



2021

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 2021. Familjebostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB, som ägs av Stockholms stad.

Jämförelsesiffrorna inom parentes avser år 2020.

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

I koncernen ingår de helägda dotterbolagen Hemmahamnen Kontor AB (org.nr 556736-2156),

Investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation

Investeringar och utveckling av fastighetsbeståndet genom nybyggnation och underhåll av befintligt bestånd är en viktig del av bolagets verksamhet. Under året genomförde bolaget fastighetsunderhållsprojekt till en investering om 343 miljoner kronor i enlighet med underhållsplanen. 174 nya projekt startade under året och 115 projekt avslutades. Projekten omfattar bland annat undercentraler, ventilationsarbeten, markarbeten, fönsterrenoveringar, takunderhåll och hissbyggnader. Under året genomfördes även upprustning och hyresgäst Anpassning av ett antal lokaler. I Årsta centrum pågår en större upprustning för att uppnå ändamålsenliga lokaler som uppfyller dagens krav på energianvändning och för att skapa trygghet för såväl hyresgäster som besökare.

Investeringar i pågående och avslutade nyproduktionsprojekt uppgår till 1 229 (1 359) mnkr. Statligt investeringsstöd för byggande av bostäder erhöles i ett projekt om drygt 30 mnkr. Vid årets slut hade Familjebostäder närmare 1 500 hyresrätter i produktion varav 238 nya lägenheter påbörjades under 2021. Bolaget färdigställde under året 706 nya hyresrätter varav 161 var studentlägenheter i Hägersten, Enskede,

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.

AB Familjebostäder Fastighetsnät (org.nr 556715-5386) samt Gyllene Ratten Ny AB (org.nr 556876-3196). Dotterbolagen har inga anställda.

Familjebostäder ägde vid årets utgång 395 (399) fastigheter med 20 556 (20 082) bostäder och 2 320 (2 338) lokaler i en sammantagen uthyrbar area om 1 478 347 (1 461 433) 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.

Farsta och Älvsjö. Familjebostäder har i dagsläget cirka 4 000 lägenheter i sin projektportfölj och ett långsiktigt mål att bidra till fler bostäder i Stockholm. Tre nya markanvisningar med totalt 355 lägenheter erhöles i Gubbängen, Örby och Tensta under 2021.

FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER

Under året avyttrades totalt sju fastigheter med 232 lägenheter för drygt 500 mnkr. Fem fastigheter såldes via ombildning till bostadsrättsförening. Ytterligare en bostadsrättsförening erbjödes köp av en fastighet med 76 lägenheter med bedömt tillträde sommaren 2022.

MARKNAD

Hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen region Stockholm gav en hyreshöjning på 1,75 procent från 1 mars 2021. För en medelstor lägenhet på 65 kvm innebar detta en höjd hyra för 2021 om 128 kronor per månad. På årsbasis har avtalet gett en ökad hyresintäkt om cirka 25 mnkr.

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.

Det kommersiella beståndet påverkades av pandemin med behov av hyreslättnader även under 2021. Totalt beviljade bolaget hyreslättnader om 5,6 (5,8) mnkr under 2021. Den ekonomiska vakansgraden minskade något och ligger på 7,1 (8,0) procent.

RESULTAT KONCERNEN

Bolaget har en fortsatt god ekonomisk utveckling. Hyresintäkterna ökade med 3,1 procent till 2 114 (2 050) mnkr. Ökningen förklaras av den generella hyreshöjningen för bostäder, intäkter från nya färdigställda bostäder, nyuthyrningar samt indexeringar i lokalyreskontrakt.

Den totala förvaltningsytan utökades genom nyproduktionen med 16 914 (12 787) kvm och de totala driftskostnaderna ökade under 2021 till 872 (772) mnkr. Ökningen förklaras, förutom av den utökade förvaltningsytan, främst av högre kostnader för värme, vatten och avfall med drygt 30 mnkr samt ökade kostnader för fastighetsskötsel samt skador med drygt 60 mnkr. Föregående år redovisades ett positivt utfall för skador till följd av en större försäkringsersättning, vilket till del förklarar den stora kostnadsökningen. Kostnader för resultatfört fastighets- och lägenhetsunderhåll uppgick till 111 (100) mnkr, vilket motsvarar 75 (69) kr/kvm.

Resultat efter finansnetto uppgick till 729 (403) mnkr. I resultatet ingår realisationsresultat från fastighetsförsäljningar på 388 (-4) mnkr. Den underliggande resultatförmågan är god med ett driftnetto på 679 (722) kr/kvm. I föregående års driftnetto ingår en engångspost om 37 mnkr avseende en försäkringsersättning. Överskottsgraden uppgick till 46,5 (50,4) procent. Årets resultat efter skatt uppgick till 573 (333) mnkr.

Byggnaderna skrivs av enligt regelverket för komponentuppdelning vilket gav en avskrivning på i genomsnitt 2,0 procent på anskaffningsvärdet. Till följd av bolagets höga investeringstakt ökade de totala avskrivningarna (exkl nedskrivning) till 510 (476) mnkr varav 460 (430) mnkr avsåg byggnader, 26 (22) mnkr markanläggning och 24 (24) mnkr inventarier.

Finansnettot uppgick till 46,7 (53,1) mnkr. Minskningen förklaras av en låg ökning av den räntebärande skulden samt en lägre genomsnittsränta. Genomsnittsräntan uppgick till 0,62 (0,75) procent. Finansnettot består av räntekostnader om 47,6 (53,8) och räntetäkter om 0,9 (0,8) mnkr.

