

ÅRSREDOVISNING 2019

AB Familjebostäder

Org.nr 556035-0067

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Familjebostäder, organisationsnummer 556035-0067, avger följande redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2019. Familjebostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag och ingår i koncernen Stockholm Stadshus AB, som ägs av Stockholms stad. Jämförelsesiffrorna inom parentes avser år 2018.

I enlighet med ÅRL6 kap 11§ har AB Familjebostäder valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Bolagets års- och hållbarhetsredovisning publiceras på www.familjebostader.com.

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. Verksamheten bedrivs med fokus på att möta flera olika kundgruppers behov av bostäder och ge god service. Bolaget verkar även aktivt för hållbarhetsfrågor inom socialt ansvarstagande, minskad klimatpåverkan samt demokrati- och jämställdhetsfrågor.

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

Händelser under året

Nyproduktion av bostäder

Under året har Familjebostäder påbörjat byggandet av 579 lägenheter. Byggnation har påbörjats i Hägersten, Rågsved och Årsta och byggnationen fortsätter även i bolagets två stora utvecklingsområden, Drevvikshöjden i Farsta och Älvsjöstaden. I Drevvikshöjden pågår nu produktion av 313 lägenheter av de totalt 567 planerade nya lägenheterna i området. I Älvsjöstaden fortsätter stadsutvecklingen där Familjebostäder tillsammans med JM planerar för närmare 1 600 hyresrätter och bostadsrätter i området. Familjebostäder har färdigställt totalt 415 lägenheter i Älvsjöstaden vara 196 lägenheter under 2019. Ytterligare 194 lägenheter är under produktion och drygt 350 lägenheter beräknas byggstarta i området under 2020-2021. Familjebostäder har även under sommaren 2019 förvärvat en pågående produktion av 84 lägenheter i Bandhagen.

Totalt har bolaget nu 1 249 lägenheter i pågående produktion och har under 2019 färdigställt 484 nya lägenheter i ny- och ombyggnation.

Familjebostäder har i dagsläget cirka 5 000 lägenheter i sin projektportfölj. Bolaget har ett fortsatt långsiktigt mål med en hög byggnationstakten för att bidra till fler bostäder i Stockholm.

Ombyggnation

Ombyggnationen av den byggnadsminnesmärkta fastigheten Björken 18 på Östermalm har under året avslutats och samtliga 30 lägenheter är inflyttade.

Under sommaren har det nya polishuset vid Rinkeby Centrum avyttrats under pågående produktion.

Fastighetsunderhåll och energisparåtgärder

Under året har bolaget haft cirka 300 fastighetsunderhållsprojekt till ett belopp om 176 miljoner kronor som utförts i enlighet med framtagen underhållsplan. Prioriteringar har gjorts utifrån fastigheternas underhållsbehov där byte av undercentraler, ventilationsarbeten, markarbeten, fönsterbyten och hissombyggnader utförts.

Under året har även upprustning och hyresgäst Anpassning skett av ett antal lokaler.

Under 2019 har stort fokus legat på energibesparande underhållsprojekt och att stärka vårt proaktiva arbete med nya rutiner för rondering och tillsyn i syfte att minimera kostsamma driftstörningar. Flera pilotprojekt och samarbeten med leverantörer har pågått med målet att minska fastigheternas effektuttag vilket dels leder till sänkta kostnader och dels minskar belastningen på det lokala elnätet i tider av effektbrist. Det samarbete med Stockholm Exergi som startades 2018 för att minska koldioxidutsläppen från Stockholm Exergis fjärrvärmeverk har fortlöpt och testas i fem fastigheter. Utvärdering av resultatet beräknas vara klart under våren 2020.

Utveckling och organisation

Bolagets strategiska utvecklingsarbete har fortsatt med fokus på att möta tillväxten av nya färdigställda lägenheter samt att bibehålla och utveckla en god förvaltningskvalité till både nya och befintliga hyresgäster.

Bolagets affärsplan med mål och strategier har reviderats och tydliggjorts under året i syfte att stärka affärsmässighet och styrningen av bolagets samlade affär, fastighetsutveckling och förvaltning. Justering av organisationen för att anpassa och stärka vår förvaltningsförmåga och genomförandekraft har fortsatt med ett tydligt fokus på att ytterligare stärka förvaltningsfunktionen och effektivisera och stärka leveransen i bolagets ny- och ombyggnadsprojekt.

Under hösten 2019 driftsatte Familjebostäder ett nytt verksamhets- och fastighetssystem, ett flerårigt projekt som bedrivits gemensamt tillsammans med de övriga allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm. Det nya systemet innebär ökade möjligheter till digitalisering och en effektivare verksamhet bland annat genom ökat antal e-tjänster och självservice för bolagets kunder samt en förbättrad ärendehantering som bidrar till snabbare service. Implementering av fler tjänster i det nya systemet kommer att ske successivt under 2020.

Bolagets ledarutveckling har under året knutits till pågående förändringsarbete och utveckling av bl.a. ledning och styrning och processen för affärs- och verksamhetsplanering.

Arbetet med att utveckla ett verktyg för transparent och systematisk hyressättning – Stockholmshyra - fortsätter. Tillsammans med Hyresgästföreningen region Stockholm arbetar de allmännyttiga bolagen med att hitta ett verktyg för hyressättning inom ramen för gällande hyreslagstiftning. Under året har inventering av bolagets fastigheter pågått för att säkerställa och komplettera fastighetsinformation utifrån överenskomna kriterier.

Fastighetsbeståndet

Familjebostäder ägde vid årets utgång 392 (392) fastigheter med 19 894 (19 410) bostäder och 2 351 (2 246) lokaler i en sammantagen uthyrbar area om 1 448 646 (1 417 518) kvm. Majoriteten av fastigheterna innehas med tomträtt. Av den totala arean utgjorde bostäderna 89 (89) procent och lokalerna 11 (11) procent. Även i relation till bolagets totala hyresintäkter utgör lokaler 11 (11) procent. Detaljerad information om bolagets fastighetsbestånd framgår av fastighetsförteckningen i års- och hållbarhetsredovisningen som publiceras på bolagets hemsida.

Under sommaren 2019 såldes fastigheten Kvarnberget 9 i Rinkeby till Hemsö. Fastigheten är under ombyggnad till ett nytt polishus och köparen tar över ansvaret som byggherre i samband med förvärvet. Även förvärv har gjorts under året av en fastighet i Bandhagen, Filmen 2. Fastigheten är under uppförande och omfattar totalt 84 nya lägenheter och har förvärvats från Stockholmshem AB.

