



# 2020

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 2020. Familjebostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag och ingår i koncernen Stockholm Stadshus AB, som ägs av Stockholms stad.

Jämförelsesiffrorna inom parentes avser år 2019.

## Verksamhet

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

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 revisorn samtidigt som årsredovisningen. Bolagets hållbarhetsredovisning offentliggörs genom publicering på [www.familjebostader.com](http://www.familjebostader.com).

även aktivt för hållbarhetsfrågor inom socialt ansvarstagande, minskad klimatpåverkan samt demokrati- och jämställdhetsfrågor.

I koncernen ingår de helägda dotterbolagen Hemmamannen Kontor AB (org.nr 556736-2156), AB Familjebostäder Fastighetsnät (org.nr 556715-5386) samt Gyllene Ratten Ny AB (org.nr 556876-3196). Dotterbolagen har inga anställda.

## Händelser under året

### NYPRODUKTION AV BOSTÄDER

Bolagets satsning på nybyggnation har fortsatt under året. Totalt har bolaget påbörjat byggandet av 464 nya lägenheter i områdena Farsta, Älvsjö och Rågsved.

Vid årsskiftet var drygt 1 200 lägenheter i pågående produktion och under 2020 har 260 nya hyresrätter färdigställt i Hagastaden, Årsta, Farsta och Bandhagen.

Familjebostäder har i dagsläget cirka 4 800 lägenheter i sin projektportfölj, varav cirka 160 studentlägenheter i beslutade projekt. Bolaget har ett fortsatt långsiktigt mål med en hög byggnationstakt för att bidra till fler bostäder i Stockholm. En markanvisning på 100 lägenheter har erhållits i Rågsved.

### FASTIGHETSUNDERHÅLL OCH ENERGIPARÅTGÄRDER

Under året har bolaget haft cirka 260 fastighetsunderhållsprojekt till ett belopp om 281 miljoner kronor som utförts i enlighet med underhållsplanen. Prioriteringar har gjorts utifrån fastigheternas underhållsbehov där byte av undercentraler, ventilationsarbeten, markarbeten, fönsterbyten, takunderhåll och hissbyggnader utförts. Under året har även upprustning och hyresgäst-anpassning skett av ett antal lokaler.

Under 2020 har bolagets arbete med energieffektivisering intensifierats. Ett omfattande arbete med verksamhetsutveckling har påbörjats med målsättning att ge god driftsäkerhet på kort och lång sikt av fastigheterna till en rimlig kostnad och med låg miljöpåverkan.

### UTVECKLING OCH ORGANISATION

Verksamheten har under 2020 påverkats och präglats av den pågående pandemin. Många verksamheter har kunnat fortgå, och till och med utvecklats, tack vare förändrade arbetssätt som inneburit att vi kunnat bidra till minskad smittspridning. Delar av organisationen har under året arbetet på distans medan fastighetsskötsel och byggnation har fortsatt att bedrivas på plats i våra förvaltningsområden. Det förebyggande arbetet med rondering och skötsel av allmänna utrymmen och utemiljöer har kunnat prioriteras vilket har lett till minskat antal felanmälningar. Bolaget har under pandemin även erbjudit digitala lägenhetsvisningar.

Bolagets utvecklingsarbete i enlighet med affärsplanens mål och strategier har fortsatt under året med fokus på att möta tillväxten av nya färdigställda lägenheter samt att bibehålla och utveckla en god förvaltningskvalité till både nya och befintliga hyresgäster. I syfte att stärka affärsmässigheten har en riktad satsning gjorts för berörda medarbetare från fastighets- och projektutvecklingsavdelningen genom en skraddarsydd utbildning och projektarbete inom affärsmannaskap. Ett arbete har även bedrivits med att tydliggöra bolagets processorienterade arbetssätt genom en uppdaterad processkarta, förtydligande av roller samt ett nytt systemstöd för att synliggöra förväntningar och öka möjligheterna till att arbeta med ständiga förbättringar.

Under året har nya tjänster implementerats i bolagets verksamhets- och fastighetssystem i linje med målet att öka antalet e-tjänster och självservice för bolagets kunder

tillsammans med en förbättrad ärendehantering som bidrar till snabbare service. Bland annat har tjänsten för uthyrning av parkeringsplatser förbättrats med digital signering av avtal och bevakning av parkeringsplats i ett visst område. Arbetet kommer fortsätta med fokus på utökad antal e-tjänster under 2021.

En ny hållbarhetsstrategi som lyfter våra viktigaste hållbarhetsfrågor och tydliggör hur våra affärsmål hänger ihop med FN:s globala mål för en hållbar utveckling har tagits fram under året för att stärka bolagets hållbarhetsarbete ytterligare. Minskad klimatpåverkan, trygga områden samt fortsatt arbete med det samhällsnyttiga uppdraget är fokusområden.

Som ett led i utvecklingen av vår värdegrund och företagskultur i kombination med ett aktivt medarbetarskap har en kulturanalys genomförts under året med dialogtillfällen för samtliga bolagets medarbetare kring resultatet.

Arbetet med att utveckla ett verktyg för transparent och systematisk hyressättning, Stockholmshyra, har fortsatt under året.

#### **FASTIGHETSBESTÄNDET**

Familjebostäder ägde vid årets utgång 399 (392) fastigheter med 20 082 (19 894) bostäder och 2 338 (2 351) lokaler i en sammantagen uthyrbar area om 1 461 433 (1 448 646) 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.

Fyra fastigheter med totalt 211 lägenheter har under året erbjudits köp utifrån möjligheten till ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Två bostadsrättsföreningar har röstat ja till förvärv av fastigheten Mätbandet 1 och Utslagningen 1, totalt 105 lägenheter med beräknat tillträde i mars 2021.

Under året har en fastighet avyttrats, Forskningen 1, som var uppförd med tillfälligt bygglov. Byggnaderna har överlåtits till ny ägare och ska flyttas till annan ort och en realisationsförlust redovisas på 4,5 miljoner kronor. I november har även kontrakt tecknats för försäljning av fastigheten Gröndal 1:12 med tillträde senast augusti 2021.

#### **FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH INVESTERINGAR**

Per 2020-12-31 uppgick marknadsvärdet till 44 747 (41 642) miljoner kronor. Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen var 3,06 (3,14) procent. Av det totala marknadsvärdet utgör 3 271 (2 081) miljoner kronor projekt och byggrätter. Värdeförändringen under året i fastighetsbeståndet uppgick till 1 440 (1 591) miljoner kronor vilket motsvarar 3,46 (4,1) procent. Det bokförda värdet inklusive pågående projekt vid samma tidpunkt uppgick till 18 115 (16 856) miljoner kronor.

Detaljer avseende värderingsmetodik beskrivs under not 16 Förvaltningsfastigheter.

Under 2020 har Familjebostäder investerat 1 675 (1 673) miljoner kronor i ny- och ombyggnation samt underhåll. Av investeringarna avsåg 1 359 (1 315) miljoner nybyggnad och 316 (358) miljoner ombyggnad och underhåll.

#### **MARKNAD**

Hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen region Stockholm gav en hyreshöjning på 1,95 procent från 1 januari 2020. Det motsvarar en hyreshöjning om 26 kr/kvm och år. För en trea på 77 kvm med en månads hyra på 8 500 kronor innebär detta en höjd hyra för 2020 om 166 kronor per månad. På årsbasis har avtalet gett en ökad hyresintäkt om cirka 33 miljoner kronor.

Efterfrågan på bostäder är fortsatt mycket hög i såväl befintligt bostadsbestånd som den färdigställda nyproduktionen. Den växande regionen och efterfrågan på bostäder i Stockholm gör att bolaget idag inte identifierar några risker för marknadsrelaterade vakanser för bostäder.

