

2025

Årsredovisning

AB Familjebostäder
Org.nr 556035-0067



FAMILJEBOSTÄDER

Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Flerårsöversikt	7
Resultaträkning	9
Balansräkning	11
Förändring av eget kapital	13
Kassaflödesanalys	14
Tilläggsupplysningar	15
Noter	18
Förslag till vinstdisposition	31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och tillförordnad verkställande direktören för AB Familjebostäder, organisationsnummer 556035-0067, avger följande årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2025. Familjebostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB, som ägs av Stockholms stad. Jämförelsesiffrorna inom parentes avser år 2024.

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 familjebostader.com.

Verksamheten

Familjebostäder har sedan 1936 bedrivit verksamhet inom fastighetsförvaltning med det övergripande uppdraget att, på ett ekonomiskt hållbart sätt, bygga, äga och förvalta hyresbostäder i Stockholm. Bolaget hyr ut bostäder och lokaler i Stockholm och bidrar till utveckling av stadsdelar och bostadsområden. Verksamheten bedrivs med fokus på att möta 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 Hemmamhamnen Kontor AB (org.nr 556736-2156), AB Familjebostäder Fastighetsnät (org.nr 556715-5386) samt Familjebostäder Årstaberget AB (org.nr 559058-1483).

Dotterbolagen har inga anställda.

Familjebostäder ägde vid årets utgång 398 (398) fastigheter med 21 752 (21 745) bostäder och 2 384 (2 389) lokaler i en sammantagen uthyrbar area om 1 560 286 (1 560 362) kvm. Majoriteten av fastigheterna innehåller med tomträtt. Av den totala arean utgjorde bostäderna 89 (89) procent och lokalerna 11 (11) procent. Detaljerad information om bolagets fastighetsbestånd framgår av fastighetsförteckningen som publiceras på bolagets hemsida.

Investeringar i befintliga fastigheter och nybyggnation

Investeringar i och utveckling av fastighetsbeståndet är en central del av bolagets verksamhet. Under perioden

uppgick investeringarna i det befintliga beståndet till totalt 446 (572) miljoner kronor.

Under året startades 87 (102) nya projekt och 101 (162) projekt avslutades. Åtgärderna omfattade bland annat ventilation, trygghetsskapande åtgärder, hissbyggnader, driftoptimering, stambyten och åtgärder i klimatskal, samt upprustning och hyresgäst Anpassningar i ett antal lokaler.

I kvarteret Väktaren på Kungsholmen har en större upprustning genomförts, vilken färdigställdes under hösten.

Investeringar i pågående och avslutade nyproduktionsprojekt uppgår till 269 (434) miljoner kronor. Bolaget har påbörjat byggnation av 79 nya hyresrätter. Vid årets slut hade Familjebostäder 166 hyresrätter i produktion. Familjebostäder har i dagsläget drygt 4 200 lägenheter i sin projektportfölj och ett långsiktigt mål att bidra till fler bostäder i Stockholm. Under året har tre markanvisningar erhållits omfattande 380 lägenheter.

Köp och försäljning av fastigheter

Den 29 september 2025 såldes fastigheten Årsta 1:7 och tomträtten Marman 2 i Årsta till dotterbolaget Familjebostäder Årstaberget AB till ett sammanlagt försäljningspris om 54,8 miljoner kronor.

Den 4 juli 2025 tecknades avtal om att förvärva 100 procent av aktierna i bolaget AB Hjulstahem till ett fastighetsvärde om 1 418 miljoner kronor. AB Hjulstahem äger 14 fastigheter med totalt 1 194 hyresrätter, 4 800 kvm lokalyta samt garage och parkeringsplatser i Hjulsta. Bolaget tillträdde den 2 februari 2026.

Marknad

Hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen region Stockholm för år 2025 gav en genomsnittlig hyreshöjning på 4,69 procent från 1 januari 2025. För en medelstor lägenhet på 64 kvm innebar detta en höjd hyra för 2025 om 411 kronor per månad. På årsbasis har avtalet gett en ökad hyresintäkt om cirka 106 miljoner kronor.

Hyresrätter i Stockholm är fortsatt attraktiva. Hög efterfrågan på bostäder i Stockholm ger en låg risk för vakanser inom bostadssegmentet. Det finns en ökad risk för strukturella vakanser i nyproduktionen till följd av högre hyresnivå än i befintligt bestånd. Trots ett fortsatt utmanande marknadsläge för lokaler ökade lokalintäkterna med 2,1 procent under 2025, samtidigt som den ekonomiska uthyrningsgraden minskade till 92,3 (93,6) procent.

Resultat koncernen

Under stora delar av året har inflationen legat över Riksbankens inflationsmål om 2 procent, men föll tillbaka mot slutet av året till 2,1 procent. Familjebostäders genomsnittsränta och lånat kapital har sjunkit under 2025 vilket föranlett lägre finansieringskostnader. Att säkerställa fortsatt stabila kassaflöden och god finansiell ställning är prioriterade frågor framåt.

Hyresintäkterna har ökat med 5,4 procent till 2 737 (2 596) miljoner kronor. Intäktsökningen har huvudsakligen genererats i det befintliga fastighetsbeståndet genom hyresjusteringar till följd av genomförda hyresförhandlingar samt indexuppräknningar i lokalhyresavtal. Därutöver har även nyproduktion och färdigställd ombyggnation bidragit till ökade intäkter.

De totala driftskostnaderna ökade under 2025 till 1 155 (1 099) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av högre kostnader för media och avfallshantering samt driftentreprenad. Kostnader för resultatfört fastighets- och lägenhetsunderhåll uppgick till 121 (120) miljoner kronor, vilket motsvarar 78 (78) kr/kvm.

Den underliggande resultatförmågan är god med ett driftnetto på 840 (792) kr/kvm och en överskottsgrad som uppgår till 47,0 (46,5) procent.

Totala avskrivningar ökade till 698 (633) miljoner kronor varav 584 (563) miljoner kronor avsåg byggnader, 45 (40) miljoner kronor markanläggning, 5 (6) miljoner kronor byggnadsinventarier och 26 (24) miljoner kronor inventarier. Ökningen är en följd av hög investeringstakt. Utöver de ordinarie avskrivningarna har en nedskrivning av fastighet skett med 58 (0) miljoner kronor och en återförd nedskrivning av fastighet med -20 (-16) miljoner kronor.

Utrangering av del av fastighet till följd av aktiverade underhåll enligt K3 har påverkat resultatet med -27,9 (-6,5) miljoner kronor.

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

Finansnettot uppgick till 256,2 (270,4) miljoner kronor, vilket består av räntekostnader om 257,2 (271,8) och ränteintäkter om 1,0 (1,4) miljoner kronor. Minskningen förklaras av en lägre genomsnittsränta på 2,64 (2,76) procent.

Resultat efter finansnetto uppgick till 174 (219) miljoner

kronor. Årets resultat efter skatt uppgick till 134 (170) miljoner kronor där årets skattekostnad på 40 (48) miljoner kronor utgörs av aktuell skatt 8 (7) miljoner kronor och uppskjuten skatt 35 (39) och skatt på grund av ändrad taxering uppgår till -3 (2) mnkr.

Värdeförändring fastigheter

Per 2025-12-31 uppgick marknadsvärdet till 49 822 (48 823) miljoner kronor. Av det totala marknadsvärdet utgör 336 (1 823) miljoner kronor projekt och byggrätter. Värdeförändringen under året i fastighetsbeståndet uppgick till 999 (1 690) miljoner kronor vilket motsvarar 2,05 (3,6) procent. Genomsnittlig initial direktavkastning för hela beståndet uppgick till 3,5 (3,5) procent. Det bokförda värdet inklusive pågående projekt vid samma tidpunkt uppgick till 20 698 (20 601) miljoner kronor. Detaljer avseende värderingsmetodik beskrivs under *not 16 Förvaltningsfastigheter*.

