



# 2023

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 2023. Familjebostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB, som ägs av Stockholms stad.

Jämförelsesiffrorna inom parentes avser år 2022.

## Verksamheten

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

I koncernen ingår de helägda dotterbolagen Hemmamannen Kontor AB (org.nr 556736-2156), AB Familjebostäder Fastighetsnät (org.nr 556715-5386) samt Familjebostäder Årstaber AB (org.nr 559058-1483).

## Investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation

Investeringar och utveckling av fastighetsbeståndet genom nybyggnation och underhåll av befintligt bestånd är en viktig del av bolagets verksamhet. Under året har bolaget genomfört underhåll och investeringar i befintliga fastigheter till en investering om 422 miljoner kronor. 187 (196) nya projekt har startat under året och 163 (90) projekt har avslutats. Projekten omfattar bland annat klimatskåtsåtgärder, trygghetsåtgärder, driftoptimeringsåtgärder, markarbeten och hissbyggnader. Upprustning och hyresgäst Anpassning har skett av ett antal lokaler. I kvarteret Väktaren på Kungsholmen

## Köp och försäljning av fastigheter

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

Inga försäljningar av fastigheter har skett under året.

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](http://www.familjebostader.com).

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

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

Dotterbolagen har inga anställda.

Familjebostäder ägde vid årets utgång 397 (395) fastigheter med 21 303 (20 948) bostäder och 2 478 (2 452) lokaler i en sammantagen uthyrbar area om 1 533 222 (1 502 312) kvm. Majoriteten av fastigheterna innehas med tomträtt. Av den totala arean utgjorde bostäderna 89 (89) procent och lokalerna 11 (11) procent. Detaljerad information om bolagets fastighetsbestånd framgår av fastighetsförteckningen som publiceras på bolagets hemsida.

pågår en större upprustning som innefattar exempelvis stambyte.

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

## Marknad

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

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

vakanser inom bostadssegmentet. Det finns en ökad risk för strukturella vakanser i nyproduktionen till följd av högre hyresnivå än i befintligt bestånd. Marknadsläget för lokaler är fortsatt utmanande till följd av rådande konjunktur, med högre hyresnivåer och generellt högre kostnader. Under året har den ekonomiska vakansgraden minskat till 6,2 (6,4) procent.

## Resultat koncernen

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

Hyresintäkterna har ökat med 7,8 procent till 2 405 (2 232) miljoner kronor. Ökningen förklaras av den generella hyreshöjningen för bostäder, intäkter från nya färdigställda bostäder, nyuthyrningar samt indexeringar i lokalhyreskontrakt.

Den totala förvaltningsytan utökades genom nyproduktionen med 24 738 (24 389) kvm och de totala driftskostnaderna ökade under 2023 till 1 021 (920) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av högre kostnader för media och avfallshantering. Kostnader för resultatfört fastighets- och lägenhetsunderhåll uppgick till 114 (127) miljoner kronor, vilket motsvarar 74 (85) kr/kvm.

Resultat efter finansnetto uppgick till 107 (319) miljoner kronor. Den underliggande resultatförmågan är god

med ett driftnetto på 747 (706) kr/kvm. Överskottsgraden uppgick till 46,2 (46,3) procent. Årets resultat efter skatt uppgick till 78 (251) miljoner kronor.

Totala avskrivningar ökade till 583 (549) miljoner kronor varav 522 (490) miljoner kronor avsåg byggnader, 33 (29) miljoner kronor markanläggning, 6 (8) miljoner kronor byggnadsinventarier och 21 (22) miljoner kronor inventarier. Ökningen är en följd av hög investeringstakt.

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

Under året har nedskrivningar skett med 132 (113) miljoner kronor och återföring av nedskrivningar uppgick till 0 (124) miljoner kronor.

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

## Värdeförändring fastigheter

Per 2023-12-31 uppgick marknadsvärdet till 47 133 (48 947) miljoner kronor. Av det totala marknadsvärdet utgör 3 116 (4 777) miljoner kronor projekt och byggrätter. Värdeförändringen under året i fastighetsbeståndet uppgick till -3 453 (-3 826) miljoner kronor vilket motsvarar -6,8 (-7,4) procent. Genomsnittlig initiala direktavkastningen, för hela beståndet, uppgick till 3,3 (2,9) procent. Det bokförda värdet inklusive pågående projekt vid samma tidpunkt uppgick till 20 599 (20 125) miljoner kronor. Detaljer avseende värderingsmetodik

beskrivs under not 16 Förvaltningsfastigheter.

