 328	719 655
		11 012 531	10 762 569	10 868 530	10 469 839
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfonder		-	-	73 066	302 361
Överavskrivningar		-	-	17 500	9 500
	26	-	-	90 566	311 861
Långfristiga skulder					
Avsättningar	27	2 557	2 265	2 557	2 265
Uppskjuten skatteskuld	21	142 226	159 923	107 496	78 069
Skulder till koncernbolag	28	-	-	75 760	69 760
		144 783	162 188	185 813	150 094
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		182 086	186 064	176 820	185 932
Skulder till koncernbolag		6 818	8 911	5 304	8 578
Skatteskulder		-	75 294	-	71 263
Övriga kortfristiga skulder	29	8 646 401	7 711 829	8 546 863	7 571 934
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	30	309 465	270 657	306 377	267 169
		9 144 770	8 252 755	9 035 364	8 104 876
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 302 084	19 177 512	20 180 273	19 036 670

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 11 013 (10 763) mnkr. Ökningen är hänförlig till årets vinst på 251 (573) mnkr med avdrag för utdelning på 0,6 (0,5) mnkr som lämnats till Stockholms Stadshus AB.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld hänförs främst till temporära skillnader i fastigheter i koncernen och beräknas med 20,6 procent. De obeskattade reserverna i moderbolaget som elimineras i koncern avser främst periodiseringsfonder och överavskrivningar. Den uppskjutna skatten på periodiseringsfonderna är beräknad till 2,2 procent.

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Familjebostäders finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy. Alla finansiella affärer sker via stadens gemensamma koncernkonto där all finansiering är samlad som en kredit. Låneskulden på koncernkontot ökade med 931 (296) mnkr, främst hänförligt till investeringar i nyproduktion. Totalt uppgick koncernens investeringar till 1 684 (1 577) mnkr.

FÖRUTBETALDA INTÄKTER

De förutbetalda intäkterna utgjordes huvudsakligen av hyror vilka uppgick till 182 (173) mnkr.

Förändring av eget kapital

2023040615538

KONCERNEN	BALANSERAD		
		VINST INKL	TOTALT EGET
Belopp i tkr	AKTIEKAPITAL	ÅRETS RESULTAT	KAPITAL
Ingående balans per 1 januari 2021	750 000	9 439 943	10 189 943
Årets resultat		573 138	573 138
Utdelningar		-512	-512
Utgående balans per 31 december 2021	750 000	10 012 569	10 762 569
Ingående balans per 1 januari 2022	750 000	10 012 569	10 762 569
Årets resultat		250 600	250 600
Utdelningar		-638	-638
Utgående balans per 31 december 2022	750 000	10 262 531	11 012 531

Antal aktier uppgår till 7 500 000 med kvotvärde 100 kr.

MODERBOLAGET	BALANSERAD				
		Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserad vinst inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp i tkr	Aktiekapital				
Ingående balans per 1 januari 2021	750 000	2 715	163 224	8 834 757	9 750 696
Årets resultat				719 655	719 655
Utdelningar				-512	-512
Återföring av uppskrivningsfond		-103		103	-
Utgående balans per 31 december 2021	750 000	2 612	163 224	9 554 003	10 469 839
Ingående balans per 1 januari 2022	750 000	2 612	163 224	9 554 003	10 469 839
Årets resultat				399 328	399 328
Utdelningar				-638	-638
Återföring av uppskrivningsfond		-103		103	-
Utgående balans per 31 december 2022	750 000	2 509	163 224	9 952 797	10 868 530

ID: 7cb45a90-bc0b-11ed-9ecf-a33f170b88d0 Status: Signerat av alla

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022	2021	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		318 657	728 700	294 547	705 603
Poster som inte ingår i kassaflödet	32	550 059	130 158	520 088	100 816
Betald inkomstskatt	33	-178 167	-124 931	-174 600	-120 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		690 549	733 927	640 035	685 633
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar		25 198	15 119	27 679	18 311
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		38 365	29 742	35 385	30 608
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		63 563	44 861	63 064	48 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten		754 112	778 788	703 099	734 552
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Pågående ny- och ombyggnationer	16,17	-1 676 905	-1 572 433	-1 665 067	-1 571 149
Maskiner och inventarier	18	-7 201	-4 893	-7 201	-1 592
Försäljning av anläggningstillgångar			502 126	-	501 782
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar		-706	781	-706	781
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 684 812	-1 074 419	-1 672 974	-1 070 178
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning (+)/minskning (-) av koncernkonto		931 338	296 143	976 513	336 138
Utdelning		-638	-512	-638	-512
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder		-	-	-6 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		930 700	295 631	969 875	335 626
Årets kassaflöde		-	-	-	-
Likvida medel vid årets början		-	-	-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-	-	-

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 754 (779) mnkr. De poster i resultaträkningen som inte ingick i kassaflödet bestod främst av avskrivningar som totalt uppgick till 539 (510) mnkr.

INVESTERINGSVERKSAMHETEN
Årets investering uppgick totalt till 1 684 (1 577) mnkr. Det totala kassaflödet för investeringsverksamheten ökade med 610 mnkr jämfört med 2021 då avyttringen

av sju fastigheter bidrog till att medelsåtgången för investeringsverksamheten påverkades positivt med 502 mnkr.