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER

Per 2021-12-31 uppgick marknadsvärdet till 51 148 (44 747) mnkr. Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen var 2,8 (3,1) procent. Av det totala marknadsvärdet utgör 4 650 (3 271) mnkr projekt och byggrätter. Värdeförändringen i fastighetsbeståndet uppgick till 4 549 (1 440) mnkr vilket motsvarar 10,2 (4,1) procent. Det bokförda värdet inklusive pågående projekt vid samma tidpunkt uppgick till 18 998 (18 031) mnkr. Detaljer avseende värderingsmetodik beskrivs under not 16 Förvaltningsfastigheter.

Under 2021 har Familjebostäder investerat 1 572 (1 675) mnkr i ny- och ombyggnation samt underhåll. Av investeringarna avsåg 1 229 (1 359) mnkr nybyggnad och 343 (316) mnkr ombyggnad och underhåll.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten gav ett överskott om 779 (931) mnkr. Driftöverskottet ökade och Familjebostäder har ett positivt rörelsekapital, men regleringen av en fordran på 168 mnkr från 2019 avseende en fastighetsförsäljning drar ner årets kassaflöde jämfört med föregående år. Investeringsverksamheten ligger kvar på en hög nivå med ökande investeringar i befintligt bestånd. Fastighetsförsäljningarna bidrar positivt till årets kassaflöde.

Vid årets slut hade Familjebostäder en låneskuld om 7 690 (7 394) mnkr vilket är en ökning med 296 mnkr jämfört med förra året. Investeringar i framför allt pågående nyproduktionsprojekt under året förklarar ökningen. Årets totala investeringar i ny- och ombyggnation uppgick till 1 572 (1 675) mnkr varav 343 (316) mnkr utgör investeringar i befintligt bestånd. Skulden finansieras via Stockholms stads finansavdelning. Kreditramen för bolaget var under året 8 800 (8 700) mnkr. Den genomsnittliga räntan var under året 0,62 (0,75) 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 40,5 (41,0) procent. I förhållande till marknadsvärdet var belåningsgraden 15,0 (16,5) procent. Soliditeten uppgick vid årets utgång till 56,1 (55,8) procent. Inberäknat övervärden i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 70,5 (69,0) procent.

Risker och möjligheter

COVID 19

Verksamheten, främst kopplat till fastighetsförvaltning, påverkades av den pågående pandemin även under 2021. Utmaningarna hanterades och verksamheten upprätthölls genom att nyttja digitala lösningar i större utsträckning samt hitta nya arbetssätt för att lösa hyresgästernas behov. Det förebyggande arbetet med rondering och skötsel av allmänna utrymmen och utemiljöer prioriterades och digitala lägenhetsvisningar erbjöds.

Pandemin påverkade bolagets lokaluthyrning resultatmässigt. I bolagets bestånd motsvarar lokalhyresintäkterna cirka 11 procent av de totala hyresintäkterna. Hyresgäster som verkar i branscher som hotell, restaurang och butiker har drabbats extra hårt av intäktsbortfall till följd av pandemin. Kunder inom dessa segment stöttades utifrån affärsmässiga och individuella bedömningar och överenskommelser genom till exempel anstånd med hyresinbetalningar. Hyresreduktioner har även beviljats inom ramen för det statliga stödet.

HYRESINTÄKTER OCH VAKANSER

Bolagets intäkter utgörs till större delen av hyresintäkter från bostäder där samtliga är belägna i Stockholms kommun. Sista december 2021 stod drygt 736 000 personer i Stockholms kommunala bostadskö. Det var en ökning med cirka 30 000 personer jämfört med året innan, vilket motsvarar drygt 4 procent. I och med den fortsatt höga efterfrågan på bostäder i Stockholm och att antalet personer som söker bostad i Stockholm fortsätter att öka bedömer bolaget att risken för vakanser är liten både i befintligt bestånd och i nyproduktionen.

PROJEKTUTVECKLING

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

ändamål och tryggnad av rimliga och marknads-mässiga avkastningskrav. För investeringar 300 mnkr 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. Bolaget arbetar kontinuerligt med energieffektivisering och under 2021 inleddes ett förnyelsearbete för att optimera driften av fastigheterna. Målet är minskad energianvändning och lägre kostnader samtidigt som bostäderna bibehåller ett gott inomhusklimat med god komfort. Större delen av bolagets fastigheter innehas med tomt-rätt. En av kommunen beslutad marknadsanpassning av tomträttsavgälder ger ökade kostnader, vilket påverkar bolagets ekonomiska resultat och fastighetsbeståndets marknadsvärde.

FINANSIERING

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

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

Ränteläget har en stor påverkan på bolagets finansiella kostnader. Räntan på checkkrediten sätts månadsvis utifrån genomsnittsräntan på den externa nettoskulden vid en viss avstämningsdag. Räntekostnaderna kommer därmed att variera och utvecklas som om bolaget hade en portfölj med en duration som är lika med kommunkoncernens och som uppgår till 1,62 (1,85) 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 produktivitetutveckling och ökad kostnadskontroll.

UTSIKTER 2022

Hyresrätter i Stockholm bedöms även under 2022 vara mycket attraktiva och risken för vakanser inom bostadssegmentet får anses vara obetydlig. Bedömningen är att intresset för att investera i bostadsfastigheter kommer att vara fortsatt högt vilket även gäller nyproduktion av bostadsfastigheter. En risk, som redan idag utgör ett problem, är hur bygg- och byggmaterialpriserna fortsätter att utvecklas framöver. Byggpriserna har ökat betydligt mer än KPI under en längre period. Om byggpriserna fortsätter öka i samma takt, finns det en risk att renoveringar inte kan genomföras.