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten gav ett överskott om 973 (824) miljoner kronor. Investeringsverksamheten i befintligt bestånd och nyproduktion är lägre än föregående år, medan investeringar i inventarier ökat.

Vid årets slut hade Familjebostäder en låneskuld om 9 384 (9 607) miljoner kronor vilket är en minskning med 223 miljoner kronor jämfört med förra året. Färre investeringar i framför allt pågående nyproduktionsprojekt under året förklarar minskningen. Årets totala investeringar i ny- och ombyggnation samt underhåll uppgick till 715 (1 006) miljoner kronor varav 269 (434) miljoner kronor utgör investeringar i nyproduktion och 446 (572) miljoner kronor utgör investeringar i befintligt bestånd. Kreditramen för bolaget har under året varit 10 600 (10 600) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan under året har varit 2,64 (2,76) 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 43,9 (44,8) procent. I förhållande till marknadsvärdet var belåningsgraden 18,8 (19,7) procent. Soliditeten uppgick vid årets utgång till 52,7 (52,1) procent. Inberäknat övervärden i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 67,7 (67,1) procent.

Risker och möjligheter

2025 har visat på viss återhämtning i svensk ekonomi genom lägre arbetslöshet, högre sysselsättningsgrad, minskat antal varsel, sänkt styrränta, höjda reallöner, BNP-tillväxt och inflation nära Riksbankens inflations-

mål. Oroligheter globalt med krig och globala handelskonflikter påverkar dock det allmänna marknadsläget och den långsiktiga ekonomiska utvecklingen.

Förändringar i bostadspolitiska regelverk och hyresättningssystem innebär både risker och möjligheter. Av riksdagen beslutad justering avseende presumtionshyror bedöms kunna förbättra förutsättningar för nyproduktion av hyresrätter. Under 2025 har direktavkastningskraven för bostäder sjunkit något. Byggekostnaderna är emellertid fortsatt höga och löpande förvaltningskostnader för fastighetsdrift och taxebundna kostnader har ökat vilket sammantaget gör det utmanande att nå lönsamhet i projekt och ställer ökade krav på kostnadskontroll, prioriteringar och effektiv förvaltning.

Den strukturella bostadsbristen i tillväxtregioner innebär en fortsatt stabil efterfrågan på hyresrätter vilket bidrar till låg vakansrisk. Bolagets höga andel bostadshyresintäkter ger stabila kassaflöden även om utmaningarna för det kommersiella beståndet har fortsatt under 2025. Antal konkurser i Stockholms län ökade under 2025 jämfört med 2024 vilket har resulterat i fler uppsägningar och konkurser även bland Familjebostäders kommersiella hyresgäster samt färre uthyrningar.

Hyresintäkter och vakanser

Bolagets intäkter utgörs till större delen av hyresintäkter från bostäder där samtliga är belägna i Stockholms kommun. Sista december 2025 stod drygt 895 000 personer i Stockholms kommunala bostadskö. Det var en ökning med cirka 40 000 personer jämfört med året innan vilket motsvarar drygt 4,6 procent. I och med den fortsatt höga efterfrågan på bostäder i Stockholm och att antalet personer som söker bostad i Stockholm fortsätter att öka kontinuerligt bedömer bolaget att risken för vakanser är liten i befintligt bestånd. Studentlägenheter har emellertid blivit svårare att hyra ut. För nyproduktion med höga hyror finns risk för framtida vakans.

Antalet konkurser i Sverige under 2025 var 10 731 vilket är något lägre jämfört med 2024, 10 732 (-0,3 procent). I Stockholms län ökade dock konkurserna med cirka 2,9 procent från 4 030 till 4 145. Denna utveckling påverkar det kommersiella beståndet, där uthyrningen upplevs fortsatt trög med fler uppsägningar och konkurser bland Familjebostäders kommersiella hyresgäster. Bedömningen är att det finns en ökad risk för vakanser inom det kommersiella beståndet.

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 kvalitetssäkrade interna processer, styr och följer upp verksamheten, samlar och nyttjar resurser och kompetenser. Regelbunden uppföljning görs mot investeringsbeslut för att upptäcka och hantera avvikelser. Samtliga investeringar över 50 miljoner kronor beslutas av styrelsen utifrån ändamål och trygghet av rimliga och marknadsmässiga avkastningskrav. För investeringar överstigande 300 miljoner kronor fattar koncernstyrelsen och kommunfullmäktige beslut.

Fastighetskostnader

Förändringar i taxor, skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. Taxebundna avgifter såsom värme, el, vatten och sophantering är en stor del av driften och förändringar i taxorna ger stora effekter på resultatet. Ökningen jämfört med föregående år beror främst på högre taxebundna kostnader samt ökade kostnader för fastighetsdrift. Den ökade kostnaden för fastighetsdrift förklaras huvudsakligen av de nya driftavtalen som infördes under hösten 2024.

Under 2025 har priset på mediataxor fortsatt att öka. Bolaget arbetar kontinuerligt med energieffektivisering och ett förnyelsearbete inleddes under 2021 för att optimera driften av fastigheterna avseende el, värme och vattenbrukning. Arbetet fortsätter kontinuerligt och kommer fortsätta vara ett prioriterat område.

Större delen av bolagets fastigheter innehas med tomträtt.

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 1,96 (2,08) år. Räntan har sjunkit under året med en snittränta på 2,64 procent jämfört med 2,76 procent 2024.

Utsikter 2026

Utsikterna för 2026 pekar mot en gradvis återhämtning, samtidigt som osäkerheten kvarstår till följd av fortsatt krig och handelskonflikter. Förutsättningarna för nyproduktion av bostäder bedöms vara fortsatt utmanande. Höga byggkostnader samt kostsamma och långa ledtider i detaljplaneprocesser begränsar möjligheterna att genomföra nya projekt med långsiktigt hållbar ekonomi. Betydande resurser binds i tidiga skeden, vilket ökar risken och dämpar takten i bostadsbyggandet.

Bolagets befintliga bostadsbestånd bedöms ha fortsatt god efterfrågan med låg vakansrisk. Fokus under 2026

ligger på värdeskapande förvaltning, där ökade kostnader inom drift och underhåll möts med effektiviseringar och förebyggande åtgärder. Prioriterade investeringar i underhåll syftar till att minska långsiktiga kostnader samt bidra till uppsatta mål inom energi, klimat och trygghet.

Inflationen under de senaste åren har försvagat betalningsviljan på bostadsmarknaden, medan byggkostnaderna endast minskat marginellt. För nyproduktion innebär detta en ökad osäkerhet i efterfrågan, särskilt vid höga hyresnivåer. Marknaden för kommersiella lokaler bedöms utvecklas mer försiktigt under 2026, där ett osäkert konjunkturläge kan innebära längre uthyrningstider och ökad selektivitet hos hyresgäster, vilket ställer krav på aktiv och flexibel förvaltning.

Under 2026 planerar Familjebostäder inte för några byggstarter i nyproduktion.

