20240506071117

# ÅRSREDOVISNING 2023

AB Familjebostäder
Org.nr 556035-0067

ID:91972950-e037-11ee-8311-94c3f2d4bde Status: Signerar av alla

Undertecknad vd i AB Familjebostäder intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 23 april 2024.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2024-05-02

Jonas Schneider

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Familjebostäder, organisationsnummer 556035-0067, avger följande redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2023. Familjebostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB, som ägs av Stockholms stad.

Jämförelsesiffrorna inom parentes avser år 2022.

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).

En fusion av AB Familjebostäder och dotterbolaget Gyllene Ratten Ny AB har genomförts den 12 april 2023.

Familjebostäder Årstaberg AB (tidigare KIAB Årsta AB) har förvärvats den 9 mars 2023 och ingår numera i koncernen.

Dotterbolagen har inga anställda.

Familjebostäder ägde vid årets utgång 397 (395) fastigheter med 21 303 (20 948) bostäder och 2 478 (2 452) lokaler i en sammantagen uthyrbar area om 1 533 222 (1 502 312) 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 till en investering om 422 miljoner kronor. 187 (196) nya projekt har startat under året och 163 (90) projekt har avslutats. Projekten omfattar bland annat klimatskalsåtgärder, trygghetsåtgärder, driftoptimeringsåtgärder, markarbeten och hissombyggnader. Upprustning och hyresgästanpassning har skett av ett antal lokaler. I kvarteret Väktaren på Kungsholmen pågår en större upprustning som innefattar exempelvis stambyte.

Investeringar i pågående och avslutade nyproduktionsprojekt uppgår till 1 022 (1 143) miljoner kronor. Vid årets slut hade Familjebostäder cirka 500 hyresrätter i produktion. Inga nya lägenheter påbörjades 2023. Bolaget har under 2023 färdigställt 351 nya hyresrätter. Familjebostäder har i dagsläget ca 3 700 lägenheter i sin projektportfölj och ett långsiktigt mål att bidra till fler bostäder i Stockholm. Under året har 5 markanvisningar erhållits omfattande ca 540 lägenheter övervägande del med placering i Farsta.

## Köp och försäljning av fastigheter

Den 9 mars förvärvades Familjebostäder Årstaberg AB som äger två fastigheter. Förvärvet skapar framtida exploateringsmöjligheter för byggnation av cirka 400 nya hyresrätter.

Inga försäljningar av fastigheter har skett under året.

20240506071118

# Marknad

Hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen region Stockholm för år 2023 gav en genomsnittlig hyreshöjning på 4,45 procent från 1 januari 2023. För en medelstor lägenhet på 65 kvm innebar detta en höjd hyra för 2023 om 445 kronor per månad. På årsbasis har avtalet gett en ökad hyresintäkt om cirka 89 miljoner kronor.

Hyresrätter i Stockholm är fortsatt attraktiva. Hög efterfrågan på bostäder i Stockholms 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 konjunktur, med högre hyresnivåer och generellt högre kostnader. Under året har den ekonomiska vakansgraden minskat till 6,2 (6,4) procent.

# Resultat koncernen

Förändrade ekonomiska förutsättningar med hög inflation och stigande räntor har bidragit till högre drift- och finansieringskostnader. Att säkerställa fortsatt stabila kassaflöden och god finansiell ställning är prioriterade frågor framåt.

Hyresintäkterna har ökat med 7,8 procent till 2 405 (2 232) 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 24 738 (24 389) kvm och de totala driftskostnaderna ökade under 2023 till 1 021 (920) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av högre kostnader för media och avfallshantering. Kostnader för resultatfört fastighets- och lägenhetsunderhåll uppgick till 114 (127) miljoner kronor, vilket motsvarar 74 (85) kr/kvm.

Resultat efter finansnetto uppgick till 107 (319) miljoner kronor. Den underliggande resultatförmågan är god med ett driftnetto på 747 (706) kr/kvm. Överskottsgraden uppgick till 46,2 (46,3) procent. Årets resultat efter skatt uppgick till 78 (251) miljoner kronor.

Totala avskrivningar ökade till 583 (549) miljoner kronor varav 522 (490) miljoner kronor avsåg byggnader, 33 (29) miljoner kronor markanläggning, 6 (8) miljoner kronor byggnadsinventarier och 21 (22) 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 nedskrivningar skett med 132 (113) miljoner kronor och återföring av nedskrivningar uppgick till 0 (124) miljoner kronor.

Finansnettot uppgick till 201,4 (65,0) miljoner kronor. Ökningen förklaras av högre genomsnittsränta på 2,17 (0,78) procent. Finansnettot består av räntekostnader om 202,7 (65,8) och ränteintäkter om 1,4 (0,8) miljoner kronor.

# Värdeförändring fastigheter

Per 2023-12-31 uppgick marknadsvärdet till 47 133 (48 947) miljoner kronor. Av det totala marknadsvärdet utgör 3 116 (4 777) miljoner kronor projekt och byggrätter. Värdeförändringen under året i fastighetsbeståndet uppgick till -3 453 (-3 826) miljoner kronor vilket motsvarar -6,8 (-7,4) procent. Genomsnittlig initiala direktavkastningen, för hela beståndet, uppgick till 3,3 (2,9) procent. Det bokförda värdet inklusive pågående projekt vid samma tidpunkt uppgick till 20 599 (20 125) miljoner kronor. Detaljer avseende värderingsmetodik beskrivs under not 16 Förvaltningsfastigheter.

Under 2023 har Familjebostäder investerat 1 444 (1 677) miljoner kronor i ny- och ombyggnation samt underhåll. Av investeringarna avsåg 1 022 (1 143) miljoner kronor nybyggnad och 422 (534) miljoner kronor ombyggnad och underhåll.

Under året har även två nya fastigheter förvärvats genom köp av Familjebostäder Årstaberg AB.

ID:91972950-e037-11ee-8311-994c3f2d4bde Status: Signerat av alla

# Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten gav ett överskott om 813 (754) miljoner kronor. Investeringsverksamheten i befintligt bestånd är lägre än föregående år.

Vid årets slut hade Familjebostäder en låneskuld om 9 434 (8 621) miljoner kronor vilket är en ökning med 813 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 1 444 (1 677) miljoner kronor varav 1 022 (1 143) miljoner kronor utgör investeringar i nyproduktion och 422 (534) miljoner kronor utgör investeringar i befintligt bestånd. Skulden har också påverkats av förvärvet av Familjebostäder Årstaberg AB med 165 miljoner kronor.

Skulden finansieras via Stockholms stads finansavdelning. Kreditramen för bolaget har under året varit 10 100 (9 100) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan under året har varit 2,17 (0,78) 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 (42,8) procent. I förhållande till marknadsvärdet var belåningsgraden 20,1 (17,6) procent. Soliditeten uppgick vid årets utgång till 52,2 (54,2) procent. Inberäknat övervärden i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 66,9 (68,8) procent.

# Risker och möjligheter

Året 2023 har präglats av en osäker omvärld med krig i Europa och Mellanöstern, hög inflation, fortsatt höga energipriser och höga räntenivåer från världens centralbanker. Förutsättningarna har försämrats genom ökade kostnader vilket inneburit en svag ekonomisk utveckling och ett minskat bostadsbyggande. Hyresrättsmarknaden påverkas även av en dom 2022 i Svea hovrätt som innebär att höjning av presumtionshyran får högst 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 2023 stod drygt 823 000 personer i Stockholms kommunala bostadskö. Det var en ökning med cirka 48 000 personer jämfört med året innan vilket motsvarar drygt 6,2 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.

I det kommersiella beståndet ökar hyrorna till följd av fortsatt hög inflation, höga räntor och det allmänna ekonomiska läget i Sverige. Uthyrning upplevs trögare. Företag minskar ner sina lokalytor med fortsatt hemarbete som orsak. Under 2023 har det skett ett större antal uppsägningar av lokalavtal som påverkar nästa år.