Under en övergångsperiod i början av 2022 kommer verksamheten att behöva anpassas till coronapandemins

förutsättningar. Utmaningar kopplat till att säkra förutsättningarna för en långsiktig kommersiell uthyrning samt att upprätthålla en god hyresgästservice avseende felanmälan och lägenhetsunderhåll kommer fortsatt behöva hanteras.

Familjebostäder har en betryggande finansiell ställning med en stark balansräkning. Det skapar förutsättningar för att möta framtida behov av ökade investeringar i befintligt bestånd. Större ombyggnationer samt investeringar för att nå utmanande energi- och trygghetsmål kommer att vara i fokus kommande år.

Flerårsöversikt

Belopp i mnkr

RESULTATRÄKNING	2021	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	2 114	2 050	1 951	1 856	1 799
Övriga förvaltningsintäkter	37	33	34	27	29
Summa Fastighetsintäkter	2 151	2 083	1 985	1 883	1 828
Drift	-872	-772	-814	-777	-727
Underhåll	-111	-100	-101	-102	-93
Tomträttsavgälder	-113	-108	-105	-100	-97
Fastighetsskatt	-55	-53	-56	-43	-41
Summa Fastighetskostnader	-1 151	-1 033	-1 076	-1 022	-959
Driftnetto	1 000	1 050	909	861	869
Driftnetto exkl. tomträttsavgälder	1 113	1 158	1 014	962	967
Av- och nedskrivningar	-510	-476	-418	-402	-381
Bruttoresultat	490	574	491	459	488
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-89	-91	-89	-85	-77
Övriga rörelsekostnader	-7	-20	-8	-8	-3
Resultat vid försäljning av fastigheter	382	-7	2	0	-14
Rörelseresultat	775	456	396	366	394
Finansnetto	-47	-53	-53	-57	-60
Resultat efter finansiella poster	729	403	342	309	335
Skatt	-156	-69	-75	-71	-106
Årets resultat	573	333	267	238	228
BALANSRÄKNING					
Anläggningstillgångar	19 079	18 136	16 984	16 249	15 146
Omsättningstillgångar	99	114	242	81	64
Summa tillgångar	19 178	18 250	17 226	16 330	15 209
Eget kapital	10 763	10 190	9 857	9 591	9 354
Avsättningar/långfristiga skulder	162	185	214	214	224
Kortfristiga skulder	8 253	7 875	7 155	6 526	5 632
Summa eget kapital och skulder	19 178	18 250	17 226	16 330	15 209

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL	2021	2020	2019	2018	2017
Operativt resultat, mnkr	904	939	811	768	789
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	51 148	44 747	41 642	38 929	35 500
Bokfört värde fastigheter, mnkr	18 998	18 031	16 856	16 101	14 973
Direktavkastning %	2,0	2,3	2,2	2,2	2,4
Överskottsgrad %	46,5	50,4	45,8	45,7	47,6
Överskottsgrad exkl. tomträttsavgälder %	51,7	55,6	51,1	51,1	52,9
Driftnetto kr/kvm	679	722	634	608	617
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler %	92,9	92,0	95,0	94,6	94,6
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder %	99,4	99,4	99,7	99,5	99,3

FINANSIELLA NYCKELTAL

Soliditet %	56,1	55,8	57,2	58,7	61,5
Justerad soliditet %	70,5	69,0	69,5	70,0	71,0
Avkastning på totalt kapital, %	4,1	2,6	2,4	2,3	2,7
Avkastning på eget kapital %	5,4	3,3	2,7	2,5	2,5
Belåningsgrad bokfört värde %	40,5	41,0	39,6	36,9	34,1
Belåningsgrad marknadsvärde %	15,0	16,5	16,0	15,3	14,4
Räntetäckningsgrad ggr	16,6	8,6	7,4	6,4	6,6

Definitioner

RESULTATRÄKNING

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

LÖNSAMHET

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

FÖRVALTNING

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

KAPITAL OCH FINANSIERING

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

Resultaträkning

Belopp i tkr	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2021	2020	2021	2020
Fastighetsintäkter					
Hysesintäkter		2 113 593	2 050 055	2 084 459	2 021 661
Övriga förvaltningsintäkter		37 393	33 278	17 376	18 102
	2,3,4	2 150 986	2 083 333	2 101 835	2 039 763
Fastighetskostnader					
Drift		-872 120	-772 253	-869 856	-770 251
Underhåll		-111 178	-100 350	-110 951	-99 828
Tomträttsavgälder		-113 261	-107 756	-110 980	-105 474
Fastighetsskatt		-54 673	-53 112	-52 932	-51 371
	5,6	-1 151 232	-1 033 471	-1 144 719	-1 026 924
Driftnetto		999 754	1 049 862	957 116	1 012 839
Av- och nedskrivningar	7	-510 177	-476 037	-480 980	-447 977
Bruttoresultat		489 577	573 825	476 136	564 862
Centrala administrations- och försäljningskostnader	8,9,10	-89 093	-91 224	-99 872	-101 487
Övriga rörelsekostnader	11	-7 016	-19 867	-7 016	-19 867
Resultat vid försäljning av fastigheter	12	381 958	-7 033	381 958	-6 056
Rörelseresultat		775 426	455 701	751 206	437 452
Ränteintäkter och liknande resultatposter		864	848	779	786
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-47 590	-53 981	-46 382	-52 336
Resultat efter finansiella poster		728 700	402 568	705 603	385 902
Bokslutsdispositioner	14	-	-	211 353	169 454
Resultat före skatt		728 700	402 568	916 956	555 356
Skatt på årets resultat	15	-155 562	-69 117	-197 301	-102 555
ÅRETS RESULTAT		573 138	333 451	719 655	452 801

HYRESINTÄKTER

Totala hyresintäkter har ökat under året och uppgick till 2 114 (2 050) mnkr. Ökningen beror främst på att hyresgäster har flyttat in i nybyggda lägenheter, samt den avtalade hyresöverenskommelsen som innebar en hyreshöjning med 1,75 procent från 1 mars 2021.