Fastigheternas värde och investeringar

Per 2019-12-31 uppgick marknadsvärdet till 41 642 (38 929) miljoner kronor. Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen var 3,14 (3,21) procent. Av det totala marknadsvärdet utgör 2 081 (3 591) miljoner kronor projekt och byggrätter. Värdeförändringen under året i fastighetsbeståndet uppgick till 1 591 (1 917) miljoner kronor, vilket motsvarar 4,1 (5,4) procent. Detaljer avseende värdeförändringen beskrivs i bolagets års- och

hållbarhetsredovisning under avsnittet En god ekonomi säkrar allmännyttans ställning. Det bokförda värdet inklusive pågående projekt vid samma tidpunkt uppgick till 16 856 (16 101) miljoner kronor. Detaljer avseende värderingsmetodik beskrivs under tilläggsupplysningar.

Under 2019 har Familjebostäder investerat 1 673 (1 510) miljoner kronor i ny- och ombyggnation samt underhåll. Av investeringarna avsåg 1 315 (945) miljoner nybyggnad och 358 (565) miljoner ombyggnad och underhåll. I årets investeringar ingår förvärvad projektfastighet, Filmen 2, för en köpeskilling om 85 mnkr.

Marknad

Hysesförhandlingen med Hyresgästföreningen region Stockholm år 2019 gav en hyreshöjning på 1,95 procent från 1 januari 2020. Det motsvarar en hyreshöjning om 26 kr/kvm och år. För en trea på 77 kvm innebar detta en höjd hyra för 2020 om 167 kronor per månad. På årsbasis kommer avtalet ge en ökad hyresintäkt om cirka 33 miljoner kronor.

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

Uthyrningsgraden för de kommersiella lokalerna uppgick till 89,1 (92) procent.

Resultat koncernen

Bolaget uppvisar en fortsatt god ekonomisk utveckling. Resultat efter finansnetto uppgick till 342 (309) miljoner kronor. Den underliggande resultatförmågan är fortsatt god med ett driftnetto på 634 (608) kr/kvm. Ökningen är hänförlig till intäkter från färdigställd nyproduktion. I driftnettot ingår cirka 10 (15) miljoner kronor hänförligt till utvecklingskostnader för ett nytt verksamhets- och fastighetsystem. De totala hyresintäkterna ökade med 95 miljoner kronor till 1 951 (1 856) miljoner kronor. Av ökningen kan cirka 57 miljoner kronor hänföras till den generella hyreshöjningen för bostäder på 2,3 procent från 1 januari 2019. Den övriga ökningen av intäkterna är i huvudsak hänförlig till nya fastigheter och lokalintäkter. De totala driftskostnaderna ökade under 2019 till 814 (777) miljoner kronor och den totala förvaltningsytan utökades med 31 128 kvm. Kostnader för resultatfört fastighets- och lägenhetsunderhåll uppgick till 101 (102) miljoner kronor, vilket motsvarar 71 (72) kr/kvm.

Årets resultat efter skatt uppgick till 267 (238) miljoner kronor

Byggnaderna skrivs av enligt regelverket för komponentuppdelning vilket har gett en avskrivning på i genomsnitt 2,28 procent på anskaffningsvärdet justerat för återförda nedskrivningar. De totala avskrivningarna (exkl nedskrivning) uppgick till 417 (402) miljoner kronor varav 379 (367) miljoner avsåg byggnader och 16 (15) miljoner kronor markanläggning och 22 (21) miljoner kronor inventarier.

Bolaget redovisar ett förbättrat finansnetto främst till följd av en lägre genomsnittlig räntesats jämfört med föregående år. Finansnettot förbättrades med 3 miljoner kronor till -54 (-57) miljoner kronor.

Finansiell ställning

Vid årets slut hade Familjebostäder en låneskuld om 6 675 (5 945) miljoner kronor. Det är en ökning med 730 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 1 673 (1 510) miljoner kronor. Skulden finansieras via Stockholms stads finansavdelning. Kreditramen för bolaget har under året varit 8 200 (7 100) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan under året har varit 0,83 (1,0) procent.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna inklusive pågående projekt var vid årets utgång 39,6 (36,9) procent. I förhållande till marknadsvärdet var belåningsgraden 16 (15,3) procent.

Soliditeten uppgick vid årets utgång till 57,2 (58,7) procent. Med hänsyn tagen till fastigheternas marknadsvärde var den justerade soliditeten 69,5 (70,0) procent.

Risker och möjligheter

Hyresutveckling

Trots att byggandet av bostäder förväntas öka kraftigt de kommande åren bedöms befolkningstillväxten i hela landet öka ännu snabbare. Sista december 2019 stod drygt 670 000 personer i Stockholms kommunala bostadskö. Det var en ökning med nästan 39 000 personer jämfört med året innan vilket motsvarar drygt 6 procent. I och med den fortsatta höga efterfrågan på bostäder i Stockholm och att antalet personer som söker bostad i Stockholm fortsätter att öka kontinuerligt bedömer bolaget att risken för vakanser är liten både i befintligt bestånd och i nyproduktionen.

Nyproduktion

Bolaget ska fortsätta bidra med nyproducerade bostäder i Stockholm och har som mål att bygga 500-700 nya hyresrätter per år. Den höga produktionsvolymen innebär risker inom investeringsområdet såsom risk för ökade räntekostnader och eventuella nedskrivningsrisker. För att hantera riskerna arbetar bolaget aktivt med riskanalys före investeringsbeslut. Bolaget har en projektorganisation som i enlighet med kvalitetssäkrade interna processer, styr och följer upp verksamheten, samlar och nyttjar resurser och kompetenser. Samtliga investeringar över 50 miljoner kronor godkänns av vd och beslutas av styrelsen utifrån ändamål och trygghet av rimliga och marknadsmässiga avkastningskrav.

Fastighetskostnader

Förändringar i taxor, skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. Taxebundna avgifter är en stor del av driften och förändringar i taxorna ger stora effekter på resultatet. Beslutet i kommunfullmäktige från december 2016 om en marknadsanpassning av tomträttsavgäld påverkar bolagets ekonomiska resultat och fastighetsbeståndets marknadsvärde. Avgälderna fasas in med full avgäld för nyproducerade fastigheter 2019 och befintliga fastigheter 2020.

Finansiering

Finanspolicyen för kommunkoncernen Stockholms stad anger ramar för finansverksamheten i kommunkoncernen, det vill säga Stockholms stad, Stockholms Stadshus AB och dess majoritetsägda bolagsamt stadens övriga helägda bolag. Policyen 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 1,96 (1,94) år. Dagens ränteläge bedöms som exceptionellt lågt och för bolaget kommer en återgång till normala marknadsräntor kräva åtgärder som en successiv höjning av hyresnivåerna, en kontinuerlig produktivitetsutveckling och ökad kostnadskontroll.

Avdragsregler för koncerninterna räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor i huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Skatteverket har tillämpat det nya regelverket från och med år 2014 och för inkomståren 2014-2016 fattat ett slutligt omprövningsbeslut som innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla. Stockholms stad och koncernen Stockholms Stadshus AB har sedan beslutet sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkningar. Familjebostäder har yrkat att koncerninterna räntekostnader är avdragsgilla i lämnade deklARATIONER som avser inkomståren 2014-2018 och har sedan tidigare reserverat kostnader för dessa år i linje med Skatteverkets beslut. Vad avser bokslut 2019 har Familjebostäder bedömt samtliga räntekostnader

som avdragsgilla i enlighet med den nya lagstiftning för avdragsbegränsning av räntor som gäller från och med år 2019.