Flerårsöversikt

Belopp i mnkr

Resultaträkning	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	2 737	2 596	2 405	2 232	2 114
Övriga förvaltningsintäkter	49	40	49	42	37
Summa fastighetsintäkter	2 785	2 636	2 454	2 275	2 151
Drift	-1 155	-1 099	-1 021	-920	-872
Underhåll	-121	-120	-114	-127	-111
Tomträttsavgälder	-138	-132	-126	-117	-113
Fastighetskostnader	-61	-61	-60	-58	-55
Summa fastighetskostnader	-1 475	-1 411	-1 321	-1 222	-1 151
Driftnetto	1 310	1 225	1 133	1 052	1 000
Driftnetto exkl. tomträttsavgälder	1 448	1 357	1 260	1 169	1 113
Av- och nedskrivningar	-698	-617	-714	-539	-510
Bruttoresultat	612	608	419	513	490
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-116	-112	-105	-101	-89
Övriga rörelsekostnader	-38	-7	-3	-25	-7
Resultat vid försäljning av fastigheter	-28	0	-2	-4	382
Rörelseresultat	430	489	308	384	775
Finansnetto	-256	-270	-201	-65	-47
Resultat efter finansiella poster	174	219	107	319	729
Skatt	-40	-48	-29	-68	-156
Årets resultat	134	170	78	251	573

Belopp i mnkr

Balansräkning	2025	2024	2023	2022	2021
Anläggningstillgångar	21 493	21 492	21 145	20 205	19 079
Omsättningstillgångar	111	117	111	97	99
Summa tillgångar	21 604	21 610	21 256	20 302	19 178
Eget kapital	11 394	11 260	11 090	11 013	10 763
Avsättningar/långfristiga skulder	252	211	190	145	162
Kortfristiga skulder	9 957	10 139	9 976	9 144	8 253
Summa eget kapital och skulder	21 604	21 610	21 256	20 302	19 178

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Operativt resultat, mnkr	1 156	1 106	1 025	927	904
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	49 822	48 823	47 133	48 947	51 148
Bokfört värde fastigheter, mnkr	21 390	21 423	21 066	20 125	19 003
Direktavkastning, %	2,6	2,5	2,4	2,2	2,0
Överskottsgrad, %	47,0	46,5	46,2	46,3	46,5
Överskottsgrad exkl. tomträttsavgälder, %	52,0	51,5	51,3	51,4	51,7
Driftnetto, kr/kvm	840	792	747	706	679
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	92,3	93,6	93,8	93,6	92,9
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	99,2	99,5	99,4	99,5	99,4

Finansiella nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Soliditet, %	52,7	52,1	52,2	54,2	56,1
Justerad soliditet, %	67,7	67,1	66,9	68,8	70,5
Avkastning på totalt kapital, %	2,0	2,3	1,5	1,9	4,1
Avkastning på eget kapital, %	1,2	1,5	0,7	2,4	5,6
Belåningsgrad bokfört värde, %	43,9	44,8	44,8	42,8	40,5
Belåningsgrad marknadsvärde, %	18,8	19,7	20,0	17,6	15,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,8	1,5	5,9	16,6

Definitioner

Resultaträkning

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

Lönsamhet

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

Förvaltning

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

Kapital och finansiering

- **Marknadsvärde fastigheter** – Fastighetsbeståndets verkliga värde utifrån samordnad värdering vid bokslutstillfället med avdrag för stämpelskatt och kvarstående investeringar i pågående projekt
- **Justerat eget kapital** – Synligt eget kapital plus bedömt övervärde fastigheter minus uppskjuten skatt på bedömt övervärde
- **Soliditet** – Eget kapital i förhållande till 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	
		2025	2024	2025	2024
Fastighetsintäkter					
Hysesintäkter		2 736 780	2 596 090	2 717 398	2 578 740
Övriga förvaltningsintäkter		48 621	40 225	27 399	17 758
	2,3,4	2 785 401	2 636 315	2 744 797	2 596 498
Fastighetskostnader					
Drift		-1 154 794	-1 098 756	-1 150 900	-1 096 534
Underhåll		-121 060	-119 680	-121 060	-119 680
Tomträttsavgälder		-138 227	-131 643	-136 063	-129 515
Fastighetsskatt		-61 171	-61 100	-58 411	-58 764
	5,6	-1 475 252	-1 411 179	-1 466 434	-1 404 493
Driftnetto		1 310 149	1 225 136	1 278 363	1 192 005
Av- och nedskrivningar	7	-698 381	-617 329	-680 680	-595 805
Bruttoresultat		611 768	607 807	597 683	596 200
Centrala administrations- och försäljningskostnader	8,9,10	-116 499	-111 780	-127 790	-123 675
Övriga rörelsekostnader	11	-37 606	-7 144	-37 606	-7 144
Resultat vid försäljning/utrangering av fastighet	12	-27 875	43	-26 161	43
Rörelseresultat		429 788	488 926	406 126	465 424
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 023	1 361	1 645	2 898
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-257 240	-271 772	-254 933	-270 389
Resultat efter finansiella poster		173 571	218 515	152 838	197 933
Bokslutsdispositioner	14	-	-	32 000	-
Resultat före skatt		173 571	218 515	184 838	197 933
Skatt på årets resultat	15	-39 604	-48 300	-41 139	-43 805
Årets resultat		133 967	170 215	143 699	154 128

Hyresintäkter

Totala hyresintäkter har ökat under året och uppgick till 2 737 (2 596) mnkr. Ökningen beror främst på den avtalade hyresöverenskommelsen som innebar en genomsnittlig hyreshöjning med 4,69 % från 1 januari 2025.

Övriga intäkter

Övriga förvaltningsintäkter ökar och uppgår till 49 (40) mnkr, främst till följd av högre vidarefakturerings och provisionsintäkter.

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader har ökat med 64 mnkr och uppgår till 1 475 (1 411) mnkr. Kostnader har ökat främst på grund av media och kostnader för fastighetsdrift.

Driftnetto och överskottsgrad

Driftnetto för 2025 är 1 310 (1 225) mnkr vilket i relation till intäkterna ger en överskottsgrad på 47,0 (46,5) %. Driftnettot exklusive kostnad för tomträttsavgäld/markavgift är 1 448 (1 357) mnkr vilket ger en överskottsgrad på 52,0 (51,5) %.

Avskrivningar

Årets av- och nedskrivningar på totalt 698 (617) mnkr består av avskrivning enligt plan på fastigheter, inklusive byggnadsinventarier och markanläggningar med 634 (609) mnkr, avskrivning på inventarier med 26 (24) mnkr samt en återförd nedskrivning med -20 (-16) mnkr. Nedskrivningar under året uppgår till 58 (0) mnkr.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Kostnader för central administration uppgår till 116 (112) mnkr. Avvikelsen mot föregående år förklaras främst av högre kostnader för IT-förvaltning och digital utrustning.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader uppgår till 38 (7) mnkr. Inom ramen för den årliga riskbedömningen av projekt i tidigt skede har bolaget kostnadsfört tidigare aktiverade utredningskostnader (sk förgävesprojektering) vilket förklarar avvikelsen mot föregående år.

Resultat vid försäljning/utrangering av fastighet

AB Familjebostäder har sålt fastigheterna Marman 2 och Årsta 1:7 till dotterbolaget Årstaberget under året. Inga fastigheter har avyttrats externt under året. Utrangering av del av fastighet till följd av aktiverade underhåll enligt K3 har påverkat resultatet med -27,9 (-6,5) mnkr.

Finansiella poster

Finansiering sker via löpande upplåning mot ett koncernkonto hos Stockholms stads internbank. Räntekostnader är lägre än föregående år, 257 (272) mnkr främst till följd av en lägre snittränta 2,64 (2,76) %.

Skatt

Total skattekostnad uppgår till 40 (48) mnkr varav den aktuella skatten uppgår till 8 (7) mnkr, den uppskjutna skatten uppgår till 35 (39) mnkr och skatt på grund av ändrad taxering uppgår till -3 (2) mnkr.

