20250414030045

ÅRSREDOVISNING

2024

AB Familjebostäder

Org.nr 556035-0067

Fastställelseintyg

Undertecknad t.f vd i AB Familjebostäder intygar att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 11 mars 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

Stockholm 2025-04-08

Karin Jacobsson

AB Familjebostäder
Org.nr 556035-0067

Id: d2b3a6d0-fe32-4ed1-8f34-1f4091d27dac Status: Signerat av alla

2024

Årsredovisning

AB Familjebostäder
Org.nr 556035-0067

FAMILJEBOSTÄDER

20250414030047

Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Flerårsöversikt	6
Resultaträkning	9
Balansräkning	11
Balansräkning	12
Förändring av eget kapital	13
Kassaflödesanalys	14
Tilläggsupplysningar	15
Noter	18
Förslag till vinstdisposition	31

ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f4f091d7dec Status: Signerat av alla

20250414030048

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Familjebostäder, organisationsnummer 556035-0067, avger följande årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2024. Familjebostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB, som ägs av Stockholms stad. Jämförelsesiffrorna inom parentes avser år 2023.

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.

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 Hemmahamnen Kontor AB (org.nr 556736-2156), AB Familjebostäder Fastighetsnät (org.nr 556715-5386) samt Familjebostäder Årstaberg AB (org.nr 559058-1483).

Dotterbolagen har inga anställda.

Familjebostäder ägde vid årets utgång 398 (397) fastigheter med 21 745 (21 303) bostäder och 2 389 (2 478) lokaler i en sammantagen uthyrbar area om 1 560 362 (1 533 222) 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 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 har bolaget genomfört underhåll och investeringar i befintliga fastigheter på totalt 572 miljoner kronor. 102 (187) nya projekt har startat under året och 162 (163) projekt har avslutats. Projekten omfattar bland annat klimatskalsåtgärder, driftoptimering, trygghetsåtgärder och hissombyggnader. Upprustning och hyresgästanpassning har skett av ett antal lokaler. I kvarteret Väktaren på Kungsholmen pågår en större upprustning som beräknas vara klar under 2025.

Investeringar i pågående och avslutade nyproduktionsprojekt uppgår till 434 (1 022) miljoner kronor. Bolaget har under året färdigställt 440 hyresrätter och påbörjat byggnation av 87 nya hyresrätter. Vid årets slut hade Familjebostäder 87 hyresrätter i produktion. Familjebostäder har i dagsläget nästan 4 000 lägenheter i sin projektportfölj och ett långsiktigt mål att bidra till fler bostäder i Stockholm. Under året har tre markanvisningar erhållits omfattande 735 lägenheter.

Köp och försäljning av fastigheter

Den 6 december 2024 såldes fastigheten Kraftcentralen 2 i Älvsjö för 15 miljoner kronor.

Inga förvärv av fastigheter har skett under året.

Marknad

Hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen region Stockholm för år 2024 gav en genomsnittlig hyreshöjning på 5,3 procent från 1 januari 2024. För en medelstor lägenhet på 65 kvm innebar detta en höjd hyra för 2024 om 439 kronor per månad. På årsbasis har avtalet gett en ökad hyresintäkt om cirka 108 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. Marknadsläget för lokaler är fortsatt utmanande till följd av rådande

ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f4f091d7dec Status: Signerat av alla

20250414030049
ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f4f091d7dec Status: Signerat av alla

konjunktur, med högre hyresnivåer och generellt högre kostnader. Under året har den ekonomiska uthyrningsgraden minskat till 93,6 (93,8) procent.

Resultat koncernen

Under året har inflationen sjunkit till något under Riksbankens inflationsmål på 2 procent, vilket i sin tur lett till lägre räntor och lägre finansieringskostnad. Att säkerställa fortsatt stabila kassaflöden och god finansiell ställning är prioriterade frågor framåt.

Hyresintäkterna har ökat med 7,9 procent till 2 596 (2 405) miljoner kronor. Ökningen förklaras av den generella hyresjusteringen för bostäder, intäkter från nya färdigställda bostäder, nyuthyrningar samt indexeringar i lokalhyreskontrakt.

De totala driftskostnaderna ökade under 2024 till 1 099 (1 021) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av högre kostnader för media och avfallshantering. Kostnader för resultatfört fastighets- och lägenhetsunderhåll uppgick till 120 (114) miljoner kronor, vilket motsvarar 78 (74) kr/kvm. Den totala förvaltningsytan utökades genom färdigställd nyproduktion med 29 267 (24 738) kvm.

Resultat efter finansnetto uppgick till 219 (107) miljoner kronor. Den underliggande resultatförmågan är god med ett driftnetto på 792 (747) kr/kvm. Överskottsgraden uppgick till 46,5 (46,2) procent. Årets resultat efter skatt uppgick till 170 (78) miljoner kronor.

Totala avskrivningar ökade till 633 (583) miljoner kronor varav 563 (522) miljoner kronor avsåg byggnader, 40 (33) miljoner kronor markanläggning, 6 (6) miljoner kronor byggnadsinventarier och 24 (21) miljoner kronor inventarier. Ökningen är en följd av hög investeringstakt.

Byggnaderna skrivs av enligt regelverket för komponentuppdelning vilket har gett en avskrivning på i genomsnitt 2,0 procent på anskaffningsvärdet.

Under året har återföring av nedskrivningar skett med 16 (0) miljoner kronor. Inga nedskrivningar är genomförda under året, 0 (132) miljoner kronor.

Finansnettot uppgick till 270,4 (201,4) miljoner kronor, vilket består av räntekostnader om 271,8 (202,7) och räntеintäkter om 1,4 (1,4) miljoner kronor. Ökningen förklaras av en högre genomsnittsränta på 2,76 (2,17) procent.

Värdeförändring fastigheter

Per 2024-12-31 uppgick marknadsvärdet till 48 823 (47 133) miljoner kronor. Av det totala marknadsvärdet utgör 1 823 (3 116) miljoner kronor projekt och byggrätter. Värdeförändringen under året i fastighetsbeståndet uppgick till 1 690 (-3 453) miljoner kronor vilket motsvarar 3,6 (-6,8) procent. Genomsnittlig initial direktavkastning för hela beståndet uppgick till 3,5 (3,3) procent. Det bokförda värdet inklusive pågående projekt vid samma tidpunkt uppgick till 20 601 (20 599) miljoner kronor. Detaljer avseende värderingsmetodik beskrivs under not 16 Förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten gav ett överskott om 824 (813) miljoner kronor. Investeringsverksamheten i befintligt bestånd är lägre än föregående år, medan investeringar i inventarier ökat något.

Vid årets slut hade Familjebostäder en låneskuld om 9 607 (9 434) miljoner kronor vilket är en ökning med 172 miljoner kronor jämfört med förra året. Investeringar i framför allt pågående nyproduktionsprojekt under året förklarar ökningen. Årets totala investeringar i ny- och ombyggnation samt underhåll uppgick till 1 006 (1 444) miljoner kronor varav 434 (1 022) miljoner kronor utgör investeringar i nyproduktion och 572 (422) miljoner kronor utgör investeringar i befintligt bestånd. Kreditramen för bolaget har under året varit 10 600 (10 100) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan under året har varit 2,76 (2,17) 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 44,8 (44,8) procent. I förhållande till marknadsvärdet var belåningsgraden 19,7 (20,0) procent. Soliditeten uppgick vid årets utgång till 52,1 (52,2) procent. Inberäknat övervärden i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 67,1 (66,9) procent.