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

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

## Kassaflöde och finansiell ställning

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

Vid årets slut hade Familjebostäder en låneskuld om 9 434 (8 621) miljoner kronor vilket är en ökning med 813 miljoner kronor jämfört med förra året. Investeringar i framför allt pågående nyproduktionsprojekt under året förklarar ökningen. Årets totala investeringar i ny- och ombyggnation uppgick till 1 444 (1 677) miljoner kronor varav 1 022 (1 143) miljoner kronor utgör investeringar i nyproduktion och 422 (534) miljoner kronor utgör investeringar i befintligt bestånd. Skulden har också påverkats av förvärvet av Familjebostäder Årstaberget AB med 165 miljoner kronor.

## Risker och möjligheter

Året 2023 har präglats av en osäker omvärld med krig i Europa och Mellanöstern, hög inflation, fortsatt höga energipriser och höga räntenivåer från världens centralbanker. Förutsättningarna har försämrats genom ökade kostnader vilket inneburit en svag ekonomisk utveckling och ett minskat bostadsbyggande. Hyresrättsmarknaden påverkas även av en dom 2022 i Svea hovrätt som innebär att höjning av presumtionshyran får högst vara hälften av den årliga procentuella höjningen av bruksvärderade hyror. Efterfrågan på bostäder till rimliga hyror är fortsatt stabil vilket innebär möjligheter i ett längre perspektiv.

### HYRESINTÄKTER OCH VAKANSER

Bolagets intäkter utgörs till större delen av hyresintäkter från bostäder där samtliga är belägna i Stockholms kommun. Sista december 2023 stod drygt 823 000 personer i Stockholms kommunala bostadskö. Det var en ökning med cirka 48 000 personer jämfört med året innan vilket motsvarar drygt 6,2 procent. I och med den fortsatt höga efterfrågan på bostäder i Stockholm och att antalet personer som söker bostad i Stockholm fortsätter att öka kontinuerligt bedömer bolaget att risken för vakanser är liten både i befintligt bestånd och i nyproduktionen.

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

### PROJEKTUTVECKLING

Familjebostäder ska bidra med nyproducerade bostäder i Stockholm. Nyproduktion av hyresrätter innebär

Skulden finansieras via Stockholms stads finansavdelning. Kreditramen för bolaget har under året varit 10 100 (9 100) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan under året har varit 2,17 (0,78) procent.

Bolaget har en stark finansiell ställning vid årets slut. Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna inklusive pågående projekt var vid årets utgång 44,8 (42,8) procent. I förhållande till marknadsvärdet var belåningsgraden 20,1 (17,6) procent. Soliditeten uppgick vid årets utgång till 52,2 (54,2) procent. Inberäknat övervärden i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 66,9 (68,8) procent.

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

### FASTIGHETSKOSTNADER

Förändringar i taxor, skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. Taxebundna avgifter såsom värme, el, vatten och sophantering är en stor del av driften och förändringar i taxorna ger stora effekter på resultatet. Även ökade byggkostnader har en resultatpåverkan genom ökade kostnaden för skador, reparationer och underhåll men även för fastighetsförsäkring. Byggkostnadsindex ökade under 2023 med 5,9 procent.

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

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

Större delen av bolagets fastigheter innehåller tomrätt. En av kommunen beslutad marknadsanpassning av tomrättsavgifter ger ökade kostnader, vilket påverkar bolagets ekonomiska resultat och fastighetsbeståndets marknadsvärde.

#### **FINANSIERING**

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

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

Ränteläget har en stor påverkan på bolagets finansiella kostnader. Räntan på checkkrediten sätts månadsvis utifrån genomsnittsräntan på den externa nettoskulden vid en viss avstämningsdag. Räntekostnaderna kommer därmed att variera och utvecklas som om bolaget hade en portfölj med en duration som är lika med kommunkoncernens och som uppgår till 1,73 (1,82) år. Räntan har stigit kraftigt under året med en snittränta på 2,17 procent jämfört med 0,78 procent 2022. Snitträntan kommer fortsätta öka under 2024. En höjd snittränta innebär högre ränteutbetalningar och kommer kräva högre intäkter för att bibehålla bolagets möjligheter att investera i befintligt bestånd med egen finansiering.