ÖVRIGA INTÄKTER

Övriga förvaltningsintäkter ökar något och uppgår till 37 (33) mnkr, främst till följd av högre provisionsintäkter.

FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernens fastighetskostnader har ökat med 118 mnkr och uppgår till 1 151 (1 033) mnkr. Kostnader för värme, vatten och avfallshantering samt reparation och skador är högre än föregående år. Föregående år erhöll bolaget en större engångsersättning för en försäkrings-skada som påverkade kostnadsutfallet positivt.

DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD

Driftnetto för 2021 är 1 000 (1 050) mnkr vilket i relation till intäkterna ger en överskottsgrad på 46,5 (50,4) procent. Försämringen förklaras främst av högre driftskostnader samt ökade kostnader för avgälder och skatter. Driftnettot exklusive kostnad för tomträttsavgäld är 1 113 (1 158) mnkr vilket ger en överskottsgrad på 51,7 (55,6) procent.

AVSKRIVNINGAR

Årets av- och nedskrivningar på totalt 510 (476) mnkr består främst av avskrivning enligt plan på fastigheter med 485 (452) mnkr.

CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Kostnader för central administration uppgår till 89 (91) mnkr vilket är i paritet med föregående år.

ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Övriga rörelsekostnader uppgår till 7 (20) mnkr. Kostnaden avser främst förgäveskostnader inom projektutveckling vilket har minskat jämfört med föregående år.

FINANSIELLA POSTER

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

SKATT

Total skattekostnad uppgår till 156 (69) mnkr varav den aktuella skatten uppgår till 176 (101) mnkr och den uppskjutna skatten uppgår till -20 (-26) mnkr.

Balansräkning

Belopp i tkr	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	16	16 201 308	15 095 884	15 719 112	14 599 197
Pågående ny- och ombyggnationer	17	2 797 007	2 935 317	2 795 779	2 933 468
Inventarier	18	63 149	83 425	19 176	29 465
		19 061 464	18 114 626	18 534 067	17 562 130
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar	19	-	-	393 024	393 024
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40	40	40	40
Uppskjuten skattefordran	21	16 523	19 474	16 523	19 474
Andra långfristiga fordringar	22	924	1 705	924	1 705
		17 487	21 219	410 511	414 243
Summa anläggningstillgångar		19 078 951	18 135 845	18 944 578	17 976 373
Omsättningstillgångar					
Hyses- och kundfordringar		12 288	12 688	9 965	10 915
Fordringar hos koncernbolag		271	5 158	271	5 158
Övriga fordringar	23	30 522	59 055	30 814	57 463
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	24	55 480	37 329	51 042	36 866
		98 561	114 230	92 092	110 402
SUMMA TILLGÅNGAR		19 177 512	18 250 075	19 036 670	18 086 775

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det sammanlagda marknadsvärdet för Familjebostäders 395 (399) fastigheter inklusive projektfastigheter bedöms till 51 148 (44 747) mnkr. Det bokförda värdet vid samma tidpunkt uppgick till 16 201 (15 096) mnkr avseende förvaltningsfastigheter och 2 797 (2 935) mnkr avseende pågående ny- och ombyggnation.

Under året har sju fastigheter avyttrats.

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

Komponentavskrivningar enligt plan av förvaltningsfastighet gjordes med 485 (452) mnkr.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Uppskjuten skattefordran uppgår till 17 (19) mnkr och avser framför allt framtida avdrag för bostadslänepost. Den uppskjutna skatten är beräknad till 20,6 procent.

ÖVRIGA FORDRINGAR

Övriga fordringar avser framför allt skattekonto samt momsfordran.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Av de förutbetalda kostnaderna avser huvuddelen tomträttsavgälder motsvarande 28 (28) mnkr samt upplupna försäkringsersättningar om 15 (0) mnkr.

Balansräkning

Belopp i tkr	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital		750 000	750 000	750 000	750 000
Övrigt bundet kapital		585 124	715 473	165 836	165 939
Balanserad vinst		8 854 307	8 391 018	8 834 348	8 381 956
Årets resultat	25	573 138	333 451	719 655	452 801
		10 762 569	10 189 942	10 469 839	9 750 696
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfonder		-	-	302 361	513 714
Överavskrivningar		-	-	9 500	9 500
	26	-	-	311 861	523 214
Långfristiga skulder					
Avsättningar	27	2 265	1 979	2 265	1 979
Uppskjuten skatteskuld	21	159 923	183 104	78 069	53 971
Skulder till koncernbolag	28	-	-	69 760	69 760
		162 188	185 083	150 094	125 710
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		186 064	164 461	185 932	163 888
Skulder till koncernbolag		8 911	5 999	8 578	5 675
Skatteskulder		75 294	24 434	71 263	21 797
Övriga kortfristiga skulder	29	7 711 829	7 412 525	7 571 934	7 231 027
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	30	270 657	267 631	267 169	264 768
		8 252 755	7 875 050	8 104 876	7 687 155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 177 512	18 250 075	19 036 670	18 086 775

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgår till 10 763 (10 190) mnkr. Ökningen är hänförlig till årets vinst på 573 (333) mnkr med avdrag för utdelning på 0,5 (0,8) mnkr som lämnats till Stockholms Stadshus AB.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

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

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Familjebostäders finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy. Alla finansiella affärer sker via stadens gemensamma koncernkonto där all finansiering är samlad som en kredit.