Risker och möjligheter

Året 2024 har präglats av fortsatt krig i Europa och Mellanöstern, sjunkande inflation och lägre räntenivåer från världens centralbanker. Under hösten kom ett delbetänkande avseende presumtionshyrors utveckling som föreslog att dessa ska följa en allmän hyresutveckling. Det som har skett under 2024 har bidragit till att marknadsförutsättningarna för bostäder ser ljusare ut än på länge. För den kommersiella delen är osäkerheten större. Flera lokalhyresgäster än normalt har utmaningar med lönsamheten och detta har avspeglat sig i ökat antal konkurser under 2024. När kommersiella hyresmarknaden försämras är det en styrka att Familjebostäders hyresintäkter till cirka 90 procent kommer ifrån bostäder där risken för vakanser är låg.

Hyresintäkter och vakanser

Bolagets intäkter utgörs till större delen av hyresintäkter från bostäder där samtliga är belägna i Stockholms kommun. Sista december 2024 stod drygt 855 000 personer i Stockholms kommunala bostadskö. Det var

20250414030501d7dec Status: Signerat av alla
ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f4f091d7

en ökning med cirka 32 000 personer jämfört med året innan vilket motsvarar drygt 3,7 procent. I och med den fortsatt höga efterfrågan på bostäder i Stockholm och att antalet personer som söker bostad i Stockholm fortsätter att öka kontinuerligt bedömer bolaget att risken för vakanser är liten både i befintligt bestånd och i nyproduktionen.

Antalet konkurser var under 2024 betydligt högre jämfört med 2023 (21 procent) och största relativa ökningen skedde i Stockholms län. Denna utveckling påverkar det kommersiella beståndet, där uthyrningen upplevs trög och ett antal större uppsägningar har skett under 2024 som kommer att få genomslag 2025. Bedömningen är att det finns en ökad risk för vakanser inom det kommersiella beståndet.

Projektutveckling

Familjebostäder ska bidra med nyproducerade bostäder i Stockholm. Nyproduktion av hyresrätter innebär risker inom investeringsområdet såsom 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 ekonomiskt som hyresrätt. Bolaget har en projektorganisation som i enlighet med kvalitetssäkrade 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 tryggande av rimliga och marknadsmässiga avkastningskrav. För investeringar överstigande 300 miljoner kronor fattar koncernstyrelsen och kommunfullmäktige beslut.

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 har en resultatpåverkan genom ökade kostnaden för skador, reparationer och underhåll men även för fastighetsförsäkring.

Under 2024 har priset på mediataxor fortsatt att öka. Bolaget arbetar kontinuerligt med energieffektivisering och ett förnyelsearbete inleddes under 2021 för att optimera driften av fastigheterna avseende el, värme och vattenförbrukning. Arbetet fortsätter kontinuerligt och kommer fortsätta vara ett prioriterat område. Större delen av bolagets fastigheter innehas med tomträtt.

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 2,08 (1,73) år. Räntan har stigit under året med en snittränta på 2,76 procent jämfört med 2,17 procent 2023.

Utsikter 2025

2025 kommer fortsatt att präglas av en omvärld som är osäker. Utmaningar att få igång byggnation av nya bostäder kvarstår i och med fortsatt höga bygg- och finansieringskostnader samt höjda direktavkastningskrav. Under 2025 planerar Familjebostäder att påbörja en nyproduktion omfattande 79 lägenheter.

Fortsatta kostnadsökningar inom drift och förvaltning innebär minskade ekonomiska resurser vilket kräver fokus på en effektiv och förebyggande förvaltning. Även om de ekonomiska förutsättningarna att kunna möta behov i fastighetsbeståndet har försämrats kommer bolaget att upprätthålla tidigare års investeringsvolym för underhåll med fokus på att minska drifts- och förvaltningskostnader och nå uppsatta mål för energi, klimat och trygghet.

Efterfrågan på hyresrätter i Stockholm bedöms fortsatt vara hög och risken för vakanser inom bostadssegmentet låg. Marknaden för kommersiella lokaler är mer osäker där uthyrning tar längre tid och det generella konjunkturläget påverkar lokalhyresgästerna och dess slutkunder.

20250414030051

Flerårsöversikt

Belopp i mnkr

Resultaträkning	2024	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter	2 596	2 405	2 232	2 114	2 050
Övriga förvaltningsintäkter	40	49	42	37	33
Summa Fastighetsintäkter	**2 636**	**2 454**	**2 275**	**2 151**	**2 083**
Drift	-1 099	-1 021	-920	-872	-772
Underhåll	-120	-114	-127	-111	-100
Tomträttsavgälder	-132	-126	-117	-113	-108
Fastighetsskatt	-61	-60	-58	-55	-53
Summa Fastighetskostnader	**-1 411**	**-1 321**	**-1 222**	**-1 151**	**-1 033**
Driftnetto	**1 225**	**1 133**	**1 052**	**1 000**	**1 050**
Driftnetto exkl. tomträttsavgälder	**1 357**	**1 260**	**1 169**	**1 113**	**1 158**
Av- och nedskrivningar	-617	-714	-539	-510	-476
Bruttoresultat	**608**	**419**	**513**	**490**	**574**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-112	-105	-101	-89	-91
Övriga rörelsekostnader	-7	-3	-24	-7	-20
Resultat vid försäljning av fastigheter	0	-2	-4	382	-7
Rörelseresultat	**489**	**308**	**384**	**775**	**456**
Finansnetto	-270	-201	-65	-47	-53
Resultat efter finansiella poster	**219**	**107**	**319**	**729**	**403**
Skatt	-48	-29	-68	-156	-69
Årets resultat	**170**	**78**	**251**	**573**	**333**

Belopp i mnkr

Balansräkning	2024	2023	2022	2021	2020
Anläggningstillgångar	21 492	21 145	20 205	19 079	18 136
Omsättningstillgångar	117	111	97	99	114
Summa tillgångar	**21 610**	**21 256**	**20 302**	**19 178**	**18 250**
Eget kapital	11 260	11 090	11 013	10 763	10 190
Avsättningar/långfristiga skulder	211	190	145	162	185
Kortfristiga skulder	10 139	9 976	9 144	8 253	7 875
Summa eget kapital och skulder	**21 610**	**21 256**	**20 302**	**19 178**	**18 250**

ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f4f091d7dec Status: Signerat av alla

20250414030052

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Operativt resultat, mnkr	1 106	1 025	927	904	939
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	48 823	47 133	48 947	51 148	44 747
Bokfört värde fastigheter, mnkr	21 423	21 066	20 125	19 003	18 031
Direktavkastning %	2,5	2,4	2,2	2,0	2,3
Överskottsgrad %	46,5	46,2	46,3	46,5	50,4
Överskottsgrad exkl. tomträttsavgälder %	51,5	51,3	51,4	51,7	55,6
Driftnetto kr/kvm	792	747	706	679	722
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler %	93,6	93,8	93,6	92,9	92,0
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder %	99,5	99,4	99,5	99,4	99,4

Finansiella nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Soliditet %	52,1	52,2	54,2	56,1	55,8
Justerad soliditet %	67,1	66,9	68,8	70,5	69,0
Avkastning på totalt kapital, %	2,3	1,5	1,9	4,1	2,6
Avkastning på eget kapital %	1,5	0,7	2,4	5,6	3,3
Belåningsgrad bokfört värde %	44,8	44,8	42,8	40,5	41,0
Belåningsgrad marknadsvärde %	19,7	20,0	17,6	15,0	16,5
Räntetäckningsgrad ggr	1,8	1,5	5,9	16,6	8,6

ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f4f091d7dec Status: Signerat av alla

20250414030053

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 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)

ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f4f091d7dec Status: Signerat av alla

20250414030054

Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Fastighetsintäkter					
Hyresintäkter		2 596 090	2 405 358	2 578 740	2 393 758
Övriga förvaltningsintäkter		40 225	48 647	17 758	26 430
	2,3,4	**2 636 315**	**2 454 005**	**2 596 498**	**2 420 188**
Fastighetskostnader					
Drift		-1 098 756	-1 020 835	-1 096 534	-1 018 922
Underhåll		-119 680	-113 630	-119 680	-113 613
Tomträttsavgälder		-131 643	-126 423	-129 515	-124 394
Fastighetsskatt		-61 100	-59 656	-58 764	-57 400
	5,6	**-1 411 179**	**-1 320 544**	**-1 404 493**	**-1 314 329**
Driftnetto		**1 225 136**	**1 133 461**	**1 192 005**	**1 105 859**
Av- och nedskrivningar	7	-617 329	-714 462	-595 805	-690 715
Bruttoresultat		**607 807**	**418 999**	**596 200**	**415 144**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	8,9,10	-111 780	-105 052	-123 675	-118 430
Övriga rörelsekostnader	11	-7 144	-3 191	-7 144	-3 191
Resultat vid försäljning/utrangering av fastighet	12	43	-2 402	43	-2 402
Rörelseresultat		**488 926**	**308 354**	**465 424**	**291 121**
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 361	1 361	2 898	2 321
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-271 772	-202 719	-270 389	-201 044
Resultat efter finansiella poster		**218 515**	**106 996**	**197 933**	**92 398**
Bokslutsdispositioner	14	-	-	-	72 366
Resultat före skatt		**218 515**	**106 996**	**197 933**	**164 764**
Skatt på årets resultat	15	-48 300	-28 674	-43 805	-41 216
Årets resultat		**170 215**	**78 322**	**154 128**	**123 548**

ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f4f091d7dec Status: Signerat av alla

20250414030555

Hyresintäkter

Totala hyresintäkter har ökat under året och uppgick till 2 596 (2 405) mnkr. Ökningen beror främst på att hyresgäster har flyttat in i nybyggda lägenheter, samt den avtalade hyresöverenskommelsen som innebar en genomsnittlig hyreshöjning med 5,3 % från 1 januari 2024.

Övriga intäkter

Övriga förvaltningsintäkter minskar något och uppgår till 40 (49) mnkr, främst till följd av mindre vidarefakturering och statliga bidrag.

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader har ökat med 90 mnkr och uppgår till 1 411 (1 321) mnkr. Kostnader har ökat främst på grund av media, underhåll och övriga driftskostnader.

Driftnetto och överskottsgrad

Driftnetto för 2024 är 1 225 (1 133) mnkr vilket i relation till intäkterna ger en överskottsgrad på 46,5 (46,2) %. Driftnettot exklusive kostnad för tomträttsavgäld/markavgift är 1 357 (1 260) mnkr vilket ger en överskottsgrad på 51,5 (51,3) %.

Avskrivningar

Årets av- och nedskrivningar på totalt 617 (714) mnkr består av avskrivning enligt plan på fastigheter, inklusive byggnadsinventarier och markanläggningar med 609 (561) mnkr, avskrivning på inventarier med 24 (21) mnkr samt en återförd nedskrivning med -16 (0) mnkr. Nedskrivningar under året uppgår till 0 (132) mnkr.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Kostnader för central administration uppgår till 112 (105) mnkr. Avvikelsen mot föregående år förklaras främst av högre personalkostnader.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader uppgår till 7 (3) mnkr. Kostnaden avser konsultarvoden för projektering av nyproduktion. I 2024 års utfall ingår även förgäveskostnader hänförliga till projektutvecklingen.

Resultat vid försäljning/utrangering av fastighet

Resultat vid försäljning av fastigheter uppgår till 6,6 (0) mnkr. Under året har fastigheten Kraftcentralen 2 avyttrats. Utrangering av del av fastighet enligt K3 har påverkat resultatet med -6,5 (-2,4) mnkr.

Finansiella poster

Finansiering sker via löpande upplåning mot ett koncernkonto hos Stockholms stads internbank. Räntekostnader är högre än föregående år, 272 (203) mnkr främst till följd av en högre snittränta 2,76 (2,17) %.

Skatt

Total skattekostnad uppgår till 48 (29) mnkr varav den aktuella skatten uppgår till 7 (13) mnkr, den uppskjutna skatten uppgår till 39 (15) mnkr och skatt på grund av ändrad taxering uppgår till 2 (1) mnkr.

ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f4f091d7dec Status: Signerat av alla

20250414030056

Balansräkning

Belopp i tkr

		Koncernen		Moderbolaget	
	Not	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	16	19 889 272	18 538 749	19 571 356	18 213 247
Pågående ny- och ombyggnationer	17	1 533 994	2 527 050	1 520 025	2 516 088
Inventarier	18	57 887	50 930	41 004	25 592
		21 481 153	**21 116 729**	**21 132 385**	**20 754 927**
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar	19	-	-	171 338	170 774
Fordringar hos koncernbolag	20	-	-	67 813	66 082
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	40	40	40	40
Uppskjuten skattefordran	22	8 343	27 065	7 676	26 479
Andra långfristiga fordringar	23	2 775	1 139	2 775	1 139
		11 158	**28 244**	**249 642**	**264 514**
Summa anläggningstillgångar		**21 492 311**	**21 144 973**	**21 382 027**	**21 019 441**
Omsättningstillgångar					
Hyres- och kundfordringar		14 679	13 900	12 254	11 525
Fordringar hos koncernbolag		271	2 015	375	2 154
Skattefordringar		5 383	25 812	11 826	30 163
Övriga fordringar	24	28 183	20 939	26 387	20 569
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	25	68 703	48 426	67 227	47 600
Summa omsättningstillgångar		**117 219**	**111 092**	**118 069**	**112 011**
Summa tillgångar		**21 609 530**	**21 256 065**	**21 500 096**	**21 131 452**

ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-f4f091d7dec Status: Signerat av alla

Förvaltningsfastigheter

Det sammanlagda marknadsvärdet för Familjebostäders 398 (397) fastigheter inklusive projektfastigheter bedöms till 48 823 (47 133) mnkr. Det bokförda värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 19 889 (18 539) mnkr inklusive byggnadsinventarier och till 1 534 (2 527) mnkr avseende pågående ny- och ombyggnation. Komponentavskrivningar enligt plan av förvaltningsfastighet har gjorts med 609 (561) mnkr inklusive byggnadsinventarier.

Detaljerad information om bolagets fastighetsbestånd framgår av fastighetsförteckningen som publiceras på bolagets hemsida.

Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran uppgår till 8 (27) mnkr och avser framför allt framtida avdrag för bostadslånepost. Under året har nedskrivningen av pågående projekt aktiverats. Den uppskjutna skatten är beräknad till 20,6 %.

Övriga fordringar

Övriga fordringar avser framför allt skattekonto samt momsfordran.

Förutbetalda kostnader

Av de förutbetalda kostnaderna avser huvuddelen tomträttsavgälder motsvarande 34 (31) mnkr samt upplupna försäkringsersättningar om 8 (4) mnkr.

