2022

Årsredovisning

AB Familjebostäder
Org.nr 556035-0067

FAMILJEBOSTÄDER

Förvaltningsberättelse

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

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

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

Dotterbolagen har inga anställda.

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

Investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation

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

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

Köp och försäljning av fastigheter

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

Inga försäljningar av fastigheter skedde under året.

Marknad

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

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

Resultat koncernen

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

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

Resultat efter finansnetto uppgick till 319 (729) miljoner kronor. I resultatet från föregående år ingick realisationsresultat från fastighetsförsäljningar på 388 miljoner kronor. Den underliggande resultatförmågan är god med ett driftnetto på 706 (679) kr/kvm. Överskottsgraden uppgick till 46,3 (46,5) procent. Årets resultat efter skatt uppgick till 251 (573) miljoner kronor.

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

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

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

Värdeförändring fastigheter

Per 2022-12-31 uppgick marknadsvärdet till 48 947 (51 148) miljoner kronor. Av det totala marknadsvärdet utgjorde 4 777 (4 650) miljoner kronor byggprojekt och byggrätter. Värdeförändringen under året i fastighetsbeståndet uppgick till -3 826 (4 549) miljoner kronor vilket motsvarar -7,4 (10,2) procent. Den genomsnittsliga initiala direktavkastningen för hela beståndet, uppgick till 2,9 (2,7) procent. Det bokförda värdet inklusive pågående projekt vid samma tidpunkt uppgick till 20 125 (19 003) miljoner kronor. Detaljer avseende värderingsmetodik beskrivs under not 16 Förvaltningsfastigheter.

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

Kassaflöde och finansiell ställning

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

Vid årets slut hade Familjebostäder en låneskuld om 8 621 (7 690) miljoner kronor vilket är en ökning med 931 miljoner kronor jämfört med förra året. Investeringar i framför allt pågående nyproduktionsprojekt under året förklarar ökningen. Årets totala investeringar i ny-och ombyggnation uppgick till 1 677 (1 572) miljoner kronor varav 534 (343) miljoner kronor utgör investeringar i befintligt bestånd. Skulden finansieras via Stockholms stads finansavdelning. Kreditramen för bolaget var under året 9 100 (8 800) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan under året var 0,78 (0,62) procent.

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

Risker och möjligheter

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

HYRESINTÄKTER OCH VAKANSER

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

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

PROJEKTUTVECKLING

Familjebostäder ska bidra med nyproducerade bostäder i Stockholm. Nyproduktion av hyresrätter innebär risker inom investeringsområdet, som risk för ökade räntekostnader, att projekten blir dyrare än beräknat, förseningar i genomförande och färdigställande eller att inte kunna starta som planerat. Samtliga risker har en negativ påverkan på bolagets kassaflöde och värdering. För att hantera riskerna arbetar bolaget aktivt med riskanalys före investeringsbeslut för att säkerställa att projekten bär sig ekonomisk som hyresrätt. Bolaget har en projektorganisation som, i enlighet med 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. Koncernstyrelsen och kommunfullmäktige fattar beslut för investeringar över 300 miljoner kronor.

FASTIGHETSKOSTNADER

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

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

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

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

Större delen av bolagets fastigheter innehas med tomträtt. En av kommunen beslutad marknadsanpassning av 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 1,82 (1,85) år. Räntan steg kraftigt under slutet av året och kommer fortsätta öka under 2023. En höjd snittränta innebär högre ränteutbetalningar och kommer kräva högre intäkter för att bibehålla bolagets möjligheter att investera i befintligt bestånd med egen finansiering.

UTSIKTER 2023

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

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

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

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

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

Flerårsöversikt

Belopp i mnkr

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

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

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

Definitioner

RESULTATRÄKNING

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

LÖNSAMHET

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

FÖRVALTNING

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

KAPITAL OCH FINANSIERING

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

Resultaträkning

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

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

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

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

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

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

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

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

RESULTAT VID FÖRSÄLJNING/UTRANGERING AV FASTIGHET
Inga avyttringar skedde under året 0 (388) mnkr. Utrangering av del av fastighet enligt K3 påverkade resultatet med -4 (-6) mnkr.