Vad avser Skatteverkets omprövningsbeslut för inkomståren 2014-2015 vill Familjebostäder få en rättslig prövning av dessa och besluten har därför överklagats. Då förvaltningsrättens och kammarrättens domar varit i linje med Skatteverkets beslut planerar bolaget att överklaga kammarrättens dom till Högsta Förvaltningsdomstolen.

Utsikter 2020

Under hösten 2019 implementerades ett nytt verksamhets- och fastighetsystem i bolaget som under 2020 kommer skapa förutsättningar för ökad digitalisering och leverans av utökade e-tjänster.

Familjebostäder fortsätter att investera och öka produktionen av nya lägenheter. Under 2020 planerar bolaget för att påbörja ytterligare nästan 500 lägenheter och investera ca 2 miljarder kronor i nya bostäder. Bedömningen inför 2020 är fortsatt en stor efterfrågan på bostäder i såväl befintligt bestånd som färdigställd nyproduktion. Bolagets arbete och strävan att minska produktionskostnaderna och effektivisera produktionen fortsätter och är framåt en förutsättning för marknaden att kunna bibehålla och öka byggandet av hyresrätter.

Arbetet med att utveckla hyressättningen i Stockholm tillsammans med Hyresgästföreningen fortsätter vilket skulle förbättra förutsättningarna för en transparent systematiserad hyressättning i allmännyttans bestånd i Stockholm.

Familjebostäder har en betryggande finansiell ställning, en långsiktig fastighetsförvaltning med god kvalitet och välskött fastighetsbestånd vilket skapar goda förutsättningar för att nå bolagets långsiktiga mål.

Flerårsöversikt

Belopp i mnkr

Resultaträkning	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Hysesintäkter	1 951	1 856	1 799	1 772	1 734	1 702
Övriga förvaltningsintäkter	34	27	29	24	28	24
Summa Fastighetsintäkter	1 985	1 883	1 828	1 797	1 762	1 725
Drift	-814	-777	-727	-696	-689	-680
Underhåll	-101	-102	-93	-93	-89	-110
Tomträttsavgälder	-105	-100	-97	-99	-97	-95
Fastighetsskatt	-56	-43	-41	-38	-36	-36
Summa Fastighetskostnader	-1 076	-1 022	-959	-926	-911	-921
Driftnetto	909	861	869	871	851	804
Driftnetto exkl. tomträttsavgälder	1 014	962	967	971	948	899
Av- och nedskrivningar	-418	-402	-381	-387	-348	-195
Bruttoresultat	491	459	488	484	503	609
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-89	-85	-80	-72	-83	-80
Övriga rörelsekostnader	-8	-8	-	-	-	-
Resultat vid försäljning av fastigheter	2	0	-14	1	-12	456
Rörelseresultat	396	366	394	414	408	986
Finansnetto	-53	-57	-60	-63	-84	-118
Resultat efter finansiella poster	342	309	335	352	324	867
Skatt	-75	-71	-106	-106	-65	-175
Årets resultat	267	238	228	245	259	692

Balansräkning	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Anläggningstillgångar	16 984	16 249	15 146	14 208	13 658	13 398
Omsättningstillgångar	242	81	64	130	155	180
Summa tillgångar	17 226	16 330	15 209	14 338	13 813	13 578
Eget kapital	9 857	9 591	9 354	9 126	8 882	8 624
Avsättningar/långfristiga skulder	214	214	224	163	221	291
Kortfristiga skulder	7 155	6 526	5 632	5 049	4 710	4 663
Summa eget kapital och skulder	17 226	16 330	15 209	14 338	13 813	13 578

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Operativt resultat, mnkr	811	768	789	800	768	724
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	41 642	38 929	35 500	32 418	28 561	26 345
Bokfört värde fastigheter, mnkr	16 856	16 101	14 973	14 076	13 528	12 626
Direktavkastning %	2,2	2,2	2,4	2,7	3,0	3,1
Överskottsgrad %	45,8	45,7	47,6	48,5	48,3	46,6
Överskottsgrad exkl. tomträttsavgälder %	51,1	51,1	52,9	54,0	53,8	52,1
Driftnetto kr/kvm	634	608	617	620	594	579
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler %	89,1	92,0	88,0	89,0	91,0	90,0
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder %	99,7	99,5	99,3	99,3	99,3	99,2

Finansiella nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Soliditet %	57,2	58,7	61,5	63,6	64,3	63,5
Justerad soliditet %	69,5	70,0	71,0	71,7	71,1	71,8
Avkastning på totalt kapital, %	2,4	2,3	2,7	2,9	3,0	7,2
Avkastning på eget kapital %	2,7	2,5	2,5	2,7	3,0	8,1

Belåningsgrad bokfört värde %	39,6	36,9	34,1	32,0	31,2	33,7
Belåningsgrad marknadsvärde %	16,0	15,3	14,4	15,1	16,2	16,2
Räntetäckningsgrad ggr	7,4	6,4	6,6	6,6	4,9	8,3

Måltal	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Operativt resultat kr/kvm	566	542	560	569	536	521
Serviceindex	81,0	81,0	82,4	83,1	82	82
Produktindex	75,7	76,6	78,5	78,8	77,9	78,2
Aktivt medskapandeindex	86	83	79	- *	81	79
Energianvändning, kWh/kvm	156,9	158,8	160,1	159,7	161,3	164,6
Antal byggstartade lägenheter	579	252	478	161	445	-

* Ingen mätning utförd under 2016

Definitioner

RESULTATRÄKNING

Driftnetto – Hyresintäkter och övriga intäkter minus fastighetskostnader inklusive reparationer, tomträttsavgälder samt fastighetsskatt

Operativt resultat - Driftnetto 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

Vakansgrad - Summa outhyrda intäkter i förhållande till bruttohyran

KAPITAL OCH FINANSIERING

Marknadsvärde fastigheter - Fastighetsbeståndets verkliga värde utifrån samordnad marknadsvärdering per balansdagen 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)

MÅLTAL

Operativt resultat kr/kvm - Operativt resultat dividerat med total yta för bostäder och lokaler

Serviceindex - Sammanfattar kundernas upplevelse i mötet med bolagets medarbetare och servicen i övrigt

Produktindex - Sammanfattar kundernas omdöme gällande lägenheten och fastigheten, såväl inne som ute

Aktivt medskapandeindex - Ett index framtaget av Sveriges kommuner och landsting som kan användas för nationell jämförelse. Det kommer fram ur en medarbetarundersökning och består av tre delindex: motivation, ledarskap och styrning

Energianvändning, kWh/kvm - Energianvändning dividerat med total yta för bostäder och lokaler