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	16	19 931 332	19 889 272	19 568 334	19 571 356
Pågående ny- och ombyggnationer	17	1 458 295	1 533 994	1 406 932	1 520 025
Inventarier	18	82 833	57 887	74 064	41 004
		21 472 460	21 481 153	21 049 330	21 132 385
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar	19	-	-	171 417	171 338
Fordringar hos koncernbolag	20	-	-	-	67 813
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	40	40	40	40
Uppskjuten skattefordran	22	14 408	8 343	12 952	7 676
Andra långfristiga fordringar	23	6 352	2 775	6 352	2 775
		20 800	11 158	190 761	249 642
Summa anläggningstillgångar		21 493 260	21 492 311	21 240 091	21 382 027
Omsättningstillgångar					
Hyres- och kundfordringar		13 762	14 679	11 250	12 254
Fordringar hos koncernbolag		1 001	271	29 201	375
Skattefordringar		11 863	5 383	12 994	11 826
Övriga fordringar	24	14 814	28 183	11 727	26 387
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	25	69 311	68 703	66 885	67 227
Summa omsättningstillgångar		110 751	117 219	132 057	118 069
Summa tillgångar		21 604 011	21 609 530	21 372 148	21 500 096

Förvaltningsfastigheter

Det sammanlagda marknadsvärdet för Familjebostäders 398 (398) fastigheter inklusive projektfastigheter bedöms till 49 822 (48 823) mnkr. Det bokförda värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 19 931 (19 889) mnkr inklusive byggnadsinventarier och till 1 458 (1 534) mnkr avseende pågående ny- och ombyggnation. Komponentavskrivningar enligt plan av förvaltningsfastighet har gjorts med 634 (609) mnkr inklusive byggnadsinventarier.

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

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skattefordran uppgår till 14 (8) mnkr och avser främst en skattefordran avseende nedskrivning av pågående projekt samt framtida avdrag för bostadslånepost. Den uppskjutna skatten är beräknad till 20,6 %.

Övriga fordringar

Övriga fordringar avser framför allt skattekonton.

Förutbetalda kostnader

Av de förutbetalda kostnaderna avser huvuddelen tomt-rättsavgälder motsvarande 35 (34) mnkr samt förutbetalda kostnader om 18 (5) mnkr.

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder					
Eget kapital					
Aktiekapital		750 000	750 000	750 000	750 000
Övrigt bundet kapital		-	-	165 424	165 527
Balanserad vinst		10 510 431	10 340 216	10 259 405	10 105 174
Årets resultat	26	133 967	170 215	143 699	154 128
		11 394 398	11 260 431	11 318 528	11 174 829
Obeskattade reserver					
Överavskrivningar		-	-	2 200	18 200
	27	-	-	2 200	18 200
Långfristiga skulder					
Avsättningar	28	3 377	3 153	3 377	3 153
Uppskjuten skatteskuld	22	218 009	177 096	209 114	163 441
Skulder till koncernbolag	29	-	-	-	79 253
Övriga långfristiga skulder	30	30 642	30 563	30 642	30 563
		252 028	210 812	243 133	276 410
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		157 227	136 473	154 246	135 493
Skulder till koncernbolag		9 508	13 333	9 259	10 086
Övriga kortfristiga skulder	31	9 416 013	9 627 600	9 274 090	9 527 180
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	32	374 837	360 881	370 692	357 898
		9 957 585	10 138 287	9 808 287	10 030 657
Summa eget kapital och skulder		21 604 011	21 609 530	21 372 148	21 500 096

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 11 394 (11 260) mnkr. Ökningen är hänförlig till årets vinst på 134 (170) mnkr. Under året har ingen utdelning lämnats till Stockholms Stadshus AB.

Obeskattade reserver

De obeskattade reserverna i moderbolaget samt i dotterbolaget AB Familjebostäder Fastighetsnät som elimineras i koncern avser överavskrivningar.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld hänförs främst till temporära skillnader i fastigheter i koncernen och beräknas med 20,6%.

Familjebostäder Årsredovisning 2025

Övriga kortfristiga skulder

Familjebostäders finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy. Alla finansiella transaktioner sker via stadens gemensamma koncernkonto där all finansiering är samlad som en kredit. Låneskulden på koncernkontot har i år minskat med 223 mnkr mot förra årets ökning om 172 mnkr. Förändringen beror främst på lägre takt avseende investeringar i nyproduktion.

Förutbetalda intäkter

De förutbetalda intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror vilka uppgår till 230 (212) mnkr.

Förändring av eget kapital

Belopp i tkr

Koncernen	Aktiekapital	Balanserad vinst inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2024	750 000	10 340 215	11 090 215
Årets resultat		170 215	170 215
Utdelningar		-	-
Utgående balans per 31 december 2024	750 000	10 510 431	11 260 431
Ingående balans per 1 januari 2025	750 000	10 510 431	11 260 431
Årets resultat		133 967	133 967
Utdelningar		-	-
Utgående balans per 31 december 2025	750 000	10 644 398	11 394 398

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

Belopp i tkr

Moderbolaget	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserad vinst inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2024	750 000	2 405	163 225	10 105 071	11 020 701
Årets resultat				154 128	154 128
Återföring av uppskrivningsfond		-103		103	-
Utgående balans per 31 december 2024	750 000	2 302	163 225	10 259 302	11 174 829
Ingående balans per 1 januari 2025	750 000	2 302	163 225	10 259 302	11 174 829
Årets resultat				143 699	143 699
Återföring av uppskrivningsfond		-103		103	-
Utgående balans per 31 december 2025	750 000	2 199	163 225	10 403 104	11 318 528

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2025	2024	2025	2024
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		173 571	218 515	152 838	197 933
Poster som inte ingår i kassaflödet	34	758 657	620 557	779 968	598 499
Betald inkomstskatt	35	-11 235	10 936	-1 909	15 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		920 993	850 008	930 897	812 198
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar		10 627	-17 119	-16 660	-13 871
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		41 323	-9 198	40 893	-12 202
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		51 950	-26 317	24 233	-26 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten		972 943	823 691	955 130	786 125
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastighet i dotterbolag	16,17	-79	-564	-79	-564
Pågående ny- och ombyggnationer	16,17	-716 322	-1 005 945	-701 978	-998 019
Maskiner och inventarier	18	-34 950	-5 946	-34 950	-5 946
Försäljning av anläggningstillgångar		1 609	16 333	56 239	16 333
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar		-	-	-11 361	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-749 742	-996 122	-692 129	-988 196
Finansieringsverksamheten					
Ökning (+)/minskning (-) av koncernkonto		-223 201	172 431	-263 001	202 071
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-223 201	172 431	-263 001	202 071
Årets kassaflöde		-	-	-	-
Likvida medel vid årets början		-	-	-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-	-	-

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 973 (824) mnkr. Poster i resultaträkningen som inte ingår i kassaflödet består främst av avskrivningar som totalt uppgår till 698 (617) mnkr.

Investeringsverksamheten

Årets investering uppgår totalt till 751 (1 012) mnkr inklusive fastigheter och inventarier. Det totala kassaflödet

för investeringsverksamheten har minskat med 261 mnkr jämfört med 2024.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten utgörs av upplåning mot ett koncernkonto hos Stockholms stads internbank, vilken under året minskat med 223 mnkr medan upplåningen 2024 ökade med 172 mnkr. Under året har ingen utdelning till Stockholm Stadshus AB skett.