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

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

Balansräkning

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

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

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

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

ÖVRIGA FORDRINGAR
Övriga fordringar avsåg framför allt skattekonto samt momsfordran.

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

Balansräkning

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

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

UPPSKJUTEN SKATTESKULD
Uppskjuten skatteskuld hänförs främst till temporära skillnader i fastigheter i koncernen och beräknas med 20,6 procent. De obeskattade reserverna i moderbolaget som elimineras i koncern avser främst periodiseringsfonder och överavskrivningar. Den uppskjutna skatten på periodiseringsfonderna är beräknad till 22 procent.

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

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

Förändring av eget kapital

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

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

INVESTERINGSVERKSAMHETEN
Årets investering uppgick totalt till 1 684 (1 577) mnkr. Det totala kassaflödet för investeringsverksamheten ökade med 610 mnkr jämfört med 2021 då avyttringen av sju fastigheter bidrog till att medelsåtgången för investeringsverksamheten påverkades positivt med 502 mnkr.

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

Tilläggsupplysningar

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 föregående år. Inga bidrag har erhållits pga Covid-19 under räkenskapsåret.

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

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

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

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

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

SKATT
Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

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

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att 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 uppgår till 22 procent.

AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT FÖR PERIODEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER:

▪ Mark	Ingen avskrivning
▪ Markanläggningar	20 år
▪ Stomme	100 år
▪ Tak	20/40 år
▪ Fasad	40/60 år
▪ Fönster	50 år
▪ Badrum/våtutrymmen	40 år
▪ Lägenhet	25 år
▪ Rör/VS	50 år
▪ Ventilation inkl styr	30 år
▪ El	50 år
▪ Hiss	20 år
▪ 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.

Noter

1 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

			KONCERNEN		MODERBOLAGET	
5	**FASTIGHETSKOSTNADER**		**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
	Drift					
	Fastighetsskötsel		257 111	236 961	255 526	235 330
	Reparationer		96 977	86 080	95 163	83 597
	Taxebundna kostnader	Vatten	54 254	50 607	53 827	50 160
		El/Gas	46 319	41 405	44 161	40 871
		Uppvärmning	189 753	196 498	188 116	194 667
		Sophantering	40 964	39 885	40 555	39 526
	Fastighetsadministration*		189 697	186 934	189 697	186 934
	Övriga driftkostnader		45 048	33 750	49 827	38 771
			920 123	**872 120**	**916 872**	**869 856**
	Underhåll					
	Fastighetsunderhåll		**53 352**	**33 224**	**53 120**	**33 169**
	Lägenhetsunderhåll		74 098	77 954	73 971	77 782
			127 450	**111 178**	**127 091**	**110 951**
	Tomträttsavgälder		116 807	113 261	114 526	110 980
	Fastighetsskatt		57 748	54 673	55 798	52 932
	Summa fastighetskostnader		**1 222 128**	**1 151 232**	**1 214 287**	**1 144 719**

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

6	**VARAV INKÖP INOM SAMMA KONCERN**				
	Inköp inom egen koncern	-	-	26 827	26 666
	Inköp från koncernbolag	99 417	101 121	88 572	90 273
	Inköp från Stockholm Stad	126 801	122 021	124 519	119 734
		226 218	**223 142**	**239 918**	**236 673**

7	**AV- OCH NEDSKRIVNINGAR**				
	Avskrivning av anläggningstillgångar enligt plan				
	Byggnader	489 712	460 070	474 137	444 417
	Markanläggningar	29 497	25 966	28 754	25 223
	Byggnadsinventarier	8 179	2 330	8 154	1 988
	Inventarier	22 135	21 811	8 507	9 352
	Summa avskrivningar	**549 523**	**510 177**	**519 552**	**480 980**
	Nedskrivning/återförd nedskrivning av anläggnings-tillgångar				
	Återförd nedskrivning av anläggningstillgångar	-123 629	-	-123 629	-
	Nedskrivning av anläggningstillgångar	48 497	-	48 497	-
	Nedskrivning av pågående projekt	64 939	-	64 939	-
	Summa nedskrivning/återförd nedskrivning	**-10 193**	**-**	**-10 193**	**-**
	Summa av- och nedskrivningar	**539 330**	**510 177**	**509 359**	**480 980**