### 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 ekonomisk 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. Byggkostnadsindex ökade under 2023 med 5,9 procent.

Under 2023 har priset på mediataxor ökat. Bolaget arbetar kontinuerligt med energieffektivisering och ett förnyelsearbete inleddes under 2021 för att optimera driften av fastigheterna. Arbetet fortsätter kontinuerligt och kommer fortsätta vara ett prioriterat område, även vattenförbrukning är en del av driftoptimeringen.

20240506071119

Målsättning är minskad energianvändning och lägre kostnader samtidigt som ett bra inomhusklimat med god komfort bibehålls.

Större delen av bolagets fastigheter innehas med tomträtt. En av kommunen beslutad marknadsanpassning av tomträttsavgälder 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 1,73 (1,82) år. Räntan har stigit kraftigt under året med en snittränta på 2,17 procent jämfört med 0,78 procent 2022. Snitträntan kommer fortsätta öka under 2024. 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 2024

2024 kommer fortsatt att präglas av en omvärld som är mer osäker än tidigare. Utmaningar att få igång byggnation av nya bostäder kvarstår i och med fortsatt höga byggkostnader, ökande finansieringskostnader och höjda direktavkastningskrav. Under 2024 planerar Familjebostäder att påbörja en nyproduktion omfattande 87 lägenheter.

Fortsatt stora prisökningar 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 drift 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.

ID:9197295O-e037-11ee-8311-994c3f2d4bde Status: Signerat av alla

# Flerårsöversikt

Belopp i mnkr

| RESULTATRÄKNING | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 2 405 | 2 232 | 2 114 | 2 050 | 1 951 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 49 | 42 | 37 | 33 | 34 |
| **Summa Fastighetsintäkter** | **2 454** | **2 275** | **2 151** | **2 083** | **1 985** |
| Drift | -1 021 | -920 | -872 | -772 | -814 |
| Underhåll | -114 | -127 | -111 | -100 | -101 |
| Tomträttsavgälder | -126 | -117 | -113 | -108 | -105 |
| Fastighetsskatt | -60 | -58 | -55 | -53 | -56 |
| **Summa Fastighetskostnader** | **-1 321** | **-1 222** | **-1 151** | **-1 033** | **-1 076** |
| **Driftnetto** | **1 133** | **1 052** | **1 000** | **1 050** | **909** |
| **Driftnetto exkl. tomträttsavgälder** | **1 260** | **1 169** | **1 113** | **1 158** | **1 014** |
| Av- och nedskrivningar | -714 | -539 | -510 | -476 | -418 |
| **Bruttoresultat** | **419** | **513** | **490** | **574** | **491** |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader | -105 | -101 | -89 | -91 | -89 |
| Övriga rörelsekostnader | -3 | -24 | -7 | -20 | -8 |
| Resultat vid försäljning av fastigheter | -2 | -4 | 382 | -7 | 2 |
| **Rörelseresultat** | **308** | **384** | **775** | **456** | **396** |
| Finansnetto | -201 | -65 | -47 | -53 | -53 |
| **Resultat efter finansiella poster** | **107** | **319** | **729** | **403** | **342** |
| Skatt | -29 | -68 | -156 | -69 | -75 |
| **Årets resultat** | **78** | **251** | **573** | **333** | **267** |

| BALANSRÄKNING | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Anläggningstillgångar | 21 145 | 20 205 | 19 079 | 18 136 | 16 984 |
| Omsättningstillgångar | 111 | 97 | 99 | 114 | 242 |
| **Summa tillgångar** | **21 256** | **20 302** | **19 178** | **18 250** | **17 226** |
| Eget kapital | 11 090 | 11 013 | 10 763 | 10 190 | 9 857 |
| Avsättningar/långfristiga skulder | 190 | 145 | 162 | 185 | 214 |
| Kortfristiga skulder | 9 976 | 9 144 | 8 253 | 7 875 | 7 155 |
| **Summa eget kapital och skulder** | **21 256** | **20 302** | **19 178** | **18 250** | **17 226** |

| FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| Operativt resultat, mnkr | 1 025 | 927 | 904 | 939 | 811 |
| Marknadsvärde fastigheter, mnkr | 47 133 | 48 947 | 51 148 | 44 747 | 41 642 |
| Bokfört värde fastigheter, mnkr | 21 066 | 20 125 | 19 003 | 18 031 | 16 856 |
| Direktavkastning % | 2,4 | 2,2 | 2,0 | 2,3 | 2,2 |
| Överskottsgrad % | 46,2 | 46,3 | 46,5 | 50,4 | 45,8 |
| Överskottsgrad exkl. tomträttsavgälder % | 51,3 | 51,4 | 51,7 | 55,6 | 51,1 |
| Driftnetto kr/kvm | 747 | 706 | 679 | 722 | 634 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler % | 93,8 | 93,6 | 92,9 | 92,0 | 95,0 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder % | 99,4 | 99,5 | 99,4 | 99,4 | 99,7 |

| FINANSIELLA NYCKELTAL | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Soliditet % | 52,2 | 54,2 | 56,1 | 55,8 | 57,2 |
| Justerad soliditet % | 66,9 | 68,8 | 70,5 | 69,0 | 69,5 |
| Avkastning på totalt kapital, % | 1,5 | 1,9 | 4,1 | 2,6 | 2,4 |
| Avkastning på eget kapital % | 0,7 | 2,4 | 5,6 | 3,3 | 2,7 |
| Belåningsgrad bokfört värde % | 44,8 | 42,8 | 40,5 | 41,0 | 39,6 |
| Belåningsgrad marknadsvärde % | 20,0 | 17,6 | 15,0 | 16,5 | 16,0 |
| Räntetäckningsgrad ggr | 1,5 | 5,9 | 16,6 | 8,6 | 7,4 |

20240506071120
Status: Signerat av alla
4c3f2d4bde
ID:91972950-e037-11ee-8311-99

# 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)

20240506071121

# Resultaträkning

| Belopp i tkr | NOT | KONCERNEN 2023 | KONCERNEN 2022 | MODERBOLAGET 2023 | MODERBOLAGET 2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Fastighetsintäkter** | | | | | |
| Hyresintäkter | | 2 405 358 | 2 232 366 | 2 393 758 | 2 203 514 |
| Övriga förvaltningsintäkter | | 48 647 | 42 256 | 26 430 | 20 316 |
| | 2,3,4 | **2 454 005** | **2 274 622** | **2 420 188** | **2 223 830** |
| **Fastighetskostnader** | | | | | |
| Drift | | -1 020 835 | -920 123 | -1 018 922 | -916 872 |
| Underhåll | | -113 630 | -127 450 | -113 613 | -127 091 |
| Tomträttsavgälder | | -126 423 | -116 807 | -124 394 | -114 526 |
| Fastighetsskatt | | -59 656 | -57 748 | -57 400 | -55 798 |
| | 5,6 | **-1 320 544** | **-1 222 128** | **-1 314 329** | **-1 214 287** |
| **Driftnetto** | | **1 133 461** | **1 052 494** | **1 105 859** | **1 009 543** |
| Av- och nedskrivningar | 7 | -714 462 | -539 330 | -690 715 | -509 359 |
| **Bruttoresultat** | | **418 999** | **513 164** | **415 144** | **500 184** |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader | 8,9,10 | -105 052 | -100 787 | -118 430 | -112 948 |
| Övriga rörelsekostnader | 11 | -3 191 | -24 754 | -3 191 | -24 754 |
| Resultat vid försäljning/utrangering av fastighet | 12 | -2 402 | -3 963 | -2 402 | -3 963 |
| **Rörelseresultat** | | **308 354** | **383 660** | **291 121** | **358 519** |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 361 | 824 | 2 321 | 575 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 13 | -202 719 | -65 827 | -201 044 | -64 547 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **106 996** | **318 657** | **92 398** | **294 547** |
| Bokslutsdispositioner | 14 | - | - | 72 366 | 215 295 |
| **Resultat före skatt** | | **106 996** | **318 657** | **164 764** | **509 842** |
| Skatt på årets resultat | 15 | -28 674 | -68 057 | -41 216 | -110 514 |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **78 322** | **250 600** | **123 548** | **399 328** |

ID:91972950-e037-11ee-8311-994c3f2d4bde Status: Signerat av alla

### HYRESINTÄKTER
Totala hyresintäkter har ökat under året och uppgick till 2 405 (2 232) mnkr. Ökningen beror främst på att hyresgäster har flyttat in i nybyggda lägenheter, samt den avtalade hyresöverenskommelsen som innebar en hyreshöjning med 4,45 % från 1 januari 2023.