#### **UTSIKTER 2024**

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

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

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

# Flerårsöversikt

Belopp i mnkr

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hyresintäkter	2 405	2 232	2 114	2 050	1 951
Övriga förvaltningsintäkter	49	42	37	33	34
<b>Summa Fastighetsintäkter</b>	<b>2 454</b>	<b>2 275</b>	<b>2 151</b>	<b>2 083</b>	<b>1 985</b>
Drift	-1 021	-920	-872	-772	-814
Underhåll	-114	-127	-111	-100	-101
Tomträttsavgälder	-126	-117	-113	-108	-105
Fastighetsskatt	-60	-58	-55	-53	-56
<b>Summa Fastighetskostnader</b>	<b>-1 321</b>	<b>-1 222</b>	<b>-1 151</b>	<b>-1 033</b>	<b>-1 076</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>1 133</b>	<b>1 052</b>	<b>1 000</b>	<b>1 050</b>	<b>909</b>
<b>Driftnetto exkl. tomträttsavgälder</b>	<b>1 260</b>	<b>1 169</b>	<b>1 113</b>	<b>1 158</b>	<b>1 014</b>
Av- och nedskrivningar	-714	-539	-510	-476	-418
<b>Bruttoresultat</b>	<b>419</b>	<b>513</b>	<b>490</b>	<b>574</b>	<b>491</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-105	-101	-89	-91	-89
Övriga rörelsekostnader	-3	-24	-7	-20	-8
Resultat vid försäljning av fastigheter	-2	-4	382	-7	2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>308</b>	<b>384</b>	<b>775</b>	<b>456</b>	<b>396</b>
Finansnetto	-201	-65	-47	-53	-53
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>107</b>	<b>319</b>	<b>729</b>	<b>403</b>	<b>342</b>
Skatt	-29	-68	-156	-69	-75
<b>Årets resultat</b>	<b>78</b>	<b>251</b>	<b>573</b>	<b>333</b>	<b>267</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>					
Anläggningstillgångar	21 145	20 205	19 079	18 136	16 984
Omsättningstillgångar	111	97	99	114	242
<b>Summa tillgångar</b>	<b>21 256</b>	<b>20 302</b>	<b>19 178</b>	<b>18 250</b>	<b>17 226</b>
Eget kapital	11 090	11 013	10 763	10 190	9 857
Avsättningar/långfristiga skulder	190	145	162	185	214
Kortfristiga skulder	9 976	9 144	8 253	7 875	7 155
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>21 256</b>	<b>20 302</b>	<b>19 178</b>	<b>18 250</b>	<b>17 226</b>

<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Operativt resultat, mnkr	1 025	927	904	939	811
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	47 133	48 947	51 148	44 747	41 642
Bokfört värde fastigheter, mnkr	21 066	20 125	19 003	18 031	16 856
Direktavkastning %	2,4	2,2	2,0	2,3	2,2
Överskottsgrad %	46,2	46,3	46,5	50,4	45,8
Överskottsgrad exkl. tomträttsavgälder %	51,3	51,4	51,7	55,6	51,1
Driftnetto kr/kvm	747	706	679	722	634
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler %	93,8	93,6	92,9	92,0	95,0
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder %	99,4	99,5	99,4	99,4	99,7
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>					
Soliditet %	52,2	54,2	56,1	55,8	57,2
Justerad soliditet %	66,9	68,8	70,5	69,0	69,5
Avkastning på totalt kapital, %	1,5	1,9	4,1	2,6	2,4
Avkastning på eget kapital %	0,7	2,4	5,6	3,3	2,7
Belåningsgrad bokfört värde %	44,8	42,8	40,5	41,0	39,6
Belåningsgrad marknadsvärde %	20,0	17,6	15,0	16,5	16,0
Räntetäckningsgrad ggr	1,5	5,9	16,6	8,6	7,4

## 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
- **Ekonomisk uthyrningsgrad** - Hyresintäkter i procent av hyresvärde. Hyresvärde är hyresintäkter plus bedömd hyra på outhyrda ytor

### KAPITAL OCH FINANSIERING

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



# Resultaträkning

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

#### **HYRESINTÄKTER**

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

#### **ÖVRIGA INTÄKTER**

Övriga förvaltningsintäkter ökar något och uppgår till 49 (42) mnkr, främst till följd av vidarefakturerering och statliga bidrag.

#### **FASTIGHETSKOSTNADER**

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

#### **DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD**

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

#### **AVSKRIVNINGAR**

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

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

Kostnader för central administration uppgår till 105 (101) mnkr. Avvikelsen mot föregående år förklaras främst av högre personalkostnader och konsultarvoden.

#### **ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER**

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

#### **RESULTAT VID FÖRSÄLJNING/UTRANGERING AV FASTIGHET**

Inga avyttringar har skett under året 0 (0) mnkr. Utrangering av del av fastighet enligt K3 har påverkat resultatet med -2,4 (-4) mnkr.

#### **FINANSIELLA POSTER**

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

#### **SKATT**

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

# Balansräkning

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

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

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

## UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Uppskjuten skattefordran uppgår till 27 (27) mnkr och avser framför allt framtida avdrag för bostadslånepost samt uppskjuten skatt på nedskrivning av pågående projekt. Den uppskjutna skatten är beräknad till 20,6 %.