Uthyrningsgraden för de kommersiella lokalerna uppgick till 88,3 (89,1) procent. Det kommersiella beståndet har påverkats av pandemin där behov av hyreslättnader har ökat tillsammans med ökade vakanser. Totalt har bolaget beviljat hyreslättnader om cirka 6 miljoner kronor under 2020. Den ekonomiska vakansgraden har ökat och uppgår till runt 8 procent jämfört med tidigare år där vakansgraden normalt uppgår till mellan 4 och 5 procent.

Bolaget har under året arbetat med en ny strategisk inriktning för Rinkebystråket. Omställningen går i rätt riktning även om pandemin har försvårat genomförandet och handlingsutrymmet. Den nya inriktningen innebär ett fokus på en starkare ekonomisk bas hos näringsidkarna och en bredare hyresgästmix med inslag av restaurang, service, utbildningar, kontor, dagligvaruhandel och offentligt finansierad verksamhet som till exempel vård.

#### **RESULTAT KONCERNEN**

Bolaget har en fortsatt god ekonomisk utveckling. Resultat efter finansnetto uppgick till 403 (342) miljoner kronor. Den underliggande resultatförmågan är god med ett driftnetto på 722 (634) kr/kvm. I driftnettot för 2020 ingår en engångspost om 37 miljoner kronor avseende en försäkringsersättning. De totala hyresintäkterna ökade med 97 miljoner kronor till 2 048 (1 951) miljoner kronor. Ökningen kan hänföras till den generella hyreshöjningen för bostäder samt intäkter från nya färdigställda bostäder. De totala driftskostnaderna minskade under 2020 till 772 (814) miljoner kronor och den totala förvaltningsytan utökades med 12 787 kvm. Kostnader för resultatfört fastighets- och lägenhetsunderhåll uppgick till 100 (101) miljoner kronor, vilket motsvarar 69 (71) kr/kvm.

Årets resultat efter skatt uppgick till 332 (267) miljoner kronor.

Byggnaderna skrivs av enligt regelverket för komponentuppdelning vilket har gett en avskrivning på i genomsnitt 2,0 procent på anskaffningsvärdet. Till följd av bolagets höga investeringstakt har de totala avskrivningarna (exkl nedskrivning) ökat till 476 (417) miljoner kronor varav 430 (379) miljoner avsåg byggnader, 22 (16) miljoner kronor markanläggning och 24 (22) miljoner kronor inventarier.

Trots en ökad extern belåning men tack vare låga räntenivåer redovisas ett i princip oförändrat finansnetto om -53 (-54) miljoner kronor.

#### **FINANSIELL STÄLLNING**

Vid årets slut hade Familjebostäder en låneskuld om 7 394 (6 675) miljoner kronor vilket är en ökning med

719 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 1 675 (1 673) miljoner kronor. Skulden finansieras via Stockholms stads finansavdelning. Kreditramen för bolaget har under året varit 8 700 (8 200) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan under året har varit 0,75 (0,83) procent.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna inklusive pågående projekt var vid årets utgång 37,0 (39,6) procent. I förhållande till marknadsvärdet var belåningsgraden 14,9 (16) procent.

Soliditeten uppgick vid årets utgång till 55,8 (57,2) procent. Inberäknat övervärden i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 69,0 (69,5) procent.

## Risker och möjligheter

#### **HYRESUTVECKLING**

Trots att byggandet av bostäder förväntas öka kraftigt de kommande åren bedöms befolkningstillväxten i hela landet öka ännu snabbare. Sista december 2020 stod drygt 706 000 personer i Stockholms kommunala bostadskö. Det var en ökning med cirka 36 000 personer jämfört med året innan vilket motsvarar drygt 5 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.

#### **NYPRODUKTION**

Bolaget ska fortsätta bidra med nyproducerade bostäder i Stockholm. Nyproduktion av hyresrätter innebär risker inom investeringsområdet såsom risk för ökade räntekostnader och eventuella nedskrivningsrisker. 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. Samtliga investeringar över 50 miljoner kronor godkänns av ledningsgruppen och beslutas av styrelsen utifrån ändamål och trygghet av rimliga och marknadsmässiga avkastningskrav.

#### **FASTIGHETSKOSTNADER**

Förändringar i taxor, skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. Taxebundna avgifter är en stor del av driften och förändringar i taxorna ger stora effekter på resultatet. Beslutet i kommunfullmäktige från december 2016

om en marknadsanpassning av tomträttsavgäld påverkar bolagets ekonomiska resultat och fastighetsbeståndets marknadsvärde. Full avgäld har under 2020 fasats in både för nyproducerat och befintligt bestånd.

#### **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 avstämningdag. 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 1,85 (1,96) år. Dagens ränteläge bedöms som exceptionellt lågt och för bolaget kommer en återgång till normala marknadsräntor kräva åtgärder som en successiv höjning av hyresnivåerna, en kontinuerlig produktivitetsutveckling och ökad kostnadskontroll.

#### **AVDRAGSREGLER FÖR KONCERNINTERNA RÄNTOR**

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor i

huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Skatteverket har tillämpat det nya regelverket från och med år 2014 och för inkomstären 2014–2016 fattat ett slutligt omprövningsbeslut som innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla. Stockholms stad och koncernen Stockholms Stadshus AB har sedan beslutet sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkningar.

Familjebostäder har yrkat att koncerninternerna räntekostnader är avdragsgilla i lämnade deklARATIONER som avser inkomstären 2014–2018 och har sedan tidigare reserverat kostnader för dessa år i linje med Skatteverkets beslut. Vad avser bokslut 2019 har Familjebostäder bedömt samtliga räntekostnader som avdragsgilla i enlighet med den nya lagstiftning för avdragsbegränsning av räntor som gäller från och med år 2019.

#### **UTSIKTER 2021**

Även 2021 kommer verksamheten att behöva anpassas till corona-pandemins förutsättningar. Utmaningar kopplat till kommersiell uthyrning samt att upprätthålla en god hyresgästservice avseende felanmälan och lägenhetsunderhåll kommer fortsatt behöva hanteras. Målsättningen är att förutsättningarna till arbete såväl på distans som på plats ska vara så goda som möjligt.

Arbetet med att öka antalet e-tjänster och själv-

servicegraden på ”Mina sidor” kommer att intensifieras under 2021 tillsammans med fortsatt utvecklings- och förbättringsarbete genom innovation och digitalisering.

Bolaget har upphandlat och planerar teckna avtal med en kommunikationskommunikatör för bredbands-tjänster med hyresgästerna i fokus. Detta innebär att Familjebostäder kommer fortsätta ligga i framkant vad gäller att skapa förutsättningar för ett bättre och bredare tjänsteutbud samt ökad service för hyresgästerna.

Familjebostäder fortsätter att aktivt söka markanvisningar och investera i nya lägenheter. Under 2021 kommer byggstarterna minska något medan bolaget istället kommer färdigställa över 800 nya lägenheter för inflytt. Efterfrågan på bostäder i såväl befintligt bestånd som färdigställd nyproduktion bedöms fortsatt stor.

Arbetet med att utveckla hyressättningen i Stockholm fortsätter med målet att kunna implementera Stockholmshyra under 2021.

Familjebostäder har en betryggande finansiell ställning, en långsiktig fastighetsförvaltning med god kvalitet och välskött fastighetsbestånd vilket skapar goda förutsättningar för att nå bolagets långsiktiga mål. Familjebostäder har en hög ambition vad avser att sänka driftskostnader, nå uppsatta energimål samt ökad trygghet vilket innebär ökade investeringar i långsiktigt planerat underhåll i våra fastigheter kommande år.