### ÖVRIGA INTÄKTER
Övriga förvaltningsintäkter ökar något och uppgår till 49 (42) mnkr, främst till följd av vidarefakturering och statliga bidrag.

### FASTIGHETSKOSTNADER
Koncernens fastighetskostnader har ökat med 99 mnkr och uppgår till 1 321 (1 222) mnkr. Kostnader har ökat främst på grund av media, avhjälpande underhåll och övriga driftskostnader.

### DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD
Driftnetto för 2023 är 1 133 (1 052) mnkr vilket i relation till intäkterna ger en överskottsgrad på 46,2 (46,3) %. Driftnettot exklusive kostnad för tomträttsavgäld/markavgift är 1 260 (1 169) mnkr vilket ger en överskottsgrad på 51,3 (51,4) %.

### AVSKRIVNINGAR
Årets av- och nedskrivningar på totalt 714 (539) mnkr består främst av avskrivning enligt plan på fastigheter med 561 (527) mnkr, inklusive byggnadsinventarier, nedskrivningar 132 (113) mnkr samt återföring av nedskrivningar 0 (124) mnkr.

### CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER
Kostnader för central administration uppgår till 105 (101) mnkr. Avvikelsen mot föregående år förklaras främst av högre personalkostnader och konsultarvoden.

### ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER
Övriga rörelsekostnader uppgår till 3 (25) mnkr. Kostnaden avser främst konsultarvoden för projektering av nyproduktion. I 2022 års utfall ingår förgäveskostnader hänförliga till projektutvecklingen.

### RESULTAT VID FÖRSÄLJNING/UTRANGERING AV FASTIGHET
Inga avyttringar har skett under året 0 (0) mnkr. Utrangering av del av fastighet enligt K3 har påverkat resultatet med -2,4 (-4) mnkr.

### FINANSIELLA POSTER
Finansiering sker via löpande upplåning mot ett koncernkonto hos Stockholms stads internbank. Räntekostnader är betydligt högre än föregående år, 203 (66) mnkr främst till följd av en högre snittränta 2,17 (0,78) %.

### SKATT
Total skattekostnad uppgår till 29 (68) mnkr varav den aktuella skatten uppgår till -13 (-96) mnkr och den uppskjutna skatten uppgår till -15 (-28) mnkr.

20240506071122

# Balansräkning

| Belopp i tkr | | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|---|---|---|---|---|---|
| | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| **TILLGÅNGAR** | | | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 16 | 18 538 749 | 17 382 014 | 18 213 247 | 16 916 134 |
| Pågående ny- och ombyggnationer | 17 | 2 527 050 | 2 742 824 | 2 516 088 | 2 736 488 |
| Inventarier | 18 | 50 930 | 51 618 | 25 592 | 14 569 |
| | | **21 116 729** | **20 176 456** | **20 754 927** | **19 667 191** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | | | |
| Aktier och andelar | 19 | - | - | 170 774 | 393 024 |
| Fordringar hos koncernbolag | 20 | - | - | 66 082 | - |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 21 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| Uppskjuten skattefordran | 22 | 27 065 | 26 951 | 26 479 | 26 951 |
| Andra långfristiga fordringar | 23 | 1 139 | 1 630 | 1 139 | 1 630 |
| | | **28 244** | **28 621** | **264 514** | **421 645** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **21 144 973** | **20 205 077** | **21 019 441** | **20 088 836** |
| **Omsättningstillgångar** | | | | | |
| Hyres- och kundfordringar | | 13 900 | 14 647 | 11 525 | 9 966 |
| Fordringar hos koncernbolag | | 2 015 | 1 990 | 2 154 | 782 |
| Skattefordringar | | 25 812 | 6 691 | 30 163 | 11 823 |
| Övriga fordringar | 24 | 20 939 | 18 010 | 20 569 | 14 118 |
| Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader | 25 | 48 426 | 55 669 | 47 600 | 54 748 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **111 092** | **97 007** | **112 011** | **91 437** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **21 256 065** | **20 302 084** | **21 131 452** | **20 180 273** |

**FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**
Det sammanlagda marknadsvärdet för Familjebostäders 397 (395) fastigheter inklusive projektfastigheter bedöms till 47 133 (48 947) mnkr. Det bokförda värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 18 539 (17 382) mnkr inklusive byggnadsinventarier och till 2 527 (2 743) mnkr avseende pågående ny- och ombyggnation.

Komponentavskrivningar enligt plan av förvaltningsfastighet gjordes med 561 (527) mnkr inklusive byggnadsinventarier.

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

**UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN**
Uppskjuten skattefordran uppgår till 27 (27) mnkr och avser framför allt framtida avdrag för bostadslånepost samt uppskjuten skatt på nedskrivning av pågående projekt. 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 31 (31) mnkr samt upplupna försäkringsersättningar om 4 (14) mnkr.

ID:91972950-e037-11ee-8311-994c3f2d4bde Status: Signerat av alla

# Balansräkning

| Belopp i tkr | | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|---|---|---|---|---|---|
| | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | | | |
| **Eget kapital** | | | | | |
| Aktiekapital | | 750 000 | 750 000 | 750 000 | 750 000 |
| Övrigt bundet kapital | | - | - | 165 630 | 165 733 |
| Balanserad vinst | | 10 261 893 | 10 011 931 | 9 981 523 | 9 553 469 |
| Årets resultat | 26 | 78 322 | 250 600 | 123 548 | 399 328 |
| | | **11 090 215** | **11 012 531** | **11 020 701** | **10 868 530** |
| **Obeskattade reserver** | | | | | |
| Periodiseringsfonder | | - | - | - | 73 066 |
| Överavskrivningar | | - | - | 18 200 | 17 500 |
| | 27 | - | - | **18 200** | **90 566** |
| **Långfristiga skulder** | | | | | |
| Avsättningar | 28 | 2 876 | 2 557 | 2 876 | 2 557 |
| Uppskjuten skatteskuld | 22 | 157 024 | 142 226 | 141 010 | 107 496 |
| Skulder till koncernbolag | 29 | - | - | 77 230 | 75 760 |
| Övriga långfristiga skulder | 30 | 30 000 | - | 30 000 | - |
| | | **189 900** | **144 783** | **251 116** | **185 813** |
| **Kortfristiga skulder** | | | | | |
| Leverantörsskulder | | 181 505 | 182 086 | 180 053 | 176 820 |
| Skulder till koncernbolag | | 5 766 | 6 818 | 5 524 | 5 304 |
| Övriga kortfristiga skulder | 31 | 9 450 917 | 8 646 401 | 9 320 839 | 8 546 863 |
| Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader | 32 | 337 762 | 309 465 | 335 019 | 306 377 |
| | | **9 975 950** | **9 144 770** | **9 841 435** | **9 035 364** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **21 256 065** | **20 302 084** | **21 131 452** | **20 180 273** |

**EGET KAPITAL**
Det egna kapitalet uppgår till 11 090 (11 013) mnkr. Ökningen är hänförlig till årets vinst på 78 (251) mnkr med avdrag för utdelning på 0,6 (0,6) 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 överavskrivningar. Samtliga periodiseringsfonder är återförda.