Tilläggsupplysningar

Allmän information

AB Familjebostäder med organisationsnummer 556035-0067 har sitt säte i Stockholm. Huvudkontorets adress är Box 92100, 12007 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 Familjebostäder Årstaberget AB (org.nr 559058-1483). Dotterbolagen har inga anställda.

Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Bolaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsvalutan är svenska kronor och redovisas i tusentals kronor om inget annat anges.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar AB Familjebostäder och samtliga bolag där moderbolaget vid årsskiftet direkt eller indirekt innehade mer än 50 procent av röstetalet.

Familjebostäders koncernredovisning upprättas enligt förvärvsmetoden. Det innebär att anskaffningsvärdet för aktier i dotterbolag elimineras mot det egna kapitalet som fanns i respektive bolag vid förvärvstillfället. Dotterbolagens intjänade vinstmedel inräknas i koncernens egna kapital endast till den del de intjänats efter den tidpunkt då dotterbolaget förvärvades. I koncernredovisningen behandlas obeskattade reserver till en del som uppskjuten skatteskuld och en del som bundet eget kapital. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för aktier och dotterbolagens egna kapital redovisas som övervärden på byggnader och mark. Vid upprättandet av förvärvsanalys vid bolagsförvärv beaktas skatteeffekter avseende skillnaden mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde samt underskottsavdrag hänförliga till det förvärvade bolaget. Skatteeffekterna redovisas som uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld.

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan bolag i koncernen liksom sammanhängande orealiserade vinster och förluster elimineras i sin helhet.

Intäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda

hysesintäkter. I bruttohyra ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader, tex fastighetsskatt och mediakostnader.

Bolaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd 2020:1 med innebörden att hyresrabatt, som bolaget lämnar på hyra, redovisas i den period av räkenskapsåret som rabatten är hänförlig till.

Förvärv och försäljning av fastigheter

Familjebostäder redovisar fastighetsförsäljningar som huvudprincip vid tillträdesdatum. Utgifter knutna till försäljning av fastighet 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.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

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

Anläggningstillgångar

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

Pågående ny- och ombyggnad

Pågående ny- och ombyggnad värderas till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till pågående projekt. Interna byggherrekostnader från bolagets projekt-

utvecklingsavdelning 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	15/20 år
Hyresgästanpassning	Enligt kontrakt
Byggnadsinventarier	5–15 år
Övrigt	25 år
Inventarier	5 år

Nedskrivningar

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

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

För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp. Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

Finansiella instrument

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

Fordringar

Fordringar har värderats till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Eventualförpliktelser

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

Noter

Belopp i tkr om ej annat anges.

Not 1 Händelser efter balansdagen

Den 2 februari 2026 förvärvades 100 % av aktierna i bolaget AB Hjulstahem som äger 14 fastigheter med 1 194 hyresrätter, lokaler och parkeringsplatser i Hjulsta.

		Koncernen		Moderbolaget	
Not 2 Fastighetsintäkter		2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter:	Bostäder	2 385 799	2 252 845	2 385 711	2 252 845
	Lokaler	331 440	320 508	309 911	303 420
	Bilplatser mm	78 045	70 210	76 951	69 496
		2 795 284	2 643 563	2 772 573	2 625 761
Avgår outhyrt :	Bostäder	-7 064	-2 952	-7 064	-2 952
	Lokaler	-25 616	-20 595	-22 472	-20 537
	Bilplatser mm	-3 072	-1 538	-3 022	-1 465
		-35 752	-25 085	-32 558	-24 954
Hyresrabatter		-22 752	-22 388	-22 617	-22 067
		2 736 780	2 596 090	2 717 398	2 578 740
Övriga förvaltningsintäkter					
Provision kabel-tv		37 567	30 381	14 506	7 636
Vidarefakturerade kostnader		5 026	6 166	5 209	6 239
Övriga intäkter		6 028	3 678	7 684	3 883
		48 621	40 225	27 399	17 758
Summa intäkter		2 785 401	2 636 315	2 744 797	2 596 498

		Koncernen		Moderbolaget	
Not 3 Varav försäljning inom samma koncern		2025	2024	2025	2024
Försäljning inom egen koncern		-	-	2 406	412
Försäljning till koncernbolag		31 803	29 664	31 800	29 664
Erhållna försäkringsersättningar		10 733	3 254	10 733	3 254
Försäljning till Stockholms stad		111 195	102 908	104 861	102 908
		153 731	135 826	149 800	136 238

Familjebostäderkoncernen har under året sålt tjänster till moder- och systerbolag inom Stockholms Stadshuskoncernen för 31,8 (29,7) mnkr. Koncernen har även tillhandahållit tjänster till förvaltningar inom Stockholms kommunkoncern för 111,2 (102,9) mnkr. Försäljningen avser huvudsakligen uthyrning av bostäder, lokaler och parkeringsplatser.

Familjebostäder har erhållit försäkringsersättning om 10,7 (3,3) mnkr från Stadshuskoncernen.

Koncernens nettoskulder till Stockholms Stadshus AB uppgår till 9 383 517 (9 606 718) tkr.

Not 4 Kontraktsförfall 2025-12-31		Koncernen		Moderbolaget	
		Kontraktsvärde	Andel	Kontraktsvärde	Andel
Lokalhyresavtal	Inom 1 år	15 933	5%	10 834	5%
	Senare än 1 år men inom 5 år	276 446	88%	196 343	93%
	Senare än 5 år	21 492	7%	3 177	2%
		313 871	100%	210 354	100%
Smålokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt inom 1 år		6 466		6 346	
Parkering & garage, hyresintäkt inom 1 år		44 701		43 776	
Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt inom 1 år		2 409 523		2 409 433	
		2 774 561		2 669 909	

Lokalhyreskontrakt beräknas efter den faktiska avtalstiden och kontraktets förfalldag. Smålokaler, parkering och garage tas upp med 1 års förväntade intäkter. Även för bostäder tas 1 års intäkter upp, det vill säga antagande att kontraktet gäller i genomsnitt de kommande 12 månader. Under året erhållna intäkter som kan sägas upp med 3 månaders varsel uppgår till 2 440 463 (2 282 232) tkr.

Kontraktsförfall 2024-12-31		Koncernen		Moderbolaget	
		Kontraktsvärde	Andel	Kontraktsvärde	Andel
Lokalhyresavtal	Inom 1 år	36 806	12%	35 468	12%
	Senare än 1 år men inom 5 år	265 899	84%	249 443	84%
	Senare än 5 år	13 411	4%	13 411	4%
		316 116	100%	298 322	100%
Smålokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt inom 1 år		6 435		6 435	
Parkering & garage, hyresintäkt inom 1 år		62 191		61 549	
Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt inom 1 år		2 317 426		2 317 426	
		2 702 168		2 683 732	

Kontraktsförfall – förhyrda lokaler		2025	2024	2025	2024
		Kontraktsvärde	Kontraktsvärde	Kontraktsvärde	Kontraktsvärde
Lokalhyresavtal	Inom 1 år	8 761	11 670	22 053	18 620
	Senare än 1 år men inom 5 år	12 886	30 089	61 415	30 089
	Senare än 5 år	-	-	73 246	-
		21 647	41 759	156 714	48 709

AB Familjebostäder hyr lokaler av dotterbolaget Hemmahamnen Kontor AB samt av extern part. Under året har koncernen erlagt hyresavgifter med 9 136 (13 023) tkr.