20250414030057

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Eget kapital och skulder					
Eget kapital					
Aktiekapital		750 000	750 000	750 000	750 000
Övrigt bundet kapital		-	-	165 527	165 630
Balanserad vinst		10 340 216	10 261 893	10 105 174	9 981 523
Årets resultat	26	170 215	78 322	154 128	123 548
		11 260 431	**11 090 215**	**11 174 829**	**11 020 701**
Obeskattade reserver					
Överavskrivningar		-	-	18 200	18 200
	27	**-**	**-**	**18 200**	**18 200**
Långfristiga skulder					
Avsättningar	28	3 153	2 876	3 153	2 876
Uppskjuten skatteskuld	22	177 096	157 024	163 441	141 010
Skulder till koncernbolag	29	-	-	79 253	77 230
Övriga långfristiga skulder	30	30 563	30 000	30 563	30 000
		210 812	**189 900**	**276 410**	**251 116**
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		136 473	181 505	135 493	180 053
Skulder till koncernbolag		13 333	5 766	10 086	5 524
Övriga kortfristiga skulder	31	9 627 600	9 450 917	9 527 180	9 320 839
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	32	360 881	337 762	357 898	335 019
		10 138 287	**9 975 950**	**10 030 657**	**9 841 435**
Summa eget kapital och skulder		**21 609 530**	**21 256 065**	**21 500 096**	**21 131 452**

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 11 260 (11 090) mnkr. Ökningen är hänförlig till årets vinst på 170 (78) mnkr. Under året har ingen utdelning lämnats till Stockholms Stadshus AB.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld hänförs främst till temporära skillnader i fastigheter i koncernen och beräknas med 20,6 %. De obeskattade reserverna i moderbolaget samt i dotterbolaget AB Familjebostäder Fastighetsnät som elimineras i koncern avser överavskrivningar.

Övriga kortfristiga skulder

Familjebostäders finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy. Alla finansiella transaktioner sker via stadens gemensamma koncernkonto där all finansiering är samlad som en kredit. Låneskulden på koncernkontot har ökat med 172 (813) mnkr, främst hänförligt till investeringar i nyproduktion.

Förutbetalda intäkter

De förutbetalda intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror vilka uppgår till 212 (201) mnkr.

ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f4091d7dec Status: Signerat av alla

20250414030558

Förändring av eget kapital

Belopp i tkr

Koncernen	Aktiekapital	Balanserad vinst inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	750 000	10 262 531	11 012 531
Årets resultat		78 322	78 322
Utdelningar		-638	-638
Utgående balans per 31 december 2023	**750 000**	**10 340 215**	**11 090 215**
Ingående balans per 1 januari 2024	750 000	10 340 215	11 090 215
Årets resultat		170 215	170 215
Utgående balans per 31 december 2024	**750 000**	**10 510 431**	**11 260 431**

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

Belopp i tkr

Moderbolaget	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserad vinst inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	750 000	2 509	163 225	9 952 797	10 868 530
Årets resultat				123 548	123 548
Fusionsresultat				29 261	29 261
Utdelningar				-638	-638
Återföring av uppskrivningsfond		-103		103	-
Utgående balans per 31 december 2023	**750 000**	**2 405**	**163 225**	**10 105 071**	**11 020 701**
Ingående balans per 1 januari 2024	750 000	2 405	163 225	10 105 071	11 020 701
Årets resultat				154 128	154 128
Återföring av uppskrivningsfond		-103		103	-
Utgående balans per 31 december 2024	**750 000**	**2 302**	**163 225**	**10 259 302**	**11 174 829**

ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f4f091d7dec Status: Signerat av alla

20250414030559

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	Not	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		218 515	106 996	197 933	92 398
Poster som inte ingår i kassaflödet	34	620 557	718 477	598 499	694 728
Betald inkomstskatt	35	10 936	-33 128	15 766	-26 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**850 008**	**792 345**	**812 198**	**761 079**
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar		-17 119	4 231	-13 871	-517
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-9 198	16 868	-12 202	17 524
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		**-26 317**	**21 099**	**-26 073**	**17 007**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**823 691**	**813 444**	**786 125**	**778 086**
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastighet i dotterbolag	16,17	-564	-165 238	-564	-165 238
Pågående ny- och ombyggnationer	16,17	-1 005 945	-1 443 810	-998 019	-1 436 750
Maskiner och inventarier	18	- 5 946	-18 306	-5 946	-18 306
Försäljning av anläggningstillgångar		16 333	1 306	16 333	1 306
Infusionerade medel Gyllene Ratten Ny AB		-	-	-	57 690
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar		-	491	-	491
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-996 122**	**-1 625 557**	**-988 196**	**-1 560 807**
Finansieringsverksamheten					
Ökning (+)/minskning (-) av koncernkonto		172 431	812 751	202 071	783 359
Utdelning		-	-638	-	-638
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**172 431**	**812 113**	**202 071**	**782 721**
Årets kassaflöde		-	-	-	-
Likvida medel vid årets början		-	-	-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-	-	-

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 824 (813) mnkr. De poster i resultaträkningen som inte ingår i kassaflödet består främst av avskrivningar som totalt uppgår till 617 (714) mnkr.

Investeringsverksamheten

Årets investering uppgår totalt till 1 012 (1 627) mnkr inklusive fastigheter och inventarier. Under 2023 förvärvades två fastigheter i Familjebostäder Årstaberg till ett värde av 165 mnkr. Det totala kassaflödet för investeringsverksamheten har minskat med 629 mnkr jämfört med 2023.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten utgörs av upplåning mot ett koncernkonto hos Stockholms stads internbank, vilken ökat med 172 (812) mnkr. I förra årets siffra ingår förvärvet av Familjebostäder Årstaberg. Under året har ingen utdelning till Stockholm Stadshus AB skett (0,6) mnkr.

ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f4f091 Status: Signerat av alla d7dec

20250414030600

Tilläggsupplysningar

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 Familjebostäder Årstaberg AB (org.nr 559058-1483). 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 obeskattade 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

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter. I bruttohyra ingår poster avseende vidarebebiterade kostnader, till exempel fastighetsskatt och mediakostnader.

Bolaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd 2020:1 med innebörden att hyresrabatt, som bolaget lämnar på hyra, redovisas i den period av räkenskapsåret som rabatten är hänförlig till.

Förvärv och 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.

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 beloppen kan utnyttjas

ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f4f091d7dec Status: Signerat av alla

ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f4f091d7dec Status: Signerat av alla 20250414030613

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 realiseras eller skatteskulden regleras. Skattesatsen för den uppskjutna skatten på temporära skillnader uppgår till 20,6 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 en livslängd överstigande tre år och 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	15/20 år
Hyresgästanpassning	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 Finansenheten 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.

20250414030062

Fordringar

Fordringar har värderats till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Eventualförpliktelser

En följdeffekt 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.

ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f091d7dec Status: Signerat av alla

20250414030063

Noter

Belopp i tkr om ej annat anges.

Not 1 Händelser efter balansdagen

Chris Österlund har utsetts till ny vd med tillträde 1 juni 2025.