**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 813 (931) mnkr, främst hänförligt till investeringar i nyproduktion. Totalt uppgår koncernens investeringar till 1 627 (1 684) mnkr, varav 30 mnkr är en uppbokad skuld för framtida tilläggsköpeskilling gällande förvärvet av FB Årstaberg.

**FÖRUTBETALDA INTÄKTER**
De förutbetalda intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror vilka uppgår till 201 (182) mnkr.

20240506071234bde Status: Signerat av alla
ID:91972950-e037-11ee-8311-994c3f2d

# Förändring av eget kapital

KONCERNEN

| Belopp i tkr | Aktiekapital | Balanserad vinst inkl årets resultat | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|
| 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** |
| 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** |

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

MODERBOLAGET

| Belopp i tkr | Aktiekapital | Uppskrivningsfond | Reservfond | Balanserad vinst inkl årets resultat | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|
| 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** |
| 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** |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i tkr | NOT | KONCERNEN 2023 | KONCERNEN 2022 | MODERBOLAGET 2023 | MODERBOLAGET 2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 106 996 | 318 657 | 92 398 | 294 547 |
| Poster som inte ingår i kassaflödet | 34 | 718 477 | 550 059 | 694 728 | 520 088 |
| Betald inkomstskatt | 35 | -33 128 | -178 167 | -26 047 | -174 600 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **792 345** | **690 549** | **761 079** | **640 035** |
| Ökning (-)/minskning (+) av fordringar | | 4 231 | 25 198 | -517 | 27 679 |
| Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder | | 16 868 | 38 365 | 17 524 | 35 385 |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | **21 099** | **63 563** | **17 007** | **63 064** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **813 444** | **754 112** | **778 086** | **703 099** |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | | | | |
| Förvärv av förvaltningsfastighet i dotterbolag | 16,17 | -165 238 | - | -165 238 | - |
| Pågående ny- och ombyggnationer | 16,17 | -1 443 810 | -1 676 905 | -1 436 750 | -1 665 067 |
| Maskiner och inventarier | 18 | -18 306 | -7 201 | -18 306 | -7 201 |
| Försäljning av anläggningstillgångar | | 1 306 | - | 1 306 | - |
| Infusionerade medel Gyllene Ratten Ny AB | | - | - | 57 690 | - |
| Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar | | 491 | -706 | 491 | -706 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-1 625 557** | **-1 684 812** | **-1 560 807** | **-1 672 974** |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | | | | |
| Ökning (+)/minskning (-) av koncernkonto | | 812 751 | 931 338 | 783 359 | 976 513 |
| Utdelning | | -638 | -638 | -638 | -638 |
| Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder | | - | - | - | -6 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **812 113** | **930 700** | **782 721** | **969 875** |
| **Årets kassaflöde** | | - | - | - | - |
| Likvida medel vid årets början | | - | - | - | - |
| **Likvida medel vid årets slut** | | - | - | - | - |

20240506071240

## KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 813 (754) mnkr. De poster i resultaträkningen som inte ingår i kassaflödet består främst av avskrivningar som totalt uppgår till 714 (539) mnkr.

## INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Årets investering uppgår totalt till 1 627 (1 684) mnkr varav 165 mnkr avser förvärv av två fastigheter i Familjebostäder Årstaberg. Det totala kassaflödet för investeringsverksamheten har minskat med 59 mnkr jämfört med 2022.

## FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten utgörs av upplåning mot ett koncernkonto hos Stockholms stads internbank, vilken ökat med 813 (931) mnkr till följd av förvärvet av Familjebostäder Årstaberg samt investeringar i ny- och ombyggnationerna. Dessutom ingår en utdelning till Stockholm Stadshus AB om 0,6 (0,6) mnkr.

ID:91972950-e037-11ee-8311-994c3f2d4bde Status: Signerat av alla

# 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 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 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 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 2022. Inga bidrag har erhållits pga Covid-19 under räkenskapsåret.

## 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.

Erhållna bidrag för höga sjuklönekostnader till följd av Covid-19 redovisas som en övrig intäkt för räkenskapsåret 2022.

## 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.

ID:9197295O-e037-11ee-8311-9940240506071 Status: Signerat av alla 20240506071 c3f2d4bde

### 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 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. Skattesatsen för den uppskjutna skatten på periodiseringsfonder i koncern uppgick till 22 procent 2022. I bokslutet 2023 har samtliga avsättningar till periodiseringsfonder återförts.

### 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 | 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 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 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.

20240506071126

# Noter

Belopp i tkr om ej annat anges.

## 1 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

2024 års hyresjustering är fastställd den 14 februari av Hyresmarknadskommittén och en oberoende ordförande. Avtal om ny hyra med Hyresgästföreningen utifrån det beslutet är ännu inte tecknat.

| | | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|---|---|---|---|---|---|
| **2 FASTIGHETSINTÄKTER** | | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Hyresintäkter: | Bostäder | 2 077 368 | 1 937 911 | 2 077 368 | 1 913 099 |
| | Lokaler | 301 795 | 274 007 | 289 252 | 268 040 |
| | Bilplatser mm | 66 575 | 60 468 | 66 179 | 59 679 |
| | | 2 445 738 | 2 272 386 | 2 432 799 | 2 240 818 |
| Avgår outhyrt : | Bostäder | -2 519 | -3 881 | -2 519 | -3 881 |
| | Lokaler | -18 612 | -17 464 | -17 608 | -16 375 |
| | Bilplatser mm | -722 | -495 | -722 | -495 |
| | | -21 853 | -21 840 | -20 849 | -20 751 |
| | Hyresrabatter | -18 527 | -18 332 | -18 192 | -16 705 |
| | Erhålla bidrag hyresrabatter Covid-19 | - | 152 | - | 152 |
| | | **2 405 358** | **2 232 366** | **2 393 758** | **2 203 514** |
| | **Övriga förvaltningsintäkter** | | | | |
| | Provision kabel-tv | 30 866 | 30 635 | 8 350 | 8 445 |
| | Vidarefakturerade kostnader | 10 534 | 7 988 | 10 433 | 8 243 |
| | Erhållna bidrag sjuklönekostnader Covid-19 | - | 962 | - | 962 |
| | Övriga intäkter | 7 247 | 2 671 | 7 647 | 2 666 |
| | | **48 647** | **42 256** | **26 430** | **20 316** |
| | **Summa intäkter** | **2 454 005** | **2 274 622** | **2 420 188** | **2 223 830** |

## 3 VARAV FÖRSÄLJNING INOM SAMMA KONCERN

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Försäljning inom egen koncern | - | - | 413 | 293 |
| Försäljning till koncernbolag | 23 516 | 23 740 | 23 516 | 23 394 |
| Erhållna försäkringsersättningar | 43 566 | 3 321 | 43 566 | 3 321 |
| Försäljning till Stockholm Stad | 103 234 | 92 025 | 103 234 | 91 933 |
| | **170 316** | **119 086** | **170 729** | **118 941** |

Familjebostäderkoncernen har under året sålt tjänster till moder- och systerbolag inom Stockholms Stadshuskoncernen för 23,5 (23,7) mnkr. Koncernen har även tillhandhållit tjänster till förvaltningar inom Stockholms kommunkoncern för 103,0 (92,0) mnkr. Försäljningen avser huvudsakligen uthyrning av bostäder, lokaler och parkeringsplatser. Familjebostäder har även erhållit försäkringsersättning om 43,6 (3,3) mnkr från Stadshuskoncernen. Koncernens nettoskulder till Stockholms Stadshus AB uppgår till 9 434 287 (8 621 536) tkr.