## ÖVRIGA FORDRINGAR

Övriga fordringar avser framför allt skattekonto samt momsfordran.

## FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Av de förutbetalda kostnaderna avser huvuddelen tomt-rättsavgälder motsvarande 31 (31) mnkr samt upplupna försäkringsersättningar om 4 (14) mnkr.

# Balansräkning

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

## EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgår till 11 090 (11 013) mnkr. Ökningen är hänförlig till årets vinst på 78 (251) mnkr med avdrag för utdelning på 0,6 (0,6) mnkr som lämnats till Stockholms Stadshus AB.

## UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld hänförs främst till temporära skillnader i fastigheter i koncernen och beräknas med 20,6 procent. De obeskattade reserverna i moderbolaget som elimineras i koncern avser överavskrivningar. Samtliga periodiseringsfonder är återförda.

## ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Familjebostäders finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy. Alla finansiella transaktioner sker via stadens gemensamma koncernkonto där all finansiering är samlad som en kredit. Låneskulden på koncernkontot har ökat med 813 (931) mnkr, främst hänförligt till investeringar i nyproduktion. Totalt uppgår koncernens investeringar till 1 627 (1 684) mnkr, varav 30 mnkr är en uppbokad skuld för framtida tilläggsköpeskilling gällande förvärvet av FB Årstaberget.

## FÖRUTBETALDA INTÄKTER

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

# Förändring av eget kapital

KONCERNEN		Balanserad vinst inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp i tkr	Aktiekapital		
Ingående balans per 1 januari 2022	750 000	10 012 569	10 762 569
Årets resultat		250 600	250 600
Utdelningar		-638	-638
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	<b>750 000</b>	<b>10 262 531</b>	<b>11 012 531</b>
Ingående balans per 1 januari 2023	750 000	10 262 531	11 012 531
Årets resultat		78 322	78 322
Utdelningar		-638	-638
<b>Utgående balans per 31 december 2023</b>	<b>750 000</b>	<b>10 340 215</b>	<b>11 090 215</b>

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

MODERBOLAGET		Uppskriv- ningsfond	Reservfond	Balanserad vinst inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp i tkr	Aktiekapital				
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	-
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	<b>750 000</b>	<b>2 509</b>	<b>163 224</b>	<b>9 952 797</b>	<b>10 868 530</b>
Ingående balans per 1 januari 2023	750 000	2 509	163 225	9 952 797	10 868 530
Årets resultat				123 548	123 548
Fusionsresultat				29 261	29 261
Utdelningar				-638	-638
Återföring av uppskrivningsfond		-103		103	-
<b>Utgående balans per 31 december 2023</b>	<b>750 000</b>	<b>2 405</b>	<b>163 225</b>	<b>10 105 071</b>	<b>11 020 701</b>

# Kassaflödesanalys

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

#### **KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**

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

#### **INVESTERINGSVERKSAMHETEN**

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

#### **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN**

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

# 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

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

Bolaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd 2020:1 med innebörden att hyresrabatt, som bolaget lämnar på hyra eller leasingavgifter till följd av Covid-19, redovisas i den period av räkenskapsåret som rabatten är hänförlig till. Det statliga bidrag till följd av Covid-19 som erhållits till följd av lämnade rabatter till lokalhyresgäster nettoredovisas i resultaträkningen ihop med hyresrabatter 2022. Inga bidrag har erhållits pga Covid-19 under räkenskapsåret.

## FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER

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

## KOSTNADER

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

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

## ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

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

## SKATT

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

## AKTUELL SKATT

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



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

#### AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT FÖR PERIODEN

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

#### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

aktiveras som tillgång. Maskiner och inventarier med en livslängd överstigande tre år och ett anskaffningsvärde på över ½ prisbasbelopp aktiveras som tillgång.

#### PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD

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

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

#### AVSKRIVNINGAR

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

#### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER:

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

#### NEDSKRIVNINGAR

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

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

För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga

värdet görs en individuell prövning. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp. Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

#### **FINANSIELLA INSTRUMENT**

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

#### **FORDRINGAR**

Fordringar har värderats till det belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **KONCERNBIDRAG**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

#### **EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

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

# Noter

Belopp i tkr om ej annat anges.