Antal byggstartade lägenheter - Antal lägenheter i projekt med påbörjade markarbeten

RESULTATRÄKNING		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Belopp i tkr	Not	2019	2018	2019	2018
Fastighetsintäkter					
Hysesintäkter		1 951 044	1 856 197	1 923 325	1 828 912
Övriga förvaltningsintäkter		34 242	27 081	19 327	12 312
	2,3,4	1 985 286	1 883 278	1 942 652	1 841 224
Fastighetskostnader					
Drift		-814 255	-776 657	-811 370	-773 160
Underhåll		-101 220	-102 045	-101 132	-102 018
Tomträttsavgälder		-104 996	-100 483	-102 714	-97 943
Fastighetsskatt		-55 939	-43 033	-54 197	-41 698
	5,6	-1 076 410	-1 022 218	-1 069 413	-1 014 819
Driftnetto		908 876	861 060	873 239	826 405
Av- och nedskrivningar	7	-417 649	-402 219	-391 535	-376 138
Bruttoresultat		491 227	458 841	481 704	450 267
Centrala administrations- och försäljningskostnader	8,9,10	-89 162	-84 672	-100 975	-95 847
Övriga rörelsekostnader	11	-8 238	-8 534	-8 238	-8 534
Resultat vid försäljning av fastigheter	12	1 899	-	1 899	-
Rörelseresultat		395 726	365 635	374 390	345 886
Ränteintäkter och liknande resultatposter		292	583	261	578
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-53 527	-57 222	-51 481	-54 539
Resultat efter finansiella poster		342 491	308 996	323 170	291 925
Bokslutsdispositioner	14	-	-	92 530	10 379
Resultat före skatt		342 491	308 996	415 700	302 304
Skatt på årets resultat	15	-75 461	-70 851	-92 348	-64 745
ÅRETS RESULTAT		267 030	238 145	323 352	237 559

Hyresintäkter

Totala hyresintäkter har ökat under året och uppgick till 1 951 (1856) mnkr. Ökningen beror främst på att hyresgäster har flyttat in i nybyggda lägenheter och lokaler, samt den avtalade hyresöverenskommelsen som innebar en hyreshöjning med 2,3 procent från 1 januari 2019.

Vakansgraden är fortsatt mycket låg när det gäller bostadslägenheter.

Övriga intäkter

Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 34 (27) mnkr, vilket förklaras av högre intäkter från kommunikationsoperatör.

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader har ökat med 54 mnkr och uppgår till 1 076 (1022) mnkr. Kostnader för fastighetsskatt, media, fastighetsskötsel samt personal och administration är högre än föregående år. Dessutom ingår kostnader för nytt fastighetssystem med 10 mnkr.

Driftnetto och överskottsgrad

Driftnetto för 2019 är 909 (861) mnkr vilket i relation till intäkterna ger en överskottsgrad på 46 (46) procent. Driftnettot exklusive kostnad för tomträttsavgäld är 1 014 (962) mnkr vilket ger en överskottsgrad på 51 (51) procent.

Avskrivningar

Årets av- och nedskrivningar på totalt 418 (402) mnkr består främst av avskrivning enligt plan på fastigheter med 391 (378) mnkr.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Kostnader för central administration har ökat mot föregående år med 4 mnkr främst till följd av ökade kostnader för projektadministration.

Finansiella poster

Finansiering sker via löpande upplåning mot ett koncernkonto hos Stockholms stads internbank. Kostnaderna har minskat i jämförelse med 2018 främst med anledning av den lägre räntenivån, 0,8 (1,0) procent i genomsnitt under 2019.

Skatt

Total skattekostnad uppgår till 75 (71) mnkr varav den aktuella skatten uppgår till 64 (76) mnkr och den uppskjutna skatten uppgår till 11 (-5).

BALANSRÄKNING		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		Not	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31
Belopp i tkr					
TILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	16	13 778 509	13 284 058	13 273 958	12 766 029
Pågående ny- och ombyggnationer	17	3 077 552	2 817 194	3 066 259	2 813 082
Inventarier	18	92 362	98 814	30 210	26 005
		16 948 423	16 200 066	16 370 427	15 605 116
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar	19	-	-	393 024	393 024
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40	40	40	40
Uppskjuten skattefordran	21	22 426	33 857	22 426	33 857
Andra långfristiga fordringar	22	13 557	15 448	12 990	15 448
		36 023	49 345	428 480	442 369
Summa anläggningstillgångar		16 984 446	16 249 411	16 798 907	16 047 485
Omsättningstillgångar					
Hyses- och kundfordringar		8 734	27 079	7 283	23 861
Fordringar hos koncernbolag		5 475	4 972	21 005	11 172
Övriga fordringar	23	180 869	12 909	180 128	12 034
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	24	46 346	36 005	41 702	31 518
		241 424	80 965	250 118	78 585
SUMMA TILLGÅNGAR		17 225 870	16 330 376	17 049 025	16 126 070

Förvaltningsfastigheter

Det sammanlagda marknadsvärdet för Familjebostädernas 392 (392) fastigheter inklusive projektfastigheter bedöms till 41 642 (38 929) mnkr. Det bokförda värdet vid samma tidpunkt uppgick till 13 778 (13 284) mnkr avseende förvaltningsfastigheter och 3 078 (2 817) avseende pågående ny- och ombyggnation.

Under året har en fastighet avyttrats samt en projektfastighet förvärvats.

Detaljerad information om bolagets fastighetsbestånd framgår av fastighetsförteckningen i års- och hållbarhetsredovisningen som publiceras på bolagets hemsida.

Komponentavskrivningar enligt plan av förvaltningsfastighet gjordes med 391 (378) mnkr.

Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran uppgår till 22 (34) mnkr och avser framför allt framtida avdrag för sk bostadslånepost. Den uppskjutna skatten är beräknad till 20,6 % enligt beslut om ändrad bolagsskatt 2021.

Övriga fordringar

Övriga fordringar avser framför allt fordran på köpare (168 mnkr) för såld projektfastighet.

Förutbetalda kostnader

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

BALANSRÄKNING		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Belopp i tkr	Not				
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital		750 000	750 000	750 000	750 000
Övrigt bundet kapital		715 576	773 607	166 042	166 145
Balanserad vinst		8 124 452	7 829 089	8 059 067	7 822 219
Årets resultat	25	267 030	238 145	323 352	237 559
		9 857 058	9 590 841	9 298 461	8 975 923
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfonder		-	-	680 568	765 568
Överavskrivningar		-	-	12 100	4 100
	26	-	-	692 668	769 668
Långfristiga skulder					
Avsättningar	27	1 696	2 030	1 696	2 030
Uppskjuten skatteskuld	21	211 928	211 545	46 638	28 745
Skulder till koncernbolag	28	-	-	74 631	80 831
		213 624	213 575	122 965	111 606
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		165 678	249 641	164 700	248 885
Skulder till koncernbolag		7 550	17 084	7 549	16 768
Skatteskulder		22 970	26 096	22 141	25 909
Övriga kortfristiga skulder	29	6 700 436	5 992 863	6 484 820	5 739 377
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	30	258 554	240 276	255 721	237 934
		7 155 188	6 525 960	6 934 931	6 268 873
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 225 870	16 330 376	17 049 025	16 126 070

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 9 857 (9 591) mnkr. Ökningen är hänförlig till årets vinst på 267 (238) mnkr med avdrag för utdelning på 0,8 (0,8) mnkr som lämnats till Stockholms Stadshus AB.