ID:91972950-e037-11ee-8311-994c3f2d4bde Status: Signerat av alla

## 4 KONTRAKTSFÖRFALL

| 2023-12-31 | | KONCERNEN KONTRAKTS-VÄRDE | ANDEL | MODERBOLAGET KONTRAKTS-VÄRDE | 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 %** |
| Småkokaler 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** | |

Lokalhyreskontrakt beräknas efter den faktiska avtalstiden och kontraktets förfallodag. Småkokaler, 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 2 107 863 (1 963 484) tkr.

| KONTRAKTSFÖRFALL 2022-12-31 | | 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 %** |
| Småkokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt inom 1 år | | 6 207 | | 6 207 | |
| Parkering & garage, hyresintäkt inom 1 år | | 35 136 | | 34 341 | |
| Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt inom 1 år | | 1 864 184 | | 1 840 986 | |
| | | **2 120 788** | | **2 092 797** | |

| KONTRAKTSFÖRFALL FÖRHYRDA LOKALER | | 2023 KONTRAKTS-VÄRDE | 2022 KONTRAKTS-VÄRDE | 2023 KONTRAKTS-VÄRDE | 2022 KONTRAKTS-VÄRDE |
|---|---|---|---|---|---|
| Lokalhyresavtal | Inom 1 år | 11 196 | 10 446 | 27 504 | 28 584 |
| | Senare än 1 år men inom 5 år | 4 580 | 14 483 | 46 201 | 23 287 |
| | Senare än 5 år | - | - | - | - |
| | | **15 776** | **24 929** | **73 705** | **51 871** |

AB Familjebostäder hyr lokaler av dotterbolaget Hemmahamnen Kontor AB samt av extern part. Under året har koncernen erlagt hyresavgifter med 11 765 (10 459) tkr.

20240506071127
ID:91972950-e037-11ee-8311-994c3f2d4bde Status: Signerat av alla

| 5 FASTIGHETSKOSTNADER | | KONCERNEN 2023 | KONCERNEN 2022 | MODERBOLAGET 2023 | MODERBOLAGET 2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| Drift | | | | | |
| Fastighetsskötsel | | 275 145 | 257 111 | 274 425 | 255 526 |
| Reparationer | | 82 153 | 96 977 | 80 917 | 95 163 |
| Taxebundna kostnader | Vatten | 68 940 | 54 254 | 68 783 | 53 827 |
| | El/Gas | 60 403 | 46 319 | 57 859 | 44 161 |
| | Uppvärmning | 210 528 | 189 753 | 209 521 | 188 116 |
| | Sophantering | 52 174 | 40 964 | 51 969 | 40 555 |
| Fastighetsadministration* | | 213 455 | 189 697 | 213 455 | 189 697 |
| Övriga driftkostnader | | 58 037 | 45 048 | 61 993 | 49 827 |
| | | **1 020 835** | **920 123** | **1 018 922** | **916 872** |
| **Underhåll** | | | | | |
| Fastighetsunderhåll | | 33 989 | 53 352 | 33 972 | 53 120 |
| Lägenhetsunderhåll | | 79 641 | 74 098 | 79 641 | 73 971 |
| | | **113 630** | **127 450** | **113 613** | **127 091** |
| Tomträttsavgälder | | 126 423 | 116 807 | 124 394 | 114 526 |
| Fastighetsskatt | | 59 656 | 57 748 | 57 400 | 55 798 |
| **Summa fastighetskostnader** | | **1 320 544** | **1 222 128** | **1 314 329** | **1 214 287** |

Under 2023 har Familjebostäder erhållit en försäkringsersättning om 36 424 (4 053) tkr som ingår i posten Reparationer.
*I fastighetsadministration ingår kostnader för personal och administration som är kopplade till fastighetsförvaltningen.

| 6 VARAV INKÖP INOM SAMMA KONCERN | KONCERNEN 2023 | KONCERNEN 2022 | MODERBOLAGET 2023 | MODERBOLAGET 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Inköp inom egen koncern | - | - | 28 571 | 26 827 |
| Inköp från koncernbolag | 106 181 | 99 417 | 95 046 | 88 572 |
| Inköp från Stockholm Stad | 135 816 | 126 801 | 133 951 | 124 519 |
| | **241 997** | **226 218** | **257 568** | **239 918** |

| 7 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR | KONCERNEN 2023 | KONCERNEN 2022 | MODERBOLAGET 2023 | MODERBOLAGET 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Avskrivning av anläggningstillgångar enligt plan | | | | |
| Byggnader | 522 265 | 489 712 | 512 712 | 474 137 |
| Markanläggningar | 32 764 | 29 497 | 32 764 | 28 754 |
| Byggnadsinventarier | 6 274 | 8 179 | 6 223 | 8 154 |
| Inventarier | 21 427 | 22 135 | 7 284 | 8 507 |
| **Summa avskrivningar** | **582 730** | **549 523** | **558 983** | **519 552** |
| **Nedskrivning/återförd nedskrivning av anläggningstillgångar** | | | | |
| Återförd nedskrivning av anläggningstillgångar | - | -123 629 | - | -123 629 |
| Nedskrivning av anläggningstillgångar | 54 787 | 48 497 | 54 787 | 48 497 |
| Nedskrivning av pågående projekt | 76 945 | 64 939 | 76 945 | 64 939 |
| **Summa nedskrivning/återförd nedskrivning** | **131 732** | **-10 193** | **131 732** | **-10 193** |
| **Summa av- och nedskrivningar** | **714 462** | **539 330** | **690 715** | **509 359** |

| 8 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER | KONCERNEN 2023 | KONCERNEN 2022 | MODERBOLAGET 2023 | MODERBOLAGET 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Personalkostnader | 62 446 | 59 249 | 62 446 | 59 655 |
| Övriga kostnader | 42 606 | 41 538 | 55 984 | 53 293 |
| | **105 052** | **100 787** | **118 430** | **112 948** |

## 9 ERSÄTTNING TILL REVISORER

| Uppskjuten skattefordran | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Revisionsuppdrag EY AB | 854 | 1 010 | 854 | 1 010 |
| Andra uppdrag EY AB | 99 | 301 | 99 | 301 |
| Andra uppdrag annan byrå | 28 | - | 28 | - |
| | **981** | **1 311** | **981** | **1 311** |

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.

## 10 ANSTÄLLDA, LÖNEKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSE OCH VD

| | | |
|---|---|---|
| Medelantal anställda i moderbolaget | 351 | 348 |
| *- varav män* | 205 | 203 |
| *- varav kvinnor* | 146 | 145 |
| **Löner och sociala kostnader, totalt** | | |
| Löner och andra ersättningar | 190 824 | 180 711 |
| Sociala kostnader | 99 234 | 76 482 |
| *- varav pensionskostnader* | 30 733 | 20 568 |
| | **290 058** | **257 193** |
| **Löner fördelade mellan VD, styrelse och övriga anställda** | | |
| VD och styrelse | 2 464 | 2 345 |
| Övriga anställda | 188 360 | 178 366 |
| **Pensionskostnader fördelade mellan VD och övriga anställda** | | |
| VD | 941 | 809 |
| Övriga anställda | 29 791 | 19 758 |

**Styrelse**
Vid utgången av året bestod styrelsen i moderbolaget av 7 ledamöter, 2 män och 5 kvinnor. Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 439 (405) tkr Styrelsen omfattas inte av bolagets pensionsåtagande.

**Verkställande direktör**
Till VD har under verksamhetsåret utgått lön med 2 025 (1 939) 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 chefspension.

**Ledande befattningshavare**
Vid utgången av året bestod övriga ledande befattningshavare i moderbolaget av 6 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 88 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.