Låneskulden på koncernkontot har ökat med 296 (719) mnkr, främst hänförligt till investeringar i nyproduktion samt försäljningen av fastigheter som gett ett kapitaltillskott på 502 (31) mnkr. Totalt uppgår koncernens investeringar till 1 577 (1 679) mnkr.

FÖRUTBETALDA INTÄKTER

De förutbetalda intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror vilka uppgår till 173 (170) mnkr.

Förändring av eget kapital

KONCERNEN		Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp i tkr	Aktiekapital			
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	-
Utgående balans per 31 december 2020	750 000	585 490	8 854 453	10 189 943
Ingående balans per 1 januari 2021	750 000	585 490	8 854 453	10 189 943
Årets resultat			573 138	573 138
Utdelningar			-512	-512
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-164 856	164 856	-
Utgående balans per 31 december 2021	750 000	420 634	9 591 935	10 762 569

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

MODERBOLAGET		Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserad vinst inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp i tkr	Aktiekapital				
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	-
Utgående balans per 31 december 2020	750 000	2 715	163 224	8 834 757	9 750 696
Ingående balans per 1 januari 2021	750 000	2 715	163 224	8 834 757	9 750 696
Årets resultat				719 655	719 655
Utdelningar				-512	-512
Återföring av uppskrivningsfond		-103		103	-
Utgående balans per 31 december 2021	750 000	2 612	163 224	9 554 003	10 469 839

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	KONCERNEN			MODERBOLAGET	
	NOT	2021	2020	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		728 700	402 568	705 603	385 902
Poster som inte ingår i kassaflödet	32	130 158	484 344	100 816	455 206
Betald inkomstskatt	33	-124 931	-93 525	-120 786	-92 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		733 927	793 387	685 633	748 493
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar		15 119	140 003	18 311	151 710
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		29 742	-2 592	30 608	-2 426
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		44 861	137 411	48 919	149 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten		778 788	930 798	734 552	897 777
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Pågående ny- och ombyggnationer	16,17	-1 572 433	-1 675 012	-1 571 149	-1 671 372
Maskiner och inventarier	18	-4 893	-3 995	-1 592	-3 995
Försäljning av anläggningstillgångar		502 126	30 795	501 782	30 797
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar		781	-709	781	-709
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 074 419	-1 648 921	-1 070 178	-1 645 279
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning (+)/minskning (-) av koncernkonto		296 143	718 689	336 138	752 939
Aktieägartillskott		-	264	-	264
Utdelning		-512	-830	-512	-830
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder		-	-	-	-4 871
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		295 631	718 123	335 626	747 502
Årets kassaflöde		-	-	-	-
Likvida medel vid årets början		-	-	-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-	-	-

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 779 (931) mnkr. De poster i resultaträkningen som inte ingår i kassaflödet består främst av avskrivningar som totalt uppgår till 510 (476) mnkr.

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Årets investering uppgår totalt till 1 577 (1 679) mnkr. Avyttringen av sju fastigheter gav ett likvidtillskott om 502 mnkr vilket bidrog till att medelsåtgång för

investeringsverksamheten 2021 minskade med totalt 575 mnkr jämfört med 2020.

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten utgörs av upplåning mot ett koncernkonto hos Stockholms stads internbank, vilken ökat med 296 (719) mnkr främst till följd av den ökade nyproduktionen. Dessutom ingår en utdelning till Stockholm Stadshus AB om 0,5 (0,8) 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

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

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

FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER

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

KOSTNADER

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

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

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

SKATT

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

AKTUELL SKATT

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

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur bolaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Uppskjuten skatt beräknas och värderas med tillämpning av de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda skattefordran 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 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 projektutvecklingsav-

delning aktiveras som tillgång. Maskiner och inventarier med ett anskaffningsvärde på över ½ prisbasbelopp aktiveras som tillgång.

PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

Förvaltningsfastigheter:

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

NEDSKRIVNINGAR

De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utrona 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.

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

1 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga händelser finns att rapportera.

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2	FASTIGHETSINTÄKTER	2021	2020	2021	2010
	Hyresintäkter:				
	Bostäder	1 847 371	1 786 301	1 824 557	1 762 987
	Lokaler	256 251	254 939	250 492	249 364
	Bilplatser m.m.	55 158	52 038	54 519	51 446
		2 158 780	2 093 278	2 129 568	2 063 797
	Avgår outhyrt:				
	Bostäder	-5 553	-6 525	-5 522	-6 437
	Lokaler	-18 214	-20 464	-18 214	-20 464
	Bilplatser m.m.	-358	-1 123	-355	-1 116
		-24 125	-28 112	-24 091	-28 017
	Hyresrabatter	-23 870	-17 022	-23 826	-15 994
	Erhålla bidrag hyresrabatter covid-19	2 808	1 911	2 808	1 875
		2 113 593	2 050 055	2 084 459	2 021 661
	Övriga förvaltningsintäkter				
	Provision kabel-tv	27 991	24 551	7 768	9 248
	Vidarefakturerade kostnader	6 161	863	6 396	863
	Erhållna bidrag sjuklönekostnader Covid-19	1 122	1 900	1 122	1 900
	Övriga intäkter	2 119	5 964	2 090	6 091
		37 393	33 278	17 376	18 102
	Summa intäkter	2 150 986	2 083 333	2 101 835	2 039 763

3 VARAV FÖRSÄLJNING INOM SAMMA KONCERN

Försäljning inom egen koncern	-	-	287	180
Försäljning till koncernbolag	24 985	17 910	24 614	17 581
Erhållna försäkringsersättningar	1 684	47 030	1 684	47 030
Försäljning till Stockholm Stad	86 185	86 551	86 095	86 462

Familjebostäderkoncernen har under året sålt tjänster till moder- och systerbolag inom Stockholms Stadshuskoncernen för 25,0 (17,9) mnr. Koncernen har även tillhandhållit tjänster till förvaltningar inom Stockholms kommunkoncern för 86,2 (86,5) mnr. Försäljningen avser huvudsakligen uthyrning av bostäder, lokaler och parkeringsplatser.