Not 2 Fastighetsintäkter		Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Hyresintäkter:	Bostäder	2 252 845	2 077 368	2 252 845	2 077 368
	Lokaler	320 508	301 795	303 420	289 252
	Bilplatser mm	70 210	66 575	69 496	66 179
		2 643 563	**2 445 738**	**2 625 761**	**2 432 799**
Avgår outhyrt :	Bostäder	-2 952	-2 519	-2 952	-2 519
	Lokaler	-20 595	-18 612	-20 537	-17 608
	Bilplatser mm	-1 538	-722	-1 465	-722
		-25 085	**-21 853**	**-24 954**	**-20 849**
Hyresrabatter		-22 388	-18 527	-22 067	-18 192
		2 596 090	**2 405 358**	**2 578 740**	**2 393 758**
Övriga förvaltningsintäkter					
Provision kabel-tv		30 381	30 866	7 636	8 350
Vidarefakturerade kostnader		6 166	10 534	6 239	10 433
Övriga intäkter		3 678	7 247	3 883	7 647
		40 225	48 647	17 758	26 430
Summa intäkter		**2 636 315**	**2 454 005**	**2 596 498**	**2 420 188**

Not 3 Varav försäljning inom samma koncern	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Försäljning inom egen koncern	-	-	412	413
Försäljning till koncernbolag	29 664	23 516	29 664	23 516
Erhållna försäkringsersättningar	3 254	43 566	3 254	43 566
Försäljning till Stockholms stad	102 908	103 234	102 908	103 234
	135 826	**170 316**	**136 238**	**170 729**

Familjebostäderkoncernen har under året sålt tjänster till moder- och systerbolag inom Stockholms Stadshuskoncernen för 29,7 (23,5) mnkr. Koncernen har även tillhandahållit tjänster till förvaltningar inom Stockholms kommunkoncern för 102,9 (103,2) mnkr. Försäljningen avser huvudsakligen uthyrning av bostäder, lokaler och parkeringsplatser.

Familjebostäder har även erhållit försäkringsersättning om 3,3 (43,6) mnkr från Stadshuskoncernen.

Koncernens nettoskulder till Stockholms Stadshus AB uppgår till 9 606 718 (9 434 287) tkr.

ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f4091d7dec Status: Signerat av alla

20250414030064

Not 4 Kontraktsförfall 2024-12-31		Koncernen Kontraktsvärde	Koncernen Andel	Moderbolaget Kontraktsvärde	Moderbolaget Andel
Lokalhyresavtal	Inom 1 år	36 806	12%	35 468	12%
	Senare än 1 år men inom 5 år	265 899	84%	249 443	84%
	Senare än 5 år	13 411	4%	13 411	4%
		316 116	**100%**	**298 322**	**100%**
Smålokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt inom 1 år		6 435		6 435	
Parkering & garage, hyresintäkt inom 1 år		62 191		61 549	
Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt inom 1 år		2 317 426		2 317 426	
		2 702 168		**2 683 732**	

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 3 månaders uppsägningstid uppgår till 2 282 232 (2 107 863) tkr.

Kontraktsförfall 2023-12-31		Koncernen Kontraktsvärde	Koncernen Andel	Moderbolaget Kontraktsvärde	Moderbolaget Andel
Lokalhyresavtal	Inom 1 år	32 062	15%	20 380	10%
	Senare än 1 år men inom 5 år	174 049	82%	167 447	86%
	Senare än 5 år	6 294	3%	6 294	3%
		212 405	**100%**	**194 121**	**100%**
Smålokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt inom 1 år		6 373		6 373	
Parkering & garage, hyresintäkt inom 1 år		59 394		58 998	
Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt inom 1 år		2 144 202		2 144 202	
		2 422 373		**2 403 694**	

Kontraktsförfall – förhyrda lokaler		2024 Kontraktsvärde	2023 Kontraktsvärde	2024 Kontraktsvärde	2023 Kontraktsvärde
Lokalhyresavtal	Inom 1 år	11 670	11 196	18 620	27 504
	Senare än 1 år men inom 5 år	30 089	4 580	30 089	46 201
	Senare än 5 år	-	-	-	-
		41 759	**15 776**	**48 709**	**73 705**

AB Familjebostäder hyr lokaler av dotterbolaget Hemmahamnen Kontor AB samt av extern part.
Under året har koncernen erlagt hyresavgifter med 13 023 (11 765) tkr.

ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f4f091d 7dec Status: Signerat av alla

20250414030065

Not 5 Fastighetskostnader		Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Drift					
Fastighetsskötsel		271 980	275 145	271 397	274 425
Reparationer		96 952	82 153	95 823	80 917
Taxebundna kostnader	Vatten	86 256	68 940	86 009	68 783
	El/Gas	62 751	60 403	61 226	57 859
	Uppvärmning	227 626	210 528	226 324	209 521
	Sophantering	54 868	52 174	54 601	51 969
Fastighetsadministration[1]		226 446	213 455	226 446	213 455
Övriga driftkostnader		71 877	58 037	74 708	61 993
		1 098 756	**1 020 835**	**1 096 534**	**1 018 922**
Underhåll					
Fastighetsunderhåll		37 766	33 989	37 766	33 972
Lägenhetsunderhåll		81 914	79 641	81 914	79 641
		119 680	**113 630**	**119 680**	**113 613**
Tomträttsavgälder		131 643	126 423	129 515	124 394
Fastighetsskatt		61 100	59 656	58 764	57 400
Summa fastighetskostnader		**1 411 179**	**1 320 544**	**1 404 493**	**1 314 329**

Under året har Familjebostäder erhållit en försäkringsersättning om 11 367 (36 424) tkr som ingår i posten Reparationer.

Not 6 Varav inköp inom samma koncern	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Inköp inom egen koncern	-	-	27 419	28 571
Inköp från koncernbolag	128 462	106 181	116 270	95 046
Inköp från Stockholm Stad	143 189	135 816	141 047	133 951
	271 651	**241 997**	**284 736**	**257 568**

1 I fastighetsadministration ingår kostnader för personal och administration som är kopplade till förvaltningsverksamheten.

ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f4f091d7dec Status: Signerat av alla

20250414030066

Not 7 Av- och nedskrivningar	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Avskrivning av anläggningstillgångar enligt plan				
Byggnader	562 699	522 265	554 610	512 712
Markanläggningar	39 948	32 764	39 948	32 764
Byggnadsinventarier	6 331	6 274	6 269	6 223
Inventarier	24 374	21 427	11 001	7 284
Summa avskrivningar	**633 352**	**582 730**	**611 828**	**558 983**
Nedskrivning/återförd nedskrivning av anläggningstillgångar				
Återförd nedskrivning av anläggningstillgångar	-16 023	-	-16 023	-
Nedskrivning av anläggningstillgångar	-	54 787	-	54 787
Nedskrivning av pågående projekt	-	76 945	-	76 945
Summa nedskrivning/återförd nedskrivning	**-16 023**	**131 732**	**-16 023**	**131 732**
Summa av- och nedskrivningar	**617 329**	**714 462**	**595 805**	**690 715**

Not 8 Centrala administrations- och försäljningskostnader	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Personalkostnader	67 853	62 446	67 853	62 446
Övriga kostnader	43 927	42 606	55 822	55 984
	111 780	**105 052**	**123 675**	**118 430**

Not 9 Ersättning till revisorer	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Revisionsuppdrag EY	1 089	854	1 089	854
Andra uppdrag EY	136	99	136	99
Andra uppdrag annan byrå	15	28	15	28
	1 240	**981**	**1 240**	**981**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföring samt styrelsens och vd:s förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt genom rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f4f091d7dec Status: Signerat av alla

20250414030067

Not 10 Anställda, lönekostnader och arvode till styrelse och vd	Moderbolaget 2024	2023
Medelantal anställda i moderbolaget	346	351
– varav män	*205*	*205*
– varav kvinnor	*141*	*146*
Löner och sociala kostnader, totalt		
Löner och andra ersättningar	198 475	190 824
Sociala kostnader	108 995	99 234
– varav pensionskostnader	*36 117*	*30 733*
	307 470	**290 058**
Löner fördelade mellan vd, styrelse och övriga anställda		
Vd, tf. vd och styrelse	3 434	2 464
Övriga anställda	195 041	188 360
Pensionskostnader fördelade mellan vd och övriga anställda		
Vd	1 220	941
Övriga anställda	34 897	29 791

Styrelse
Vid utgången av året bestod styrelsen i moderbolaget av 7 ledamöter, 2 män och 5 kvinnor. Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 485 (439) tkr. Styrelsen omfattas inte av bolagets pensionsåtagande.