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN
Kassaflödet från finansieringsverksamheten utgjordes av upplåning mot ett koncernkonto hos Stockholms stads internbank, vilken ökade med 931 (296) mnkr, främst till följd av den ökade nyproduktionen. Dessutom ingick en utdelning till Stockholm Stadshus AB om 0,6 (0,5)

Tilläggsupplysningar

2023040615539

ID:7cb45a90-bc0b-11ed-9ecf-a33f170b88d0 Status: Signerat av alla

ALLMÄN INFORMATION

AB Familjebostäder med organisationsnummer 556035-0067 har sitt säte i Stockholm. Huvudkontorets adress är Box 92100, 120 07 Stockholm.

Familjebostäder är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, org.nr 556415-1727, med säte i Stockholm. Stockholms Stadshus AB upprättar koncernredovisning.

Familjebostäder är moderbolag i en koncern i vilken ingår de helägda dotterbolagen Hemmahamnen Kontor AB (org.nr 556736-2156), AB Familjebostäder Fastighetsnät (org.nr 556715-5386) samt Gyllene Ratten Ny AB (org.nr 556876-3196). Dotterbolagen har inga anställda.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Bolaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsvalutan är svenska kronor och redovisas i tusentals kronor om inget annat anges.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar AB Familjebostäder och samtliga bolag där moderbolaget vid årsskiftet direkt eller indirekt innehade mer än 50 procent av röstetalet.

Familjebostäders koncernredovisning upprättas enligt förvärvsmetoden. Det innebär att anskaffningsvärdet för aktier i dotterbolag elimineras mot det egna kapitalet som fanns i respektive bolag vid förvärvstillfället. Dotterbolagens intjänade vinstmedel inräknas i koncernens egna kapital endast till den del de intjänats efter den tidpunkt då dotterbolaget förvärvades. I koncernredovisningen behandlas obeskatade reserver till en del som uppskjuten skatteskuld och en del som bundet eget kapital. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för aktier och dotterbolagens egna kapital redovisas som övervärden på byggnader och mark. Vid upprättandet av förvärvsanalys vid bolagsförvärv beaktas skatteeffekter avseende skillnaden mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde samt underskottsavdrag hänförliga till det förvärvade bolaget. Skatteeffekterna redovisas som uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld.

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan bolag i koncernen liksom sammanhängande orealiserade vinster och förluster elimineras i sin helhet.

INTÄKTER

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter. I bruttohyra ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader, t ex fastighetsskatt och mediakostnader.

Bolaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd 2020:1 med innebörden att hyresrabatt, som bolaget lämnar på hyra eller leasingavgifter till följd av Covid-19, redovisas i den period av räkenskapsåret som rabatten är hänförlig till. Det statliga bidrag till följd av Covid-19 som erhållits till följd av lämnade rabatter till lokalhyresgäster nettoredovisas i resultaträkningen ihop med hyresrabatter föregående år. Inga bidrag har erhållits pga Covid-19 under räkenskapsåret.

FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER

Familjebostäder redovisar fastighetsförsäljningar som huvudprincip vid tillträdesdatum. Utgifter knutna till försäljningen beräknas och redovisas vid samma tillfälle.

KOSTNADER

Administrationskostnader är uppdelade på fastighetsförvaltningens administrationskostnader, som ingår i driftnettot, samt centrala administrationskostnader, som ingår i rörelseresultatet.

Erhållna bidrag för höga sjuklönekostnader till följd av Covid-19 redovisas som en övrig intäkt.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättning till anställd i form av lön och pension redovisas i takt med intjänandet. Bolagets pensioner regleras i de kollektivavtalade pensionsplanerna AKAP-KL samt KAP-KL. Den förstnämnda pensionsplanen är helt avgiftsbestämd, medan den sistnämnda är avgiftsbestämd med kompletterande förmånsbestämda tillägg.

VD ges rätt till pension vid 60 år. Detta sker genom särskild överenskommelse utöver ordinarie plan. Denna beräknas som 15 procent av bruttolön indexerad med genomsnittlig statslåneränta föregående år. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

SKATT

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

AKTUELL SKATT

Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur bolaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Uppskjuten skatt beräknas och värderas med tillämpning av de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda skattefordran realiserar eller skatteskulden regleras. Skattesatsen för den uppskjutna skatten på temporära skillnader uppgår till 20,6 procent. Skattesatsen för den uppskjutna skatten på periodiseringsfonder i koncern uppgår till 22 procent.

AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT FÖR PERIODEN

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter och andra anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar, fr. o. m 2013 enligt komponentansats samt eventuella nedskrivningar. Tillkommande utgifter inkluderas i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla bolaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Övriga tillkommande utgifter/åtgärder redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer. Interna byggherrekostnader från bolagets projektutvecklingsavdelning aktiveras som tillgång. Maskiner och inventarier med ett anskaffningsvärde på över ½ prisbasbelopp aktiveras som tillgång.

PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD

Pågående ny- och ombyggnad värderas till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till pågående projekt. Interna byggherrekostnader från bolagets projektutvecklingsavdelning aktiveras som tillgång. Avskrivning påbörjas när projektet avslutas och aktivering som byggnad sker.