# Flerårsöversikt

Belopp i mnkr

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Hysesintäkter	2 048	1 951	1 856	1 799	1 772	1 734
Övriga förvaltningsintäkter	33	34	27	29	24	28
<b>Summa Fastighetsintäkter</b>	<b>2 083</b>	<b>1 985</b>	<b>1 883</b>	<b>1 828</b>	<b>1 797</b>	<b>1 762</b>
Drift	-772	-814	-777	-727	-696	-689
Underhåll	-100	-101	-102	-93	-93	-89
Tomträttsavgälder	-108	-105	-100	-97	-99	-97
Fastighetskatt	-53	-56	-43	-41	-38	-36
<b>Summa Fastighetskostnader</b>	<b>-1 033</b>	<b>-1 076</b>	<b>-1 022</b>	<b>-959</b>	<b>-926</b>	<b>-911</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>1 050</b>	<b>909</b>	<b>861</b>	<b>869</b>	<b>871</b>	<b>851</b>
<b>Driftnetto exkl. tomträttsavgälder</b>	<b>1 158</b>	<b>1 014</b>	<b>962</b>	<b>967</b>	<b>971</b>	<b>948</b>
Av- och nedskrivningar	-476	-418	-402	-381	-387	-348
<b>Bruttoresultat</b>	<b>574</b>	<b>491</b>	<b>459</b>	<b>488</b>	<b>484</b>	<b>503</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-91	-89	-93	-80	-72	-83
Övriga rörelsekostnader	-20	-8				
Resultat vid försäljning av fastigheter	-7	2	0	-14	1	-12
<b>Rörelseresultat</b>	<b>456</b>	<b>396</b>	<b>366</b>	<b>394</b>	<b>414</b>	<b>408</b>
Finansnetto	-53	-53	-57	-60	-63	-84
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>403</b>	<b>342</b>	<b>309</b>	<b>335</b>	<b>352</b>	<b>324</b>
Skatt	-69	-75	-71	-106	-106	-65
<b>Årets resultat</b>	<b>333</b>	<b>267</b>	<b>238</b>	<b>228</b>	<b>245</b>	<b>259</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>						
Anläggningstillgångar	18 136	16 984	16 249	15 146	14 208	13 658
Omsättningstillgångar	114	242	81	64	130	155
<b>Summa tillgångar</b>	<b>18 250</b>	<b>17 226</b>	<b>16 330</b>	<b>15 209</b>	<b>14 338</b>	<b>13 813</b>
Eget kapital	10 190	9 857	9 591	9 354	9 126	8 882
Avsättningar/långfristiga skulder	185	214	214	224	163	221
Kortfristiga skulder	7 875	7 155	6 526	5 632	5 049	4 710
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>18 250</b>	<b>17 226</b>	<b>16 330</b>	<b>15 209</b>	<b>14 338</b>	<b>13 813</b>

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Operativt resultat, mnkr	939	811	768	789	800	768
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	44 747	41 642	38 929	35 500	32 418	28 561
Bokfört värde fastigheter, mnkr	18 031	16 856	16 101	14 973	14 076	13 528
Direktavkastning %	2,3	2,2	2,2	2,4	2,7	3,0
Överskottsgrad %	50,4	45,8	45,7	47,6	48,5	48,3
Överskottsgrad exkl. tomträttsavgälder %	55,6	51,1	51,1	52,9	54,0	53,
Driftnetto kr/kvm	722	634	608	617	620	594
Uthyrningsgrad, yta, lokaler %	88,3	89,1	92,0	88,0	89,0	91,0
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder %	99,4	99,7	99,5	99,3	99,3	99,3

#### **FINANSIELLA NYCKELTAL**

Soliditet %	55,8	57,2	58,7	61,5	63,6	64,3
Justerad soliditet %	69,0	69,5	70,0	71,0	71,7	71,1
Avkastning på totalt kapital, %	2,6	2,4	2,3	2,7	2,9	3,0
Avkastning på eget kapital %	3,3	2,7	2,5	2,5	2,7	3,0
Belåningsgrad bokfört värde %	37,0	39,6	36,9	34,1	32,0	31,2
Belåningsgrad marknadsvärde %	14,9	16,0	15,3	14,4	15,1	16,2
Räntetäckningsgrad ggr	8,6	7,4	6,4	6,6	6,6	4,9

#### **ÖVRIGA UPPGIFTER**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Operativt resultat kr/kvm	645	566	542	560	569	536
Serviceindex	81,3	81,0	81,0	82,4	83,1	82
Produktindex	76,6	75,7	76,6	78,5	78,8	77,9
Aktivt medskapandeindex	83	86	83	79	-*	81
Energianvändning, kWh/kvm	153,7	156,9	158,8	160,1	159,7	161,3
Antal byggstartade lägenheter	464	579	252	478	161	445

\* Ingen mätning utförd under 2016

## Definitioner

### RESULTATRÄKNING

- **Driftnetto:** Hyresintäkter och övriga intäkter minus fastighetskostnader inklusive reparationer, tomträttsavgälder samt fastighetsskatt
- **Operativt resultat:** Driftnettet 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
- **Uthyrningsgrad, yta:** Uthyrd yta i förhållande till total yta
- **Ekonomisk uthyrningsgrad:** Summa uthyrda intäkter i förhållande till bruttohyran

### 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)

### ÖVRIGA UPPGIFTER

- **Operativt resultat kr/kvm:** Operativt resultat dividerat med total yta för bostäder och lokaler
- **Serviceindex:** Sammanfattar kundernas upplevelse i mötet med företagets medarbetare och servicen i övrigt
- **Produktindex:** Sammanfattar kundernas omdöme gällande lägenheten och fastigheten i övrigt, såväl inne som ute
- **Aktivt medskapandeindex:** Ett index framtaget av Sveriges kommuner och landsting som kan användas för nationell jämförelse. Det kommer fram ur en medarbetarundersökning och består av tre delindex: motivation, ledarskap och styrning
- **Energianvändning, kWh/kvm:** Energianvändning dividerat med total yta för bostäder och lokaler
- **Antal byggstartade lägenheter:** Antal lägenheter i projekt med påbörjade markarbeten



# Resultaträkning

Belopp i tkr	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2020	2019	2020	2019
<b>Fastighetsintäkter</b>					
Hysesintäkter		2 050 055	1 951 044	2 021 661	1 923 325
Övriga förvaltningsintäkter		33 278	34 242	18 102	19 327
	2,3,4	<b>2 083 333</b>	<b>1 985 286</b>	<b>2 039 763</b>	<b>1 942 652</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Drift		-772 253	-814 255	-770 251	-811 370
Underhåll		-100 350	-101 220	-99 828	-101 132
Tomträttsavgälder		-107 756	-104 996	-105 474	-102 714
Fastighetsskatt		-53 112	-55 939	-51 371	-54 197
	5,6	<b>-1 033 471</b>	<b>-1 076 410</b>	<b>-1 026 924</b>	<b>-1 069 413</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>1 049 862</b>	<b>908 876</b>	<b>1 012 839</b>	<b>873 239</b>
Av- och nedskrivningar	7	-476 037	-417 649	-447 977	-391 535
<b>Bruttoresultat</b>		<b>573 825</b>	<b>491 227</b>	<b>564 862</b>	<b>481 704</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	8,9,10	-91 224	-89 162	-101 487	-100 975
Övriga rörelsekostnader	11	-19 867	-8 238	-19 867	-8 238
Resultat vid försäljning av fastigheter	12	-7 033	1 899	-6 056	1 899
<b>Rörelseresultat</b>		<b>455 701</b>	<b>395 726</b>	<b>437 452</b>	<b>374 390</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		848	292	786	261
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-53 981	-53 527	-52 336	-51 481
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>402 568</b>	<b>342 491</b>	<b>385 902</b>	<b>323 170</b>
Bokslutsdispositioner	14	-	-	169 454	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>402 568</b>	<b>342 491</b>	<b>555 356</b>	<b>415 700</b>
Skatt på årets resultat	15	-69 117	-75 461	-102 555	-92 348
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>333 451</b>	<b>267 030</b>	<b>452 801</b>	<b>323 352</b>

#### **HYRESINTÄKTER**

Totala hyresintäkter har ökat under året och uppgick till 2 050 (1 951) mnkr. Ökningen beror främst på att hyresgäster har flyttat in i nybyggda lägenheter, samt den avtalade hyresöverenskommelsen som innebar en hyreshöjning med 1,9 procent under år 2020.