Familjebostäder har även erhållit försäkringsersättning om 1,7 (47,0) mnr från Stadshuskoncernen. Koncernens nettoskulder till Stockholms Stadshus AB uppgår till 7 690 198 (7 394 055) tkr.

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

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 1 862 682 (1 842 223) tkr.

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%
		205 235	100%	201 053	100%
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	
		1 933 081		1 905 913	

		KONTRAKTSVÄRDE		KONTRAKTSVÄRDE	
KONTRAKTSFÖRFALL FÖRHYRDA LOKALER		2021	2020	2021	2020
Lokalhyresavtal	Inom 1 år	7 534	6 976	19 869	19 153
	Senare än 1 år men inom 5 år	3 128	3 052	21 106	33 364
	Senare än 5 år	-	-	-	-
		10 662	10 028	40 975	52 517

AB Familjebostäder hyr lokaler av dotterbolaget Hemmahamnen Kontor AB samt av extern part. Under året har koncernen erlagt hyresavgifter med 10 764 (11 115) tkr.

5 FASTIGHETSKOSTNADER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Drift				
Fastighetsskötsel	236 961	208 257	235 330	206 414
Reparationer	86 080	42 266	83 597	40 394
Taxebundna kostnader				
Vatten	50 607	45 854	50 160	45 372
El/Gas	41 405	40 974	40 871	39 351
Uppvärmning	196 498	178 377	194 667	176 893
Sophantering	39 885	31 114	39 526	30 833
Fastighetsadministration*	186 934	178 256	186 934	178 256
Övriga driftkostnader	33 750	47 155	38 771	52 738
	872 120	772 253	869 856	770 251
*I fastighetsadministration ingår kostnader för personal och administration som är kopplade till förvaltningsverksamheten inklusive utveckling av bolagets fastighetssystem.				
Underhåll				
Fastighetsunderhåll	33 224	30 866	33 169	30 447
Lägenhetsunderhåll	77 954	69 484	77 782	69 381
	111 178	100 350	110 951	99 828
Tomträttsavgälder	113 261	107 756	110 980	105 474
Fastighetsskatt	54 673	53 112	52 932	51 371
Summa fastighetskostnader	1 151 232	1 033 471	1 144 719	1 026 924
6 VARAV INKÖP INOM SAMMA KONCERN				
Inköp inom egen koncern	-	-	26 666	26 776
Inköp från koncernbolag	101 121	120 250	90 273	82 978
Inköp från Stockholm Stad	122 021	116 969	119 734	114 689
	223 142	237 219	236 673	224 443
7 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR				
Avskrivning av anläggningstillgångar enligt plan				
Byggnader	459 530	429 584	443 876	414 363
Markanläggningar	25 966	22 013	25 223	21 270
Inventarier	24 681	24 440	11 881	12 344
Summa avskrivningar	510 177	476 037	480 980	447 977
Summa av- och nedskrivningar	510 177	476 037	480 980	447 977

8 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Personalkostnader	38 379	48 360	38 379	48 360
Övriga kostnader	50 714	42 864	61 493	53 127
	89 093	91 224	99 872	101 487
9 ERSÄTTNING TILL REVISORER				
Revisionsuppdrag EY AB	902	601	902	601
Andra uppdrag EY AB	383	256	383	256
	1 285	857	1 285	857

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		346	345
- varav män		202	202
- varav kvinnor		144	143
Löner och sociala kostnader, totalt			
Löner och andra ersättningar		178 336	168 191
Sociala kostnader		84 769	85 634
- varav pensionskostnader		23 318	27 051
		263 105	253 825
Löner fördelade mellan vd, styrelse och övriga anställda			
VD och styrelse		2 309	2 265
Övriga anställda		176 027	165 926
Pensionskostnader fördelade mellan vd och övriga anställda			
VD		360	357
Övriga anställda		22 958	26 694

Styrelse

Vid utgången av året bestod styrelsen i moderbolaget av 7 ledamöter, 3 män och 4 kvinnor. Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 421 (415) tkr. Styrelsen omfattas inte av bolagets pensionsåtagande.

Verkställande direktör

Till vd har under verksamhetsåret utgått lön med 1 888 (1 850) 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	
	2021	2020	2021	2020
11 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER				
Förgävesprojektering	4 545	15 978	4 545	15 978
Konsultkostnader	2 471	3 889	2 471	3 889
	7 016	19 867	7 016	19 867

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

12 RESULTAT VID FÖRSÄLJNING/UTRANGERING AV FASTIGHET				
Realisationsresultat	388 236	-4 494	388 236	-4 494
Utrangering av fastighet	-6 421	-2 539	-6 278	-1 562
	381 958	-7 033	381 958	-6 056

Under året har fem fastigheter avyttrats för ombildning till bostadsrätter: Utslagningen 1, Mätbandet 1, Slalomåkaren 1, Gröndal 1:12 samt Mätpinnen 1. Utöver de har även tomträtten Kymmendö 4 och fastigheten Gröndal 1:15 avyttrats.