Ränteutgifter hänförliga till ny, till- och ombyggnadsprojekt kostnadsförs i sin helhet.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar görs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. När en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER:

▪ Mark	Ingen avskrivning
▪ Markanläggningar	20 år
▪ Stomme	100 år
▪ Tak	20/40 år
▪ Fasad	40/60 år
▪ Fönster	50 år
▪ Badrum/våtutrymmen	40 år
▪ Lägenhet	25 år
▪ Rör/VS	50 år
▪ Ventilation inkl styr	30 år
▪ El	50 år
▪ Hiss	20 år
▪ Hyresgäst Anpassning	Enligt kontrakt
▪ Byggnadsinventarier	5-15 år
▪ Övrigt	25 år
▪ Inventarier	5 år

NEDSKRIVNINGAR

De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

För inventarier beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.

För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp. Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

FINANSIELLA INSTRUMENT

I Stockholms stad samordnar och ansvarar enheten finansstrategi för all upplåning för Stockholms stad och koncernen Stockholms Stadshus AB inom kommunkoncernen. I enlighet med kommunkoncernens övergripande finanspolicy hanteras bolagens befintliga tidsbundna lån och placeringar av limit i koncernkontosystemet.

FORDRINGAR

Fordringar har värderats till det belopp varmed de beräknas inflyta.

KONCERNBIDRAG

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

En följd effekt av bolagets löpande verksamhet är att bolaget blir part i rättsliga processer. Dessutom förekommer tvister vilka inte leder till rättsliga processer. Bolagets ledning gör löpande en bedömning av dessa rättsliga processer och tvister och redovisar avsättningar i de fall de bedömer att ett åtagande föreligger och att detta kan bedömas med rimlig grad av säkerhet. För rättsliga processer eller tvister där det för närvarande inte kan fastställas huruvida ett åtagande föreligger eller där det av övriga skäl inte är möjligt att med rimlig grad av säkerhet beräkna beloppet på en eventuell avsättning gör företagsledningen den sammantagna bedömningen att det inte föreligger en risk för betydande påverkan på bolagets finansiella resultat eller ställning. Som ett led i bolagets affärsverksamhet förekommer utöver angivna ansvarsförbindelser garantier för fullgörande av olika kontraktsenliga åtaganden.

Noter

1 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Under hösten tecknades avtal för förvärv av två fastigheter, som skapar möjlighet att bygga cirka 400 nya hyresrätter. Tillträde kommer att ske under första kvartalet 2023.

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2	FASTIGHETSINTÄKTER	2022	2021	2022	2021
	Hyresintäkter:				
	Bostäder	1 937 911	1 847 371	1 913 099	1 824 557
	Lokaler	274 007	256 251	268 040	250 492
	Bilplatser mm	60 468	55 158	59 679	54 519
		2 272 386	2 158 780	2 240 818	2 129 568
	Avgår outhyrt:				
	Bostäder	-3 881	-5 553	-3 881	-5 522
	Lokaler	-17 464	-18 214	-16 375	-18 214
	Bilplatser mm	-495	-358	-495	-355
		-21 840	-24 125	-20 751	-24 091
	Hyresrabatter	-18 332	-23 870	-16 705	-23 826
	Erhålla bidrag hyresrabatter Covid-19	152	2 808	152	2 808
		2 232 366	2 113 593	2 203 514	2 084 459
	Övriga förvaltningsintäkter				
	Provision kabel-tv	30 635	27 991	8 445	7 768
	Vidarefakturerade kostnader	7 988	6 161	8 243	6 396
	Erhållna bidrag sjuklönekostnader Covid-19	962	1 122	962	1 122
	Övriga intäkter	2 671	2 119	2 666	2 090
		42 256	37 393	20 316	17 376
	Summa intäkter	2 274 622	2 150 986	2 223 830	2 101 835
3	VARAV FÖRSÄLJNING INOM SAMMA KONCERN				
	Försäljning inom egen koncern	-	-	293	287
	Försäljning till koncernbolag	23 740	24 985	23 394	24 614
	Erhållna försäkringsersättningar	3 321	1 684	3 321	1 684
	Försäljning till Stockholm Stad	92 025	86 185	91 933	86 095
		119 086	112 854	118 941	112 680

Familjebostäderkoncernen sålde tjänster till moder- och systerbolag inom Stockholms Stadshuskoncernen för 23,7 (25,0) mkr under året. Koncernen tillhandahöll även tjänster till förvaltningar inom Stockholms kommunkoncern för 92,0 (86,2) mkr. Försäljningen avsåg huvudsakligen uthyrning av bostäder, lokaler och parkeringsplatser.

Familjebostäder erhåll försäkringsersättning om 3,3 (1,7) mkr från Stadshuskoncernen. Koncernens nettoskulder till Stockholms Stadshus AB uppgick till 8 621 536 (7 690 198) tkr.

4	KONTRAKTSFÖRFALL 2022-12-31	KONCERNEN		MODERBOLAGET		
		KONTRAKTS- VÄRDE	ANDEL	KONTRAKTS- VÄRDE	ANDEL	
	Lokalhyresavtal	Inom 1 år	11 602	5%	11 602	5%
		Senare än 1 år men inom 5 år	183 212	85%	179 214	85%
		Senare än 5 år	20 447	9%	20 447	10%
			215 261	100%	211 263	100 %
	Smålokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt inom 1 år		6 207		6 207	
	Parkering & garage, hyresintäkt inom 1 år		29 126		28 843	
	Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt inom 1 år		1 864 184		1 840 986	
			2 114 778		2 087 299	

Lokalhyreskontrakt beräknas efter den faktiska avtalstiden och kontraktets förfallodag. Smålokaler, parkering och garage tas upp med 1 års förväntade intäkter. Även för bostäder tas 1 års intäkter upp, det vill säga antagande att kontrakten gäller i genomsnitt de kommande 12 månader. Årsintäkter som kan sägas upp med tre månaders uppsägningstid uppgick till 1 963 484 (1 862 682) tkr.