#### **ÖVRIGA INTÄKTER**

Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 33 (34) mnkr, vilket är i paritet med föregående år.

#### **FASTIGHETSKOSTNADER**

Koncernens fastighetskostnader har minskat med 43 mnkr och uppgår till 1 033 (1 076) mnkr. Det är framförallt driftkostnader för värme och avfallshantering som är lägre än föregående år, samt att vi erhållit en större försäkringsersättning för en nedbrunnen fastighet.

#### **DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD**

Driftnetto för 2020 är 1 050 (909) mnkr vilket i relation till intäkterna ger en överskottsgrad på 50 (46) procent. Driftnettot exklusive kostnad för tomträttsavgäld är 1 158 (1 014) mnkr vilket ger en överskottsgrad på 56 (51) procent.

#### **AVSKRIVNINGAR**

Årets av- och nedskrivningar på totalt 476 (418) mnkr består främst av avskrivning enligt plan på fastigheter med 448 (391) mnkr.

#### **CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER**

Kostnader för central administration har ökat mot föregående år med 2 mnkr, vilket bland annat beror på ökad inhyrning av personal.

#### **ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER**

Övriga rörelsekostnader ökar med 12 mnkr jämfört med föregående år, vilket beror på ökade förgäveskostnader inom projektutveckling.

#### **FINANSIELLA POSTER**

Finansiering sker via löpande upplåning mot ett koncernkonto hos Stockholms stads internbank. Räntekostnaderna ligger i nivå med föregående år.

#### **SKATT**

Total skattekostnad uppgår till 69 (75) mnkr varav den aktuella skatten uppgår till 101 (64) mnkr och den uppskjutna skatten uppgår till -26 (11)

# Balansräkning

Belopp i tkr	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Förvaltningsfastigheter	16	15 095 884	13 778 509	14 599 197	13 273 958
Pågående ny- och ombyggnationer	17	2 935 317	3 077 552	2 933 468	3 066 259
Inventarier	18	83 425	92 362	29 465	30 210
		<b>18 114 626</b>	<b>16 948 423</b>	<b>17 562 130</b>	<b>16 370 427</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Aktier och andelar	19	-	-	393 024	393 024
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40	40	40	40
Uppskjuten skattefordran	21	19 474	22 426	19 474	22 426
Andra långfristiga fordringar	22	1 705	13 557	1 705	12 990
		<b>21 219</b>	<b>36 023</b>	<b>414 243</b>	<b>428 480</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 135 845</b>	<b>16 984 446</b>	<b>17 976 373</b>	<b>16 798 907</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
Hyses- och kundfordringar		12 688	8 734	10 915	7 283
Fordringar hos koncernbolag		5 158	5 475	5 158	21 005
Övriga fordringar	23	59 055	180 869	57 463	180 128
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	24	37 329	46 346	36 866	41 702
		<b>114 230</b>	<b>241 424</b>	<b>110 402</b>	<b>250 118</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 250 075</b>	<b>17 225 870</b>	<b>18 086 775</b>	<b>17 049 025</b>

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det sammanlagda marknadsvärdet för Familjebostäders 399 (392) fastigheter inklusive projektfastigheter bedöms till 44 747 (41 642) mnkr. Det bokförda värdet vid samma tidpunkt uppgick till 15 096 (13 778) mnkr avseende förvaltningsfastigheter och 2 935 (3 078) avseende pågående ny- och ombyggnation.

Under året har en fastighet avyttrats.

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

Komponentavskrivningar enligt plan av förvaltningsfastighet gjordes med 448 (391) mnkr.

## UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Uppskjuten skattefordran uppgår till 19 (22) mnkr och avser framför allt framtida avdrag för bostadslånepost. Den uppskjutna skatten är beräknad till 20,6%.

## ÖVRIGA FORDRINGAR

Övriga fordringar avser framför allt skattekonto samt momsfordran. Förra årets fordran på köpare om 168 mnkr för såld projektfastighet erhöles maj 2020.

## FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Av de förutbetalda kostnaderna avser huvuddelen tomrättsavgälder motsvarande 28 (26) mnkr.

# Balansräkning

Belopp i tkr	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>					
Aktiekapital		750000	750000	750000	750000
Övrigt bundet kapital		715473	715576	165939	166042
Balanserad vinst		8391018	8124452	8381956	8059067
Årets resultat	25	333451	267030	452801	323352
		<b>10 189 942</b>	<b>9 857 058</b>	<b>9 750 696</b>	<b>9 298 461</b>
<b>Obeskattade reserver</b>					
Periodiseringsfonder		-	-	513714	680568
Överavskrivningar		-	-	9500	12100
	26	-	-	<b>523 214</b>	<b>692 668</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Avsättningar	27	1979	1696	1979	1696
Uppskjuten skatteskuld	21	183104	211928	53971	46638
Skulder till koncernbolag	28	-	-	69760	74631
		<b>185 083</b>	<b>213 624</b>	<b>125 710</b>	<b>122 965</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Leverantörsskulder		164461	165678	163888	164700
Skulder till koncernbolag		5999	7550	5675	7549
Skatteskulder		24434	22970	21797	22141
Övriga kortfristiga skulder	29	7412525	6700436	7231027	6484820
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	30	267631	258554	264768	255721
		<b>7 875 050</b>	<b>7 155 188</b>	<b>7 687 155</b>	<b>6 934 931</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 250 075</b>	<b>17 225 870</b>	<b>18 086 775</b>	<b>17 049 025</b>

## EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgår till 10 190 (9 857) mnkr. Ökningen är hänförlig till årets vinst på 333 (267) mnkr samt ett erhållet aktieägartillskott om 0,2 med avdrag för utdelning på 0,8 (0,8) mnkr som lämnats till Stockholms Stadshus AB.

## UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld hänförs främst till de obeskattade reserverna i moderbolaget, främst periodiseringsfonder samt temporära skillnader i fastigheter. Den uppskjutna skatten på periodiseringsfonderna är beräknad till 22 % medan den uppskjutna skatten på övriga temporära skillnader beräknats med 20,6 % enligt beslut om ny skatt från 2021.

## 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 har ökat med 719 (730) mnkr, främst hänförligt till investeringar i nyproduktion. Totalt uppgår koncernens investeringar till 1 679 (1 687) mnkr.

## FÖRUTBETALDA INTÄKTER

De förutbetalda intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror vilka uppgår till 170 (157) mnkr.