13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER				
Räntekostnader koncernkonto	47 574	53 853	46 367	52 208
Övriga finansiella kostnader	16	128	15	128
	47 590	53 981	46 382	52 336

14 BOKSLUTSDISPOSITIONER				
Avskrivningar utöver plan			-	2 600
Återföring av periodiseringsfond			211 353	166 854
			211 353	169 454

15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT				
Aktuell skatt	175 792	101 454	170 252	99 029
Skatt på grund av ändrad taxering	-	-6 466	-	-6 758
Uppskjuten skatt	-20 230	-25 871	27 049	10 284
	155 562	69 117	197 301	102 555
Årets resultat före skatt	728 700	402 568	916 956	555 356
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	150 112	86 150	188 893	118 846
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	218	-309	216	-318
Skatteeffekt intäkt som ej är skattepliktig	-646	-231	-646	-231
Skatteeffekt periodiseringsfond	181	1 799	3 141	1 799
Skatteeffekt försäljning av fastighet	-3 318	1 987	-3 318	1 987
Skatteeffekt skillnad skatte- och planmässigt restvärde*	9 074	-13 755	9 074	-12 712
Skatt avseende tidigare år	-	-6 466	-	-6 758
Skatteeffekt avsättning för pension	-59	-58	-59	-58
	155 562	69 117	197 301	102 555

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

16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	19 752 098	18 006 812	19 162 066	17 424 374
Överfört från pågående projekt	1 710 743	1 891 786	1 708 838	1 882 707
Överfört till pågående projekt	-	-93 471	-	-93 471
Försäljningar och utrangeringar	-163 223	-53 029	-163 223	-51 544
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	21 299 618	19 752 098	20 707 681	19 162 066
Akkumulerade av- och nedskrivningar vid årets början	-4 801 471	-4 377 119	-4 708 126	-4 299 232
Årets avskrivningar enligt plan	-481 937	-448 038	-465 540	-432 074
Överfört till pågående projekt	-	7 323	-	7 323
Försäljningar, utrangeringar & omklassificering	43 400	16 363	43 399	15 857
Akkumulerade av- och nedskrivningar vid årets slut	-5 240 008	-4 801 471	-5 130 267	-4 708 126
Akkumulerade uppskrivningar vid årets början	145 257	148 816	145 257	148 816
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-3 559	-3 559	-3 559	-3 559
Akkumulerade uppskrivningar vid årets slut	141 698	145 257	141 698	145 257
Bokfört värde vid årets slut	16 201 308	15 095 884	15 719 112	14 599 197
Skattemässigt restvärde förvaltningsfastigheter	15 294 002	14 289 974	14 851 768	13 847 740
Taxeringsvärde byggnad	17 677 641	16 952 620	17 325 740	16 600 719
Taxeringsvärde mark	14 177 186	14 150 050	13 989 936	13 771 810
varav mark med tomträtt	11 874 486	11 982 000	11 687 236	11 795 000
Marknadsvärde vid årets slut	51 147 726	44 746 824	50 134 020	43 843 073

Fastighetsvärdering

Familjebostäder gör årligen en värdering av koncernens fastighetsbestånd. Per 2021-12-31 uppgick marknadsvärdet till 51 148 (44 747) mnkr. I slutet av förra året tecknades avtal om försäljning av två fastigheter med tillträde under 2021. Under 2021 har ytterligare fem fastigheter avyttrats och tillträtts. Genomsnittlig initiala direktavkastningen, för hela beståndet, uppgick till 2,7 (3,0) procent och direktavkastningskravet för restvärdesberäkningen 2,8 (3,1) procent. Av det totala marknadsvärdet utgör 4 650 (3 271) mnkr projekt och byggrätter. Det bokförda värdet avseende förvaltningsfastigheter och projektfastigheter inkl pågående arbeten vid samma tidpunkt uppgick till 18 998 (18 031) mnkr.

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 2021 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 0,5 -6,5 procent, med 2,8 (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. Driftkostnadsökningar har bedömts till att i normalfallet följa inflationstakten. Projektfastigheter har värderats som ett förhandsvärde minus avdrag för återstående investeringskostnad.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
17 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNINGER				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	2 935 317	3 077 552	2 933 468	3 066 259
Årets investeringar	1 572 433	1 675 012	1 571 149	1 671 372
Överfört till färdigställda fastigheter	-1 710 743	-1 891 786	-1 708 838	-1 882 707
Överfört från byggnader	-	86 148	-	86 148
Överfört till inventarier	-	-11 609	-	-7 604
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	2 797 007	2 935 317	2 795 779	2 933 468
Bokfört värde vid årets slut	2 797 007	2 935 317	2 795 779	2 933 468
18 INVENTARIER				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	271 022	258 476	94 956	85 947
Årets investeringar	4 893	3 995	1 592	3 995
Överfört från pågående projekt	-	11 609	-	7 604
Försäljningar och uttrangeringar	-3 957	-3 058	-2 278	-2 590
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	271 958	271 022	94 270	94 956
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-187 597	-166 114	-65 491	-55 737
Årets avskrivningar enligt plan	-24 681	-24 440	-11 881	-12 344
Försäljningar och uttrangeringar	3 469	2 957	2 278	2 590
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-208 809	-187 597	-75 094	-65 491
Bokfört värde vid årets slut	63 149	83 425	19 176	29 465
19 MODERBOLAGETS INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNBOLAG				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början			393 024	393 024
Bokfört värde vid årets slut			393 024	393 024
Bolagets namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	
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
Bokfört värde vid årets slut			393 024	393 024