KONTRAKTSFÖRFALL 2021-12-31		KONTRAKTS- VÄRDE	ANDEL	KONTRAKTS- VÄRDE	ANDEL
Lokalhyresavtal	Inom 1 år	66 211	35%	65 532	35%
	Senare än 1 år men inom 5 år	108 914	58%	106 785	57%
	Senare än 5 år	13 523	7%	13 523	7%
		188 648	100%	185 840	100%
	Smålokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt inom 1 år	6 242		6 242	
	Parkering & garage, hyresintäkt inom 1 år	27 282		27 019	
	Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt inom 1 år	1 878 798		1 855 898	
		2 100 970		2 074 999	

KONTRAKTSFÖRFALL FÖRHYRDA LOKALER		KONTRAKTSVÄRDE		KONTRAKTSVÄRDE	
		2022	2021	2022	2021
Lokalhyresavtal	Inom 1 år	10 446	7 534	19 869	19 869
	Senare än 1 år men inom 5 år	14 483	3 128	21 106	21 106
	Senare än 5 år	-	-	-	-
		24 929	10 662	40 975	40 975

AB Familjebostäder hyr lokaler av dotterbolaget Hemmahamnen Kontor AB samt av extern part. Under året har koncernen erlagt hyresavgifter med 13 238 (10 764) tkr.

5	FASTIGHETSKOSTNADER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022	2021	2022	2021
	Drift				
	Fastighetskötsel	257 111	236 961	255 526	235 330
	Reparationer	96 977	86 080	95 163	83 597
	Taxebundna kostnader				
	Vatten	54 254	50 607	53 827	50 160
	El/Gas	46 319	41 405	44 161	40 871
	Uppvärmning	189 753	196 498	188 116	194 667
	Sophantering	40 964	39 885	40 555	39 526
	Fastighetsadministration*	189 697	186 934	189 697	186 934
	Övriga driftkostnader	45 048	33 750	49 827	38 771
		920 123	872 120	916 872	869 856
	Underhåll				
	Fastighetsunderhåll	53 352	33 224	53 120	33 169
	Lägenhetsunderhåll	74 098	77 954	73 971	77 782
		127 450	111 178	127 091	110 951
	Tomträttsavgälder	116 807	113 261	114 526	110 980
	Fastighetsskatt	57 748	54 673	55 798	52 932
	Summa fastighetskostnader	1 222 128	1 151 232	1 214 287	1 144 719
	*I fastighetsadministration ingår kostnader för personal och administration som är kopplade till förvaltningsverksamheten.				
6	VARAV INKÖP INOM SAMMA KONCERN				
	Inköp inom egen koncern	-	-	26 827	26 666
	Inköp från koncernbolag	99 417	101 121	88 572	90 273
	Inköp från Stockholm Stad	126 801	122 021	124 519	119 734
		226 218	223 142	239 918	236 673
7	AV- OCH NEDSKRIVNINGAR				
	Avskrivning av anläggningstillgångar enligt plan				
	Byggnader	489 712	460 070	474 137	444 417
	Markanläggningar	29 497	25 966	28 754	25 223
	Byggnadsinventarier	8 179	2 330	8 154	1 988
	Inventarier	22 135	21 811	8 507	9 352
	Summa avskrivningar	549 523	510 177	519 552	480 980
	Nedskrivning/återförd nedskrivning av anläggningstillgångar				
	Återförd nedskrivning av anläggningstillgångar	-123 629	-	-123 629	-
	Nedskrivning av anläggningstillgångar	48 497	-	48 497	-
	Nedskrivning av pågående projekt	64 939	-	64 939	-
	Summa nedskrivning/återförd nedskrivning	-10 193	-	-10 193	-
	Summa av- och nedskrivningar	539 330	510 177	509 359	480 980

8	CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022	2021	2022	2021
	Personalkostnader	59 249	38 379	59 655	38 379
	Övriga kostnader	41 538	50 714	53 293	61 493
		100 787	89 093	112 948	99 872
9	ERSÄTTNING TILL REVISORER				
	Revisionsuppdrag EY AB	1 010	902	1 010	902
	Andra uppdrag EY AB	301	383	301	383
		1 311	1 285	1 311	1 285
10	ANSTÄLLDA, LÖNEKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSE OCH VD				
	Medelantal anställda i moderbolaget			348	346
	- varav män			203	202
	- varav kvinnor			145	144
	Löner och sociala kostnader, totalt				
	Löner och andra ersättningar			180 711	178 336
	Sociala kostnader			76 482	84 769
	- varav pensionskostnader			20 568	23 318
				257 193	263 105
	Löner fördelade mellan vd, styrelse och övriga anställda				
	VD och styrelse			2 345	2 309
	Övriga anställda			178 366	176 027
	Pensionskostnader fördelade mellan vd och övriga anställda				
	VD			379	360
	Övriga anställda			20 188	22 958

Styrelse

Vid utgången av året bestod styrelsen i moderbolaget av sju ledamöter, två män och fem kvinnor. Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 405 (421) tkr. Styrelsen omfattas inte av bolagets pensionsåtagande.