# Förändring av eget kapital

<b>KONCERNEN</b>		Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp i tkr	Aktiekapital			
Ingående balans per 1 januari 2019	750 000	773 607	8 067 234	9 590 841
Årets resultat			267 030	267 030
Utdelningar			-814	-814
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-57 928	57 928	-
<b>Utgående balans per 31 december 2019</b>	<b>750 000</b>	<b>715 679</b>	<b>8 391 379</b>	<b>9 857 058</b>
Ingående balans per 1 januari 2020	750 000	715 679	8 391 379	9 857 058
Årets resultat			333 451	333 451
Aktieägartillskott			264	264
Utdelningar			-830	-830
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-130 189	130 189	0
<b>Utgående balans per 31 december 2020</b>	<b>750 000</b>	<b>585 490</b>	<b>8 854 453</b>	<b>10 189 943</b>

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

<b>MODERBOLAGET</b>		Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserad vinst inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp i tkr	Aktiekapital				
Ingående balans per 1 januari 2019	750 000	2 921	163 224	8 059 779	8 975 924
Årets resultat				323 352	323 352
Utdelningar				-814	-814
Återföring av uppskrivningsfond		-103		103	-
<b>Utgående balans per 31 december 2019</b>	<b>750 000</b>	<b>2 818</b>	<b>163 224</b>	<b>8 382 420</b>	<b>9 298 461</b>
Ingående balans per 1 januari 2020	750 000	2 818	163 224	8 382 419	9 298 461
Årets resultat				452 801	452 801
Aktieägartillskott				264	264
Utdelningar				-830	-830
Återföring av uppskrivningsfond		-103		103	-
<b>Utgående balans per 31 december 2020</b>	<b>750 000</b>	<b>2 715</b>	<b>163 224</b>	<b>8 834 757</b>	<b>9 750 696</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2020	2019	2020	2019
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Resultat efter finansiella poster		402 568	342 491	385 902	323 170
Poster som inte ingår i kassaflödet	32	484 344	417 855	455 206	391 742
Betald inkomstskatt	33	-93 525	-66 774	-92 615	-66 792
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>793 387</b>	<b>693 572</b>	<b>748 493</b>	<b>648 120</b>
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar		140 003	-7 354	151 710	3 088
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-2 592	-83 304	-2 426	-101 993
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		<b>137 411</b>	<b>-90 658</b>	<b>149 284</b>	<b>-98 905</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>930 798</b>	<b>602 914</b>	<b>897 777</b>	<b>549 215</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Pågående ny- och ombyggnationer	16,17	-1 675 012	-1 672 966	-1 671 372	-1 663 806
Maskiner och inventarier	18	-3 995	-14 343	-3 995	-14 343
Försäljning av anläggningstillgångar		30 795	355 418	30 797	355 418
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar		-709	-600	-709	-600
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 648 921</b>	<b>-1 332 491</b>	<b>-1 645 279</b>	<b>-1 323 331</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Ökning (+)/minskning (-) av koncernkonto		718 689	730 391	752 939	768 730
Aktieägartillskott		264	-	264	-
Utdelning		-830	-814	-830	-814
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder		-	-	-4 871	-
Koncernbidrag		-	-	-	6 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>718 123</b>	<b>729 577</b>	<b>747 502</b>	<b>774 116</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Likvida medel vid årets början		-	-	-	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 931 (603) mnkr. De poster i resultaträkningen som inte ingår i kassaflödet består främst av avskrivningar som uppgår till 476 (418) mnkr.

## INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Årets investering i fastigheter uppgår till 1 675 (1 673) mnkr. 2019 avyttrades projektfastigheten Kvarnberget 9 som bidrog till att medelsåtgång minskade med totalt 182 mnkr. Under 2020 har en fastighet avyttrats,

Forskning 1 med ett likvidtillskott på 29 mnkr.

## FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten utgörs av upplåning mot ett koncernkonto hos Stockholms stads internbank, vilken ökat med 719 (730) mnkr främst till följd av den ökade nyproduktionen.

Dessutom ingår en utdelning till Stockholm Stadshus AB om 0,8 (0,8) mnkr samt ett erhållet aktieägartillskott om 0,2 (0).

# 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 nettoredo visas i resultaträkningen ihop med hyresrabatter.

## 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 minskade lönekostnader.

## 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 realiserar eller skatteskulden regleras. Skattesatsen för den uppskjutna skatten på temporära skillnader uppgår till 20,6 procent efter beslut om sänkt bolagsskatt från och med 1 januari 2021. Skattesatsen för den uppskjutna skatten på periodiseringsfonder i koncern uppgår till 22 procent.

#### Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

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

#### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

#### Pågående ny- och ombyggnad

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

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

#### AVSKRIVNINGAR

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

#### Förvaltningsfastigheter

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

#### NEDSKRIVNINGAR

De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utvärdera om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, 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.

#### FINANSIELLA INSTRUMENT

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

#### FORDRINGAR

Fordringar har värderats till det belopp varmed de beräknas inflyta.



#### **KONCERNBIDRAG**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

#### **EVENTUALFÖRPLIKTELSER**

En följd effekt av bolagets löpande verksamhet är att bolaget blir part i rättsliga processer. Dessutom förekommer tvister vilka inte leder till rättsliga processer. Bolagets ledning gör löpande en bedömning av dessa rättsliga processer och tvister och redovisar avsättningar i de fall de bedömer att ett åtagande föreligger och att

detta kan bedömas med rimlig grad av säkerhet. För rättsliga processer eller tvister där det för närvarande inte kan fastställas huruvida ett åtagande föreligger eller där det av övriga skäl inte är möjligt att med rimlig grad av säkerhet beräkna beloppet på en eventuell avsättning gör företagsledningen den sammantagna bedömningen att det inte föreligger en risk för betydande påverkan på bolagets finansiella resultat eller ställning. Som ett led i bolagets affärsverksamhet förekommer utöver angivna ansvarsförbindelser garantier för fullgörande av olika kontraktensliga åtaganden.

# Noter

## 1 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Två bostadsrättsföreningar har i februari 2021 tecknat avtal för förvärv av fastigheten Mätbandet 1 och Utslagningen 1, totalt 105 lägenheter med beräknat tillträde i mars 2021.

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2	FASTIGHETSINTÄKTER	2020	2019	2020	2019
Hyresintäkter:	Bostäder	1 786 301	1 691 657	1 762 987	1 669 584
	Lokaler	254 939	238 145	249 364	232 731
	Bilplatser m.m.	52 038	47 794	51 446	47 197
		<b>2 093 278</b>	<b>1 977 596</b>	<b>2 063 797</b>	<b>1 949 512</b>
Avgår outhyrt:	Bostäder	-6 525	-3 172	-6 437	-3 166
	Lokaler	-20 464	-12 003	-20 464	-12 003
	Bilplatser m.m.	-1 123	-561	-1 116	-561
		<b>-28 112</b>	<b>-15 736</b>	<b>-28 017</b>	<b>-15 730</b>
Hyresrabatter		-17 022	-10 816	-15 994	-10 457
Erhålla bidrag hyresrabatter covid-19		1 911	-	1 875	-
		<b>2 050 055</b>	<b>1 951 044</b>	<b>2 021 661</b>	<b>1 923 325</b>
<b>Övriga förvaltningsintäkter</b>					
	Provision kabel-tv	24 551	21 515	9 248	6 506
	Vidarefakturerade kostnader	863	1 257	863	1 262
	Övriga intäkter	7 864	11 470	7 991	11 559
		<b>33 278</b>	<b>34 242</b>	<b>18 102</b>	<b>19 327</b>
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 085 233</b>	<b>1 985 286</b>	<b>2 041 663</b>	<b>1 942 652</b>

## 3 VARAV FÖRSÄLJNING INOM SAMMA KONCERN

Försäljning inom egen koncern	-	-	180	154
Försäljning till koncernbolag	17 910	24 472	17 581	24 142
Erhållna försäkringsersättningar	47 030	1 525	47 030	1 525
Försäljning till Stockholm Stad	86 551	80 661	86 462	80 654
	<b>151 491</b>	<b>106 658</b>	<b>151 253</b>	<b>106 475</b>

Familjebostäderkoncernen har under året sålt tjänster till moder- och systerbolag inom Stockholms Stadshuskoncernen för 17,9 (24,5) mnkr. Koncernen har även tillhandhållet tjänster till förvaltningar inom Stockholms kommunkoncern för 86,5 (80,7) mnkr. Försäljningen avser huvudsakligen uthyrning av bostäder, lokaler och parkeringsplatser. Dessutom har Familjebostäder erhållit försäkringsersättning om 47,0 (1,5) mnkr från Stadshuskoncernen. Koncernens nettoskulder till Stockholms Stadshus AB uppgår till 7 394 055 (6 675 366) tkr.