Not 5 Fastighetskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Drift				
Fastighetsskötsel	275 500	271 980	274 805	271 397
Reparationer	103 212	96 952	101 524	95 823
Taxebundna kostnader				
Vatten	93 999	86 256	93 856	86 009
El/Gas	62 623	62 751	61 228	61 226
Uppvärmning	239 336	227 626	238 099	226 324
Sophantering	60 598	54 868	60 381	54 601
Fastighetsadministration ¹	223 119	226 446	223 119	226 446
Övriga driftkostnader	96 407	71 877	97 888	74 708
	1 154 794	1 098 756	1 150 900	1 096 534
Underhåll				
Fastighetsunderhåll	25 188	37 766	25 188	37 766
Lägenhetsunderhåll	95 872	81 914	95 872	81 914
	121 060	119 680	121 060	119 680
Tomträttsavgälder	138 227	131 643	136 063	129 515
Fastighetsskatt	61 171	61 100	58 411	58 764
Summa fastighetskostnader	1 475 252	1 411 179	1 466 434	1 404 493

Under året har Familjebostäder erhållit en försäkringsersättning om 11 749 (11 367) tkr som ingår i posten Reparationer.

Not 6 Varav inköp inom samma koncern	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Inköp inom egen koncern	-	-	27 070	27 419
Inköp från koncernbolag	145 162	128 462	132 505	116 270
Inköp från Stockholm Stad	147 595	143 189	145 427	141 047
	292 757	271 651	305 002	284 736

¹ I fastighetsadministration ingår kostnader för personal och administration som är kopplade till förvaltningsverksamheten.

Not 7 Av- och nedskrivningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Avskrivning av anläggningstillgångar enligt plan				
Byggnader	583 902	562 699	576 034	554 610
Markanläggningar	44 997	39 948	44 997	39 948
Byggnadsinventarier	5 375	6 331	5 313	6 269
Inventarier	26 107	24 374	16 336	11 001
Summa avskrivningar	660 381	633 352	642 680	611 828
Nedskrivning/återförd nedskrivning av anläggningstillgångar				
Återförd nedskrivning av anläggningstillgångar	-20 000	-16 023	-20 000	-16 023
Nedskrivning av anläggningstillgångar	18 000	-	18 000	-
Nedskrivning av pågående projekt	40 000	-	40 000	-
Summa nedskrivning/återförd nedskrivning	38 000	-16 023	38 000	-16 023
Summa av- och nedskrivningar	698 381	617 329	680 680	595 805

Not 8 Centrala administrations- och försäljningskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Personalkostnader	65 993	67 853	65 993	67 853
Övriga kostnader	50 506	43 927	61 797	55 822
	116 499	111 780	127 790	123 675

Not 9 Ersättning till revisorer	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Revisionsuppdrag EY	925	1 089	925	1 089
Andra uppdrag EY	-	136	-	136
Andra uppdrag annan byrå	50	15	50	15
	975	1 240	975	1 240

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföring samt styrelsens och vd:s förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt genom rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Moderbolaget

Not 10 Anställda, lönekostnader och arvode till styrelse och vd

	2025	2024
Medelantal anställda i moderbolaget	341	346
– varav män	199	205
– varav kvinnor	142	141
Löner och sociala kostnader, totalt		
Löner och andra ersättningar	200 260	198 475
Sociala kostnader	95 149	108 995
– varav pensionskostnader	26 679	36 117
	295 409	307 470

Löner fördelade mellan vd, styrelse och övriga anställda

Vd, tf. vd och styrelse	2 455	3 434
Övriga anställda	197 805	195 041

Pensionskostnader fördelade mellan vd och övriga anställda

Vd	476	1 220
Övriga anställda	26 203	34 897

Styrelse

Vid utgången av året bestod styrelsen i moderbolaget av 7 ledamöter, 2 män och 5 kvinnor. Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 476 (485) tkr. Styrelsen omfattas inte av bolagets pensionsåtagande.

Verkställande direktör

1 juni tillträdde Chris Österlund som ny vd för Familjebostäder. Under verksamhetsåret har lön utgått med 1 288 (2 540) tkr. Till tf. vd har under verksamhetsåret utgått lön med 691 (410) tkr.

Ledande befattningshavare

Vid utgången av året bestod övriga ledande befattningshavare i moderbolaget av 7 anställda varav 2 män.

De flesta medarbetare omfattas av det nya pensionsavtalet AKAP-KR, vilket är ett helt avgiftsbestämt pensionsavtal. Totalt 72 medarbetare kvarstår i KAP-KL, där en förmånsbestämd del ingår. Den förmånsbestämda pensionen är försäkrad hos SPP Pension & Försäkring som har till uppgift att samordna och strukturera hanteringen av pensioner inom koncernen.

Not 11 Övriga rörelsekostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Förgävesprojektering	35 795	4 833	35 795	4 833
Konsultkostnader	1 811	2 311	1 811	2 311
	37 606	7 144	37 606	7 144

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

Not 12 Resultat vid försäljning/utrangering av fastighet	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Försäljning av fastighet	-2 055	6 598	-2 055	6 598
Utrangering av fastighet	-25 829	-6 555	-24 115	-6 555
	-27 884	43	-26 170	43

Moderbolaget har under året avyttrat två fastigheter till dotterbolaget Årstaberget, Marman 2 samt Årsta 1:7. 2024 avyttrade Familjebostäder fastigheten Kraftcentralen 2 till extern part. Utrangering av fastighet avser delvis utrangerade komponenter i samband med ombyggnation.

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader koncernkonto	257 204	271 724	254 897	268 319
Övriga finansiella kostnader	36	48	36	2 070
	257 240	271 772	254 933	270 389

Not 14 Bokslutsdispositioner	Moderbolaget	
	2025	2024
Avskrivningar utöver plan	16 000	-
Återföring av periodiseringsfond	16 000	-
	32 000	-

Not 15 Skatt på årets resultat	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Inkomstskatt	7 638	7 581	3 632	627
Skatt på grund av ändrad taxering	-2 882	1 925	-2 891	1 944
Uppskjuten skatt	34 848	38 794	40 398	41 234
	39 604	48 300	41 139	43 805
Årets resultat före skatt	173 571	218 515	184 838	197 933
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	35 756	45 014	38 077	40 774
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	1 984	1 476	1 732	1 464
Skatteeffekt intäkt som ej är skattepliktig	-147	-172	-147	-165
Skatteeffekt underskott tidigare år	-2 531	-	-2 531	-
Skatteeffekt ränteavdrag tidigare år	-18	-	-	-
Skatteeffekt resultatmässig koncernjustering	517	269	-	-
Skatteeffekt försäljning/köp av fastighet	420	-	420	-
Skatteeffekt skillnad skatte- och planmässigt restvärde ²	4 003	-155	3 975	-155
Skatt avseende tidigare år	-334	1 925	-341	1 944
Skatteeffekt avsättning för pension	-46	-57	-46	-57
	39 604	48 300	41 139	43 805

² I posten ingår justering för K3, nedskrivningar, utrangering och avskrivning samt Bostadslåneposter