## 1 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

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

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2023	2022	2023	2022
<b>2</b>	<b>FASTIGHETSINTÄKTER</b>				
	Hyresintäkter:				
	Bostäder	2 077 368	1 937 911	2 077 368	1 913 099
	Lokaler	301 795	274 007	289 252	268 040
	Bilplatser mm	66 575	60 468	66 179	59 679
		2 445 738	2 272 386	2 432 799	2 240 818
	Avgår outhyrt :				
	Bostäder	-2 519	-3 881	-2 519	-3 881
	Lokaler	-18 612	-17 464	-17 608	-16 375
	Bilplatser mm	-722	-495	-722	-495
		-21 853	-21 840	-20 849	-20 751
	Hyresrabatter	-18 527	-18 332	-18 192	-16 705
	Erhålla bidrag hyresrabatter Covid-19	-	152	-	152
		<b>2 405 358</b>	<b>2 232 366</b>	<b>2 393 758</b>	<b>2 203 514</b>
	Övriga förvaltningsintäkter				
	Provision kabel-tv	30 866	30 635	8 350	8 445
	Vidarefakturerade kostnader	10 534	7 988	10 433	8 243
	Erhållna bidrag sjuklönekostnader Covid-19	-	962	-	962
	Övriga intäkter	7 247	2 671	7 647	2 666
		<b>48 647</b>	<b>42 256</b>	<b>26 430</b>	<b>20 316</b>
	<b>Summa intäkter</b>	<b>2 454 005</b>	<b>2 274 622</b>	<b>2 420 188</b>	<b>2 223 830</b>
<b>3</b>	<b>VARAV FÖRSÄLJNING INOM SAMMA KONCERN</b>				
	Försäljning inom egen koncern	-	-	413	293
	Försäljning till koncernbolag	23 516	23 740	23 516	23 394
	Erhållna försäkringsersättningar	43 566	3 321	43 566	3 321
	Försäljning till Stockholm Stad	103 234	92 025	103 234	91 933
		<b>170 316</b>	<b>119 086</b>	<b>170 729</b>	<b>118 941</b>

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

4 KONTRAKTSFÖRFALL 2023-12-31			KONCERNEN		MODERBOLAGET	
			KONTRAKTS- VÄRDE	ANDEL	KONTRAKTS- VÄRDE	ANDEL
Lokalhyresavtal	Inom 1 år		32 062	15 %	20 380	10 %
	Senare än 1 år men inom 5 år		174 049	82 %	167 447	86 %
	Senare än 5 år		6 294	3 %	6 294	3 %
			<b>212 405</b>	<b>100 %</b>	<b>194 121</b>	<b>100 %</b>
Smålokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt inom 1 år			6 373		6 373	
Parkering & garage, hyresintäkt inom 1 år			59 394		58 998	
Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt inom 1 år			2 144 202		2 144 202	
			<b>2 422 373</b>		<b>2 403 694</b>	

Lokalhyreskontrakt beräknas efter den faktiska avtalstiden och kontraktets förfallodag. Smålokaler, parkering och garage tas upp med 1 års förväntade intäkter. Även för bostäder tas 1 års intäkter upp, det vill säga antagande att kontrakten gäller i genomsnitt de kommande 12 månader. Årsintäkter som kan sägas upp med 3 månaders uppsägningstid uppgår till 2 107 863 (1 963 484) tkr.

KONTRAKTSFÖRFALL 2022-12-31		KONTRAKTS- VÄRDE	ANDEL	KONTRAKTS- VÄRDE	ANDEL
Lokalhyresavtal	Inom 1 år	11 602	5 %	11 602	5 %
	Senare än 1 år men inom 5 år	183 212	85 %	179 214	85 %
	Senare än 5 år	20 447	9 %	20 447	10 %
		<b>215 261</b>	<b>100 %</b>	<b>211 263</b>	<b>100 %</b>
Smålokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt inom 1 år		6 207		6 207	
Parkering & garage, hyresintäkt inom 1 år		35 136		34 341	
Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt inom 1 år		1 864 184		1 840 986	
		<b>2 120 788</b>		<b>2 092 797</b>	

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

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

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

Under 2023 har Familjebostäder erhållit en försäkringsersättning om 36 424 (4 053) tkr som ingår i posten Reparationer.