Verkställande direktör
Till vd har under verksamhetsåret utgått lön med 2 540 (2 025) tkr. Under året har vd:s anställning avslutats. I samband med detta har överenskommelse tecknats i enlighet med gällande avtal om ett avgångsvederlag om totalt 3 898 tkr, vilket motsvarar 24 månadslöner. Till tf. vd har under verksamhetsåret utgått lön med 410 (0) tkr.

Ledande befattningshavare
Vid utgången av året bestod övriga ledande befattningshavare i moderbolaget av 5 anställda varav 2 män.

Från och med 2023-01-01 omfattas de flesta medarbetare av det nya pensionsavtalet AKAP-KR, vilket är ett helt avgiftsbestämt pensionsavtal. Totalt 80 medarbetare kvarstår i KAP-KL, där en förmånsbestämd del ingår. Den förmånsbestämda pensionen är försäkrad hos SPP Pension & Försäkring som har till uppgift att samordna och strukturera hanteringen av pensioner inom koncernen.

Not 11 Övriga rörelsekostnader	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
Förgävesprojektering	4 833	114	4 833	114
Konsultkostnader	2 311	3 077	2 311	3 077
	7 144	**3 191**	**7 144**	**3 191**

Övriga rörelsekostnader omfattar kostnader som inte direkt kan kopplas till dagens fastighetsbestånd. I posten ingår kostnader för förgävesprojektering och konsultkostnader för markanvisningsansökningar.

ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f4f091d7dec Status: Signerat av alla

20250414030068

Not 12 Resultat vid försäljning/utrangering av fastighet	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Försäljning av fastighet	6 598	-	6 598	-
Utrangering av fastighet	-6 555	-2 402	-6 555	-2 402
	43	**-2 402**	**43**	**-2 402**

Under året har fastigheten Kraftcentralen 2 avyttrats. Utrangering av fastighet avser delvis utrangerade komponenter i samband med ombyggnation.

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Räntekostnader koncernkonto	271 724	202 523	268 319	199 379
Övriga finansiella kostnader	48	196	2 070	1 665
	271 772	**202 719**	**270 389**	**201 044**

Not 14 Bokslutsdispositioner	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Avskrivningar utöver plan	-	-700
Återföring av periodiseringsfond	-	73 066
	0	**72 366**

Not 15 Skatt på årets resultat	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Inkomstskatt	7 581	13 200	627	6 939
Skatt på grund av ändrad taxering	1 925	790	1 944	768
Uppskjuten skatt	38 794	14 684	41 234	33 509
	48 300	**28 674**	**43 805**	**41 216**
Årets resultat före skatt	*218 515*	*106 996*	*197 933*	*164 764*
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	45 014	22 041	40 774	33 941
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	1 476	1 363	1 464	1 363
Skatteeffekt intäkt som ej är skattepliktig	-172	-186	-165	-183
Skatteeffekt periodiseringsfond	-	-	-	1 195
Skatteeffekt resultatmässig koncernjustering	269	182	-	-
Skatteeffekt fusion av Gyllene Ratten	-	-476	-	-476
Skatteeffekt förvärv Familjebostäder Årstaberg	-	352	-	-
Skatteeffekt skillnad skatte- och planmässigt restvärde[2]	-155	4 674	-155	4 674
Skatt avseende tidigare år	1 925	790	1 944	768
Skatteeffekt avsättning för pension	-57	-66	-57	-66
	48 300	**28 674**	**43 805**	**41 216**

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

ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f4f091d7dec Status: Signerat av alla

20250414030691
ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f4f091d7dec Status: Signerat av alla

Not 16 Förvaltningsfastigheter	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	24 722 907	22 891 454	24 328 418	22 299 517
Överfört från pågående projekt	2 026 181	1 644 116	2 026 181	1 644 116
Förvärv Familjebostäder Årstaberg	564	194 927	-	-
Fusion av Gyllene Ratten	-	-894	-	391 481
Omklassificering	-	-217	-	-217
Försäljningar och utrangeringar	-10 301	-6 479	-10 301	-6 479
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	**26 739 351**	**24 722 907**	**26 344 298**	**24 328 418**
Ackumulerade av- och nedskrivningar vid årets början	-6 343 370	-5 677 144	-6 274 120	-5 551 085
Årets avskrivningar enligt plan	-599 088	-551 469	-590 999	-541 917
Överfört till pågående projekt	-76 945	-64 939	-76 945	-64 939
Fusion av Gyllene Ratten	-	892	-	-65 469
Årets återförda nedskrivning	16 023	-	16 023	-
Omförd nedskrivning från pågående projekt	-	-54 787	-	-54 787
Försäljningar, utrangeringar & omklassificering	3 978	4 077	3 978	4 077
Ackumulerade av- och nedskrivningar vid årets slut	-6 999 402	-6 343 370	-6 922 063	-6 274 120
Ackumulerade uppskrivningar vid årets början	134 580	138 139	134 580	138 139
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-3 559	-3 559	-3 559	-3 559
Ackumulerade uppskrivningar vid årets slut	**131 021**	**134 580**	**131 021**	**134 580**
Byggnadsinventarier				
Ackumulerade byggnadsinventarier vid årets början	24 632	29 565	24 369	29 563
Försäljningar, utrangeringar & omklassificering	-513	-	-	-
Överfört från pågående projekt	-	1 029	-	1 029
Förvärv Familjebostäder Årstaberg	-	312	-	-
Årets avskrivning av byggnadsinventarier	-6 331	-6 274	-6 269	-6 223
Försäljningar, utrangeringar & omklassificering	513	-	-	-
Ackumulerade byggnadsinventarier vid årets slut	**18 301**	**24 632**	**18 100**	**24 369**
Bokfört värde vid årets slut	**19 889 272**	**18 538 749**	**19 571 356**	**18 213 247**
Skattemässigt restvärde förvaltningsfastigheter	18 938 499	17 709 778	18 780 335	17 547 516
Taxeringsvärde byggnad	23 306 736	22 991 392	23 153 336	22 837 992
Taxeringsvärde mark	18 197 797	18 137 987	18 117 565	18 057 755
varav mark med tomträtt	15 415 179	15 501 405	15 334 947	15 421 173
Marknadsvärde vid årets slut	**48 822 937**	**47 133 165**	**48 476 836**	**46 695 350**

Byggnadsinventarier har klassificerats som förvaltningsfastigheter. 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. Svefa har på uppdrag värderat fastighetsbeståndet genom en så kallad samordnad värdering enligt kassaflödesmetod i analysverktyget Datscha. Samtliga fastigheter som innehades per den sista december 2024

20250414030700

har värderats individuellt, där Svefa har bedömt 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. Drifts- och underhållskostnader har bedömts genom statistik och erfarenhet. Vad avser taxebundna kostnader för el, värme och vatten har normalårskorrigerade kostnader använts. Vakansgraden bedöms utifrån ett långsiktigt marknadsmässigt perspektiv för respektive fastighet. Kalkylperioden uppgår till 15 år och restvärdet beräknas på driftnetto år 16. Inflationen antas bli 2,0 % per år under hela kalkylperioden. Driftskostnadsökningar har bedömts till att öka med 2,0 % årligen under kalkylperioden. Projektfastigheter har värderats som ett förhandsvärde minus avdrag för återstående investeringskostnad.