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
8	**CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
	Personalkostnader	59 249	38 379	59 655	38 379
	Övriga kostnader	41 538	50 714	53 293	61 493
		100 787	**89 093**	**112 948**	**99 872**

9	**ERSÄTTNING TILL REVISORER**				
	Revisionsuppdrag EY AB	1 010	902	1 010	902
	Andra uppdrag EY AB	301	383	301	383
		1 311	**1 285**	**1 311**	**1 285**

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			348	346
	- varav män			203	202
	- varav kvinnor			145	144
	Löner och sociala kostnader, totalt				
	Löner och andra ersättningar			180 711	178 336
	Sociala kostnader			76 482	84 769
	- varav pensionskostnader			*20 568*	*23 318*
				257 193	**263 105**
	Löner fördelade mellan vd, styrelse och övriga anställda				
	VD och styrelse			2 345	2 309
	Övriga anställda			178 366	176 027
	Pensionskostnader fördelade mellan vd och övriga anställda				
	VD			379	360
	Övriga anställda			20 188	22 958

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

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

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

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
11	**ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
	Förgävesprojektering	22 776	4 545	22 776	4 545
	Konsultkostnader	1 978	2 471	1 978	2 471
		24 754	**7 016**	**24 754**	**7 016**

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

12	**RESULTAT VID FÖRSÄLJNING/UTRANGERING AV FASTIGHET**				
	Realisationsresultat	-	388 236	-	388 236
	Utrangering av fastighet	-3 963	-6 278	-3 963	-6 278
		-3 963	**381 958**	**-3 963**	**381 958**

Under året avyttrades inga fastigheter. Under 2021 avyttrades fem fastigheter för ombildning till bostadsrätter.

13	**RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**				
	Räntekostnader koncernkonto	65 821	47 574	64 541	46 367
	Övriga finansiella kostnader	6	16	6	15
		65 827	**47 590**	**64 547**	**46 382**
14	**BOKSLUTSDISPOSITIONER**				
	Avskrivningar utöver plan			-8 000	-
	Koncernbidrag			-6 000	-
	Återföring av periodiseringsfond			229 295	211 353
				215 295	**211 353**
15	**SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**				
	Aktuell skatt	96 446	175 792	91 778	170 252
	Skatt på grund av ändrad taxering	-264	-	-264	-
	Uppskjuten skatt	-28 126	-20 230	18 999	27 049
		68 057	**155 562**	**110 514**	**197 301**
	Årets resultat före skatt	318 657	728 700	509 842	916 956
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	65 643	150 112	105 027	188 893
	Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	219	218	210	216
	Skatteeffekt intäkt som ej är skattepliktig	-64	-646	-63	-646
	Skatteeffekt periodiseringsfond	65	181	3 146	3 141
	Skatteeffekt försäljning av fastighet	-	-3 318	-	-3 318
	Skatteeffekt skillnad skatte- och planmässigt restvärde*	2 518	9 074	2 518	9 074
	Skatt avseende tidigare år	-264	-	-264	-
	Skatteeffekt avsättning för pension	-60	-59	-60	-59
		68 057	**155 562**	**110 514**	**197 301**

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

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

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

Fastighetsvärdering
Familjebostäder gör årligen en värdering av koncernens fastighetsbestånd. NAI Svefa värderade fastighetsbeståndet på uppdrag genom en så kallad samordnad värdering enligt kassaflödesmetod i analysverktyget Datscha. Samtliga fastigheter som innehades per den sista december 2022 värderades individuellt, där NAI Svefa bedömde direktavkastningskrav för värderingsobjekt med ledning av egna orts- och marknadsanalyser och Familjebostäder ansvarar för övriga uppgifter.
Värdet på respektive fastighet grundar sig på utveckling av driftnetto och avkastningskrav. Vid årets marknadsvärdering ändrades beräkningsmodellen. Vid tidigare års värdering användes ett vägt direktavkastningskrav för att beräkna marknadsvärdet. I den nya beräkningsmodellen görs värdering för respektive lokalslag. Drifts- och underhållskostnader bedömdes genom statistik och erfarenhet. Vad avser taxebundna kostnader för el, värme och vatten användes faktiska kostnader. Vakansgraden bedömdes utifrån ett långsiktigt marknadsmässigt perspektiv för respektive fastighet. Kalkylperioden omfattar tio år. Inflationen antas bli 2,0 procent per år under hela kalkylperioden. Driftskostnadsökningar bedömdes att öka med 2,1 procent årligen under kalkylperioden. Projektfastigheter värderades som ett förhandsvärde minus avdrag för återstående investeringskostnad.