Verkställande direktör

Till vd utgick under verksamhetsåret lön med 1 939 (1 888) tkr. Vid uppsägning från bolagets sida har vd rätt till avgångsvederlag motsvarande 24 månadslöner med avdrag för den lön som betalas under uppsägningstiden, vilken vd ej tjänstgör. För pension gäller i första hand KAP-KL kompletterad med avgiftsbaserad chefs pension.

Ledande befattningshavare

Vid utgången av året bestod övriga ledande befattningshavare i moderbolaget av sex anställda, varav två män och fyra kvinnor. Flertalet bolag i Stockholms Stadskoncernen har sina pensionsåtagande försäkrade hos SPP Pension & Försäkring som har till uppgift att samordna och strukturera hanteringen av pensioner inom bolagskoncernen. De avtal som är försäkrade är KAP-KL (tidigare PFA), PA-KFS och PA-KL.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
11 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER				
Förgävesprojektering	22 776	4 545	22 776	4 545
Konsultkostnader	1 978	2 471	1 978	2 471
	24 754	7 016	24 754	7 016
Övriga rörelsekostnader omfattar kostnader som inte direkt kan kopplas till dagens fastighetsbestånd. I posten ingår kostnader för förgävesprojektering och konsultkostnader för markanvisningsansökningar.				
RESULTAT VID FÖRSÄLJNING/UTRANGERING				
12 AV FASTIGHET				
Realisationsresultat		388 236		388 236
Utrangering av fastighet	-3 963	-6 278	-3 963	-6 278
	-3 963	381 958	-3 963	381 958
Under året avyttrades inga fastigheter. Under 2021 avyttrades fem fastigheter för ombildning till bostadsrätter.				
13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER				
Räntekostnader koncernkonto	65 821	47 574	64 541	46 367
Övriga finansiella kostnader	6	16	6	15
	65 827	47 590	64 547	46 382
14 BOKSLUTSDISPOSITIONER				
Avskrivningar utöver plan			-8 000	-
Koncernbidrag			-6 000	-
Återföring av periodiseringsfond			229 295	211 353
			215 295	211 353
15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT				
Aktuell skatt	96 446	175 792	91 778	170 252
Skatt på grund av ändrad taxering	-264	-	-264	-
Uppskjuten skatt	-28 126	-20 230	18 999	27 049
	68 057	155 562	110 514	197 301
Årets resultat före skatt	318 657	728 700	509 842	916 956
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	65 643	150 112	105 027	188 893
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	219	218	210	216
Skatteeffekt intäkt som ej är skattepliktig	-64	-646	-63	-646
Skatteeffekt periodiseringsfond	65	181	3 146	3 141
Skatteeffekt försäljning av fastighet	-	-3 318	-	-3 318
Skatteeffekt skillnad skatte- och planmässigt restvärde*	2 518	9 074	2 518	9 074
Skatt avseende tidigare år	-264	-	-264	-
Skatteeffekt avsättning för pension	-60	-59	-60	-59
	68 057	155 562	110 514	197 301

*I posten ingår justering för K3, nedskrivningar, utrangering och avskrivning samt Bostadslåneposter.

16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	21 299 618	19 752 098	20 707 681	19 162 066
Överfört från pågående projekt	1 600 110	1 710 743	1 600 110	1 708 838
Omklassificering	-929	-	-929	-
Försäljningar och utrangeringar	-7 345	-163 223	-7 345	-163 223
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	22 891 454	21 299 618	22 299 517	20 707 681
Akkumulerade av- och nedskrivningar vid årets början	-5 240 008	-4 801 471	-5 130 267	-4 708 126
Årets avskrivningar enligt plan	-515 650	-481 937	-499 332	-465 540
Årets återförda nedskrivning	123 629	-	123 629	-
Årets nedskrivning	-48 497	-	-48 497	-
Försäljningar, utrangeringar & omklassificering	3 382	43 400	3 382	43 399
Akkumulerade av- och nedskrivningar vid årets slut	-5 677 144	-5 240 008	-5 551 085	-5 130 267
Akkumulerade uppskrivningar vid årets början	141 698	145 257	141 698	145 257
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-3 559	-3 559	-3 559	-3 559
Försäljningar, utrangeringar & omklassificering	-	-	-	-
Akkumulerade uppskrivningar vid årets slut	138 139	141 698	138 139	141 698
Byggnadsinventarier				
Akkumulerade byggnadsinventarier vid årets början	4 256	7 126	4 230	6 758
Överfört från pågående projekt	33 488	-	33 487	-
Årets avskrivning av byggnadsinventarier	-8 179	-2 330	-8 154	-1 988
Försäljningar, utrangeringar & omklassificering	-	-540	-	-540
Akkumulerade byggnadsinventarier vid årets slut	29 565	4 256	29 563	4 230
Bokfört värde vid årets slut	17 382 014	16 205 564	16 916 134	15 723 342
Skattemässigt restvärde förvaltningsfastigheter	16 248 088	15 298 258	15 830 244	14 855 999
Taxeringsvärde byggnad	22 468 557	17 677 641	22 036 804	17 325 740
Taxeringsvärde mark	18 143 390	14 177 186	17 949 153	13 989 936
varav mark med tomträtt	15 443 399	11 874 486	15 249 162	11 687 236
Marknadsvärde vid årets slut	48 946 658	51 147 726	48 057 931	50 134 020

Byggnadsinventarier klassificerades som förvaltningsfastigheter 2022. Jämförelsesiffror för 2021 är ändrade enligt samma princip. De var tidigare redovisade som inventarier. Detta för att få en bättre bild av jämförelsen med det bokförda värdet och marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter.