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

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

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

8 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Personalkostnader	62 446	59 249	62 446	59 655
Övriga kostnader	42 606	41 538	55 984	53 293
	<b>105 052</b>	<b>100 787</b>	<b>118 430</b>	<b>112 948</b>
<b>9 ERSÄTTNING TILL REVISORER</b>				
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Revisionsuppdrag EY AB	854	1 010	854	1 010
Andra uppdrag EY AB	99	301	99	301
Andra uppdrag annan byrå	28	-	28	-
	<b>981</b>	<b>1 311</b>	<b>981</b>	<b>1 311</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		351	348
- varav män		205	203
- varav kvinnor		146	145
<b>Löner och sociala kostnader, totalt</b>			
Löner och andra ersättningar		190 824	180 711
Sociala kostnader		99 234	76 482
- varav pensionskostnader		30 733	20 568
		<b>290 058</b>	<b>257 193</b>
<b>Löner fördelade mellan VD, styrelse och övriga anställda</b>			
VD och styrelse		2 464	2 345
Övriga anställda		188 360	178 366
<b>Pensionskostnader fördelade mellan VD och övriga anställda</b>			
VD		941	809
Övriga anställda		29 791	19 758

##### Styrelse

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

##### Verkställande direktör

Till VD har under verksamhetsåret utgått lön med 2 025 (1 939) tkr. Vid uppsägning från bolagets sida har VD rätt till avgångsvederlag motsvarande 24 månadslöner med avdrag för den lön som betalas under uppsägningstiden, vilken VD ej tjänstgör. För pension gäller i första hand KAP-KL kompletterad med avgiftsbaserad chefspension.

##### Ledande befattningshavare

Vid utgången av året bestod övriga ledande befattningshavare i moderbolaget av 6 anställda varav 2 män. Från och med 2023-01-01 omfattas de flesta medarbetare av det nya pensionsavtalet AKAP-KR, vilket är ett helt avgiftsbestämt pensionsavtal. Totalt 88 medarbetare kvarstår i KAP-KL, där en förmånsbestämd del ingår. Den förmånsbestämda pensionen är försäkrad hos SPP Pension & Försäkring som har till uppgift att samordna och strukturera hanteringen av pensioner inom koncernen.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<b>11 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER</b>				
Förgävesprojektering	114	22 776	114	22 776
Konsultkostnader	3 077	1 978	3 077	1 978
	<b>3 191</b>	<b>24 754</b>	<b>3 191</b>	<b>24 754</b>

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

<b>12 RESULTAT VID FÖRSÄLJNING/UTRANGERING AV FASTIGHET</b>				
Utrangering av fastighet	-2 402	-3 963	-2 402	-3 963
	<b>-2 402</b>	<b>-3 963</b>	<b>-2 402</b>	<b>-3 963</b>

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

<b>13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>				
Räntekostnader koncernkonto	202 523	65 821	199 379	64 541
Övriga finansiella kostnader	196	6	1 665	6
	<b>202 719</b>	<b>65 827</b>	<b>201 044</b>	<b>64 547</b>

<b>14 BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>				
Avskrivningar utöver plan			-700	-8 000
Koncernbidrag			-	-6 000
Återföring av periodiseringsfond			73 066	229 295
			<b>72 366</b>	<b>215 295</b>

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

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

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

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

#### Fastighetsvärdering

Familjebostäder gör årligen en värdering av koncernens fastighetsbestånd. NAI Svefa har på uppdrag värderat fastighetsbeståndet genom en så kallad samordnad värdering enligt kassafloresmetoden i analysverktyget Datscha. Samtliga fastigheter som innehades per den sista december 2023 har värderats individuellt, där NAI Svefa har bedömt direktavkastningskrav för värderingsobjekt med ledning av egna orts- och marknadsanalyser och Familjebostäder ansvarar för övriga uppgifter.

Värdet på respektive fastighet grundar sig på utveckling av driftnetto och avkastningskrav. Drifts- och underhållskostnader har bedömts genom statistik och erfarenhet. Vad avser taxebundna kostnader för el, värme och vatten har faktiska kostnader använts. Vakansgraden bedöms utifrån ett långsiktigt marknadsmässigt perspektiv för respektive fastighet. Vid årets marknadsvärdering har kalkylperioden ändrats från 10 till 15 år. Inflationen antas bli 2,0 % per år under hela kalkylperioden. Driftskostnadsökningar har bedömts till att öka med 2,0 % årligen under kalkylperioden. Projektfastigheter har värderats som ett förhandsvärde minus avdrag för återstående investeringskostnad.