4 KONTRAKTSFÖRFALL 2020-12-31		KONTRAKTS- VÄRDE	ANDEL	KONTRAKTS- VÄRDE	ANDEL
Lokalhyresavtal	Inom 1 år	16 064	8 %	16 064	8 %
	Senare än 1 år men inom 5 år	176 770	86 %	172 588	86 %
	Senare än 5 år	12 401	6 %	12 401	6 %
		<b>205 235</b>	<b>100 %</b>	<b>201 053</b>	<b>100 %</b>
Smålokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt per år		4 297		4 297	
Parkering & garage		27 032		26 765	
Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt per år		1 696 517		1 673 798	
		<b>1 933 081</b>		<b>1 905 913</b>	

Lokalhyreskontrakt beräknas efter den faktiska avtalstiden och kontraktets förfallodag. Smålokaler, parkering och garage tas upp med 1 års förväntade intäkter. 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 1 842 223 (1 720 300) tkr.

KONTRAKTSFÖRFALL 2019-12-31		KONTRAKTS- VÄRDE	ANDEL	KONTRAKTS- VÄRDE	ANDEL
Lokalhyresavtal	Inom 1 år	9 690	4 %	9 717	5 %
	Senare än 1 år men inom 5 år	198 468	91 %	192 958	91 %
	Senare än 5 år	10 012	5 %	10 012	5 %
		<b>218 170</b>	<b>100 %</b>	<b>212 687</b>	<b>100 %</b>
Smålokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt per år		6 766		6 766	
Parkering & garage		25 299		24 809	
Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt per år		1 660 758		1 616 038	
		<b>1 910 993</b>		<b>1 860 300</b>	

KONTRAKTSFÖRFALL FÖRHYRDA LOKALER		KONTRAKTSVÄRDE		KONTRAKTSVÄRDE	
		2020	2019	2020	2019
Lokalhyresavtal	Inom 1 år	6 976	6 840	19 153	19 096
	Senare än 1 år men inom 5 år	3 052	9 862	33 364	11 009
	Senare än 5 år	-	-	-	-
		<b>10 028</b>	<b>16 702</b>	<b>52 517</b>	<b>30 105</b>

AB Familjebostäder hyr lokaler av dotterbolaget Hemmahamnen Kontor AB samt av extern part. Under året har koncernen erlagt hyresavgifter med 11 115 (11 024) tkr.

5 FASTIGHETSKOSTNADER	2020	2019	2020	2019
<b>Drift</b>				
Fastighetskötsel	208 257	203 368	206 414	201 592
Reparationer	42 266	77 672	40 394	75 993
Taxebundna kostnader				
Vatten	45 854	45 586	45 372	44 910
El/Gas	40 974	39 950	39 351	37 948
Uppvärmning	178 377	185 124	176 893	183 386
Sophantering	31 114	34 761	30 833	34 510
Fastighetsadministration*	178 256	183 587	178 256	183 587
Övriga driftkostnader	47 155	44 207	52 738	49 444
	<b>772 253</b>	<b>814 255</b>	<b>770 251</b>	<b>811 370</b>

\*I fastighetsadministration ingår kostnader för personal och administration som är kopplade till förvaltningsverksamheten inklusive utveckling av bolagets fastighetssystem.

<b>Underhåll</b>				
Fastighetsunderhåll	30 866	33 608	30 447	33 608
Lägenhetsunderhåll	69 484	67 612	69 381	67 524
	<b>100 350</b>	<b>101 220</b>	<b>99 828</b>	<b>101 132</b>
Tomträttsavgälder	107 756	104 996	105 474	102 714
Fastighetsskatt	53 112	55 939	51 371	54 197
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>1 033 471</b>	<b>1 076 410</b>	<b>1 026 924</b>	<b>1 069 413</b>

## 6 VARAV INKÖP INOM SAMMA KONCERN

Inköp inom egen koncern	-	-	26 776	25 226
Inköp från koncernbolag	116 969	103 484	82 978	74 662
Inköp från Stockholm Stad	116 969	165 884	114 689	161 563
	<b>233 938</b>	<b>269 368</b>	<b>224 443</b>	<b>261 451</b>

## 7 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

<b>Avskrivning av anläggningstillgångar enligt plan</b>				
Byggnader	429 584	378 959	414 363	366 224
Markanläggningar	22 013	16 017	21 270	15 274
Inventarier	24 440	22 673	12 344	10 037
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>476 037</b>	<b>417 649</b>	<b>447 977</b>	<b>391 535</b>
<b>Nedskrivning av anläggningstillgångar</b>				
Nedskrivning av anläggningstillgångar	-	-	-	-
<b>Summa nedskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>476 037</b>	<b>417 649</b>	<b>447 977</b>	<b>391 535</b>

	KONCERNEN	MODERBOLAGET
<b>8 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
Personalkostnader	52 736	52 736
Övriga kostnader	36 426	48 239
	<b>89 162</b>	<b>100 975</b>

#### 9 ERSÄTTNING TILL REVISORER

Revisionsuppdrag EY AB	661	661
Andra uppdrag EY AB	82	82
Andra uppdrag annan byrå	124	124
	<b>867</b>	<b>867</b>

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 föränleds 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	331
- varav män	192
- varav kvinnor	139
<b>Löner och sociala kostnader, totalt</b>	
Löner och andra ersättningar	165 353
Sociala kostnader	76 145
- varav pensionskostnader	24 774
	<b>241 498</b>
<b>Löner fördelade mellan vd, styrelse och övriga anställda</b>	
VD och styrelse	2 197
Övriga anställda	163 156
<b>Pensionskostnader fördelade mellan vd och övriga anställda</b>	
VD	490
Övriga anställda	24 284

##### Styrelse

Vid utgången av året bestod styrelsen i moderbolaget av 7 ledamöter, 3 män och 4 kvinnor. Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 415 (475) tkr. Styrelsen omfattas inte av bolagets pensionsåtagande.

##### Verkställande direktör

Till vd har under verksamhetsåret utgått lön med 1 850 (1 722) tkr. Vid uppsägning från bolagets sida har VD rätt till avgångsvederlag motsvarande 24 månadslöner med avdrag för den lön som betalas under uppsägningstiden, vilken VD ej tjänstgör. För pension gäller i första hand KAP-KL kompletterad med avgiftsbaserad chefs pension.

##### Ledande befattningshavare

Vid utgången av året bestod övriga ledande befattningshavare i moderbolaget av 6 anställda varav 2 män.