20240506071128

| 11 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER | KONCERNEN 2023 | KONCERNEN 2022 | MODERBOLAGET 2023 | MODERBOLAGET 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Förgävesprojektering | 114 | 22 776 | 114 | 22 776 |
| Konsultkostnader | 3 077 | 1 978 | 3 077 | 1 978 |
| | **3 191** | **24 754** | **3 191** | **24 754** |

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

| 12 RESULTAT VID FÖRSÄLJNING/UTRANGERING AV FASTIGHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Utrangering av fastighet | -2 402 | -3 963 | -2 402 | -3 963 |
| | **-2 402** | **-3 963** | **-2 402** | **-3 963** |

Under året har inga fastigheter avyttrats. Utfallet avser delvis utrangerade komponenter i byggnad.

| 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Räntekostnader koncernkonto | 202 523 | 65 821 | 199 379 | 64 541 |
| Övriga finansiella kostnader | 196 | 6 | 1 665 | 6 |
| | **202 719** | **65 827** | **201 044** | **64 547** |

| 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Avskrivningar utöver plan | | | -700 | -8 000 |
| Koncernbidrag | | | - | -6 000 |
| Återföring av periodiseringsfond | | | 73 066 | 229 295 |
| | | | **72 366** | **215 295** |

| 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Aktuell skatt | 13 200 | 96 446 | 6 939 | 91 778 |
| Skatt på grund av ändrad taxering | 790 | -264 | 768 | -264 |
| Uppskjuten skatt | 14 684 | -28 126 | 33 509 | 18 999 |
| | **28 674** | **68 057** | **41 216** | **110 514** |
| *Årets resultat före skatt* | *106 996* | *318 657* | *164 764* | *509 842* |
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6 % | 22 041 | 65 643 | 33 941 | 105 027 |
| Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader | 1 363 | 219 | 1 363 | 210 |
| Skatteeffekt intäkt som ej är skattepliktig | -186 | -64 | -183 | -63 |
| Skatteeffekt periodiseringsfond | 1 195 | 65 | 1 195 | 3 146 |
| Skatteeffekt fusion av Gyllene Ratten | - | - | -476 | - |
| Skatteeffekt skillnad skatte- och planmässigt restvärde* | 3 537 | 2 518 | 4 674 | 2 518 |
| Skatt avseende tidigare år | 790 | -264 | 768 | -264 |
| Skatteeffekt avsättning för pension | -66 | -60 | -66 | -60 |
| | **28 674** | **68 057** | **41 216** | **110 514** |

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

ID:91972950-e037-11ee-8311-994c3f2d4bde Status: Signerat av alla

| 16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER | KONCERNEN 2023 | KONCERNEN 2022 | MODERBOLAGET 2023 | MODERBOLAGET 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början | 22 891 454 | 21 299 618 | 22 299 517 | 20 707 681 |
| Överfört från pågående projekt | 1 644 116 | 1 600 110 | 1 644 116 | 1 600 110 |
| Förvärv Familjebostäder Årstaberg | 194 927 | - | - | - |
| Fusion av Gyllene Ratten | -894 | - | 391 481 | - |
| Omklassificering | -217 | -929 | -217 | -929 |
| Försäljningar och utrangeringar | -6 479 | -7 345 | -6 479 | -7 345 |
| **Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets slut** | **24 722 907** | **22 891 454** | **24 328 418** | **22 299 517** |
| Ackumulerade av- och nedskrivningar vid årets början | -5 677 144 | -5 240 008 | -5 551 085 | -5 130 267 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -551 469 | -515 650 | -541 917 | -499 332 |
| Överfört till pågående projekt | -64 939 | - | -64 939 | - |
| Fusion av Gyllene Ratten | 892 | - | -65 469 | - |
| Årets återförda nedskrivning | - | 123 629 | - | 123 629 |
| Årets nedskrivning | -54 787 | -48 497 | -54 787 | -48 497 |
| Försäljningar, utrangeringar & omklassificering | 4 077 | 3 382 | 4 077 | 3 382 |
| **Ackumulerade av- och nedskrivningar vid årets slut** | **-6 343 370** | **-5 677 144** | **-6 274 120** | **-5 551 085** |
| Ackumulerade uppskrivningar vid årets början | 138 139 | 141 698 | 138 139 | 141 698 |
| Årets avskrivning av uppskrivet belopp | -3 559 | -3 559 | -3 559 | -3 559 |
| Försäljningar, utrangeringar & omklassificering | - | - | - | - |
| **Ackumulerade uppskrivningar vid årets slut** | **134 580** | **138 139** | **134 580** | **138 139** |
| **Byggnadsinventarier** | | | | |
| Ackumulerade byggnadsinventarier vid årets början | 29 565 | 4 256 | 29 563 | 4 230 |
| Överfört från pågående projekt | 1 029 | 33 488 | 1 029 | 33 487 |
| Förvärv Familjebostäder Årstaberg | 312 | - | - | - |
| Årets avskrivning av byggnadsinventarier | -6 274 | -8 179 | -6 223 | -8 154 |
| Försäljningar, utrangeringar & omklassificering | - | - | - | - |
| **Ackumulerade byggnadsinventarier vid årets slut** | **24 632** | **29 565** | **24 369** | **29 563** |
| **Bokfört värde vid årets slut** | **18 538 749** | **17 382 014** | **18 213 247** | **16 916 134** |
| Skattemässigt restvärde förvaltningsfastigheter | 17 709 778 | 16 245 480 | 17 547 516 | 15 830 244 |
| Taxeringsvärde byggnad | 22 991 392 | 22 468 557 | 22 837 992 | 22 036 804 |
| Taxeringsvärde mark | 18 137 987 | 18 143 390 | 18 057 755 | 17 949 153 |
| *varav mark med tomträtt* | 15 501 405 | 15 443 399 | 15 421 173 | 15 249 162 |
| **Marknadsvärde vid årets slut** | **47 133 165** | **48 946 658** | **46 695 350** | **48 057 931** |

Byggnadsinventarier har klassificerats som förvaltningsfastigheter. Detta för att få en bättre bild av jämförelsen med det bokförda värdet och marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter. I beloppet för förvärvet av Familjebostäder Årstaberg ingår en avtalad framtida köpeskilling på 30 miljoner kronor.

**Fastighetsvärdering**
Familjebostäder gör årligen en värdering av koncernens fastighetsbestånd. NAI 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 2023 har värderats individuellt, där NAI 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 faktiska kostnader använts. Vakansgraden bedöms utifrån ett långsiktigt marknadsmässigt perspektiv för respektive fastighet. Vid årets marknadsvärdering har kalkylperioden ändrats från 10 till 15 år. 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

20240306071129

| 17 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER | KONCERNEN 2023 | KONCERNEN 2022 | MODERBOLAGET 2023 | MODERBOLAGET 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början | 2 807 763 | 2 797 007 | 2 801 427 | 2 795 779 |
| Årets investeringar | 1 443 809 | 1 676 905 | 1 436 750 | 1 665 067 |
| Överfört till färdigställda fastigheter | -1 645 144 | -1 632 669 | -1 645 144 | -1 632 668 |
| Resultatförda investeringar | - | -22 779 | - | -22 779 |
| Bortbokad reserv | - | -3 043 | - | -3 043 |
| Överfört till inventarier | -2 433 | -7 658 | - | -929 |
| **Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets slut** | **2 603 995** | **2 807 763** | **2 593 033** | **2 801 427** |
| Ingående ackumulerade nedskrivningar av pågående projekt | -64 939 | - | -64 939 | - |
| Omförd nedskrivning | 64 939 | - | 64 939 | - |
| Nedskrivning pågående projekt | -76 945 | -64 939 | -76 945 | -64 939 |
| **Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar** | **-76 945** | **-64 939** | **-76 945** | **-64 939** |
| **Bokfört värde vid årets slut** | **2 527 050** | **2 742 824** | **2 516 088** | **2 736 488** |

| 18 INVENTARIER | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början | 270 281 | 255 775 | 87 571 | 79 797 |
| Årets investeringar | 18 307 | 7 201 | 18 307 | 7 201 |
| Överfört från pågående projekt | 2 433 | 7 659 | - | 929 |
| Försäljningar och utrangeringar | -5 413 | -354 | -5 413 | -356 |
| **Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets slut** | **285 608** | **270 281** | **100 465** | **87 571** |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -218 663 | -196 882 | -73 002 | -64 849 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -21 428 | -22 135 | -7 284 | -8 507 |
| Försäljningar och utrangeringar | 5 413 | 354 | 5 413 | 354 |
| **Ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **-234 678** | **-218 663** | **-74 873** | **-73 002** |
| **Bokfört värde vid årets slut** | **50 930** | **51 618** | **25 592** | **14 569** |