	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<b>17 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNINGAR</b>				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	2 807 763	2 797 007	2 801 427	2 795 779
Årets investeringar	1 443 809	1 676 905	1 436 750	1 665 067
Överfört till färdigställda fastigheter	-1 645 144	-1 632 669	-1 645 144	-1 632 668
Resultatförda investeringar	-	-22 779	-	-22 779
Bortbokad reserv	-	-3 043	-	-3 043
Överfört till inventarier	-2 433	-7 658	-	-929
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 603 995</b>	<b>2 807 763</b>	<b>2 593 033</b>	<b>2 801 427</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar av pågående projekt	-64 939	-	-64 939	-
Omförd nedskrivning	64 939	-	64 939	-
Nedskrivning pågående projekt	-76 945	-64 939	-76 945	-64 939
<b>Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar</b>	<b>-76 945</b>	<b>-64 939</b>	<b>-76 945</b>	<b>-64 939</b>
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>2 527 050</b>	<b>2 742 824</b>	<b>2 516 088</b>	<b>2 736 488</b>
<b>18 INVENTARIER</b>				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	270 281	255 775	87 571	79 797
Årets investeringar	18 307	7 201	18 307	7 201
Överfört från pågående projekt	2 433	7 659	-	929
Försäljningar och utrangeringar	-5 413	-354	-5 413	-356
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>285 608</b>	<b>270 281</b>	<b>100 465</b>	<b>87 571</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-218 663	-196 882	-73 002	-64 849
Årets avskrivningar enligt plan	-21 428	-22 135	-7 284	-8 507
Försäljningar och utrangeringar	5 413	354	5 413	354
<b>Akkumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-234 678</b>	<b>-218 663</b>	<b>-74 873</b>	<b>-73 002</b>
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>50 930</b>	<b>51 618</b>	<b>25 592</b>	<b>14 569</b>

		KONCERNEN	MODERBOLAGET	
MODERBOLAGETS INNEHAV AV				
19 ANDELAR I KONCERNBOLAG			2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början			393 024	393 024
Förvärv av Familjebostäder Årstaber AB 2023-03			129 175	-
Fusion av Gyllene Ratten Ny AB, 2023-04			-351 425	-
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>			<b>170 774</b>	<b>393 024</b>
<b>Bolagets namn</b>	<b>Kapitalandel</b>	<b>Rösträttsandel</b>	<b>Antal andelar</b>	
AB Familjebostäder Fastighetsnät (556715-5386)	100%	100%	1 000	100
Hemmahamnen Kontor AB (556736-2156)	100%	100%	1 000	41 499
Gyllene Ratten Ny AB (556876-3196)*	-	-	-	351 425
Familjebostäder Årstaber AB (559058-1483)	100%	100%	500	-
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>			<b>170 774</b>	<b>393 024</b>

\*Fusionerat upp i AB Familjebostäder 2023-04

2023-03-09 förvärvades Familjebostäder Årstaber AB (559058-1483) från KIAB Årsta AB.

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

Anläggningstillgångar	320 480	-
Omsättningstillgångar	61 693	-
Skulder	2 241	-
<b>Summa</b>	<b>379 933</b>	<b>-</b>

## 20 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNBOLAG

Fordran Familjebostäder Årstaber AB	65 062	-
Upplupen ränta under året	1 020	-
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>66 082</b>	<b>-</b>

## 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Husbyggnadsvaror HBV förening (702000-9226)	40	40	40	40
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<b>22 UPPSKJUTEN SKATT</b>				
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Bostadslåneposter	10 037	10 037	10 037	10 037
Temporära skillnader i pågående projekt	15 850	15 850	15 850	15 850
Temporära skillnader i fastigheter	586	586	586	586
Avsättning pensionsskuld	592	592	592	592
	<b>27 065</b>	<b>27 065</b>	<b>27 065</b>	<b>27 065</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Temporära skillnader i fastigheter	-149 479	-149 479	-149 479	-149 479
Obeskattade reserver på överavskrivningar	-7 545	-7 545	-7 545	-7 545
Uppskjuten skatt periodiseringsfonder	-	-	-	-
	<b>-157 024</b>	<b>-157 024</b>	<b>-157 024</b>	<b>-157 024</b>
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>-129 959</b>	<b>-129 959</b>	<b>-129 959</b>	<b>-129 959</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>23 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR</b>				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	1 630	924	1 630	924
Tillkommande fordringar	500	1 815	500	1 815
Avgående fordringar	-991	-1 109	-991	-1 109
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>1 139</b>	<b>1 630</b>	<b>1 139</b>	<b>1 630</b>
<b>24 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>				
Skattekonto	10 371	9 296	9 218	5 442
Fordran mervärdeskatt	4 978	-	5 782	-
Fordran vilande moms	2 013	3 764	1 992	3 723
Övriga kortfristiga fordringar	3 577	4 950	3 577	4 953
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>20 939</b>	<b>18 010</b>	<b>20 569</b>	<b>14 118</b>
<b>25 UPPLUPNA INTÄKTER OCH FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>				
Upplupna hyresintäkter	1 809	1 604	1 809	1 574
Upplupna försäkringsersättningar	4 400	13 584	4 400	13 584
Upplupna övriga intäkter	694	1 951	694	91
Förutbetalda tomträtsavgälder	31 151	30 656	30 619	30 086
Förutbetald hyra fibernät	2 425	2 271	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	7 947	5 603	10 078	9 413
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>48 426</b>	<b>55 669</b>	<b>47 600</b>	<b>54 748</b>