Flertalet bolag i Stockholms Stadshuskoncernen har sina pensionsåtagande försäkrade i St Erik Livförsäkring AB 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	
	2020	2019	2020	2019
<b>11 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER</b>				
Förgävesprojektering	15 978	5 155	15 978	5 155
Konsultkostnader	3 889	3 083	3 889	3 083
	<b>19 867</b>	<b>8 238</b>	<b>19 867</b>	<b>8 238</b>

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	-4 494	5 761	-4 494	5 761
Utrangering av fastighet	-2 539	-3 862	-1 562	-3 862
	<b>-7 033</b>	<b>1 899</b>	<b>-6 056</b>	<b>1 899</b>

Realisationsresultatet är hänförligt till avyttringen av Forskningen 1.

## 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Räntekostnader koncernkonto	53 853	53 448	52 208	51 409
Övriga finansiella kostnader	128	79	128	72
	<b>53 981</b>	<b>53 527</b>	<b>52 336</b>	<b>51 481</b>

## 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Mottagna koncernbidrag			-	15 530
Avskrivningar utöver plan			2 600	-8 000
Återföring av periodiseringsfond			166 854	85 000
Avsättning till periodiseringsfond			-	-
			<b>169 454</b>	<b>92 530</b>

## 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Aktuell skatt	101 454	63 830	99 029	63 008
Skatt på grund av ändrad taxering	-6 466	-183	-6 758	16
Uppskjuten skatt	-25 871	11 813	10 284	29 324
	<b>69 117</b>	<b>75 460</b>	<b>102 555</b>	<b>92 348</b>
<b>Årets resultat före skatt</b>	<b>402 568</b>	<b>342 491</b>	<b>555 356</b>	<b>415 700</b>
Skatt enligt gällande skattesats 21,4 %	86 150	73 293	118 846	88 960
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-309	2 005	-318	1 991
Skatteeffekt intäkt som ej är skattepliktig	-231	-83	-231	-83
Skatteeffekt periodiseringsfond	1 799	836	1 799	836
Skatteeffekt försäljning av fastighet	1 987		1 987	
Skatteeffekt skillnad skatte- och planmässigt restvärde*	-13 755	416	-12 712	492
Skatt avseende tidigare år	-6 466	-183	-6 758	16
Skatteeffekt avsättning för pension	-58	-55	-58	-55
Skatteeffekt ändrad skattesats från 21,4 % till 20,6 %	-	-769	-	191
	<b>69 117</b>	<b>75 460</b>	<b>102 555</b>	<b>92 348</b>

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

16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	18 006 812	17 093 308	17 424 374	16 510 870
Överfört från pågående projekt	1 891 786	945 948	1 882 707	945 948
Överfört till pågående projekt	-93 471	-	-93 471	-
Försäljningar och utrangeringar	-53 029	-32 444	-51 544	-32 444
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>19 752 098</b>	<b>18 006 812</b>	<b>19 162 066</b>	<b>17 424 374</b>
Akkumulerade av- och nedskrivningar vid årets början	-4 377 119	-3 963 048	-4 299 232	-3 898 639
Årets avskrivningar enligt plan	-448 038	-391 417	-432 074	-377 939
Överfört till pågående projekt	7 323	-35 000	7 323	-35 000
Försäljningar, utrangeringar & omklassificering	16 363	12 346	15 857	12 346
<b>Akkumulerade av- och nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 801 471</b>	<b>-4 377 119</b>	<b>-4 708 126</b>	<b>-4 299 232</b>
Akkumulerade uppskrivningar vid årets början	148 816	153 798	148 816	153 798
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-3 559	-3 559	-3 559	-3 559
Försäljningar, utrangeringar & omklassificering	-	-1 423	-	-1 423
<b>Akkumulerade uppskrivningar vid årets slut</b>	<b>145 257</b>	<b>148 816</b>	<b>145 257</b>	<b>148 816</b>
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>15 095 884</b>	<b>13 778 509</b>	<b>14 599 197</b>	<b>13 273 958</b>
Skattemässigt restvärde förvaltningsfastigheter	14 289 974	13 038 022	13 847 740	12 587 953
Taxeringsvärde byggnad	16 952 620	16 477 186	16 600 719	16 125 285
Taxeringsvärde mark	13 959 060	14 150 050	13 771 810	13 962 800
varav mark med tomträtt	11 981 949	11 951 336	11 794 699	11 764 086
<b>Marknadsvärde vid årets slut</b>	<b>44 746 824</b>	<b>41 642 063</b>	<b>43 843 073</b>	<b>40 782 683</b>

#### Fastighetsvärdering

Familjebostäder gör årligen en värdering av koncernens fastighetsbestånd. Per 2020-12-31 uppgick marknadsvärdet till 44 747 (41 642) mkr. Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen var 3,06 (3,14) procent. Av det totala marknadsvärdet utgör 3 271 (2 081) mkr projekt och byggrätter. Det bokförda värdet avseende förvaltningsfastigheter inklusive projektfastigheter vid samma tidpunkt uppgick till 18 115 (16 856) mkr.

NAI Svefa har på uppdrag av Familjebostäder värderat fastighetsbeståndet genom en så kallad samordnad värdering enligt kassaflödesmetod i analysverktyget Datscha. Samtliga fastigheter som innehades per den sista december 2020 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. De vägda avkastningskraven ligger i intervallet 0,8 -6,5 procent, med 3,1 (3,1) procent som genomsnitt. 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. Kalkylperioden omfattar tio år. Inflationen antas bli 2,0 procent per år under hela kalkylperioden. Driftskostnadsökningar har bedömts till att i normalfallet följa inflationstakten. Projektfastigheter har värderats som ett förhandsvärde minus avdrag för återstående investeringskostnad.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
<b>17 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNINGER</b>				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	3 077 552	2 852 194	3 066 259	2 848 082
Årets investeringar	1 675 012	1 672 966	1 671 372	1 663 806
Överfört till färdigställda fastigheter	-1 891 786	-945 948	-1 882 707	-945 948
Avyttrad pågående nyanläggning	-	-495 230	-	-495 230
Kostnadsförda investeringar	0	-4 451	0	-4 451
Överfört från byggnader	86 148		86 148	
Överfört till inventarier	-11 609	-1 979	-7 604	-
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 935 317</b>	<b>3 077 552</b>	<b>2 933 468</b>	<b>3 066 259</b>
Ingående ackumulerad nedskrivningar av pågående projekt	-	-35 000	-	-35 000
Överfört till nedskrivning förvaltningsfastighet	-	35 000	-	35 000
Årets nedskrivning	-	-	-	-
<b>Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>2 935 317</b>	<b>3 077 552</b>	<b>2 933 468</b>	<b>3 066 259</b>
<b>18 INVENTARIER</b>				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	258 476	247 993	85 947	77 443
Årets investeringar	3 995	14 343	3 995	14 343
Överfört från pågående projekt	11 609	1 979	7 604	-
Försäljningar och uttrangeringar	-3 058	-5 839	-2 590	-5 839
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>271 022</b>	<b>258 476</b>	<b>94 956</b>	<b>85 947</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-166 114	-149 179	-55 737	-51 438
Årets avskrivningar enligt plan	-24 440	-22 673	-12 344	-10 037
Försäljningar och uttrangeringar	2 957	5 738	2 590	5 738
<b>Akkumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-187 597</b>	<b>-166 114</b>	<b>-65 491</b>	<b>-55 737</b>
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>83 425</b>	<b>92 362</b>	<b>29 465</b>	<b>30 210</b>
<b>19 MODERBOLAGETS INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNBOLAG</b>			<b>2020</b>	<b>2019</b>
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början			393 024	393 024
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>			<b>393 024</b>	<b>393 024</b>
<b>Bolagets namn</b>	<b>Kapitalandel</b>	<b>Rösträttsandel</b>	<b>Antal andelar</b>	
AB Familjebostäder Fastighetsnät	100 %	100 %	1 000	100
Hemmahamnen Kontor AB	100 %	100 %	1 000	41 499
Gyllene Ratten Ny AB	100 %	100 %	1 000	351 425
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>			<b>393 024</b>	<b>393 024</b>