ID:91972950-e037-11ee-8311-994c3f2d4bde Status: Signerat av alla

| | | KONCERNEN | MODERBOLAGET |
|---|---|---|---|
| 19 | **MODERBOLAGETS INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNBOLAG** | **2023** | **2022** |
| | Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början | 393 024 | 393 024 |
| | Förvärv av Familjebostäder Årstaberg AB 2023-03 | 129 175 | - |
| | Fusion av Gyllene Ratten Ny AB, 2023-04 | -351 425 | - |
| | **Bokfört värde vid årets slut** | **170 774** | **393 024** |

| Bolagets namn | Kapital-andel | Rösträtts-andel | Antal andelar | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 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)* | - | - | - | - | 351 425 |
| Familjebostäder Årstaberg AB (559058-1483) | 100% | 100% | 500 | 129 175 | - |
| **Bokfört värde vid årets slut** | | | | **170 774** | **393 024** |

*Fusionerat upp i AB Familjebostäder 2023-04

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

| | | |
|---|---|---|
| **20 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNBOLAG** | | |
| Fordran Familjebostäder Årstaberg AB | 65 062 | - |
| Upplupen ränta under året | 1 020 | - |
| **Bokfört värde vid årets slut** | **66 082** | **-** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **21 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV** | | | | |
| Husbyggnadsvaror HBV förening (702000-9226) | 40 | 40 | 40 | 40 |
| **Bokfört värde vid årets slut** | **40** | **40** | **40** | **40** |

202405060713O
ID:91972950-e037-11ee-8311-994c3f2d4bde Status: Signerat av alla

| 22 UPPSKJUTEN SKATT | KONCERNEN 2023 | KONCERNEN 2022 | MODERBOLAGET 2023 | MODERBOLAGET 2022 |
|---|---|---|---|---|
| **Uppskjuten skattefordran** | | | | |
| Bostadslåneposter | 10 037 | 10 037 | 10 037 | 10 037 |
| Temporära skillnader i pågående projekt | 15 850 | 15 850 | 15 850 | 15 850 |
| Temporära skillnader i fastigheter | 586 | 586 | 586 | 586 |
| Avsättning pensionsskuld | 592 | 592 | 592 | 592 |
| | **27 065** | **27 065** | **27 065** | **27 065** |
| **Uppskjuten skatteskuld** | | | | |
| Temporära skillnader i fastigheter | -149 479 | -149 479 | -149 479 | -149 479 |
| Obeskattade reserver på överavskrivningar | -7 545 | -7 545 | -7 545 | -7 545 |
| Uppskjuten skatt periodiseringsfonder | - | - | - | - |
| | **-157 024** | **-157 024** | **-157 024** | **-157 024** |
| **Bokfört värde vid årets slut** | **-129 959** | **-129 959** | **-129 959** | **-129 959** |

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.

| 23 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början | 1 630 | 924 | 1 630 | 924 |
| Tillkommande fordringar | 500 | 1 815 | 500 | 1 815 |
| Avgående fordringar | -991 | -1 109 | -991 | -1 109 |
| **Bokfört värde vid årets slut** | **1 139** | **1 630** | **1 139** | **1 630** |

| 24 ÖVRIGA FORDRINGAR | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Skattekonto | 10 371 | 9 296 | 9 218 | 5 442 |
| Fordran mervärdeskatt | 4 978 | - | 5 782 | - |
| Fordran vilande moms | 2 013 | 3 764 | 1 992 | 3 723 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 3 577 | 4 950 | 3 577 | 4 953 |
| **Bokfört värde vid årets slut** | **20 939** | **18 010** | **20 569** | **14 118** |

| 25 UPPLUPNA INTÄKTER OCH FÖRUTBETALDA KOSTNADER | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Upplupna hyresintäkter | 1 809 | 1 604 | 1 809 | 1 574 |
| Upplupna försäkringsersättningar | 4 400 | 13 584 | 4 400 | 13 584 |
| Upplupna övriga intäkter | 694 | 1 951 | 694 | 91 |
| Förutbetalda tomträttsavgälder | 31 151 | 30 656 | 30 619 | 30 086 |
| Förutbetald hyra fibernät | 2 425 | 2 271 | - | - |
| Övriga förutbetalda kostnader | 7 947 | 5 603 | 10 078 | 9 413 |
| **Bokfört värde vid årets slut** | **48 426** | **55 669** | **47 600** | **54 748** |

| | | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|---|---|---|---|---|---|
| **26** | **FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION, TKR** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| | Balanserade vinstmedel | | | 9 952 159 | 9 553 365 |
| | Återföring av uppskrivningsfond | | | 103 | 103 |
| | Fusionsresultat Gyllene Ratten Ny AB | | | 29 261 | - |
| | Årets resultat | | | 123 548 | 399 328 |
| | **Till årsstämmans förfogande** | | | **10 105 071** | **9 952 797** |
| | Styrelsens förslag till utdelning | | | - | -638 |
| | **I ny räkning balanseras** | | | **10 105 071** | **9 951 444** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **27** | **OBESKATTADE RESERVER** | | |
| | Periodiseringsfonder | | |
| | Periodiseringsfond tax 2018 | - | 73 066 |
| | | **-** | **73 066** |
| | Avskrivningar utöver plan | | |
| | Avskrivningar utöver plan | 18 200 | 17 500 |
| | | **18 200** | **17 500** |
| | **Bokfört värde vid årets slut** | **18 200** | **90 566** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **28** | **AVSÄTTNINGAR** | | | | |
| | Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början | 2 557 | 2 265 | 2 557 | 2 265 |
| | Årets avsättning | 319 | 292 | 319 | 292 |
| | **Bokfört värde vid årets slut** | **2 876** | **2 557** | **2 876** | **2 557** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **29** | **LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KONCERNBOLAG** | | |
| | Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början | 75 760 | 69 760 |
| | Upplupen ränta under året | 1 470 | - |
| | Lämnat koncernbidrag | - | 6 000 |
| | **Bokfört värde vid årets slut** | **77 230** | **75 760** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **30** | **ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER** | | | | |
| | Skuld förvärv Årstaberg | 30 000 | - | 30 000 | - |
| | **Bokfört värde vid årets slut** | **30 000** | **-** | **30 000** | **-** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **31** | **ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER** | | | | |
| | Koncernkonto | 9 434 287 | 8 621 536 | 9 304 228 | 8 520 869 |
| | Skulder till hyresgäster | 7 963 | 10 571 | 7 963 | 10 519 |
| | Personalrelaterade skulder | 8 574 | 8 370 | 8 574 | 8 370 |
| | Skuld mervärdesskatt | - | 671 | - | 1 852 |
| | Övriga skulder | 93 | 5 253 | 74 | 5 253 |
| | **Bokfört värde vid årets slut** | **9 450 917** | **8 646 401** | **9 320 839** | **8 546 863** |