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
20 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Husbyggnadsvaror HBV förening (702000-9226)	40	40	40	40
Bokfört värde vid årets slut	40	40	40	40
21 UPPSKJUTEN SKATT				
Uppskjuten skattefordran				
Bostadslåneposter	16 057	19 067	16 057	19 067
Avsättning pensionsskuld	466	407	466	407
	16 523	19 474	16 523	19 474
Uppskjuten skatteskuld				
Temporära skillnader i fastigheter	-88 390	-65 074	-78 069	-53 971
Obeskattade reserver på överavskrivningar	-5 013	-5 013	-	-
Uppskjuten skatt periodiseringsfonder	-66 520	-113 017	-	-
	-159 923	-183 104	-78 069	-53 971
Bokfört värde vid årets slut	-143 400	-163 630	-61 546	-34 497

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

22 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	1 705	13 557	1 705	12 990
Tillkommande fordringar	-	709	-	709
Avgående fordringar	-781	-12 561	-781	-11 994
Bokfört värde vid årets slut	924	1 705	924	1 705
23 ÖVRIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	14 230	16 843	14 195	15 656
Fordran mervärdeskatt	8 579	27 903	9 121	27 888
Fordran vilande moms	6 396	9 327	6 181	8 936
Övriga kortfristiga fordringar	1 317	4 982	1 317	4 983
Bokfört värde vid årets slut	30 522	59 055	30 814	57 463
24 UPPLUPNA INTÄKTER OCH FÖRUTBETALDA KOSTNADER				
Upplupna hyresintäkter	1 470	1 360	1 440	1 332
Upplupna försäkringsersättningar	15 129	-	15 129	-
Upplupna övriga intäkter	3 883	-	3 883	-
Förutbetalda tomträttsavgälder	28 569	27 691	27 999	27 121
Övriga förutbetalda kostnader	6 429	8 278	2 591	8 413
Bokfört värde vid årets slut	55 480	37 329	51 042	36 866

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
25 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION, TKR				
Balanserade vinstmedel			8 834 245	8 381 589
Återföring av uppskrivningsfond			103	103
Erhållet aktieägartillskott			-	264
Årets resultat			719 655	452 801
Till årsstämmans förfogande			9 554 003	8 834 757
Styrelsens förslag till utdelning			-638	-512
I ny räkning balanseras			9 553 365	8 834 245
26 OBESKATTADE RESERVER				
Periodiseringsfonder				
Periodiseringsfond tax 2016			-	211 353
Periodiseringsfond tax 2017			229 295	229 295
Periodiseringsfond tax 2018			73 066	73 066
			302 361	513 714
Avskrivningar utöver plan				
Årets avskrivningar utöver plan			9 500	9 500
			9 500	9 500
Bokfört värde vid årets slut			311 861	523 214
27 AVSÄTTNINGAR				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	1 979	1 696	1 979	1 696
Årets avsättning	286	283	286	283
Bokfört värde vid årets slut	2 265	1 979	2 265	1 979
28 LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KONCERNBOLAG				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början			69 760	69 760
Bokfört värde vid årets slut			69 760	69 760
29 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Koncernkonto	7 690 198	7 394 055	7 550 356	7 214 218
Skulder till hyresgäster	9 083	8 331	9 030	7 602
Personalrelaterade skulder	8 158	8 086	8 158	8 086
Övriga skulder	4 390	2 053	4 390	1 121
Bokfört värde vid årets slut	7 711 829	7 412 525	7 571 934	7 231 027

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
30 FÖRUTBETALDA INTÅKTER OCH UPPLUPNA KOSTNADER				
Förskottsbetalda hyresintäkter	173 336	170 313	170 575	168 037
Upplupen hyresrabatt bostäder	8 445	9 604	8 445	9 604
Upplupna personalkostnader	37 427	40 830	37 427	40 830
Upplupna drifts- och underhållskostnader	49 723	44 538	49 341	43 951
Övriga upplupna kostnader	1 726	2 346	1 381	2 346
Bokfört värde vid årets slut	270 657	267 631	267 169	264 768
31 EVENTUALFÖRPLIKTELSE				
Borgensåtagande Fastigo	3 272	3 183	3 272	3 183
Uppskov stämpelskatt avseende koncerninterna fastighetsöverlåtelser	64 174	57 994	64 174	57 994
	67 446	61 177	67 446	61 177
32 POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET				
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	510 177	476 037	480 980	447 977
Rearesultat försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	-381 815	5 969	-381 958	4 891
Pensionsavsättning	286	283	286	283
Övriga ej likviditetspåverkande poster	1 510	2 055	1 508	2 055
	130 158	484 344	100 816	455 206
33 BETALD SKATT I KASSAFLÖDET				
Aktuell skatt	175 791	101 455	170 252	99 029
Skatt från tidigare år	-	-6 466	-	-6 758
Förändring av skattefordran/skuld	-50 860	-1 464	-49 466	344
	124 931	93 525	120 786	92 615

Förslag till vinstdisposition

AB Familjebostäders fria egna kapital uppgår enligt balansräkningen till 9 554 003 850 kr. Avsättning till bundna reserver erfordras ej.

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	8 834 348 431
Årets vinst	719 655 419
	9 554 003 850

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning	638 000
I ny räkning balanseras	9 553 365 850
	9 554 003 850

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
22 februari 2022

Dennis Wedin
Ordförande

Ingela Edlund
Vice ordförande

Thomas Högberg

Ida Karlbom

Lena Kling

Shadi Larsson

Rashid Mohammed

Jonas Schneider
Verkställande direktör

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



FAMILJEBOSTÄDER

En del av Stockholms stad

AB FAMILJEBOSTÄDER
Hammarby Fabriksväg 67
Box 92 100
120 07 Stockholm
08-737 20 00
kontakt@familjebostader.com
www.familjebostader.com