Not 17 Pågående ny- och ombyggnationer	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	2 603 995	2 807 763	2 593 033	2 801 427
Årets investeringar	1 005 945	1 443 809	998 019	1 436 750
Överfört till färdigställda fastigheter	-2 026 181	-1 645 144	-2 026 181	-1 645 144
Resultatförd investering	-4 306	-	-4 306	-
Sålt pågående projekt	-8 676	-	-8 676	-
Omfört pågående projekt till förutbetald kostnad	-11 397	-	-11 397	-
Överfört till inventarier	-25 385	-2 433	-20 467	-
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	**1 533 994**	**2 603 995**	**1 520 025**	**2 593 033**
Ingående ackumulerade nedskrivningar av pågående projekt	-76 945	-64 939	-76 945	-64 939
Omförd nedskrivning	76 945	64 939	76 945	64 939
Nedskrivning pågående projekt	-	-76 945	-	-76 945
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	**-**	**-76 945**	**-**	**-76 945**
Bokfört värde vid årets slut	**1 533 994**	**2 527 050**	**1 520 025**	**2 516 088**

Not 18 Inventarier	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	285 608	270 281	100 465	87 571
Årets investeringar	5 946	18 307	5 946	18 306
Överfört från pågående projekt	25 385	2 433	20 467	-
Försäljningar och utrangeringar	-5 672	-5 413	-5 159	-5 412
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	**311 267**	**285 608**	**121 719**	**100 465**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-234 678	-218 663	-74 873	-73 002
Årets avskrivningar enligt plan	-24 374	-21 428	-11 001	-7 284
Försäljningar och utrangeringar	5 672	5 413	5 159	5 413
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-253 380**	**-234 678**	**-80 715**	**-74 873**
Bokfört värde vid årets slut	**57 887**	**50 930**	**41 004**	**25 592**

ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f4f091d7dec Status: Signerat av alla

20250414030711

Not 19 Moderbolagets innehav av andelar i koncernbolag	Moderbolaget 2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	170 774	393 024
Förvärv av Familjebostäder Årstaberg AB 2023-03	-	129 175
Tilläggsköpeskilling Familjebostäder Årstaberg	564	-
Fusion av Gyllene Ratten Ny AB	-	-351 425
Bokfört värde vid årets slut	**171 338**	**170 774**

Bolagets namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Moderbolaget 2024	2023
AB Familjebostäder Fastighetsnät, 556715-5386	100%	100%	1 000	100	100
Hemmahamnen Kontor AB, 556736-2156	100%	100%	1 000	41 499	41 499
Gyllene Ratten Ny AB, 556876-3196[3]				-	-
Familjebostäder Årstaberg AB, 559058-1483[4]	100%	100%	500	129 739	129 175
Bokfört värde vid årets slut				**171 338**	**170 774**

Per 2023-04-12 fusionerades det helägda dotterföretaget Gyllene Ratten Ny AB (556876-3196) in i bolaget. I bolagets resultaträkning för 2023 ingår 6 170 460 kr i nettoomsättning och 2 376 776 kr i rörelseresultat som hänför sig till Gyllene Ratten Ny AB:s resultaträkning för tiden före fusionen. Koncernmässiga värdet på tillgångar och skulder som övertogs av moderbolaget var, vid tidpunkten för fusionen följande (tkr):

Anläggningstillgångar	-	320 480
Omsättningstillgångar	-	61 693
Skulder	-	2 241
Summa	**-**	**379 933**

Not 20 Långfristiga fordringar hos koncernbolag	Moderbolaget 2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	66 082	65 062
Upplupen ränta under året	1 731	1 020
Bokfört värde vid årets slut	**67 813**	**66 082**

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
Husbyggnadsvaror HBV förening (702000-9226)	40	40	40	40
Bokfört värde vid årets slut	**40**	**40**	**40**	**40**

3 *Fusionerat upp i AB Familjebostäder 2023-04.*

4 *2023-03-09 förvärvades Familjebostäder Årstaberg AB (559058-1483) från KIAB Årstaberg AB.*

ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f4f091d7dec Status: Signerat av alla

20250414030072

Not 22 Uppskjuten skatt	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Uppskjuten skattefordran				
Bostadslåneposter	7 026	10 037	7 026	10 037
Temporära skillnader i pågående projekt	-	15 850	-	15 850
Temporära skillnader i fastigheter	667	586	-	-
Avsättning pensionsskuld	650	592	650	592
	8 343	**27 065**	**7 676**	**26 479**
Uppskjuten skatteskuld				
Temporära skillnader i fastigheter	-171 681	-149 479	-163 441	-141 010
Obeskattade reserver på överavskrivningar	-5 415	-7 545	-	-
	-177 096	**-157 024**	**-163 441**	**-141 010**
Bokfört värde vid årets slut	**-168 753**	**-129 959**	**-155 765**	**-114 531**

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.

Not 23 Andra långfristiga fordringar	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	1 139	1 630	1 139	1 630
Tillkommande fordringar	2 836	500	2 836	500
Avgående fordringar	-1 200	-991	-1 200	-991
Bokfört värde vid årets slut	**2 775**	**1 139**	**2 775**	**1 139**

Not 24 Övriga fordringar	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Skattekonto	12 342	10 371	9 392	9 218
Fordran mervärdeskatt	12 962	4 978	14 115	5 782
Fordran vilande moms	765	2 013	765	1 992
Övriga kortfristiga fordringar	2 114	3 577	2 115	3 577
Bokfört värde vid årets slut	**28 183**	**20 939**	**26 387**	**20 569**

ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f4f091d7dec Status: Signerat av alla

20250414030731f4f091d7dec Status: Signerat av alla ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-

Not 25 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Upplupna hyresintäkter	1 877	1 809	1 877	1 809
Upplupna försäkringsersättningar	7 989	4 400	7 989	4 400
Upplupna övriga intäkter	6 568	694	6 568	694
Förutbetalda tomträttsavgälder	34 169	31 151	33 637	30 619
Förutbetald hyra fibernät	12 939	2 425	11 017	-
Övriga förutbetalda kostnader	5 161	7 947	6 139	10 078
Bokfört värde vid årets slut	**68 703**	**48 426**	**67 227**	**47 600**

Not 26 Förslag till vinstdisposition, tkr	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Balanserade vinstmedel	10 105 071	9 952 159
Återföring av uppskrivningsfond	103	103
Fusionsresultat Gyllene Ratten Ny AB	-	29 261
Årets resultat	154 128	123 548
Till årsstämmans förfogande	**10 259 302**	**10 105 071**
Styrelsens förslag till utdelning	-	-
I ny räkning balanseras	**10 259 302**	**10 105 071**

Not 27 Obeskattade reserver	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Avskrivningar utöver plan		
Avskrivningar utöver plan	18 200	18 200
Bokfört värde vid årets slut	**18 200**	**18 200**

Not 28 Avsättningar	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	2 876	2 557	2 876	2 557
Årets avsättning	367	319	367	319
Utbetald avsättning	-90	-	-90	-
Bokfört värde vid årets slut	**3 153**	**2 876**	**3 153**	**2 876**

20250414030741

Not 29 Långfristiga skulder till koncernbolag	Moderbolaget 2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	77 230	75 760
Upplupen ränta under året	2 023	1 470
Bokfört värde vid årets slut	**79 253**	**77 230**

Not 30 Övriga långfristiga skulder	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
Skuld förvärv Årstaberg	30 563	30 000	30 563	30 000
Bokfört värde vid årets slut	**30 563**	**30 000**	**30 563**	**30 000**