20240506071131

ID:91972950-e037-11ee-8311-994c3f2d4bde Status: Signerat av alla

| 32 FÖRUTBETALDA INTÄKTER OCH UPPLUPNA KOSTNADER | KONCERNEN 2023 | KONCERNEN 2022 | MODERBOLAGET 2023 | MODERBOLAGET 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Förskottsbetalda hyresintäkter | 201 331 | 181 677 | 199 868 | 179 410 |
| Upplupen hyresrabatt bostäder | 9 688 | 11 464 | 9 688 | 11 464 |
| Upplupna personalkostnader | 43 832 | 36 056 | 43 832 | 36 056 |
| Upplupna drifts- och underhållskostnader | 74 632 | 72 704 | 74 407 | 72 308 |
| Övriga upplupna kostnader | 8 279 | 7 564 | 7 224 | 7 139 |
| **Bokfört värde vid årets slut** | **337 762** | **309 465** | **335 019** | **306 377** |

| 33 EVENTUALFÖRPLIKTELSE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Borgensåtagande Fastigo | 3 517 | 3 469 | 3 517 | 3 469 |
| Uppskov stämpelskatt avseende koncerninterna fastighetsöverlåtelser | 64 174 | 64 174 | 64 174 | 64 174 |
| | **67 691** | **67 643** | **67 691** | **67 643** |

| 34 POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar | 714 462 | 543 293 | 690 715 | 513 322 |
| Rearesultat försäljning/utrangering av anläggningstillgångar | 1 096 | - | 1 096 | - |
| Pensionsavsättning | 319 | 292 | 319 | 292 |
| Övriga ej likviditetspåverkande poster | 2 600 | 6 474 | 2 598 | 6 474 |
| | **718 477** | **550 059** | **694 728** | **520 088** |

| 35 BETALD SKATT I KASSAFLÖDET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Aktuell skatt | 13 200 | 68 322 | 6 939 | 110 778 |
| Skatt från tidigare år | 790 | -264 | 768 | -264 |
| Förändring av skattefordran/skuld | 19 138 | 110 109 | 18 340 | 64 086 |
| | **33 128** | **178 167** | **26 047** | **174 600** |

# Förslag till vinstdisposition

AB Familjebostäders fria egna kapital uppgår enligt balansräkningen till 10 105 071 337 kr. Avsättning till bundna reserver erfordras ej.

| Till årsstämmans förfogande står: | |
|---|---|
| Balanserade vinstmedel | 9 981 523 565 |
| Årets vinst | 123 547 772 |
| | **10 105 071 337** |

| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande: | |
|---|---|
| Utdelning | – |
| I ny räkning balanseras | 10 105 071 337 |
| | **10 105 071 337** |

**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

Jonas Schneider
*Verkställande direktör*

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

Fredric Hävrén
*Auktoriserad revisor*
*Ernst & Young AB*

ID:91972950-e037-11ee-8311-994c3f2d4bde 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: Familjebostäders årsredovisning 2023

ID: 91972950-e037-11ee-8311-994c3f2d4bde

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-03-12

## Underskrifter

AB Familjebostäder 5560350067
Shadi Larsson
shadilarsson@gmail.com
Signerat: 2024-03-12 09:58 BankID Shadi Mohadjer Shirvani Larsson

AB Familjebostäder 5560350067
Per Rosencrantz
per.rosencrantz@gmail.com
Signerat: 2024-03-12 10:37 BankID PER ROSENCRANTZ

AB Familjebostäder 5560350067
Lena Kling
lenakling1234@gmail.com
Signerat: 2024-03-12 10:39 BankID LENA KLING

AB Familjebostäder 5560350067
Magnus Grönlund
greenland7612@gmail.com
Signerat: 2024-03-12 10:40 BankID MAGNUS OLOF GRÖNLUND

AB Familjebostäder 5560350067
Ingela Edlund
sosseingela@gmail.com
Signerat: 2024-03-12 10:40 BankID Kerstin Ingela Elisabeth Edlund

AB Familjebostäder 5560350067
Clara Lindblom
clara.lindblom@stockholm.se
Signerat: 2024-03-12 10:41 BankID Clara Julia Lindblom

AB Familjebostäder 5560350067
Jonas Schneider
jonas.schneider@familjebostader.com
Signerat: 2024-03-12 10:51 BankID JONAS SCHNEIDER

AB Familjebostäder 5560350067
Merit Frost Lindberg
merit.lindberg@gmail.com
Signerat: 2024-03-12 14:21 BankID MERIT FROST LINDBERG

EY Sverige 556235-4539
Fredric Hävrén
Fredric.havren@se.ey.com
Signerat: 2024-03-12 14:32 BankID Fredric Hävrén

## Filer

| Filnamn | Storlek | Kontrollsumma |
|---|---|---|
| FABO0225_AR-HB-2023_AR_korrad.pdf | 473.8 kB | 35e0 00e6 c77a d8c6 d7cb a805 9d39 5fb7 2a91 e361 4bba 3e4d 9f6b d55f e981 270f |

20240306071333

## Händelser

| Datum | Tid | Händelse |
|---|---|---|
| 2024-03-12 | 09:31 | Skapat \| Anders Burman, AB Familjebostäder 5560350067. IP: 94.191.153.44 |
| 2024-03-12 | 09:58 | Signerat \| Shadi Larsson, AB Familjebostäder<br>Genomfört med: BankID av Shadi Mohadjer Shirvani Larsson. IP: 83.255.125.5 |
| 2024-03-12 | 10:37 | Signerat \| Per Rosencrantz, AB Familjebostäder<br>Genomfört med: BankID av PER ROSENCRANTZ. IP: 94.234.97.143 |
| 2024-03-12 | 10:39 | Signerat \| Lena Kling, AB Familjebostäder<br>Genomfört med: BankID av LENA KLING. IP: 212.247.100.158 |
| 2024-03-12 | 10:40 | Signerat \| Magnus Grönlund, AB Familjebostäder<br>Genomfört med: BankID av MAGNUS OLOF GRÖNLUND. IP: 95.193.137.114 |
| 2024-03-12 | 10:40 | Signerat \| Ingela Edlund, AB Familjebostäder<br>Genomfört med: BankID av Kerstin Ingela Elisabeth Edlund. IP: 217.213.116.111 |
| 2024-03-12 | 10:41 | Signerat \| Clara Lindblom, AB Familjebostäder<br>Genomfört med: BankID av Clara Julia Lindblom. IP: 217.21.224.159 |
| 2024-03-12 | 10:51 | Signerat \| Jonas Schneider, AB Familjebostäder<br>Genomfört med: BankID av JONAS SCHNEIDER. IP: 217.21.224.146 |
| 2024-03-12 | 14:21 | Signerat \| Merit Frost Lindberg, AB Familjebostäder<br>Genomfört med: BankID av MERIT FROST LINDBERG. IP: 188.151.208.241 |
| 2024-03-12 | 14:32 | Signerat \| Fredric Hävrén, EY Sverige<br>Genomfört med: BankID av Fredric Hävrén. IP: 213.115.65.107, 147.161.188.96 |

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: 1.18

20240506071134

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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.
- 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.

Penneo dokumentnyckel: EDEMQ-7Z3NE-ME43F-E1W2O-LQT3C-7SYXG

## 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 2023-01-01 - 2023-12-31 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

Denna dokumentnyckel: E7DE MQ-...

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."*

20240506071335

**Fredric Hävrén**
**Auktoriserad revisor**
*Serienummer: 19711024xxxx*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2024-03-12 13:42:45 UTC*

BankID

*Penneo dokumentnyckel: EDEMQ-7Z3NE-ME43F-E1W2O-LQT3C-7SYXG*

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**