Uppskjuten skatteskuld

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

Övriga kortfristiga skulder

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

Låneskulden på koncernkontot har ökat med 730 (838) mnkr, främst hänförligt till investeringar i nyproduktion. Totalt uppgår koncernens investeringar till 1 687 (1 515) mnkr.

Förutbetalda intäkter

De förutbetalda intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror vilka uppgår till 157 (138) mnkr.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Koncernen

Belopp i tkr			Övrigt	Balanserad	Totalt eget kapital
	Aktiekapital		tillskjutet kapital	vinst inkl årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2018	750 000		771 950	7 831 576	9 353 526
Årets resultat				238 145	238 145
Utdelningar				-831	-831
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital			1 657	-1 657	-
Utgående balans per 31 december 2018	750 000		773 607	8 067 234	9 590 841

Ingående balans per 1 januari 2019	750 000		773 607	8 067 234	9 590 841
Årets resultat				267 030	267 030
Utdelningar				-814	-814
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital			-57 928	57 928	0
Utgående balans per 31 december 2019	750 000		715 679	8 391 379	9 857 058

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

Moderbolaget

Belopp i tkr					Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserad vinst inkl årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2018	750 000	3 024	163 224	7 822 947	8 739 195
Årets resultat				237 559	237 559
Utdelningar				-831	-831
Återföring av uppskrivningsfond		-103		103	-
Utgående balans per 31 december 2018	750 000	2 921	163 224	8 059 779	8 975 923

Ingående balans per 1 januari 2019	750 000	2 921	163 224	8 059 779	8 975 923
Årets resultat				323 352	323 352
Utdelningar				-814	-814
Återföring av uppskrivningsfond		-103		103	-
Utgående balans per 31 december 2019	750 000	2 818	163 224	8 382 419	9 298 461

KASSAFLÖDESANALYS		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Belopp i tkr	Not	2019	2018	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		342 491	308 996	323 170	291 925
Poster som inte ingår i kassaflödet	32	417 855	400 528	391 742	374 447
Betald inkomstskatt	33	-66 774	-46 986	-66 792	-46 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		693 572	662 538	648 120	619 491
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar		-7 354	1 727	3 088	-7 537
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-83 304	13 430	-101 993	29 537
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		-90 658	15 157	-98 905	22 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten		602 914	677 695	549 215	641 491
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Pågående ny- och ombyggnationer	16,17	-1 672 966	-1 509 825	-1 663 806	-1 505 951
Maskiner och inventarier	18	-14 343	-5 120	-14 343	-5 120
Försäljning av anläggningstillgångar		355 418	10	355 418	10
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar		-600	269	-600	4 269
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 332 491	-1 514 666	-1 323 331	-1 506 792
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning (+)/minskning (-) av koncernkonto		730 391	837 802	768 730	862 032
Utdelning		-814	-831	-814	-831
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder		-	-	-	-
Koncernbidrag		-	-	6 200	4 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		729 577	836 971	774 116	865 301
Årets kassaflöde		-	-	-	-
Likvida medel vid årets början		-	-	-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-	-	-

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 603 (678) mnkr. De poster i resultaträkningen som inte ingår i kassaflödet består främst av avskrivningar som uppgår till 418 (402) mnkr.

Investeringsverksamheten

Årets investering i fastigheter uppgår till 1 673 (1 510) mnkr. Avyttringen av projektfastigheten Kvarnberget 9 har bidragit till att medelsåtgång har minskat med totalt 182 mnkr under 2019 jämfört med en ökad medelsåtgång inom investeringsverksamheten med 213 mnkr under 2018.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten utgörs av upplåningen mot ett koncernkonto hos Stockholms stads internbank, vilken ökat med 730 (838) mnkr främst till följd av den ökade nyproduktionen. Dessutom ingår en utdelning till Stockholm Stadshus AB om 0,8 (0,8) mnkr.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄN INFORMATION

Aktiebolaget 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 BFAR 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 realiserade 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.

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.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättning till anställd i form av lön och pension redovisas i takt med intjänandet. Bolagets pensioner regleras i de kollektivavtalade pensionsplanerna AKAP-KL samt KAP-KL. Den förstnämnda pensionsplanen är helt avgiftsbestämd, medan den sistnämnda är avgiftsbestämd med kompletterande förmånsbestämda tillägg. VD ges rätt till pension vid 60 år. Detta sker genom särskild överenskommelse utöver ordinarie plan. Denna beräknas som 15 procent av bruttolön indexerad med genomsnittlig statslåneränta föregående år. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

SKATT

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat.

Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

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

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

Uppskjuten skatt beräknas och värderas med tillämpning av de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda skattefordran realiserar eller skatteskulden regleras. Skattesatsen för den uppskjutna skatten på temporära skillnader uppgår till 20,6 procent efter beslut om sänkt bolagsskatt från och med 1 januari 2021. Skattesatsen för den uppskjutna skatten på periodiseringsfonder i koncern uppgår till 22 procent.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Pågående ny- och ombyggnad

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

Förvaltningsfastigheter:

Mark	Ingen avskrivning
Markanläggningar	20 år
Stomme	100 år
Tak	20/40 år
Fasad	40/60 år
Fönster	50 år
Badrum/våtutrymmen	40 år
Lägenhet	25 år
Rör/VS	50 år
Ventilation inkl styr	30 år
El	50 år
Hiss	20 år
Hysesgästanpassning	Enligt kontrakt
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. 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 följdfeffekt av bolagets löpande verksamhet är att bolaget blir part i rättsliga processer. Dessutom förekommer tvister vilka inte leder till rättsliga processer. Bolagets ledning gör löpande en bedömning av dessa rättsliga processer och tvister och redovisar avsättningar i de fall de bedömer att ett åtagande föreligger och att detta kan bedömas med rimlig grad av säkerhet. För rättsliga processer eller tvister där det för närvarande inte kan fastställas huruvida ett åtagande föreligger eller där det av övriga skäl inte är möjligt att med rimlig grad av säkerhet beräkna beloppet på en eventuell avsättning gör företagsledningen den sammantagna bedömningen att det inte föreligger en risk för betydande påverkan på bolagets finansiella resultat eller ställning. Som ett led i bolagets affärsverksamhet förekommer utöver angivna ansvarsförbindelser garantier för fullgörande av olika kontraktensliga åtaganden.

NOTER

Belopp i tkr om ej annat anges.