Fastighetsvärdering

Familjebostäder gör årligen en värdering av koncernens fastighetsbestånd. NAI Svefa värderade fastighetsbeståndet på uppdrag genom en så kallad samordnad värdering enligt kassaflödesmetod i analysverktyget Datscha. Samliga fastigheter som innehades per den sista december 2022 värderades individuellt, där NAI Svefa bedömde direktavkastningskrav för värderingsobjekt med ledning av egna orts- och marknadsanalyser och Familjebostäder ansvarar för övriga uppgifter.

Värdet på respektive fastighet grundar sig på utveckling av driftnetto och avkastningskrav. Vid årets marknadsvärdering ändrades beräkningsmodellen. Vid tidigare års värdering användes ett vägt direktavkastningskrav för att beräkna marknadsvärdet. I den nya beräkningsmodellen görs värdering för respektive lokalslag. Drifts- och underhållskostnader bedömdes genom statistik och erfarenhet. Vad avser taxebundna kostnader för el, värme och vatten användes faktiska kostnader. Vakansgraden bedömdes utifrån ett långsiktigt marknadsmässigt perspektiv för respektive fastighet. Kalkylperioden omfattar tio år. Inflationen antas bli 2,0 procent per år under hela kalkylperioden. Driftskostnadsökningar bedömdes att öka med 2,1 procent årligen under kalkylperioden. Projektfastigheter värderades som ett förhandsvärde minus avdrag för återstående investeringskostnad.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
17 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	2 797 007	2 935 317	2 795 779	2 933 468
Årets investeringar	1 676 905	1 572 433	1 665 067	1 571 149
Överfört till färdigställda fastigheter	-1 632 669	-1 710 743	-1 632 668	-1 708 838
Resultatförda investeringar	-22 779	-	-22 779	-
Bortbokad reserv	-3 043	-	-3 043	-
Överfört till inventarier	-7 658	-	-929	-
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	2 807 763	2 797 007	2 801 427	2 795 779
Ingående ackumulerade nedskrivningar av pågående projekt	-	-	-	-
Nedskrivning pågående projekt	-64 939	-	-64 939	-
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	-64 939	-	-64 939	-
Bokfört värde vid årets slut	2 742 824	2 797 007	2 736 488	2 795 779
18 INVENTARIER				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	255 775	254 302	79 797	79 943
Årets investeringar	7 201	4 893	7 201	1 592
Överfört från pågående projekt	7 659	-	929	-
Försäljningar och utrangeringar	-354	-3 420	-356	-1 738
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	270 281	255 775	87 571	79 797
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-196 882	-178 000	-64 849	-57 237
Årets avskrivningar enligt plan	-22 135	-22 351	-8 507	-9 893
Försäljningar och utrangeringar	354	3 469	354	2 279
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-218 663	-196 882	-73 002	-64 851
Bokfört värde vid årets slut	51 618	58 893	14 569	14 946
MODERBOLAGETS INNEHAV AV				
19 ANDELAR I KONCERNBOLAG				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början			393 024	393 024
Bokfört värde vid årets slut			393 024	393 024
Bolagets namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	
AB Familjebostäder Fastighetsnät	100%	100%	1 000	100
Hemmahamnen Kontor AB	100%	100%	1 000	41 499
Gyllene Ratten Ny AB	100%	100%	1 000	351 425
Bokfört värde vid årets slut			393 024	393 024

20 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Husbyggnadsvaror HBV förening (702000-9226)	40	40	40	40
Bokfört värde vid årets slut	40	40	40	40
21 UPPSKJUTEN SKATT				
Uppskjuten skattefordran				
Bostadslåneposter	13 377	16 057	13 377	16 057
Temporära skillnader i pågående projekt	13 047	-	13 047	-
Avsättning pensionsskuld	527	466	527	466
	26 951	16 523	26 951	16 523
Uppskjuten skatteskuld				
Temporära skillnader i fastigheter	-116 700	-88 390	-107 496	-78 069
Obeskattade reserver på överavskrivningar	-9 451	-5 013	-	-
Uppskjuten skatt periodiseringsfonder	-16 075	-66 520	-	-
	-142 226	-159 923	-107 496	-78 069
Bokfört värde vid årets slut	-115 275	-143 400	-80 545	-61 546
Skattemässig avskrivning görs med 3 procent per år av den så kallade bostadslånepostens ursprungliga värde (487 074 tkr) vid övergång från schablonbeskattning till konventionell beskattning vid ingången av år 1994. Den skattemässiga avskrivningen motsvarar 14 612 tkr per år.				
22 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	924	1 705	924	1 705
Tillkommande fordringar	1 815	-	1 815	-
Avgående fordringar	-1 109	-781	-1 109	-781
Bokfört värde vid årets slut	1 630	924	1 630	924
23 ÖVRIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	9 296	14 230	5 442	14 195
Fordran mervärdeskatt	-	8 579	-	9 121
Fordran vilande moms	3 764	6 396	3 723	6 181
Övriga kortfristiga fordringar	4 950	1 317	4 953	1 317
Bokfört värde vid årets slut	18 010	30 522	14 118	30 814
24 UPPLUPNA INTÄKTER OCH FÖRUTBETALDA KOSTNADER				
Upplupna hyresintäkter	1 604	1 470	1 574	1 440
Upplupna försäkringsersättningar	13 584	15 129	13 584	15 129
Upplupna övriga intäkter	1 951	3 883	91	3 883
Förutbetalda tomträttsavgifter	30 656	28 569	30 086	27 999
Förutbetald hyra fibernät	2 271	-	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	5 603	6 429	9 413	2 591
Bokfört värde vid årets slut	55 669	55 480	54 748	51 042