	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
<b>20 FORDRINGAR HOS KONCERNBOLAG</b>				
Husbyggnadsvaror HBV förening (702000-9226)	40	40	40	40
<b>21 UPPSKJUTEN SKATT</b>				
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Bostadslåneposter	19 067	22 077	19 067	22 077
Temporära skillnader i fastigheter	-	-	-	-
Avsättning pensionsskuld	407	349	407	349
	<b>19 474</b>	<b>22 426</b>	<b>19 474</b>	<b>22 426</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Temporära skillnader i fastigheter	-65 074	-57 118	-53 971	-46 638
Obeskattade reserver på överavskrivningar	-5 013	-5 085	-	-
Uppskjuten skatt periodiseringsfonder	-113 017	-149 725	-	-
	<b>-183 104</b>	<b>-211 928</b>	<b>-53 971</b>	<b>-46 638</b>

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.

<b>22 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR</b>				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	13 557	15 448	12 990	15 448
Tillkommande fordringar	709	601	709	601
Avgående fordringar	-12 561	-2 492	-11 994	-3 059
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>1 705</b>	<b>13 557</b>	<b>1 705</b>	<b>12 990</b>
<b>23 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>				
Skattekonto	16 843	12 111	15 656	11 570
Fordran mervärdeskatt	27 903	200	27 888	-
Fordran vilande moms	9 327	-	8 936	-
Fordran såld projektfastighet	-	168 433	-	168 433
Övriga kortfristiga fordringar	4 982	125	4 983	125
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>59 055</b>	<b>180 869</b>	<b>57 463</b>	<b>180 128</b>

Under 2019 avyttrades projektfastigheten Kvarnberget 9. Slutreglering av köpeskillingen skedde våren 2020.

<b>24 UPPLUPNA INTÄKTER OCH FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>				
Upplupna hyresintäkter	1 360	3 721	1 332	3 601
Upplupna försäkringsersättningar	-	7 500	-	7 500
Förutbetalda tomträttsavgälder	27 691	26 463	27 121	25 893
Förutbetald hyra fibernät	-	3 954	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	8 278	4 708	8 413	4 708
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>37 329</b>	<b>46 346</b>	<b>36 866</b>	<b>41 702</b>

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
<b>25 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION, TKR</b>				
Balanserade vinstmedel			8 381 589	8 058 964
Återföring av uppskrivningsfond			103	103
Erhållet aktieägartillskott			264	-
Årets resultat			452 801	323 352
<b>Till årsstämman förfogande</b>			<b>8 834 757</b>	<b>8 382 419</b>
Styrelsens förslag till utdelning			-512	-830
<b>I ny räkning balanseras</b>			<b>8 834 246</b>	<b>8 381 589</b>
<b>26 OBESKATTADE RESERVER</b>				
<b>Periodiseringsfonder</b>				
Periodiseringsfond tax 2015			-	251 854
Återförd periodiseringsfond tax 2015			-	-85 000
Periodiseringsfond tax 2016			211 353	211 353
Periodiseringsfond tax 2017			229 295	229 295
Periodiseringsfond tax 2018			73 066	73 066
			<b>513 714</b>	<b>680 568</b>
<b>Avskrivningar utöver plan</b>				
Årets avskrivningar utöver plan			9 500	4 100
			<b>9 500</b>	<b>4 100</b>
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>			<b>523 214</b>	<b>684 668</b>
<b>27 AVSÄTTNINGAR</b>				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	1 696	2 030	1 696	2 030
Under året utnyttjad avsättning	-	-	-	-
Årets avsättning	-	-	-	-
Årets skuldförändring	283	266	283	266
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>1 979</b>	<b>1 696</b>	<b>1 979</b>	<b>1 696</b>
<b>28 LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KONCERNBOLAG</b>				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början			74 631	80 831
Omklassificering av kortfristiga skulder			-	-
Erhållet koncernbidrag			-4 871	-6 200
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>			<b>69 760</b>	<b>74 631</b>
<b>29 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>				
Koncernkonto	7 394 055	6 675 366	7 214 218	6 461 279
Skulder till hyresgäster	8 331	9 027	7 602	8 359
Personalrelaterade skulder	8 086	7 687	8 086	7 687
Övriga skulder	2 053	8 356	1 121	7 495
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>7 412 525</b>	<b>6 700 436</b>	<b>7 231 027</b>	<b>6 484 820</b>

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
<b>30 FÖRUTBETALDA INTÄKTER OCH UPPLUPNA KOSTNADER</b>				
Förskottsbetalda hyresintäkter	170 313	157 356	168 037	155 212
Upplupen hyresrabatt bostäder	9 604	9 784	9 604	9 784
Upplupna personalkostnader	40 830	31 550	40 830	31 550
Upplupna drifts- och underhållskostnader	44 538	58 984	43 951	58 779
Upplupna kostnader i projekt	-	-	-	-
Övriga upplupna kostnader	2 346	880	2 346	396
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>267 631</b>	<b>258 554</b>	<b>264 768</b>	<b>255 721</b>
<b>31 EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>				
Borgensåtagande Fastigo	3 183	3 183	3 183	3 183
Uppskov stämpelskatt avseende koncerninterna fastighetsöverlåtelse	57 994	57 994	57 994	57 994
	<b>61 177</b>	<b>61 177</b>	<b>61 177</b>	<b>61 177</b>
<b>32 POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET</b>				
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	476 037	417 649	447 977	391 535
Rearesultat försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	5 969	-2 526	4 891	-2 526
Pensionsavsättning	283	266	283	266
Övriga ej likviditetspåverkande poster	2 055	2 466	2 055	2 467
	<b>484 344</b>	<b>417 855</b>	<b>455 206</b>	<b>391 742</b>
<b>33 BETALD SKATT I KASSAFLÖDET</b>				
Aktuell skatt	101 455	63 830	99 029	63 008
Skatt från tidigare år	-6 466	-183	-6 758	16
Förändring av skattefordran/skuld	-1 464	3 127	344	3 768
	<b>93 525</b>	<b>66 774</b>	<b>92 615</b>	<b>66 792</b>

# Förslag till vinstdisposition

AB Familjebostäders fria egna kapital uppgår enligt balansräkningen till 8 834 756 854 kr. Avsättning till bundna reserver erfordras ej.

## Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	8 381 955 687
Årets vinst	452 801 167
	<b>8 834 756 854</b>

## Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning	511 500
I ny räkning balanseras	8 834 245 354
	<b>8 834 756 854</b>

## 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 för-

svarlig 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 16 februari 2021

Dennis Wedin  
*Ordförande*

Ingela Edlund  
*Vice ordförande*

Thomas Högberg

Ida Karlbom

Lena Kling

Shadi Larsson

Rashid Mohammed

Jonas Schneider  
*Verkställande direktör*

Min revisionsberättelse har avgivits den 16 februari 2021

Fredric Hävrén  
*Auktoriserad revisor*



FAMILJEBOSTÄDER

AB FAMILJEBOSTÄDER  
Hammarby Fabriksväg 67  
Box 92 100  
120 07 Stockholm  
08-737 20 00  
[kontakt@familjebostader.com](mailto:kontakt@familjebostader.com)  
[www.familjebostader.com](http://www.familjebostader.com)

En del av  
Stockholms stad