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

Bolagets namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar		
AB Familjebostäder Fastighetsnät	100%	100%	1 000	100	100
Hemmahamnen Kontor AB	100%	100%	1 000	41 499	41 499
Gyllene Ratten Ny AB	100%	100%	1 000	351 425	351 425
Bokfört värde vid årets slut				**393 024**	**393 024**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
20 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Husbyggnadsvaror HBV förening (702000-9226)	40	40	40	40
Bokfört värde vid årets slut	**40**	**40**	**40**	**40**

21 UPPSKJUTEN SKATT				
Uppskjuten skattefordran				
Bostadslåneposter	13 377	16 057	13 377	16 057
Temporära skillnader i pågående projekt	13 047	-	13 047	-
Avsättning pensionsskuld	527	466	527	466
	26 951	**16 523**	**26 951**	**16 523**
Uppskjuten skatteskuld				
Temporära skillnader i fastigheter	-116 700	-88 390	-107 496	-78 069
Obeskattade reserver på överavskrivningar	-9 451	-5 013	-	-
Uppskjuten skatt periodiseringsfonder	-16 075	-66 520	-	-
	-142 226	**-159 923**	**-107 496**	**-78 069**
Bokfört värde vid årets slut	**-115 275**	**-143 400**	**-80 545**	**-61 546**

Skattemässig avskrivning görs med 3 procent per år av den så kallade bostadslånepostens ursprungliga värde (487 074 tkr) vid övergång från schablonbeskattning till konventionell beskattning vid ingången av år 1994. Den skattemässiga avskrivningen motsvarar 14 612 tkr per år.

22 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR				
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	924	1 705	924	1 705
Tillkommande fordringar	1 815	-	1 815	-
Avgående fordringar	-1 109	-781	-1 109	-781
Bokfört värde vid årets slut	**1 630**	**924**	**1 630**	**924**

23 ÖVRIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	9 296	14 230	5 442	14 195
Fordran mervärdeskatt	-	8 579	-	9 121
Fordran vilande moms	3 764	6 396	3 723	6 181
Övriga kortfristiga fordringar	4 950	1 317	4 953	1 317
Bokfört värde vid årets slut	**18 010**	**30 522**	**14 118**	**30 814**

24 UPPLUPNA INTÄKTER OCH FÖRUTBETALDA KOSTNADER				
Upplupna hyresintäkter	1 604	1 470	1 574	1 440
Upplupna försäkringsersättningar	13 584	15 129	13 584	15 129
Upplupna övriga intäkter	1 951	3 883	91	3 883
Förutbetalda tomträttsavgälder	30 656	28 569	30 086	27 999
Förutbetald hyra fibernät	2 271	-	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	5 603	6 429	9 413	2 591
Bokfört värde vid årets slut	**55 669**	**55 480**	**54 748**	**51 042**

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

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

Förslag till vinstdisposition

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

Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserade vinstmedel	9 553 468 926
Årets vinst	399 328 673
	9 952 797 599

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Utdelning	1 353 000
I ny räkning balanseras	9 951 444 599
	9 952 797 599

STYRELSENS MOTIVERING

Med hänvisning till vad som angetts anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 §, andra och tredje styckena aktiebolagslagen. Verksamhetens art och omfattning medför inte risker i större omfattning än vad som normalt förekommer i branschen. Styrelsens bedömning av moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen bedömer att den föreslagna utdelningen inte kommer att påverka Familjebostäders förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att göra nödvändiga investeringar.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Clara Lindblom
Ordförande

Dennis Wedin
Vice ordförande

Thomas Högberg

Ida Karlbom

Lena Kling

Shadi Larsson

Ingela Edlund

Jonas Schneider
Verkställande direktör

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

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

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