1. Händelser efter balansdagen

Inga händelser finns att rapportera

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2. Fastighetsintäkter		2019	2018	2019	2018
Hyresintäkter:	Bostäder	1 691 657	1 609 990	1 669 584	1 588 463
	Lokaler	238 145	225 139	232 731	219 608
	Bilplatser mm	47 794	48 769	47 197	48 024
		1 977 596	1 883 898	1 949 512	1 856 095
Avgår outhyrt	Bostäder	-3 172	-2 146	-3 166	-2 146
	Lokaler	-12 003	-12 070	-12 003	-11 655
	Bilplatser mm	-561	-597	-561	-589
		-15 736	-14 813	-15 730	-14 390
Hyresrabatter		-10 816	-12 888	-10 457	-12 793
		1 951 044	1 856 197	1 923 325	1 828 912
Övriga förvaltningsintäkter					
	Fakturerad värme, vatten och el	525	730	510	730
	Provision kabel-tv	21 515	16 427	6 506	-
	Vidarefakturerade kostnader	1 257	749	1 262	352
	Övriga intäkter	10 945	9 175	11 049	11 230
		34 242	27 081	19 327	12 312
Summa intäkter		1 985 286	1 883 278	1 942 652	1 841 224
3. Varav försäljning inom samma koncern		2019	2018	2019	2018
	Försäljning till koncernbolag	25 997	29 846	25 821	29 709
	Försäljning till Stockholm Stad	80 661	79 124	80 654	79 124
		106 658	108 970	106 475	108 833

Familjebostäderkoncernen har under året sålt tjänster till moder- och systerbolag inom Stockholms Stadshuskoncernen för 26,0 (29,8) mnkr. Koncernen har även tillhandhållit tjänster till förvaltningar inom Stockholms kommunkoncern för 80,7 (79,1) mnkr. Försäljningen avser huvudsakligen uthyrning av bostäder, lokaler och parkeringsplatser.

Koncernens nettoskulder till Stockholms Stadshus AB uppgår till 6 675 366 (5 944 975) tkr.

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
4. Kontraktsförfall 2019-12-31		Kontraktsvärde	Andel	Kontraktsvärde	Andel
Lokalhyresavtal	Inom 1 år	9 690	4%	9 717	5%
	Senare än 1 år men inom 5 år	198 468	91%	192 958	91%
	Senare än 5 år	10 012	5%	10 012	5%
		218 170	100%	212 687	100%
	Smålokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt per år	6 766		6 766	
	Parkering & garage	25 299		24 809	
	Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt per år	1 660 758		1 616 038	
		1 910 993		1 860 300	

Lokalhyreskontrakt beräknas efter den faktiska avtalstiden och kontraktets förfallodag. Smålokaler, parkering och garage tas upp med 1 års förväntade intäkter. För bostäder tas 1 års intäkter upp, dvs antagande att kontrakten gäller i genomsnitt de kommande 12 månader.

Årsintäkter som kan sägas upp med 3 månaders uppsägningstid uppgår till 1 720 300 (1 660 274) tkr.

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Kontraktsförfall 2018-12-31		Kontrakts -värde	Andel	Kontrakts -värde	Andel
Lokalhyresavtal	Inom 1 år	11 723	7%	6 657	4%
	Senare än 1 år men inom 5 år	163 072	93%	158 720	95%
	Senare än 5 år	1 480	1%	1 480	1%
		176 275	100%	166 857	100%
Smålokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt per år		6 886		6 886	
Parkering & garage		28 687		28 420	
Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt per år		1 646 368		1 624 463	
		1 858 216		1 826 626	

		2019	2018	2019	2018
Kontraktsförfall - förhyrda lokaler		Kontrakts -värde	Kontrakts -värde	Kontrakts -värde	Kontrakts -värde
Lokalhyresavtal	Inom 1 år	6 840	7 117	19 096	20 767
	Senare än 1 år men inom 5 år	9 862	16 406	11 009	30 105
	Senare än 5 år	-	-	-	-
		16 702	23 523	30 105	50 872

AB Familjebostäder hyr lokaler av dotterbolaget Hemmahamnen Kontor AB samt av extern part. Under året har koncernen erlagt hyresavgifter med 11 024 (9 575) tkr.

5. Fastighetskostnader		2019	2018	2019	2018
Drift					
Fastighetskötsel		203 368	191 199	201 592	189 571
Reparationer		77 672	64 946	75 993	63 214
Taxebundna kostnader	Vatten	45 586	42 852	44 910	42 677
	El/Gas	39 950	39 071	37 948	37 215
	Uppvärmning	185 124	185 622	183 386	183 825
	Sophantering	34 761	28 840	34 510	28 559
Fastighetsadministration *		183 587	179 223	183 587	179 223
Övriga driftkostnader		44 207	44 904	49 444	48 876
		814 255	776 657	811 370	773 160
<i>*I fastighetsadministration ingår kostnader för personal och administration som är kopplade till förvaltningsverksamheten inklusive utveckling av bolagets fastighetssystem.</i>					
Underhåll					
Fastighetsunderhåll		33 608	28 661	33 608	28 661
Lägenhetsunderhåll		67 612	73 384	67 524	73 357
		101 220	102 045	101 132	102 018
Tomträttsavgälder		104 996	100 483	102 714	97 943
Fastighetskatt		55 939	43 033	54 197	41 698
Summa fastighetskostnader		1 076 410	1 022 218	1 069 413	1 014 819

6. Varav inköp inom samma koncern		2019	2018	2019	2018
Inköp från koncernbolag		103 484	100 016	99 888	113 631
Inköp från Stockholm Stad		165 884	103 818	161 563	101 275
		269 368	203 834	261 451	214 906

KONCERNEN

MODERBOLAGET

7. Av- och nedskrivningar	2019	2018	2019	2018
Avskrivning av anläggningstillgångar enligt plan				
Byggnader	378 959	366 599	366 224	353 864
Markanläggningar	16 017	15 026	15 274	14 283
Inventarier	22 673	20 594	10 037	7 991
Summa avskrivningar	417 649	402 219	391 535	376 138
Nedskrivning av anläggningstillgångar				
Nedskrivning av anläggningstillgångar	-	-	-	-
Summa nedskrivningar	-	-	-	-
Summa av- och nedskrivningar	417 649	402 219	391 535	376 138
8. Centrala administrations- och försäljningskostnader	2019	2018	2019	2018
Personalkostnader	52 736	53 719	52 736	54 094
Övriga kostnader	36 426	30 953	48 239	41 753
	89 162	84 672	100 975	95 847
9. Ersättning till revisorer	2019	2018	2019	2018
Revisionsuppdrag EY AB	661	586	661	586
Andra uppdrag EY AB	82	115	82	115
Andra uppdrag annan byrå	124	165	124	165
	867	866	867	866

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 föränsas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

	MODERBOLAGET	
10. Anställda, lönekostnader och arvode till styrelse och vd	2019	2018
Medelantal anställda i moderbolaget	331	318
- varav män	192	185
- varav kvinnor	139	133
Löner och sociala kostnader, totalt		
Löner och andra ersättningar	165 353	148 763
Sociala kostnader	76 145	78 899
- varav pensionskostnader	24 774	26 631
	241 498	227 662
Löner fördelade mellan vd, styrelse och övriga anställda		
VD och styrelse	2 197	2 104
Övriga anställda	163 156	146 659
Pensionskostnader fördelade mellan vd och övriga anställda		
VD	490	904
Övriga anställda	24 284	25 727

Styrelse

Vid utgången av året bestod styrelsen i moderbolaget av 7 ledamöter, 3 män och 4 kvinnor. Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 475 (375) tkr. Styrelsen omfattas inte av bolagets pensionsåtagande.