Not 16 Förvaltningsfastigheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	26 739 351	24 722 907	26 344 298	24 328 418
Överfört från pågående projekt	701 981	2 026 181	701 981	2 026 181
Förvärv Familjebostäder Årstaberget	79	564	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-59 006	-10 301	-98 210	-10 301
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	27 382 405	26 739 351	26 948 069	26 344 298
Akkumulerade av- och nedskrivningar vid årets början	-6 999 402	-6 343 370	-6 922 063	-6 274 120
Årets avskrivningar enligt plan	-625 340	-599 088	-617 472	-590 999
Överfört till pågående projekt	-	-76 945	-	-76 945
Årets nedskrivning	-18 000	-	-18 000	-
Årets återförda nedskrivning	20 000	16 023	20 000	16 023
Försäljningar, utrangeringar & omklassificering	30 881	3 978	17 152	3 978
Akkumulerade av- och nedskrivningar vid årets slut	-7 591 860	-6 999 402	-7 520 383	-6 922 063
Akkumulerade uppskrivningar vid årets början	131 021	134 580	131 021	134 580
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-3 559	-3 559	-3 559	-3 559
Akkumulerade uppskrivningar vid årets slut	127 462	131 021	127 462	131 021
Byggnadsinventarier				
Akkumulerade byggnadsinventarier vid årets början	18 301	24 632	18 100	24 369
Försäljningar, utrangeringar & omklassificering	-1 424	-513	-1 424	-
Överfört från pågående projekt	379	-	379	-
Årets avskrivning av byggnadsinventarier	-5 376	-6 331	-5 313	-6 269
Försäljningar, utrangeringar & omklassificering	1 444	513	1 444	-
Akkumulerade byggnadsinventarier vid årets slut	13 324	18 301	13 186	18 100
Bokfört värde vid årets slut	19 931 332	19 889 272	19 568 334	19 571 356
Skattemässigt restvärde förvaltningsfastigheter	18 781 810	18 938 499	18 573 124	18 780 335
Taxeringsvärde byggnad	24 742 010	23 306 736	24 534 382	23 153 336
Taxeringsvärde mark	16 075 090	18 197 797	15 996 649	18 117 565
varav mark med tomträtt	13 647 436	15 415 179	13 570 410	15 334 947
Marknadsvärde vid årets slut	49 821 978	48 822 937	49 414 492	48 476 836

Fastighetsvärdering

Familjebostäder gör årligen en värdering av koncernens fastighetsbestånd. Svefa har på uppdrag värderat fastighetsbeståndet genom en så kallad samordnad värdering enligt kassaflödesmetod i analysverktyget MSCI Property Intel (tidigare benämnt Datscha). Samtliga fastigheter som innehades per den sista december 2025 har värderats individuellt, där 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 direktavkastningskrav. Drifts- och underhållskostnader har bedömts genom statistik och erfarenhet. Vakansgraden bedöms utifrån ett långsiktigt marknadsmässigt perspektiv för respektive fastighet. Kalkylperioden uppgår till 15 år och restvärdet beräknas på driftnetto år 16. Inflationen antas bli 2,0% per år under hela kalkylperioden. Driftskostnadsökningar har bedömts till att öka med 2,0% årligen under kalkylperioden. Projektfastigheter har värderats som ett förhandsvärde minus avdrag för återstående investeringskostnad.

Byggrätter på Marman 6 och 7 har värderats internt, men värdeutvecklingen 2025 jämfört med 2024 har fastställts av Svefa.

Not 17 Pågående ny- och ombyggnationer	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	1 533 994	2 603 995	1 520 025	2 593 033
Årets investeringar	716 322	1 005 944	701 978	998 019
Överfört till färdigställda fastigheter	-701 981	-2 026 181	-701 981	-2 026 181
Överfört till byggnadsinventarier	-379	-	-379	-
Resultatförd investering	-34 346	-4 306	-46 555	-4 306
Omfört till pågående projekt i dotterbolag	-	-	-12 498	-
Sålt pågående projekt	-	-8 676	-	-8 676
Omfört pågående projekt till förutbetalad kostnad	-	-11 397	-	-11 397
Överfört till inventarier	-15 315	-25 385	-13 658	-20 467
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	1 498 295	1 533 994	1 446 932	1 520 025
Ingående ackumulerade nedskrivningar av pågående projekt	-	-76 945	-	-76 945
Omförd nedskrivning	-	76 945	-	76 945
Nedskrivning pågående projekt	-40 000	-	-40 000	-
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	-40 000	-	-40 000	-
Bokfört värde vid årets slut	1 458 295	1 533 994	1 406 932	1 520 025

Not 18 Inventarier	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	311 267	285 608	121 719	100 465
Årets investeringar	34 950	5 946	34 950	5 946
Överfört från pågående projekt	15 315	25 385	13 658	20 467
Försäljningar och uttrangeringar	-7 735	-5 672	-7 735	-5 159
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	353 797	311 267	162 592	121 719
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-253 380	-234 678	-80 715	-74 873
Årets avskrivningar enligt plan	-26 107	-24 374	-16 336	-11 001
Försäljningar och uttrangeringar	8 523	5 672	8 523	5 159
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-270 964	-253 380	-88 528	-80 715
Bokfört värde vid årets slut	82 833	57 887	74 064	41 004

Moderbolaget

Not 19 Moderbolagets innehav av andelar i koncernbolag

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	171 338	170 774
Tilläggsköpeskilling Familjebostäder Årstaberget	79	564
Bokfört värde vid årets slut	171 417	171 338

Moderbolaget

Bolagets namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	2025	2024
AB Familjebostäder Fastighetsnät, 556715-5386	100%	100%	1 000	100	100
Hemmahamnen Kontor AB, 556736-2156	100%	100%	1 000	41 499	41 499
Familjebostäder Årstaberget AB, 559058-1483	100%	100%	500	129 818	129 739
Bokfört värde vid årets slut				171 417	171 338

Moderbolaget

Not 20 Långfristiga fordringar hos koncernbolag

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	67 813	66 082
Upplupen ränta under året	885	1 731
Reglerad fordran mellan koncernbolag	-68 698	-
Bokfört värde vid årets slut	-	67 813

Koncernen

Moderbolaget

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025	2024	2025	2024
Husbyggnadsvaror HBV förening (702000-9226)	40	40	40	40
Bokfört värde vid årets slut	40	40	40	40

Not 22 Uppskjuten skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Uppskjuten skattefordran				
Bostadslåneposter	4 016	7 026	4 016	7 026
Temporära skillnader i pågående projekt	8 240	-	8 240	-
Temporära skillnader i fastigheter	1 456	667	-	-
Avsättning pensionsskuld	696	650	696	650
	14 408	8 343	12 952	7 676
Uppskjuten skatteskuld				
Temporära skillnader i fastigheter	-209 114	-171 681	-209 114	-163 441
Obeskattade reserver på överavskrivningar	-8 895	-5 415	-	-
	-218 009	-177 096	-209 114	-163 441
Bokfört värde vid årets slut	-203 601	-168 753	-196 162	-155 765

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.

Not 23 Andra långfristiga fordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	2 775	1 139	2 775	1 139
Tillkommande fordringar	3 805	2 836	3 805	2 836
Avgående fordringar	-228	-1 200	-228	-1 200
Bokfört värde vid årets slut	6 352	2 775	6 352	2 775

Not 24 Övriga fordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Skattekonto	14 227	12 342	11 140	9 392
Fordran mervärdeskatt	-	12 962	-	14 115
Fordran vilande moms	501	765	501	765
Övriga kortfristiga fordringar	86	2 114	86	2 115
Bokfört värde vid årets slut	14 814	28 183	11 727	26 387

Not 25 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Upplupna hyresintäkter	3 143	1 877	3 143	1 877
Upplupna försäkringsersättningar	2 633	7 989	2 633	7 989
Upplupna övriga intäkter	8 474	6 568	6 552	6 568
Förutbetalda tomträttsavgälder	34 893	34 169	34 325	33 637
Förutbetald hyra fibernät	2 517	12 939	-	11 017
Övriga förutbetalda kostnader	17 651	5 161	20 232	6 139
Bokfört värde vid årets slut	69 311	68 703	66 885	67 227

Not 26 Förslag till vinstdisposition, tkr	Moderbolaget	
	2025	2024
Balanserade vinstmedel	10 259 302	10 105 071
Återföring av uppskrivningsfond	103	103
Årets resultat	143 699	154 128
Till årsstämman förfogande	10 403 104	10 259 302
Styrelsens förslag till utdelning	-	-
I ny räkning balanseras	10 403 104	10 259 302