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
25 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION, TKR				
Balanserade vinstmedel			9 553 365	8 834 245
Återföring av uppskrivningsfond			103	103
Årets resultat			399 328	719 655
Till årsstämman förfogande			9 952 797	9 554 003
Styrelsens förslag till utdelning			-1 353	-638
I ny räkning balanseras			9 951 444	9 553 365
26 OBESKATTADE RESERVER				
Periodiseringsfonder				
Periodiseringsfond tax 2017			-	229 295
Periodiseringsfond tax 2018			73 066	73 066
			73 066	302 361
Avskrivningar utöver plan				
Avskrivningar utöver plan			17 500	9 500
			17 500	9 500
Bokfört värde vid årets slut			90 566	311 861
27 AVSÄTTNINGAR				
Återförd avsättning	2 265	1 979	2 265	1 979
Årets avsättning	292	286	292	286
Bokfört värde vid årets slut	2 557	2 265	2 557	2 265
28 LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KONCERNBOLAG				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början			69 760	69 760
Lämnat koncernbidrag			6 000	-
Bokfört värde vid årets slut			75 760	69 760
29 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Koncernkonto	8 621 536	7 690 198	8 520 869	7 550 356
Skulder till hyresgäster	10 571	9 083	10 519	9 030
Personalrelaterade skulder	8 370	8 158	8 370	8 158
Skuld mervärdesskatt	671	-	1 852	-
Övriga skulder	5 253	4 390	5 253	4 390
Bokfört värde vid årets slut	8 646 401	7 711 829	8 546 863	7 571 934

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
30 FÖRUTBETALDA INTÄKTER OCH UPPLUPNA KOSTNADER				
Förskottsbetalda hyresintäkter	181 677	173 336	179 410	170 575
Upplupen hyresrabatt bostäder	11 464	8 445	11 464	8 445
Upplupna personalkostnader	36 056	37 427	36 056	37 427
Upplupna drifts- och underhållskostnader	72 704	49 723	72 308	49 341
Övriga upplupna kostnader	7 564	1 726	7 139	1 381
Bokfört värde vid årets slut	309 465	270 657	306 377	267 169
31 EVENTUALFÖRPLIKTELSE				
Borgensåtagande Fastigo	3 469	3 272	3 469	3 272
Uppskov stämpelskatt avseende koncerninterna fastighetsöverlåtelser	64 174	64 174	64 174	64 174
	67 643	67 446	67 643	67 446
32 POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET				
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	543 293	510 177	513 322	480 980
Rearesultat försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	-	-381 815	-	-381 958
Pensionsavsättning	292	286	292	286
Övriga ej likviditetspåverkande poster	6 474	1 510	6 474	1 508
	550 059	130 158	520 088	100 816
33 BETALD SKATT I KASSAFLÖDET				
Aktuell skatt	68 322	175 791	110 778	170 252
Skatt från tidigare år	-264	-	-264	-
Förändring av skattefordran/skuld	110 109	-50 860	64 086	-49 466
	178 167	124 931	174 600	120 786

Förslag till vinstdisposition

AB Familjebostäders fria egna kapital uppgår enligt balansräkningen till 9 952 797 599 kr. Avsättning till bundna reserver erfordras ej.

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	9 553 468 926
Årets vinst	399 328 673
	9 952 797 599

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning	1 353 000
I ny räkning balanseras	9 951 444 599
	9 952 797 599

STYRELSENS MOTIVERING

Med hänvisning till vad som angetts anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 §, andra och tredje styckena aktiebolagslagen. Verksamhetens art och omfattning medför inte risker i större omfattning än vad som normalt förekommer i branschen. Styrelsens bedömning av moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i

förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen bedömer att den föreslagna utdelningen inte kommer att påverka Familjebostäders förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att göra nödvändiga investeringar.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Clara Lindblom
Ordförande

Dennis Wedin
Vice ordförande

Thomas Högberg

Ida Karlbom

Lena Kling

Shadi Larsson

Ingela Edlund

Jonas Schneider
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

ID:7cb45a90-bc0b-11ed-9eef-a33f170b88d0 Status: Signerat av alla



FAMILJEBOSTÄDER

En del av Stockholms stad

AB FAMILJEBOSTÄDER
Hammarby Fabriksväg 67
Box 92 100
120 07 Stockholm
08-737 20 00
kontakt@familjebostader.com
www.familjebostader.com