Verkställande direktör

Till vd har under verksamhetsåret utgått lön med 1 722 (1 729) 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 3 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.

11. Övriga rörelsekostnader	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Förgävesprojektering	5 155	7 595	5 155	7 595
Konsultkostnader	3 083	939	3 083	939
	8 238	8 534	8 238	8 534

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 fastigheter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Realisationsresultat	5 761	-	5 761	-
Utrangering av fastighet	-3 862	-	-3 862	-
	1 899	-	1 899	-

Realisationsresultatet är hänförligt till avyttringen av projektfastigheten Kvarnberget 9.

13. Räntekostnader och liknande resultatposter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader koncernkonto	53 448	57 174	51 409	54 491
Övriga finansiella kostnader	79	48	72	48
	53 527	57 222	51 481	54 539

14. Bokslutsdispositioner	MODERBOLAGET	
	2019	2018
Mottagna koncernbidrag	15 530	6 200
Avskrivningar utöver plan	-8 000	1 363
Återföring av periodiseringsfond	85 000	2 816
Avsättning till periodiseringsfond	-	-
	92 530	10 379

15. Skatt på årets resultat	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt	63 830	72 200	63 008	71 600
Skatt på grund av ändrad taxering	-183	4 244	16	4 245
Uppskjuten skatt	11 813	-5 593	29 324	-11 100
	75 460	70 851	92 348	64 745
<i>Årets resultat före skatt</i>	<i>342 491</i>	<i>308 996</i>	<i>415 700</i>	<i>302 304</i>
Skatt enligt gällande skattesats 21,4 %	73 293	67 979	88 960	66 507
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	2 005	1 665	1 991	1 665
Skatteeffekt intäkt som ej är skattepliktig	-83	-87	-83	-86
Skatteeffekt skillnad skatte- och planmässigt restvärde*	416	-2 203	492	-7 723
Skatteeffekt räntebeläggning periodiseringsfond	836	606	836	606
Skatt avseende tidigare år	-183	4 244	16	4 245
Skatteeffekt avsättning för pension	-55	-306	-55	-306
Skatteeffekt ändrad skattesats från 21,4 % till 20,6 %	-769	-206	191	-163
Skatteeffekt p.g.a tidigare års underskott	-	-841	-	-
	75 460	70 851	92 348	64 745

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

16. Förvaltningsfastigheter	2019	2018	2019	2018
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	17 093 308	16 482 148	16 510 870	15 900 010
Överfört från pågående projekt	945 948	611 160	945 948	610 860
Försäljningar och utrangeringar	-32 444	-	-32 444	-
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	18 006 812	17 093 308	17 424 374	16 510 870
Akkumulerade av- och nedskrivningar vid årets början	-3 963 048	-3 584 982	-3 898 639	-3 534 051
Årets avskrivningar enligt plan	-391 417	-378 066	-377 939	-364 588
Överfört från nedskrivning pågående nyproduktion	-35 000	-	-35 000	-
Försäljningar och utrangeringar	12 346	-	12 346	-
Akkumulerade av- och nedskrivningar vid årets slut	-4 377 119	-3 963 048	-4 299 232	-3 898 639
Akkumulerade uppskrivningar vid årets början	153 798	157 357	153 798	157 357
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-3 559	-3 559	-3 559	-3 559
Försäljningar och utrangeringar	-1 423	-	-1 423	-
Akkumulerade uppskrivningar vid årets slut	148 816	153 798	148 816	153 798
Bokfört värde vid årets slut	13 778 509	13 284 058	13 273 958	12 766 029
Skattemässigt restvärde förvaltningsfastigheter	13 038 022	13 116 860	12 587 953	12 656 409
Taxeringsvärde byggnad	16 477 186	13 401 230	16 125 285	13 105 916
Taxeringsvärde mark	14 150 050	8 705 569	13 962 800	8 616 394
<i>varav mark med tomträtt</i>	<i>11 951</i>	<i>7 359 360</i>	<i>11 764</i>	<i>7 270 185</i>
Marknadsvärde vid årets slut	41 642 063	38 929 487	40 782 683	38 107 899

Fastighetsvärdering

Familjebostäder gör årligen en värdering av koncernens fastighetsbestånd. Per 2019-12-31 uppgick marknadsvärdet till 41 642 (38 929) mnkr. Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen var 3,1 (3,2) procent. Av det totala marknadsvärdet utgör 2 081 (3 591) mnkr projekt och byggrätter. Det bokförda värdet avseende förvaltningsfastigheter inklusive projektfastigheter vid samma tidpunkt uppgick till 16 856 (16 101) 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 2019 har värderats individuellt, där NAI Svefa har bedömt direktavkastningskrav för värderingsobjekt med ledning av egna orts- och marknadsanalyser och Familjebostäder ansvarar för övriga uppgifter.

Värdet på respektive fastighet grundar sig på utveckling av driftnetto och avkastningskrav. De vägda avkastningskraven ligger i intervallet 0,8-6,5 procent, med 3,1 (3,2) 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.

17. Pågående ny- och ombyggnationer	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	2 852 194	1 953 529	2 848 082	1 952 991
Årets investeringar	1 672 966	1 509 825	1 663 806	1 505 951
Överfört till färdigställda fastigheter	-945 948	-611 160	-945 948	-610 860
Avyttrad pågående nyanläggning	-495 230	-	-495 230	-
Kostnadsförda investeringar	-4 451	-	-4 451	-
Överfört till inventarier	-1 979	-	-	-
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	3 077 552	2 852 194	3 066 259	2 848 082
Ingående ackumulerade nedskrivningar av pågående projekt	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Överfört till nedskrivning förvaltningsfastighet	35 000	-	35 000	-
Årets nedskrivning	-	-	-	-
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	-	-35 000	-	-35 000
Bokfört värde vid årets slut	3 077 552	2 817 194	3 066 259	2 813 082