Not 27 Obeskattade reserver	Moderbolaget	
	2025	2024
Avskrivningar utöver plan		
Avskrivningar utöver plan	18 200	18 200
Under året återlagda/uppbokade avskrivningar	-16 000	-
Bokfört värde vid årets slut	2 200	18 200

Not 28 Avsättningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	3 153	2 876	3 153	2 876
Årets avsättning	272	367	272	367
Utbetald avsättning	-48	-90	-48	-90
Bokfört värde vid årets slut	3 377	3 153	3 377	3 153

Not 29 Långfristiga skulder till koncernbolag	Moderbolaget	
	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	79 253	77 230
Upplupen ränta under året	1 034	2 023
Reglerad skuld mellan koncernbolag	-80 287	-
Bokfört värde vid årets slut	-	79 253

Not 30 Övriga långfristiga skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Skuld förvärv Årstaberget	30 642	30 563	30 642	30 563
Bokfört värde vid årets slut	30 642	30 563	30 642	30 563

Not 31 Övriga kortfristiga skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Koncernkonto	9 383 517	9 606 718	9 243 298	9 506 299
Skulder till hyresgäster	9 206	8 900	9 206	8 900
Personalrelaterade skulder	9 225	8 809	9 225	8 809
Övriga skulder	14 065	3 173	12 361	3 172
Bokfört värde vid årets slut	9 416 013	9 627 600	9 274 090	9 527 180

Not 32 Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Förskottsbetalda hyresintäkter	229 899	212 401	226 445	215 810
Upplupen hyresrabatt bostäder	11 287	10 556	11 287	10 556
Upplupna personalkostnader	40 999	39 868	40 999	39 868
Upplupna drifts- och underhållskostnader	81 598	77 030	81 367	76 697
Övriga upplupna kostnader	11 054	21 026	10 594	14 967
Bokfört värde vid årets slut	374 837	360 881	370 692	357 898

Not 33 Eventualförpliktelse	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Borgensåtagande Fastigo	3 783	3 694	3 783	3 694
Uppskov stämpelskatt avseende koncerninterna fastighetsöverlåtelser	66 652	64 174	64 174	64 174
	70 435	67 868	67 957	67 868

Not 34 Poster som inte ingår i kassaflödet	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	698 381	617 329	680 680	595 805
Rearesultat försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	26 275	-1 066	24 560	-1 066
Pensionsavsättning	223	277	223	277
Koncernbidrag	-	-	16 000	-
Övriga ej likviditetspåverkande poster	33 778	4 017	58 505	3 483
	758 657	620 557	779 968	598 499

Not 35 Betald skatt i kassaflödet	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Inkomstskatt	5 089	5 706	1 083	627
Skatt från tidigare år	-334	1 925	-341	1 944
Förändring av skattefordran/skuld	6 480	-18 567	1 167	-18 337
	11 235	-10 936	1 909	-15 766

Förslag till vinstdisposition

AB Familjebostäders fria egna kapital uppgår enligt balansräkningen till 10 259 302 412 kr. Avsättning till bundna reserver erfordras ej.

Till årsstämman förfogande står:		Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Balanserade vinstmedel	10 259 405 489	Utdelning	-
Årets vinst	143 698 738	I ny räkning balanseras	10 403 104 227
	10 403 104 227		10 403 104 227

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.

Innehållet i denna årsredovisning bestämdes den 17 mars 2026

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Deniz Butros
Ordförande

Per Rosencrantz
Vice ordförande

Ingela Edlund

Lena Kling

Magnus Grönlund

Shadi Larsson

Merit Frost Lindberg

Chris Österlund
Verkställande direktör

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

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



FAMILJEBOSTÄDER

En del av Stockholms stad

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

Verifikat

Titel: AB Familjebostäders års- och hållbarhetsredovisning

ID: f0ce81b0-21c7-11f1-9b0d-a394462e8a1e

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-03-17

Underskrifter

AB Familjebostäder 5560350067

Per Rosencrantz

per.rosencrantz@gmail.com

Signerat: 2026-03-17 10:01 BankID PER ANDERS ROSENCRANTZ

AB Familjebostäder 5560350067

Merit Frost Lindberg

merit.lindberg@gmail.com

Signerat: 2026-03-17 10:07 BankID MERIT FROST LINDBERG

AB Familjebostäder 5560350067

Chris Österlund

chris.osterlund@familjebostader.com

Signerat: 2026-03-17 10:08 BankID Chris Eva Christina Österlund

AB Familjebostäder 5560350067

Lena Kling

lenakling1234@gmail.com

Signerat: 2026-03-17 10:13 BankID LENA KLING

Ernst & Young AB 556053-5873

Fredric Hävrén

fredric.havren@se.ey.com

Signerat: 2026-03-17 16:16 BankID Fredric Hävrén

AB Familjebostäder 5560350067

Ingela Edlund

sosseingela@gmail.com

Signerat: 2026-03-17 10:07 BankID Kerstin Ingela Elisabeth Edlund

AB Familjebostäder 5560350067

Magnus Grönlund

greenland7612@gmail.com

Signerat: 2026-03-17 10:07 BankID MAGNUS GRÖNLUND

AB Familjebostäder 5560350067

Shadi Larsson

shadilarsson@gmail.com

Signerat: 2026-03-17 10:08 BankID Shadi Mohadjer Shirvani Larsson

AB Familjebostäder 5560350067

Deniz Butros

deniz.butros@stockholm.se

Signerat: 2026-03-17 10:14 BankID Deniz Butros

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
AB Familjebostäders års- och hållbarhetsredovisning.pdf	771.1 kB	d0b9 0bca ca3a 7dc8 730e 5ea0 7794 7ed4 3a9e 10cf cecc 696d 2e17 e15e cdb7 0f8e

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-03-17	09:37	Skapat Anders Burman, AB Familjebostäder 5560350067. IP: 217.21.230.160
2026-03-17	10:01	Signerat Per Rosencrantz, AB Familjebostäder Genomfört med: BankID av PER ANDERS ROSENCRANTZ. IP: 212.247.100.153
2026-03-17	10:07	Signerat Ingela Edlund, AB Familjebostäder Genomfört med: BankID av Kerstin Ingela Elisabeth Edlund. IP: 95.193.153.32
2026-03-17	10:07	Signerat Merit Frost Lindberg, AB Familjebostäder Genomfört med: BankID av MERIT FROST LINDBERG. IP: 78.79.175.6
2026-03-17	10:07	Signerat Magnus Grönlund, AB Familjebostäder Genomfört med: BankID av MAGNUS GRÖNLUND. IP: 95.194.136.34
2026-03-17	10:08	Signerat Chris Österlund, AB Familjebostäder Genomfört med: BankID av Chris Eva Christina Österlund. IP: 217.21.224.149
2026-03-17	10:08	Signerat Shadi Larsson, AB Familjebostäder Genomfört med: BankID av Shadi Mohadjer Shirvani Larsson. IP: 90.129.201.249
2026-03-17	10:13	Signerat Lena Kling, AB Familjebostäder Genomfört med: BankID av LENA KLING. IP: 90.130.54.116
2026-03-17	10:14	Signerat Deniz Butros, AB Familjebostäder Genomfört med: BankID av Deniz Butros. IP: 217.21.230.3
2026-03-17	16:16	Signerat Fredric Hävrén, Ernst & Young AB Genomfört med: BankID av Fredric Hävrén. IP: 213.115.65.104

Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22