Not 31 Övriga kortfristiga skulder	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
Koncernkonto	9 606 718	9 434 287	9 506 299	9 304 228
Skulder till hyresgäster	8 900	7 963	8 900	7 963
Personalrelaterade skulder	8 809	8 574	8 809	8 574
Övriga skulder	3 173	93	3 172	74
Bokfört värde vid årets slut	**9 627 600**	**9 450 917**	**9 527 180**	**9 320 839**

Not 32 Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
Förskottsbetalda hyresintäkter	212 401	201 331	215 810	199 868
Upplupen hyresrabatt bostäder	10 556	9 688	10 556	9 688
Upplupna personalkostnader	39 868	43 832	39 868	43 832
Upplupna drifts- och underhållskostnader	77 030	74 632	76 697	74 407
Övriga upplupna kostnader	21 026	8 279	14 967	7 224
Bokfört värde vid årets slut	**360 881**	**337 762**	**357 898**	**335 019**

Not 33 Eventualförpliktelse	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
Borgensåtagande Fastigo	3 694	3 517	3 694	3 517
Uppskov stämpelskatt avseende koncerninterna fastighetsöverlåtelser	64 174	64 174	64 174	64 174
	67 868	**67 691**	**67 868**	**67 691**

ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f4f091d7dec Status: Signerat av alla

20250414030750

Not 34 Poster som inte ingår i kassaflödet	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	617 329	714 462	595 805	690 715
Rearesultat försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	-1 066	1 096	-1 066	1 096
Pensionsavsättning	277	319	277	319
Övriga ej likviditetspåverkande poster	4 017	2 600	3 483	2 598
	620 557	**718 477**	**598 499**	**694 728**

Not 35 Betald skatt i kassaflödet	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Inkomstskatt	5 706	13 200	627	6 939
Skatt från tidigare år	1 925	790	1 944	768
Förändring av skattefordran/skuld	-18 567	19 138	-18 337	18 340
	-10 936	**33 128**	**-15 766**	**26 047**

Id:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f409d7dec Status: Signerat av alla

20250414030076

Förslag till vinstdisposition

AB Familjebostäders fria egna kapital uppgår enligt balansräkningen till 10 259 302 412 kr. Avsättning till bundna reserver erfordras ej.

Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserade vinstmedel	10 105 174 414
Årets vinst	154 127 998
	10 259 302 412

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Utdelning	-
I ny räkning balanseras	10 259 302 412
	10 259 302 412

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 vår elektroniska underskrift.

Clara Lindblom
Ordförande

Per Rosencrantz
Vice ordförande

Ingela Edlund

Lena Kling

Magnus Grönlund

Shadi Larsson

Merit Frost Lindberg

Karin Jacobsson
Tillförordnad verkställande direktör

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

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

ID:d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f4f091d7dec 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
familjebostader.com

Verifikat

Titel: AB Familjebostäders årsredovisning 2024

ID: d2b3e6c0-fe32-11ef-873c-1f4f091d7dec

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-03-11

20250414030078

Underskrifter

AB Familjebostäder 5560350067
Per Rosencrantz
per.rosencrantz@gmail.com
Signerat: 2025-03-11 10:10 BankID PER ROSENCRANTZ

AB Familjebostäder 5560350067
Karin Jacobsson
karin.jacobsson@familjebostader.com
Signerat: 2025-03-11 10:34 BankID Karin Kristina Jacobsson

AB Familjebostäder 5560350067
Magnus Grönlund
greenland7612@gmail.com
Signerat: 2025-03-11 10:49 BankID MAGNUS OLOF GRÖNLUND

AB Familjebostäder 5560350067
Lena Kling
lenakling1234@gmail.com
Signerat: 2025-03-11 10:49 BankID LENA KLING

AB Familjebostäder 5560350067
Ingela Edlund
sosseingela@gmail.com
Signerat: 2025-03-11 10:50 BankID Kerstin Ingela Elisabeth Edlund

AB Familjebostäder 5560350067
Magnus Grönlund
greenland7612@gmail.com
Signerat: 2025-03-11 10:50 BankID MAGNUS OLOF GRÖNLUND

AB Familjebostäder 5560350067
Shadi Larsson
shadi.m.larsson@outlook.com
Signerat: 2025-03-11 11:16 BankID Shadi Mohadjer Shirvani Larsson

AB Familjebostäder 5560350067
Clara Lindblom
clara.lindblom@stockholm.se
Signerat: 2025-03-11 11:24 BankID Clara Julia Lindblom

AB Familjebostäder 5560350067
Merit Frost Lindberg
merit.lindberg@gmail.com
Signerat: 2025-03-11 13:53 BankID MERIT FROST LINDBERG

EY Sweden 556053-5873
Fredric Hävrén
fredric.havren@se.ey.com
Signerat: 2025-03-11 22:02 BankID Fredric Hävrén

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning AB Familjebostäder 2024.pdf	883.3 kB	9f82 c2b3 f415 e41b fae2 ff68 7da6 a825 320e 2cc2 9706 1113 5ad3 b922 6a23 ac16

20250414053079

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-03-11	09:45	Skapat | Anders Burman, AB Familjebostäder 5560350067. IP: 217.21.230.160
2025-03-11	10:10	Signerat | Per Rosencrantz, AB Familjebostäder Genomfört med: BankID av PER ROSENCRANTZ. IP: 212.247.100.154
2025-03-11	10:34	Signerat | Karin Jacobsson, AB Familjebostäder Genomfört med: BankID av Karin Kristina Jacobsson. IP: 217.21.230.160
2025-03-11	10:49	Signerat | Magnus Grönlund, AB Familjebostäder Genomfört med: BankID av MAGNUS OLOF GRÖNLUND. IP: 212.247.100.158
2025-03-11	10:49	Signerat | Lena Kling, AB Familjebostäder Genomfört med: BankID av LENA KLING. IP: 83.185.84.10
2025-03-11	10:50	Signerat | Ingela Edlund, AB Familjebostäder Genomfört med: BankID av Kerstin Ingela Elisabeth Edlund. IP: 90.233.199.196
2025-03-11	10:50	Signerat | Magnus Grönlund, AB Familjebostäder Genomfört med: BankID av MAGNUS OLOF GRÖNLUND. IP: 212.247.100.158
2025-03-11	11:16	Signerat | Shadi Larsson, AB Familjebostäder Genomfört med: BankID av Shadi Mohadjer Shirvani Larsson. IP: 212.247.100.158
2025-03-11	11:24	Signerat | Clara Lindblom, AB Familjebostäder Genomfört med: BankID av Clara Julia Lindblom. IP: 94.191.136.237
2025-03-11	13:53	Signerat | Merit Frost Lindberg, AB Familjebostäder Genomfört med: BankID av MERIT FROST LINDBERG. IP: 217.213.80.81
2025-03-11	22:02	Signerat | Fredric Hävrén, EY Sweden Genomfört med: BankID av Fredric Hävrén. IP: 94.255.243.3, 147.161.150.92

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: 1.19

20250414030800

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 ansttt 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 misstagl, 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 omständigheterna, 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.
- planerar och utför jag koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheterna inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Jag är ensamt ansvarig för våra 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

Penneo dokumentnyckel: 3PQ0Z-B4NYD-BB174-BEQK7-SJK88-WB6MC

20250414030811

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 2024-01-01 - 2024-12-31 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 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 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 styrelsens motiverande yttrande samt ett urval av underlagen för att kunna bedöma 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

Penneo dokumentnyckel: 3PQ0Z-B4NYD-8B174-BEOK7-SJK88-WB6MC

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."

20250414030082

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor
På uppdrag av: Ernst & Young AB
Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-11 21:10:33 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 3PQ0Z-B4NYD-BB174-BEQK7-SJK88-WB6MC

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.