Verifikat

Titel: AB Familjebostäders årsredovisning 2022

ID: 7cb45a90-bc0b-11ed-9ecf-a33f170b88d0

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-03-06

Underskrifter

AB Familjebostäder 5560350067

Lena Kling

lenakling1234@gmail.com

Signerat: 2023-03-07 10:11 BankID LENA KLING

AB Familjebostäder 5560350067

Thomas Högberg

thompa.hogberg@gmail.com

Signerat: 2023-03-07 10:15 BankID THOMAS HÖGBERG

AB Familjebostäder 5560350067

Clara Lindblom

clara.lindblom@stockholm.se

Signerat: 2023-03-07 18:09 BankID Clara Julia Lindblom

AB Familjebostäder 5560350067

Ida Karlbom

ida@ikonstockholm.se

Signerat: 2023-03-07 21:05 BankID Ida Therese Karlbom

EY

Fredric Hävrén

fredric.havren@se.ey.com

Signerat: 2023-03-08 17:55 BankID Fredric Hävrén

AB Familjebostäder 5560350067

Ingela Edlund

sosseingela@gmail.com

Signerat: 2023-03-07 10:13 BankID Kerstin Ingela Elisabeth Edlund

AB Familjebostäder 5560350067

Shadi Larsson

shadilarsson@gmail.com

Signerat: 2023-03-07 12:17 BankID Shadi Mohadjer Shirvani Larsson

AB Familjebostäder 5560350067

Jonas Schneider

jonas.schneider@familjebostader.com

Signerat: 2023-03-07 18:26 BankID JONAS SCHNEIDER

AB Familjebostäder 5560350067

Dennis Wedin

dennis.wedin@stockholm.se

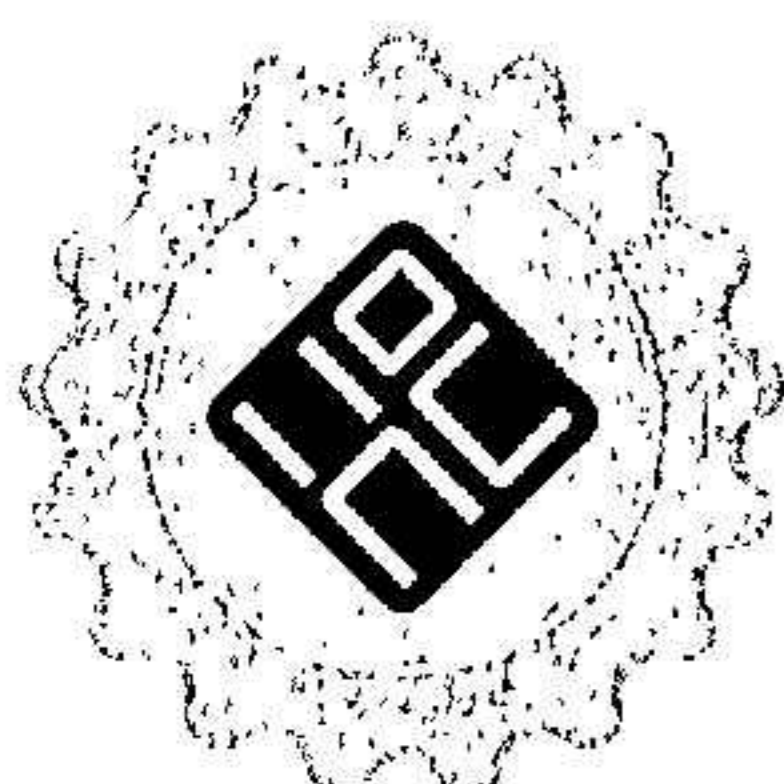
Signerat: 2023-03-08 09:05 BankID DENNIS WEDIN

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Familjebostäder årsredovisning 2022_slutversion för underskrift.pdf	2.5 MB	2e5d d052 3b67 c1e1 6548 3fa4 e69a 7bfe d451 2e9c a07c 4d06 9aba 9102 88df e782

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-03-07	08:35	Skapat Anders Burman, AB Familjebostäder 5560350067. IP: 217.21.232.5
2023-03-07	10:11	Signerat Lena Kling, AB Familjebostäder Genomfört med: BankID av LENA KLING. IP: 212.247.100.155
2023-03-07	10:13	Signerat Ingela Edlund, AB Familjebostäder Genomfört med: BankID av Kerstin Ingela Elisabeth Edlund. IP: 217.213.138.55
2023-03-07	10:15	Signerat Thomas Högberg, AB Familjebostäder Genomfört med: BankID av THOMAS HÖGBERG. IP: 212.247.100.153
2023-03-07	12:17	Signerat Shadi Larsson, AB Familjebostäder Genomfört med: BankID av Shadi Mohadjer Shirvani Larsson. IP: 90.129.211.12
2023-03-07	18:09	Signerat Clara Lindblom, AB Familjebostäder Genomfört med: BankID av Clara Julia Lindblom. IP: 158.174.96.206
2023-03-07	18:26	Signerat Jonas Schneider, AB Familjebostäder Genomfört med: BankID av JONAS SCHNEIDER. IP: 217.21.230.160
2023-03-07	21:05	Signerat Ida Karlbom, AB Familjebostäder Genomfört med: BankID av Ida Therese Karlbom. IP: 81.232.70.30
2023-03-08	09:05	Signerat Dennis Wedin, AB Familjebostäder Genomfört med: BankID av DENNIS WEDIN. IP: 217.21.224.155
2023-03-08	17:55	Signerat Fredric Hävrén, EY Genomfört med: BankID av Fredric Hävrén. IP: 94.255.240.75, 147.161.188.127



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Familjebostäder, org.nr 556035-0067

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Familjebostäder för år 2022-01-01 –2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omsändigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Familjebostäder för 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen och lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2023040615549

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2023-03-08 18:14:06 UTC



Penneo dokumentnyckel: 1JZE5-E501U-QZNBV-SELH5-E6NDP-6EHOY

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>