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<b>26 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION, TKR</b>				
Balanserade vinstmedel			9 952 159	9 553 365
Återföring av uppskrivningsfond			103	103
Fusionsresultat Gyllene Ratten Ny AB			29 261	-
Årets resultat			123 548	399 328
<b>Till årsstämmans förfogande</b>			<b>10 105 071</b>	<b>9 952 797</b>
Styrelsens förslag till utdelning			-	-638
<b>I ny räkning balanseras</b>			<b>10 105 071</b>	<b>9 951 444</b>
<b>27 OBESKATTADE RESERVER</b>				
Periodiseringsfonder				
Periodiseringsfond tax 2018			-	73 066
			-	<b>73 066</b>
Avskrivningar utöver plan				
Avskrivningar utöver plan			18 200	17 500
			<b>18 200</b>	<b>17 500</b>
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>			<b>18 200</b>	<b>90 566</b>
<b>28 AVSÄTTNINGAR</b>				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	2 557	2 265	2 557	2 265
Årets avsättning	319	292	319	292
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>2 876</b>	<b>2 557</b>	<b>2 876</b>	<b>2 557</b>
<b>29 LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KONCERNBOLAG</b>				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början			75 760	69 760
Upplupen ränta under året			1 470	-
Lämnat koncernbidrag			-	6 000
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>			<b>77 230</b>	<b>75 760</b>
<b>30 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>				
Skuld förvärv Årstaberget	30 000	-	30 000	-
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>30 000</b>	<b>-</b>	<b>30 000</b>	<b>-</b>
<b>31 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>				
Koncernkonto	9 434 287	8 621 536	9 304 228	8 520 869
Skulder till hyresgäster	7 963	10 571	7 963	10 519
Personalrelaterade skulder	8 574	8 370	8 574	8 370
Skuld mervärdesskatt	-	671	-	1 852
Övriga skulder	93	5 253	74	5 253
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>9 450 917</b>	<b>8 646 401</b>	<b>9 320 839</b>	<b>8 546 863</b>

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<b>32 FÖRUTBETALDA INTÄKTER OCH UPPLUPNA KOSTNADER</b>				
Förskottsbetalda hyresintäkter	201 331	181 677	199 868	179 410
Upplupen hyresrabatt bostäder	9 688	11 464	9 688	11 464
Upplupna personalkostnader	43 832	36 056	43 832	36 056
Upplupna drifts- och underhållskostnader	74 632	72 704	74 407	72 308
Övriga upplupna kostnader	8 279	7 564	7 224	7 139
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>337 762</b>	<b>309 465</b>	<b>335 019</b>	<b>306 377</b>
<b>33 EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>				
Borgensåtagande Fastigo	3 517	3 469	3 517	3 469
Uppskov stämpelskatt avseende koncerninterna fastighetsöverlåtelse	64 174	64 174	64 174	64 174
	<b>67 691</b>	<b>67 643</b>	<b>67 691</b>	<b>67 643</b>
<b>34 POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET</b>				
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	714 462	543 293	690 715	513 322
Rearesultat försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	1 096	-	1 096	-
Pensionsavsättning	319	292	319	292
Övriga ej likviditetspåverkande poster	2 600	6 474	2 598	6 474
	<b>718 477</b>	<b>550 059</b>	<b>694 728</b>	<b>520 088</b>
<b>35 BETALD SKATT I KASSAFLÖDET</b>				
Aktuell skatt	13 200	68 322	6 939	110 778
Skatt från tidigare år	790	-264	768	-264
Förändring av skattefordran/skuld	19 138	110 109	18 340	64 086
	<b>33 128</b>	<b>178 167</b>	<b>26 047</b>	<b>174 600</b>

# Förslag till vinstdisposition

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

Till årsstämmans förfogande står:		Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Balanserade vinstmedel	9 981 523 565	Utdelning	--
Årets vinst	123 547 772	I ny räkning balanseras	10 105 071 337
	<b>10 105 071 337</b>		<b>10 105 071 337</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 försvarlig i

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Clara Lindblom  
*Ordförande*

Per Rosencrantz  
*Vice ordförande*

Ingela Edlund

Lena Kling

Magnus Grönlund

Shadi Larsson

Merit Frost Lindberg

Jonas Schneider  
*Verkställande direktör*

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

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



FAMILJEBOSTÄDER

*En del av Stockholms stad*

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)