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
18. Inventarier	2019	2018	2019	2018
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	247 993	245 026	77 443	74 476
Årets investeringar	14 343	5 120	14 343	5 120
Överfört från pågående projekt	1 979	-	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-5 839	-2 153	-5 839	-2 153
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	258 476	247 993	85 947	77 443
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-149 179	-130 738	-51 438	-45 600
Årets avskrivningar enligt plan	-22 673	-20 594	-10 037	-7 991
Försäljningar och utrangeringar	5 738	2 153	5 738	2 153
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-166 114	-149 179	-55 737	-51 438
Bokfört värde vid årets slut	92 362	98 814	30 210	26 005
19. Moderbolagets innehav av andelar i koncernbolag			2019	2018
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början			393 024	393 024
Bokfört värde vid årets slut			393 024	393 024
	Kapital- <u>andel</u>	Rösträtts- <u>andel</u>	Antal <u>andelar</u>	
<u>Bolagets namn</u>				
AB Familjebostäder Fastighetsnät	100%	100%	1000	100
Hemmahamnen Kontor AB	100%	100%	1000	41 499
Gyllene Ratten Ny AB	100%	100%	1000	351 425
Bokfört värde vid årets slut				393 024
20. Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019	2018	2019	2018
Husbyggnadsvaror HBV förening (702000-9226)	40	40	40	40
Bokfört värde vid årets slut	40	40	40	40
21. Uppskjuten skatt	2019	2018	2019	2018
Uppskjuten skattefordran				
Bostadslåneposter	22 077	26 061	22 077	26 061
Temporära skillnader i fastigheter	-	7 490	-	7 490
Avsättning pensionsskuld	349	306	349	306
	22 426	33 857	22 426	33 857
Uppskjuten skatteskuld				
Temporära skillnader i fastigheter	-57 118	-40 276	-46 638	-28 745
Obeskattade reserver på överavskrivningar	-5 085	-2 844	-	-
Uppskjuten skatt periodiseringsfonder	-149 725	-168 425	-	-
	-211 928	-211 545	-46 638	-28 745
Bokfört värde vid årets slut	-189 502	-177 688	-24 212	5 112

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	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	15 448	20 138	15 448	18 776
Tillkommande fordringar	601	395	601	395
Avgående fordringar	-2 492	-5 085	-3 059	-3 723
Bokfört värde vid årets slut	13 557	15 448	12 990	15 448

23. Övriga fordringar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Skattekonto	12 111	11 973	11 570	11 840
Fordran mervärdeskatt	200	742	-	-
Fordran såld projektfastighet	168 433	-	168 433	-
Övriga kortfristiga fordringar	125	194	125	194
Bokfört värde vid årets slut	180 869	12 909	180 128	12 034

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

24. Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Upplupna hyresintäkter	3 721	2 417	3 601	1 153
Upplupna försäkringsersättningar	7 500	-	7 500	-
Förutbetalda tomträttsavgälder	26 463	25 601	25 893	25 031
Förutbetald hyra fibernät	3 954	2 802	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	4 708	5 185	4 708	5 334
Bokfört värde vid årets slut	46 346	36 005	41 702	31 518

25. Förslag till vinstdisposition, tkr	MODERBOLAGET	
	2019	2018
Balanserade vinstmedel	8 058 964	7 822 116
Återföring av uppskrivningsfond	103	103
Årets resultat	323 352	237 559
Till årsstämmans förfogande	8 382 419	8 059 778
Styrelsens förslag till utdelning	-831	-814
I ny räkning balanseras	8 381 588	8 058 964

26. Obeskattade reserver	MODERBOLAGET	
	2019	2018
Periodiseringsfonder		
Periodiseringsfond tax 2015	251 854	251 854
Återförd periodiseringsfond tax 2015	-85 000	-
Periodiseringsfond tax 2016	211 353	211 353
Periodiseringsfond tax 2017	229 295	229 295
Periodiseringsfond tax 2018	73 066	73 066
	680 568	765 568
Avskrivningar utöver plan		
Årets avskrivningar utöver plan	12 100	4 100
	12 100	4 100
Bokfört värde vid årets slut	692 668	769 668

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
27. Avsättningar				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	2 030	2 667	2 030	2 667
Återförd avsättning	-600	-1 500	-600	-1 500
Årets avsättning	-	600	-	600
Årets skuldförändring	266	263	266	263
Bokfört värde vid årets slut	1 696	2 030	1 696	2 030
28. Långfristiga skulder till koncernbolag			2019	2018
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början			80 831	80 831
Erhållet koncernbidrag			-6 200	-
Bokfört värde vid årets slut			74 631	80 831
29. Övriga kortfristiga skulder	2019	2018	2019	2018
Koncernkonto	6 675 366	5 944 975	6 461 279	5 692 549
Skulder till hyresgäster	9 027	9 130	8 359	8 384
Personalrelaterade skulder	7 687	7 549	7 687	7 549
Övriga skulder	8 356	31 209	7 495	30 895
Bokfört värde vid årets slut	6 700 436	5 992 863	6 484 820	5 739 377
30. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	2019	2018	2019	2018
Förskottsbetalda hyresintäkter	157 356	137 572	155 212	135 783
Upplupen hyresrabatt bostäder	9 784	7 383	9 784	7 383
Upplupna personalkostnader	31 550	28 092	31 550	28 092
Upplupna drifts- och underhållskostnader	58 984	43 307	58 779	42 766
Upplupna kostnader i projekt	-	19 450	-	19 450
Övriga upplupna kostnader	880	4 472	396	4 460
Bokfört värde vid årets slut	258 554	240 276	255 721	237 934
31. Eventualförpliktelse	2019	2018	2019	2018
Borgensåtagande Fastigo	3 183	2 594	3 183	2 594
Uppskov stämpelskatt avseende koncerninterna fastighetsöverlåtelse	57 994	57 994	57 994	57 994
	61 177	60 588	61 177	60 588
32. Poster som inte ingår i kassaflödet	2019	2018	2019	2018
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	417 649	402 219	391 535	376 138
Rearesultat försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	-2 526	40	-2 526	40
Bortbokad avsättning	266	263	266	263
Övriga ej likviditetspåverkande poster	2 466	-1 994	2 467	-1 994
	417 855	400 528	391 742	374 447
33. Betald skatt i kassaflödet	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt	63 830	72 200	63 008	71 600
Skatt från tidigare år	-183	4 244	16	4 245
Förändring av skattefordran/skuld	3 127	-29 458	3 768	-28 964
	66 774	46 986	66 792	46 881

Förslag till vinstdisposition

AB Familjebostäders fria egna kapital uppgår enligt balansräkningen till 8 382 419 110 kr. Avsättning till bundna reserver erfordras ej.

Till årsstämman förfogande står:

Balanserade vinstmedel	8 059 066 831
Årets vinst	<u>323 352 279</u>
	8 382 419 110

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning	830 500
I ny räkning balanseras	<u>8 381 588 610</u>
	8 382 419 110

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
18 februari 2020

Dennis Wedin
Ordförande

Åsa Odin Ekman
Vice ordförande

Thomas Högberg

Ida Karlbom

Lena Kling

Shadi Larsson

Rashid
Mohammed

Jonas Schneider
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2020

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor