

# **ÅRSREDOVISNING**

## **2012**

**AB Familjebostäder**

Org.nr 556035-0067

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Familjebostäder org.nr. 556035-0067 får härmed avge årsredovisning för 2012.

### AB Familjebostäder

Familjebostäder är ett helägt dotterföretag till Stockholms Stadshus AB. Familjebostäder är moderbolag i en koncern vilken ingår de helägda dotterföretagen Hemmahamnen Bostad AB (org.nr 556736-2222), Hemmahamnen Kontor (org.nr 556736-2156), AB Familjebostäder Fastighetsnät (org.nr 556715-5386) samt Fastighets AB Pendlaren (org.nr 556751-6223).

### Ägardirektiv

Familjebostäder ska:

- inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på upprustning, underhåll och nybyggnation
- vara aktiva fastighetsförvaltare och ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning
- värna hyresrätten som boendeform samt bidra till Stockholms försörjning av hyresrätter och därmed fungera som ett komplement till privata aktörer
- bereda möjlighet för och särskilt stödja boende i ytterstaden att genom friköp förvärva sina lägenheter
- vara goda hyresvärdar
- medverka till att hela Stockholm ska vara attraktivt bland annat genom att medverka i investeringsprogram i ytterstaden och arbeta för att nå de beslutade visionerna för Järva och söderort.
- samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och nämnder samt privata aktörer för riktade satsningar på underhåll, systematiskt trygghetsarbete och säkerhet samt energieffektiviseringar
- öka hyresgästernas incitament att spara energi
- sprida de positiva erfarenheterna från dialogveckorna i Järva och genomföra dialogveckor med boende inom ramen för utvecklingen av södra ytterstaden
- fortlöpande genomföra boendedialoger för att återkoppla arbetet med visionerna för Järva och Söderort 2030, samt i samband med upprustningsarbetet i bostadsbeståndet
- främja en god rörlighet och tillgänglighet på bostadsmarknaden genom enkla och tydliga spelregler lika för alla, regelverk som undviker inlåsnings effekter och åtgärder för att förhindra olaga andrahandsuthyrning
- utreda möjligheterna att underlätta för äldre eller rörelsehindrade att byta till en lägenhet i entréplan
- fortsätta arbetet för att minska antalet avhysningar
- ta ett stort ansvar för försörjningen av förturs-, försöks- och träningslägenheter
- uppvakta regeringen med krav på skattelättnader för rumsuthyrning
- fortsätta tillgänglighetsanpassningen av fastigheterna
- tillsammans med Storstockholms brandförsvaret fortsätta samarbetet kring brandinformatörer, främst i ytterstaden, i syfte att förebygga och motverka bränder
- genomföra underhållsinsatser i utvalda miljöprogramområden med tydlig miljöprofil

## Viktiga händelser 2012

Resultatet för 2012 efter finansnetto 1 220 miljoner kronor. Av resultatet är 1 171 miljoner kronor hänförligt till realisationsvinster vid avyttringar av fastigheter. Det är avyttringar av fastigheter som ombildats till bostadsrättsföreningar samt en beståndsförsäljning till Willhem. Totalt är det knappt 1 800 lägenheter som avyttrats.

I fastighetsförvaltningen är kvalitet och service två nyckelord. Ett aktivt arbete med driftoptimering har gett effekt under 2012. Tillsammans med investeringar i energieffektiviseringsåtgärder inom ramen för Stimulans för Stockholm minskar såväl miljöpåverkan som kostnaderna. Resultatet från den löpande fastighetsförvaltningen uppgår till 49 miljoner kronor.

Inom ramen för Stimulans för Stockholm har satsningar på energieffektivisering, trygghet och ökad attraktivitet fortsatt. Detta arbete har gett tydligt resultat i bolagets kundundersökning. Index för trygghet ökade med 2,4 %-enheter.

Stöd till lokalt föreningsliv, fastighetsägarsamarbeten, erbjudande om sommarjobb och lovaktiviteter är bolagets bidrag till hållbar utveckling i söderort och på Järfvafältet. Projektet Rinkebystråket är viktigt för att utveckla områdets attraktivitet och tillväxt. Projektet har blivit något försenat men omfattningen och målet för projektet är alltså detsamma.

Att bygga nya bostäder är ett prioriterat område för såväl Stockholms Stad som för Familjebostäder.

Under 2012 har ett bolag förvärvat, Fastighets AB Pendlaren, innehållande ett projekt omfattande 109 lägenheter/lokaler. Pendlaren 1 ligger vid Älvsjö Torg och förvärvet innebär att Familjebostäder utökar närvaron i området. Projektet påbörjades i december 2011 och beräknas vara avslutat under juni månad 2013. I samma område har projektet med fastigheten Perrongen 1 slutförts. En fastighet som innehåller 99 lägenheter/lokaler. I fastigheten Perstorp 1 i Sköndal flyttade 80 studenter in i temporära studentlägenheter. Här planeras nu för minst 300 nya hyresrätter.

Under året har även avtal tecknats med Skanska avseende förvärv att ett bolag innehållande ett projekt, Gyllene Ratten i Fruängen. Ett projekt som kommer ge ett tillskott om 166 lägenheter. Affären fullföljs i mitten av januari 2013.

Med JM kommer Familjebostäder även förvärva ytterligare en fastighet i Älvsjö, Sandaletten 1. Fastigheten består nuförtiden i huvudsak av en kontorsfastighet där korttidsuthyrning kan vara aktuellt i avvaktan på detaljplaneändring för att skapa bostadslägenheter. Tillträde till fastigheter sker i mitten av januari 2012 års verksamhet har också innehållit mycket förändringsarbete.

Under första kvartalet påbörjades en genomlysning av organisationen på Bygg- och teknikavdelningen. Organisation och arbetssätt har setts över. En ny avdelningschef för den nya projektutvecklingsavdelningen har rekryterats.

Under andra halvåret 2012 påbörjades även en förändring av förvaltningsorganisationen. Från att vara indelat i tre distrikt har nu skapats en fastighetsavdelning.

Målsättningen med förändringarna är att skapa en effektiv projekt- och förvaltningsorganisation där Familjebostäder har en strategisk förmåga med affärsmässighet i fokus, en produktionsförmåga där ny- och ombyggnation görs för att kunna förvalta fastigheterna med hög kvalitet samt en förvaltningsförmåga

där drift och underhåll på våra fastigheter görs med fokus på driftnetto och service till våra hyresgäster. Syftet är att öka produktivitet och effektivitet.

Hyresförhandlingar genomfördes i slutet av året och resulterade i att den 1 januari 2013 höjdes bostadshyrorna med ett intervall mellan 0,99 – 3,5 % beroende på område, standard och byggnadstyp.

## Fastigheterna och fastigheternas värde

### Fastighetsbeståndet

Familjebostäder ägde vid årets utgång 372 (401) fastigheter med 19 711 (21 254) bostäder och 2 098 (2.176) lokaler, en sammantagen uthyrningsbar area om 1 434 891 (1.532.065) kvadratmeter. Majoriteten av fastigheterna är uppförda på mark som innehas med tomträtt eller arrende. Av den totala arean utgjorde bostäderna 90 procent och lokalerna 10 procent.

### Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet

Familjebostäder gör årligen en värdering av fastighetsbeståndet. Värderingen är i gjord i Datschas värderingssystem som en femårig kassaflödesanalys för varje enskild fastighet, där Familjebostäder har lagt in grunduppgifterna per fastighet och ansvarar för dess riktighet. Newsec Advice AB har sedan områdesvis kompletterat med marknadens avkastningskrav samt granskat och i förekommande fall justerat uppgifter om drift- och underhållskostnader, hyresnivåer och vakanser.

### Värderingsmetodik

Värderingen utgår från faktiska förhållanden och bedömningar av marknadsmässiga avkastningskrav. En bedömning av långsiktig normal uthyrningsgrad för respektive fastighet. Värdet på fastigheten bestäms av utvecklingen av driftnettot och avkastningskravet. Marknadens uppfattning om realränta och riskpremie styr vilket avkastningskrav som en viss fastighet har. Varje enskild fastighet har bedömts var för sig. Den faktiska aktuella hyresnivån används med justeringar för kända förändringar. I förutsättningarna används även faktiska drift- och underhållskostnader, inklusive aktuell fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

### Förutsättningar

Nedan förutsättningar och resultat gäller vid värderingen:

Benämning	Värde	
Marknadsvärde	25 253 487	kSEK
Marknadsvärde per kvm	17 301	SEK/m <sup>2</sup>
Marknadsvärde / Summa taxeringsvärde	1,25	
Initial direktavkastning	2,13	%
Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning	3,93	%
Kalkylränta för restvärdet	5,93	%
Kalkylränta för driftnetto	5,93	%

### Fastighetsindex

Familjebostäder deltar årligen och så även för 2012 i det index som Svenskt Fastighetsindex tillsammans med Investment Property Databank (IPD). Indexet ger möjlighet till jämförelse med andra bostadsföretag avseende avkastning, förvaltningskostnader, driftnetto, intäkter och investeringar.

## Förändringar i fastighetsbeståndet

### *Ombildning och försäljningar*

De boende erbjuds möjlighet att förvärva sin lägenhet genom ombildning till bostadsrätt. Under 2012 har 14 fastigheter innehållande 587 lägenheter ombildats till bostadsrätt.

Under våren tecknades ett avtal med Willhem avseende försäljning av 1 194 lägenheter i Västerort. Beslutet om försäljningen överklagades varför tillträdet kunde ske först den 14 december. Det har varit en rättslig prövning i affären och den 20 december kom utslaget från förvaltningsrätten i ärendet vilken gav Familjebostäder rätt. Eventuella överklaganden ska ske inom tre veckor från förvaltningsrättens beslut. Fastigheten Smålänningen 2 har exkluderats från avtalet med Willhem då de boende har beslutat sig för att ombilda till bostadsrättsförening.

### *Förvärv*

Under året har fastigheten Pendlaren 1 av Maxera Bygg. Detta är förvärv av ett bolag innehållande ett projekt omfattande 109 lägenheter/lokaler. Pendlaren 1 ligger vid Älvsjö Torg och förvärvet innebär att Familjebostäder utökar närvaron i området. Projektet påbörjades i december 2011 och beräknas vara avslutat under juni månad 2013.

Avtal har under året också tecknats med Skanska avseende förvärv av ett projekt i Fruängen, Gyllene Ratten. Ett projekt omfattande 166 lägenheter. Projektet följer stadens program för ekologiskt byggande. Inflyttning beräknas ske i december 2014. Affären godkändes av Kommunfullmäktige november och förvärvet fullföljs i början av 2013.

Familjebostäder och JM har gemensamt beslutat att förvärva en kontorsfastighet i L M Ericssons gamla fabriksområde i Älvsjö. Familjebostäders andel uppgår till en tredjedel och JM:s två tredjedelar. Arbetet pågår med att ta fram en detaljplan med inriktning på c:a 400 bostäder fördelade på tre fastigheter. I avvaktan på att den nya detaljplanen vinner laga kraft kan lokalerna komma att hyras ut på korttidskontrakt och därefter kommer kontorsbyggnaderna att rivas. Förvärvet och tillträdet av fastigheten sker i början av 2013.

## **Finansiering**

Vid årets slut hade Familjebostäder en låneskuld om 2 445 miljoner kronor. En ökning jämfört med föregående år med 144 miljoner kronor. Under året har investeringar i projekt och befintligt bestånd uppgående till 1 372 miljoner kronor. Samtidigt har avyttringar genomförts uppgående till 1 891 miljoner kronor.

### *Mål och strategier*

Familjebostäders finansverksamhet regleras av Stockholms Stads övergripande finanspolicy. Moderbolaget Stockholms Stadshus AB har en antagen finanspolicy vilken gäller för Familjebostäder. Externa finansiella transaktioner inklusive långfristig finansiering sker genom Stadens gemensamma koncernkontosystem. Målsättningen är att optimera de finansiella flödena inom Stockholms Stads kommunkoncern.

### *Låneportfölj och räntor*

Skulden uppgick per 2012-12-31 till 2 171 mnkr, varav 100% (100) finansieras via Stockholms Stads koncernkontosystem. Kreditramen för bolaget har under året varit 4.800 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan under året har varit 3,58 %.

### Belåningsgrad och soliditet

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna var vid årets utgång 22 (21) %. I förhållande till marknadsvärdet 9 (9) %.

Soliditeten uppgick vid årets utgång till 74 (73) %. Med hänsyn tagen till fastigheternas marknadsvärde var den justerade soliditeten 89 (85) %.

## Möjligheter och risker

### Hyresutvecklingen

Stockholms stad fortsätter att växa och med det även efterfrågan på bostäder. Den generella efterfrågan på bostäder fortsätter därmed vara hög och hålls till stor del uppe av den starka befolkningstillväxten som byggs upp av ett mycket positivt flyttnetto och ett stabilt födelseöverskott. Hyresrätten är en viktig beståndsdel i en tillväxtregion som Stockholmsregionen. I Familjebostäder utgör bostadsuthyrningen 90 % av verksamheten. Risken för vakanser i bostäderna bedöms som låg. Avseende lokaluthyrningen bedöms risken för vakanser också som låg. Den marknadsrelaterade vakansgraden är och har varit under relativt lång tid på 6 %. Utvecklingen i uthyrning av lokaler har varit positiv under 2012 och prognosen för 2013 är att den fortsätter ha en positiv utveckling.

### Nyproduktion

Stockholms Stad har en målsättning och ägardirektiv om att skapa 1 500 nya hyresrätter per år. Familjebostäders andel av den nyproduktionen uppgår till en tredjedel av det målet. Konkurrensen är hög kring byggarbetskraft och ökande produktionskostnader. Det kan innebära en risk att inflyttningshyrorna inte står i rätt relation till produktionskostnaderna. Familjebostäder arbetar kontinuerligt för att kvalitetssäkra förutsättningar för genomförandet av nyproduktionsprojekten.

### Investeringar och underhåll

Sedan 2009 har de kommunala bostadsbolagen tagit del av Stockholm Stads satsning Stimulans för Stockholm vilket syftar till satsning på underhåll och ombyggnadsåtgärder. Stimulans för Stockholm riktar in sig på energibesparande, trygghetsskapande och standardhöjande åtgärder. Familjebostäder arbetar kontinuerligt för att skapa rätt förutsättningar för genomförandet av projekten för investeringar och underhåll.

### Fastighetskostnader

Familjebostäder arbetar med kvalitetssäkring av förvaltningen för att ha god kontroll på fastigheterna. Med god underhållsplanering med förebyggande åtgärder minskar antalet, och kostnaderna för, oförutsedda reparationer. Energi svarar för 30 procent av Familjebostäders fastighetskostnader. En stor satsning har gjorts på energioptimerande arbete och investeringar. Familjebostäder arbetar aktivt med uppföljning av energiförbrukningen och arbetar målmedvetet för att minska densamma.

### Administrativa risker

Familjebostäder arbetar löpande med att övervaka företagets administrativa säkerhet och kontroll. Under 2012 har system för intern kontroll utarbetats liksom en översyn av risk- och väsentlighetsanalys för att skapa god intern kontroll.

### Miljö

Familjebostäders miljöarbete sker på ett systematiskt och långsiktigt sätt med inriktning mot ständig förbättring och ISO-certifiering. Kunskapen om kända miljörisiker är god samtidigt som det ofta görs nya

bedömningar av experter och myndigheter angående vad som är miljöfarliga eller hållbara tekniker, och material och gränsvärden omprövas. Omfattande insatser har genomförts för att minska utsläppen av växthusgaser, sanera föroreningar, göra bra materialval samt förbättra inomhusmiljön och avfallshanteringen. Familjebostäders ambitionsnivå är dock hög inom miljöområdet, vilket tydligt har fått en positiv utvecklingen av driftskostnaderna.

#### Finansiellt

Lånevolymen har minskat under 2012. Investeringsvolymen har varit hög samtidigt som bolaget har haft inflöden av likvider från fastighetsförsäljningar. Bolaget har en hög soliditet och en god förmåga att finansiera stora framtida investeringsbehov, cirka 1 mdkr per år. Räntekostnaden är normalt en av de enskilt största kostnaderna för Familjebostäder och den långsiktiga lönsamheten är i hög grad påverkad av ränteutvecklingen på den finansiella marknaden. All in- och utlåning inom kommunkoncernen sker via koncernkontosystemet. Räntan på checkkrediten sätts månadsvis utifrån genomsnittsräntan på den externa nettoskulden i kommunkoncernen. Modellen innebär att bolagens skuldportföljer inte längre kommer att ha någon duration. I praktiken återspeglar den kommunkoncernens externa skuldportfölj. Räntekostnaderna kommer därmed att variera och utveckla sig som om bolagen hade en portfölj med en duration som är lika med kommunkoncernens. Genom att arbeta med bra kalkyler och beslutsunderlag tillsammans med bolagets finansiella styrka är inga större finansiella risker identifierade.

#### Externa intressenter

Väsentliga delar i Familjebostäders driftskostnader påverkas av politiska beslut. Exempelvis skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. Avseende skatter rör det sig om bolagsskatter, arbetsgivaravgifter, moms, punktskatter, fastighetsskatt/ avgift, tomträttsavgälder med mera. Taxebundna avgifter är en stor del av driften och förändringar i taxorna ger stora effekter på resultatet. Fastighetstransaktioner påverkar bolagets möjlighet att leverera operativt resultat då sammansättningen på fastighetsportföljen viktas om.

#### Känslighetsanalys

För 2013 är målsättningen för Familjebostäder ett driftnetto som överstiger utfallet 2012.

Känslighetsanalys		
Effekt på resultat vid förändring av:	Förändring	Resultat miljoner kronor
Hysesutveckling	1%	17
Driftnetto	1%	10
Ränteförändring	1%	30

#### Organisation och medarbetare

Ett förändringsarbete av organisationen för pågått under stor del av året. Det har resulterat i att från 1 januari 2013 har en samlad fastighetsavdelning skapats under en och samma fastighetschef istället för tre distrikt. Vidare har en genomlysning av Bygg- och teknikavdelningen genomförts för att se över såväl organisationen som arbetssätt. En ny avdelningschef har rekryterats och avdelningen har ändrat namn till projektutvecklingsavdelningen. Målsättningen med förändringarna är att skapa en effektiv projekt- och förvaltningsorganisation med strategisk-, produktions- och förvaltningsförmåga i fokus.

Medelantal anställda under året var 278 (283) varav 122 (118) kvinnor och 156 (165) män.

Ledarskapsfrågor liksom hälso- och friskvårdsaktiviteter är prioriterade och är en naturlig del av den löpande verksamheten. Sedan 2008 är Familjebostäder en hälsodiplomerad arbetsplats. Hälsoarbetet bidrar till sänkt sjukfrånvaro. Med medvetet och strukturerat hälsoarbete avser vi behålla diplomeringen.

### **Prognos 2013**

Familjebostäder ska bygga 500 lägenheter årligen vilket kräver god planeringsförmåga och ytterst intensivt arbete för att få åtkomst till byggbar mark. Under året kommer ytterligare projektutvecklingsresurser därför avsättas. Inom ramen för Familjebostäders uppdrag att påbörja byggandet av 500 lägenheter planeras även för boende för funktionshindrade och särskilt boende för äldre.

Stockholm behöver fler studentbostäder för att kunna utvecklas som kunskapsnav i Sverige. Tillgången till billiga studentbostäder är därför avgörande. Under 2013 kommer Familjebostäder uppgradera arbetet med att bygga studentbostäder bl a genom att systematiskt inventera möjligt byggande på redan befintlig mark, skapa tillfälliga studentbostäder i ombyggnadsfastigheter m.m. I detta arbete ingår även att identifiera ombyggningsbara lokaler i befintligt bestånd.

Familjebostäders strategi för förvärvs- och markutveckling har under 2012 tagit form och flera projekt har förvärvats som framledes kommer tillföra nya lägenheter.

En viktig åtgärd för att höja den upplevda tryggheten i fastigheterna är de så kallade trygghetspaketen och förbättrad tillsyn och städning i framför allt återvinningsrum, förråd och källare. Insatserna har gett avtryck i ökad kundnöjdhet i nöjdkundindex. Tryggheten i allmänna utrymmen ska ytterligare öka genom att arbetet med säkerhetspaket fortsätter.

Arbetet med att skapa en BID, Business Improvement District, i Rinkeby har utvecklats under 2012. De kommunala och privata bostadsbolagen har tillsammans med Trafikkontoret och Rinkeby - Kista stadsdelsförvaltning genomfört en gemensam markupphandling. Ett annat BID-projekt som Familjebostäder bör engagera sig i är det som nu initierats av CityCon och Trafikkontoret i Högdalen.

Familjebostäders roll som fastighetsägare i Söderort och på Järva innefattar också ett stort ansvar för att bidra till investeringar i ytterstadsområdena. Under verksamhetsåret startar en av bolagets största satsningar – Rinkebystråket. Vid sidan av målsättningen att tillföra värden till ett område där bolaget har ett stort fastighetsbestånd sedan lång tid tillbaka ska Rinkebystråket även utgöra ett bidrag till utvecklingen av Järva. Målsättningen är att Rinkebystråket, när det är färdigställt, ska attrahera såväl Rinkebybor som andra till stråket och därmed skapa affärsunderlag för lokalyresgästerna och med detta utveckla områdets stadsmiljö. Inom projektet sammanfaller därmed såväl fastighetsutveckling som affärsutveckling och stadsutveckling.

Familjebostäders fastighetsförvaltning ska präglas av ekonomisk långsiktighet, kostnadseffektivitet och rationell bostadsförvaltning. Bolaget kommer under 2013 utveckla och



implementera en tydlig affärsplan och kommer att delta i mätningen av driftsresultat som kan jämföras med andra fastighetsbolag via Svenskt FastighetsIndex, SFI. Familjebostäder ska arbeta med att stärka fokus på kvalitet och service i produktion och förvaltning. Arbetet att implementera ett system för kvalitetssäkrad fastighetsförvaltning fortsätter. Projektet syftar till att utarbeta enhetliga, effektiva och uppföljningsbara arbetssätt och nyckeltal. Med arbetssättet skapas systematik för arbetssätt innefattande t ex fastighetens underhållsstatus, nivå på kvalitetsentreprenader såsom markunderhåll och städning samt kontroll av administrativa moment kopplade till fastighetens förvaltning.

Bolagets nya organisation för projektutveckling kommer utveckla kvalitetsarbete genom att ha en förstärkt funktion för expertområdeskunskap inom byggverksamheten. En systematisk genomgång och uppgradering av bolagets kvalitetsarbete inom byggområdet kommer genomföras. Standardbeskrivningar för Familjebostäders nyproduktion, ombyggnation och underhållsprojekt ska vara uppdaterade, kända och accepterade. Genom standardisering av vår produktionskvalité skapas goda förutsättningar för en kvalitetssäkrad och kostnadseffektiv produktion som bygger för förvaltning.

Familjebostäder kommer att arbeta aktivt med driftoptimering för att säkerställa bästa inomhusklimat för hyresgäster till en lägsta möjliga kostnad. Arbetet fortsätter under året med alternativa energilösningar och att öka hyresgästernas förståelse för energispararbete. Den fortsatta upprustningen av fastighetsbeståndet är en viktig del i arbetet med att minska energianvändningen. Bolagets mål är att minska energibehovet med 20 % till 2020, jämfört med 2011.

Målsättningen för årets resultat efter finansnetto är 100 miljoner kronor.

## Kommentarer till resultaträkningen

### Resultat

Resultatet efter finansnetto uppgår till 1 220 (530) miljoner kronor. Av resultatet avser 1 171 miljoner kronor realisationsvinster för genomförda fastighetsförsäljningar. Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt är 985 miljoner kronor.

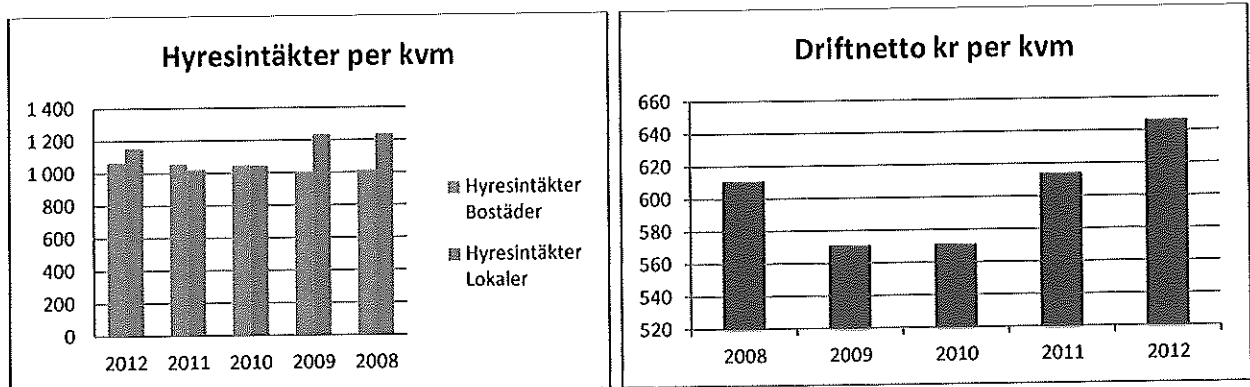
### Driftnetto och överskottsgrad

Driftnetto för 2012 är 491(426) miljoner kronor vilket i relation till intäkterna ger en överskottsgrad på 28 (25) %. Främst är ökningen hänförlig till högre intäkter samt lägre kostnader för taxebundna kostnader.

### Nettoomsättning

Omsättningen har ökat jämfört med 2011. Det är i huvudsak den avtalade hyresjusteringen från 1 januari som gör att omsättningen ökar. Förvärvet av Perstorp 1, Farsta bidrar också till ökningen av omsättningen.

Vakansgraden är fortsatt låg när det gäller bostadslägenheter och den marknadrelaterade vakansgraden för lokaler för 2012 är 4,5 %. Under året har ett aktivt arbete för att få in nya hyresgäster i Hammarby Sjöstad gett resultat och flera nya hyresgäster har eller är på väg att flytta in.



## Fastighetskostnader

### Fastighetsskötsel

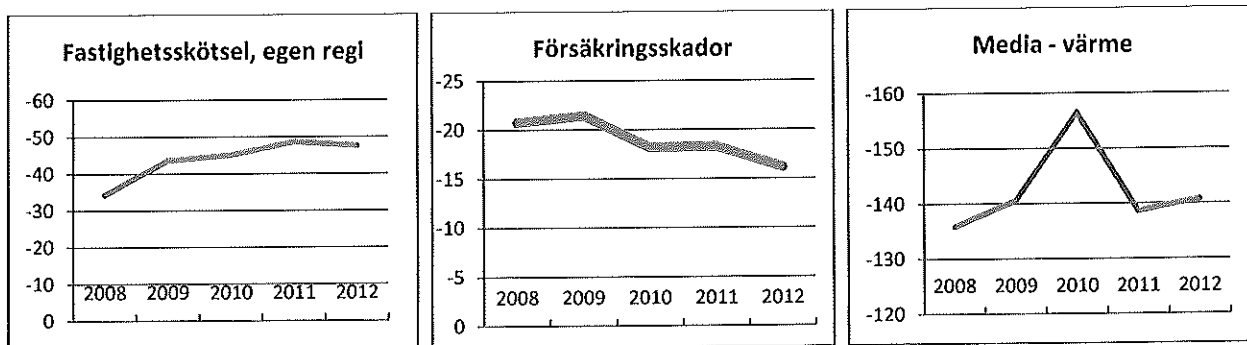
Kostnaderna för fastighetsskötsel är högre i jämförelse med 2011. En viss ökning av kostnaderna av materialinköp för driften men det är framför allt kostnader för CSR-aktiviteter (Corporate Social Responsibility) som utgör ökningen jämfört med 2011.

### Reparationer

Kostnaderna för reparationer har under flera års tid minskat. Likaså har kostnaderna för försäkringsskador minskat. Familjebostäder har under en 10 årsperiod genomfört ett stambytesprogram som avslutades 2010. De senaste 6 åren har kostnaderna för reparationer och försäkringsskador minskat vilket tydligt visar att satsningen på stambyte gett effekt på bolagets kostnader.

### Taxebundna kostnader

Taxebundna kostnader är lägre i jämförelse med 2011. Det är framför allt kostnaderna för el och värme som är lägre. För elkostnaderna har det varit en gynnsam utveckling på marknadspriserna. Avseende värme så var ett relativt varmt år 2012 vilket gör att förbrukningen är lägre jämfört med 2011. Vidare så är förändringen av värmekostnaderna även en effekt av investeringar och underhåll i syfte att minska energikostnaderna och ett aktivt arbete med att optimera våra anläggningar. Värmekostnaderna per kvadratmeter är något högre till följd av prisökning.



### Underhållskostnaderna

För 2012 har det varit en fortsatt satsning inom ramen för Stimulans för Stockholm på energieffektiviserande, trygghetsskapande och standardhöjande åtgärder. Underhållskostnaderna för 2012 är något lägre i jämförelse med 2011. Framför allt är det försening i projektet kring Rinkebystråket som förklarar skillnaden.

### Tomträttsavgälder och fastighetsskatt

En ökning i jämförelse med föregående år vilket förklaras av prisutvecklingen enligt avtalen med Stockholms Stad. Ökningen är även hänförlig till de tillkommande fastigheterna under året.

Fastighetsskatten har minskat i jämförelse med 2011 vilket har sin förklaring i fastigheter vilka sålts och ombildat till bostadsrätter.

### Centrala administrations- och försäljningskostnader

Kostnaderna är i nivå med 2011. Under året har mycket arbete lagts ned på omorganisationen, såväl med egna interna resurser som med externa resurser.

### Finansiella poster

Finansiering sker via löpande upplåning mot ett koncernkonto. Kostnaderna har ökat i jämförelse med 2011. Investeringar och förvärv gör att de finansiella kostnaderna ökar, liksom utdelningen till ägaren. Räntenivån sett över året har varit något högre i jämförelse med 2011.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Familjebostäders fria egna kapital uppgår enligt balansräkningen till 7 218 859 017 kr, varav årets vinst är 1 002 332 365 kr. Avsättning till bundna reserver erfordras ej.

Till årsstämmans förfogande står:

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanserade vinstmedel	6 216 526 652	Utdelning	1 386 000
Årets vinst	<u>1 002 332 365</u>	I ny räkning balanseras	<u>7 217 473 017</u>
	7 218 859 017		7 218 859 017

### 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 februari 2013

Jonas Nilsson  
Ordförande

Ann-Margarethe Lihv  
Vice ordförande

Bertil Johansson

Peter Lundberg

Dundar Abit

Emilia Bjuggren

Elina Åberg

Magdalena Bosson  
Verkställande direktör

Vid styrelsens behandling av årsredovisningen har även de av arbetstagarna utsedda representanterna Kjell Allgurin och Conny Nilsson deltagit.

Min revisionsberättelse har avgivits den

Björn Ohlsson  
Auktoriserad revisor

## RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	2012	2011
Nettoomsättning	1,2	1 773 127	1 712 906
Fastighetskostnader		-1 282 544	-1 287 093
<b>Driftnetto</b>		<b>490 583</b>	<b>425 813</b>
Av- och nedskrivningar	4	-269 199	-272 824
<b>Bruttoresultat</b>		<b>221 384</b>	<b>152 989</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5,6,30	-80 899	-80 788
Jämförelsestörande poster	7	1 171 192	533 755
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 311 677</b>	<b>605 956</b>
Ränteintäkter		370	735
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-91 360	-75 954
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 220 687</b>	<b>530 737</b>
Bokslutsdispositioner		-2 690	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 217 997</b>	<b>530 737</b>
Skatt på årets resultat	9	-232 825	-142 840
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>985 172</b>	<b>387 897</b>

## BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10	10 473 859	10 716 046
Pågående ny- och ombyggnader	11	1 903 706	1 257 685
Inventarier	12	163 373	195 481
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	90	90
Uppskjuten skattefordran	14	50 623	35 491
Andra långfristiga fordringar	15	6 288	4 739
		<b>12 597 939</b>	<b>12 209 532</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och kundfordringar		10 643	10 493
Fordringar hos koncernföretag		7 978	26 732
Övriga fordringar		70 342	72 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	39 369	32 633
		<b>128 332</b>	<b>142 649</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 726 271</b>	<b>12 352 181</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		750 000	750 000
Övrigt tillskjutet kapital		1 399 571	1 424 806
Balanserad vinst inkl årets resultat		7 210 342	6 813 899
		<b>9 359 913</b>	<b>8 988 705</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	17	354 014	453 560
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		351 819	263 583
Skulder till koncernföretag		11 593	34 354
Skatteskulder		130	95 543
Övriga kortfristiga skulder	18	2 459 862	2 328 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	188 941	188 269
		<b>3 012 345</b>	<b>2 909 916</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 726 271</b>	<b>12 352 181</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
Ställda säkerheter		inga	inga
Ansvarsförbindelser	20	60 469	60 120

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL - KONCERNEN

Belopp i Tkr			Övrigt	Balanserad
	Aktiekapital	tillskjutet kapital	vinst inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2011	750 000	1 473 601	6 397 460	8 621 061
Årets resultat			387 897	387 897
Utdelningar			-2 068	-2 068
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-48 795	48 795	0
Lämnade koncernbidrag			-24 675	-24 675
Skatteeffekt av lämnade koncernbidrag			6 490	6 490
<b>Utgående balans per 31 december 2011</b>	<b>750 000</b>	<b>1 424 806</b>	<b>6 813 899</b>	<b>8 988 705</b>
Ingående balans per 1 januari 2012	750 000	1 424 806	6 813 899	8 988 705
Årets resultat			985 172	985 172
Utdelningar			-613 964	-613 964
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-25 235	25 235	0
<b>Utgående balans per 31 december 2012</b>	<b>750 000</b>	<b>1 399 571</b>	<b>7 210 342</b>	<b>9 359 913</b>

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

Lämnade koncernbidrag redovisas från och med 2012 över resultaträkningen.

## KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	2012	2011
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 220 687	530 737
Poster som inte ingår i kassaflödet	21	-897 563	-259 601
Betalad inkomstskatt	22	-442 915	-366 297
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-119 791</b>	<b>-95 161</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar		14 316	-21 674
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		76 177	-226 195
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-29 298</b>	<b>-343 030</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Maskiner och inventarier		-1 204	-4 103
Pågående nyanläggningar		-1 189 521	-1 151 242
Byggnader		-175 358	-99 702
Försäljning av anläggningstillgångar		1 891 920	1 095 130
Kostnadsförda investeringar			5 566
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>525 837</b>	<b>-154 351</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Ökning (+)/minskning (-) av koncernkonto		143 649	556 988
Utdelning		-613 964	-2 068
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar		-1 549	-1 647
Amortering av skuld		0	-10 188
Koncernbidrag		-24 675	-45 709
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-496 539</b>	<b>497 376</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>-5</b>
Likvida medel vid årets början		0	5
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	Not	2012	2011
Nettoomsättning	23,24	1 769 292	1 710 902
Fastighetskostnader	25	-1 279 256	-1 276 452
<b>Driftnetto</b>		<b>490 036</b>	<b>434 450</b>
Av- och nedskrivningar	26	-251 951	-232 697
<b>Bruttoresultat</b>		<b>238 086</b>	<b>201 753</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	27-29	-89 793	-90 741
Jämförelsestörande poster	30	1 171 192	524 090
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 319 484</b>	<b>635 102</b>
Ränteintäkter		365	729
Räntekostnader och liknande resultatposter	31	-79 976	-63 566
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 239 873</b>	<b>572 265</b>
Bokslutsdispositioner	32	94 811	65 724
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 334 684</b>	<b>637 989</b>
Skatt på årets resultat	33	-332 352	-173 752
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 002 332</b>	<b>464 237</b>

## BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	34	10 246 254	10 551 763
Pågående ny- och ombyggnader	35	1 737 264	1 257 277
Inventarier	36	17 787	23 828
Aktier och andelar	37	136 780	33 434
Andra långfristiga värdepappersinnehav	38	90	90
Uppskjuten skattefordran	39	50 623	35 491
Andra långfristiga fordringar	40	6 288	4 739
		<b>12 195 085</b>	<b>11 906 622</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och kundfordringar		9 683	9 879
Fordringar hos koncernföretag		8 081	24 834
Övriga fordringar		67 835	71 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41	36 040	29 987
		<b>121 639</b>	<b>136 217</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 316 725</b>	<b>12 042 839</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital		916 764	925 721
Fritt eget kapital		7 218 859	6 821 534
		<b>8 135 623</b>	<b>7 747 255</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	42	1 580 522	1 694 823
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		336 555	262 785
Skulder till koncernföretag		107 498	106 741
Skatteskulder		-	93 794
Övriga kortfristiga skulder	43	1 968 805	1 949 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44	187 723	187 580
		<b>2 600 580</b>	<b>2 600 761</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 316 725</b>	<b>12 042 839</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	45	60 469	60 120

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL - MODERBOLAGET

Belopp i Tkr				Balanserad	
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	vinst Inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2011	750 000	12 853	163 225	6 396 356	7 322 434
Årets resultat				464 237	464 237
Utdelningar				-2 068	-2 068
Återföring av uppskrivningsfond		-357		357	0
Lämnade koncernbidrag				-50 675	-50 675
Skatteeffekt av lämnade koncernbidrag				13 327	13 327
<b>Utgående balans per 31 december 2011</b>	<b>750 000</b>	<b>12 496</b>	<b>163 225</b>	<b>6 821 534</b>	<b>7 747 255</b>
Ingående balans per 1 januari 2012	750 000	12 496	163 225	6 821 534	7 747 255
Årets resultat				1 002 332	1 002 332
Utdelningar				-613 964	-613 964
Återföring av uppskrivningsfond		-8 957		8 957	0
<b>Utgående balans per 31 december 2012</b>	<b>750 000</b>	<b>3 539</b>	<b>163 225</b>	<b>7 218 859</b>	<b>8 135 623</b>

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

Lämnade koncernbidrag redovisas från och med 2012 över resultaträkningen.

## KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	Not	2012	2011
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 239 873	572 265
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	46	-914 811	-290 063
Betald inkomstskatt	47	-494 053	-368 047
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-168 991</b>	<b>-85 845</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar		62 227	-37 123
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		93 465	-225 040
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-13 299</b>	<b>-348 008</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Maskiner och inventarier		-1 380	-4 103
Pågående nyanläggningar		-1 023 487	-1 142 634
Byggnader		-107 358	-99 702
Försäljning av anläggningstillgångar		1 878 599	1 088 819
Förvärv av dotterföretag		-103 346	0
Kostnadsförda investeringar		-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>643 028</b>	<b>-157 620</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Ökning (+)/minskning (-) av koncernkonto		36 459	565 235
Utdelning		-613 964	-2 068
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar		-1 549	-1 647
Amortering av skuld		-	-10 188
Koncernbidrag		-50 675	-45 709
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-629 729</b>	<b>505 623</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>-5</b>
Likvida medel vid årets början		0	5
Likvida medel vid årets slut		0	0



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad efter bestämmelserna i årsredovisningslagen med beaktande av Bokföringsnämndens allmänna råd.

### Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Redovisning av intäkter och kostnader

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

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

### Försäljning av fastigheter

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

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier med ett anskaffningsvärde på över 23 tkr aktiveras.

Pågående nyanläggningar värderas till nedlagda kostnader. Interna byggherrekostnader från bolagets teknikavdelning aktiveras. Från och med 2002 aktiveras inga interna räntor på byggobjekt. För ombyggnadsprojekt sker kostnadsföring löpande efter individuell prövning.

Fastigheterna har upptagits till anskaffningsvärde med justeringar för upp- och nedskrivningar.

### Avskrivningar

Avskrivningarna sker linjärt över tillgångens nyttjandeperiod och redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Markanläggningar anskaffade efter 1993	20 år
Markanläggningar anskaffade före 1994	50 år
Inventarier	5 år

### Nedskrivningar

De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag genom en så kallad beståndsvärdering för att bland annat 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.

### 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 kommun-koncernens övergripande finanspolicy hanteras bolagens befintliga tidsbundna lån och placeringar av limit i koncernkontosystemet.

## **Skatt**

Total skatt utgöres av aktuell skatt och uppskjuten 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 beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

## **Koncernredovisning**

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

AB 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 företag i koncernen liksom sammanhängande realiserade vinster och förluster elimineras i sin helhet.

## NOTER - KONCERNEN

Belopp i tkr om ej annat anges.

1. Nettoomsättning		2012	2011
Hyresintäkter	Bostäder	1 548 692	1 508 425
	Lokaler	199 653	181 712
	Bilplatser mm	38 475	40 156
		1 786 820	1 730 293
Avgår outhyrt	Bostäder	-5 260	-7 005
	Lokaler	-12 065	-11 124
	Bilplatser mm	-2 568	-2 911
		-19 893	-21 040
Hyresrabatter		-11 685	-12 167
		1 755 242	1 697 086
<b>Övriga förvaltningsintäkter</b>			
Såld värme, vatten och el		6 558	5 880
Övriga intäkter		11 327	9 940
		17 885	15 820
<b>Nettoomsättning</b>		<b>1 773 127</b>	<b>1 712 906</b>

Av nettoomsättningen utgör 11 597 tkr (13 700 tkr) intäkter från koncernföretag och 61 476 tkr (53 100 tkr) intäkter från Stockholm stad

2. Kontraktsförfallostruktur		Belopp i Mkr	Kontraktsvärde	Andel av värdet
Hyreskontraktens löptider per 31 december 2011				
Lokalhyresavtal	2012		3,6	3%
	2013		45,8	35%
	2014		41,3	31%
	2015 och senare		40,3	31%
			131,0	100%
Smålokaler			6,9	
Bostäder			1 362,0	
		<b>Totalt</b>	<b>1 499,9</b>	
Hyreskontraktens löptider per 31 december 2012				
Lokalhyresavtal	2013		3,9	3%
	2014		51,9	36%
	2015		34,6	24%
	2016 och senare		54,0	37%
			144,4	100%
Smålokaler			6,5	
Bostäder			1 338,0	
		<b>Totalt</b>	<b>1 488,9</b>	

3. Fastighetskostnader		2012	2011
<b>Driftskostnader</b>			
Fastighetsskötsel		-195 106	-182 484
Reparationer		-64 980	-67 796
Taxebundna kostnader	Vatten	-36 830	-33 901
	El/Gas	-44 707	-51 115
	Sophantering	-27 230	-29 170
	Uppvärmning	-215 453	-213 466
Lokal administration		-99 227	-90 624
Övriga driftkostnader		-22 785	-22 658
		-706 318	-691 214
<b>Underhållskostnader</b>			
Fastighetsunderhåll		-369 185	-360 950
- varav Stimulans Stockholm		-183 710	-198 419
Lägenhetsunderhåll		-67 063	-97 965
		-436 248	-458 915
Tomträttsavgälder		-98 738	-93 667
Fastighetsskatt		-41 241	-43 297
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-1 282 544</b>	<b>-1 287 093</b>

Av fastighetskostnaderna utgör 62 200 tkr (52 532 tkr) inköp från koncernföretag och 117 769 tkr (105 755 tkr) inköp från Stockholms stad.

<b>4. Av- och nedskrivningar</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Avskrivning av anläggningstillgångar enligt plan		
Byggnader	-251 937	-231 851
Markanläggningar	-1 701	-1 705
Inventarier	-19 991	-19 014
	-273 629	-252 570
Nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	-	-24 700
Summa av- och nedskrivningar	-273 629	-277 270
Avgår avskrivning på inventarier inom central administration, not 5	4 430	4 446
	-269 199	-272 824
<b>5. Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Personalkostnader	-43 440	-39 468
Avskrivning av inventarier	-4 430	-4 446
Övriga kostnader	-33 029	-36 874
	-80 899	-80 788
<b>6. Ersättning till revisorer</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Revisionsuppdrag Ernst & Young	-634	-607
Andra uppdrag Ernst & Young	-51	-348
	-685	-955
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		
<b>7. Jämförelsestörande poster</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Försäljning av fastigheter		
Köpeskillning	1 919 843	1 076 393
Bokfört värde	-744 644	-555 634
	1 175 199	520 759
Överskott vid försäljning av andra anläggningstillgångar	-	12 996
	1 175 199	533 755
<b>8. Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Räntekostnader koncernkonto	-91 453	-77 818
Räntebidrag	12	721
Inteckningsavgifter	1 155	1 908
Övriga finansiella kostnader	-1 074	-765
	-91 360	-75 954
<b>9. Skatt på årets resultat</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Aktuell skatt	-347 503	-158 956
Uppskjuten skatt	114 678	16 116
	-232 825	-142 840
Årets resultat före skatt	1 217 997	530 737
Skatt enligt gällande skattesats 26,3 procent	-320 333	-139 584
Skatteeffekt årets fastighetsförsäljningar	40 727	37 725
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-32 043	-29 137
Skatteeffekt räntebeläggning periodiseringsfond	-5 295	-9 446
Skatt avseende tidigare år	149	2 103
Förändring av uppskjuten skattefordran	20 935	-4 116
Förändring av skattesats på uppskjuten skattefordran	68 305	-
Skatteeffekt av obeskattade reserver	-4 915	-
Skatteeffekt övriga poster	-355	-386
Summa skatt	-232 825	-142 840

<b>10. Förvaltningsfastigheter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	12 617 175	11 160 295
Förvärv	175 358	119 702
Överfört från pågående projekt	607 499	2 035 523
Försäljningar och utrangeringar	-862 704	-698 345
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>12 537 328</b>	<b>12 617 175</b>
Akkumulerade av- och nedskrivningar vid årets början	-2 074 117	-1 942 835
Årets avskrivningar enligt plan	-247 442	-230 024
Årets nedskrivningar	-	-24 700
Omklassificering	-64 000	-20 000
Justeringar	-44 905	-
Försäljningar	168 497	143 442
<b>Akkumulerade av- och nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 261 967</b>	<b>-2 074 117</b>
Akkumulerade uppskrivningar vid årets början	172 989	176 519
Årets uppskrivningar	-	-
Årets återföring av uppskrivet belopp	-6 196	-3 530
Justering av återföringar	44 905	-
Försäljningar	-13 200	-
<b>Akkumulerade uppskrivningar vid årets slut</b>	<b>198 498</b>	<b>172 989</b>
<b>Bokfört värde förvaltningsfastigheter vid årets slut</b>	<b>10 473 859</b>	<b>10 716 047</b>
Taxeringsvärde byggnad	11 175 725	11 705 278
Taxeringsvärde mark	6 401 565	6 782 618
<i>varav mark med tomträtt</i>	<i>0</i>	<i>5 840 377</i>

Fastigheternas skattemässiga restvärde överstiger bokföringsmässiga restvärden med 20 651 tkr (-89 119 tkr).

<b>11. Pågående ny- och ombyggnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	1 326 085	2 245 953
Årets investeringar	1 300 287	1 299 290
varav kostnadsförda underhållsåtgärder	-152 209	-153 614
Överfört till färdigställda fastigheter	-544 797	-2 065 544
Projekt i sålda fastigheter	-21 260	0
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 908 106</b>	<b>1 326 085</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar av pågående projekt	-68 400	-88 400
Omklassificering	64 000	20 000
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	-4 400	-68 400
<b>Bokfört värde pågående ny- och ombyggnader vid årets slut</b>	<b>1 903 706</b>	<b>1 257 685</b>

<b>12. Inventarier</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	240 732	218 548
Årets investeringar	1 203	4 103
Överfört från pågående projekt	0	30 021
Försäljningar och utrangeringar	-17 191	-11 940
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>224 744</b>	<b>240 732</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-45 251	-31 706
Årets avskrivningar enligt plan	-19 991	-19 014
Försäljningar och utrangeringar	3 871	5 469
<b>Akkumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-61 371</b>	<b>-45 251</b>
<b>Bokfört värde inventarier vid årets slut</b>	<b>163 373</b>	<b>195 481</b>

<b>13. Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Husbyggnadsvaror HBV förening (702000-9226)	40	40
Svenskt Fastighetsindex ek förening	50	50
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>90</b>	<b>90</b>

<b>14. Uppskjuten skattefordran</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Uppskjuten skattefordran hänförlig till Bostadslåneposter	46 080	58 929
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad i fastigheter	4 543	-23 438
	<b>50 623</b>	<b>35 491</b>

Skattemässig avskrivning erhålles med 3 procent per år av bostadslånepostens ursprungliga värde (487 074 tkr) vid övergång från schablonbeskattning till konventionell beskattning vid ingången av år 1994. Skattemässig avskrivning motsvarar 14 612 tkr per år.

<b>15. Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	4 739	3 092
Tillkommande fordringar	1 549	1 647
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	<b>6 288</b>	<b>4 739</b>

<b>16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Upplupna räntebidrag	-	438
Förutbetalda tomrättsavgälder	23 455	25 550
Förutbetald hyra fibernät från Stokab	2 597	1 814
Övriga förutbetalda kostnader	13 317	4 831
	<b>39 369</b>	<b>32 633</b>

<b>17. Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	354 014	453 560
	<b>354 014</b>	<b>453 560</b>

<b>18. Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Koncernkonto	2 445 079	2 301 421
Övriga skulder	14 784	26 746
	<b>2 459 863</b>	<b>2 328 167</b>

I Stockholms stad samordnar och ansvarar enheten för finansstrategi för all upplåning åt Stockholms Stad och koncernen Stockholms Stadshus AB inom kommunkoncernen. I enlighet med kommunkoncernens övergripande finanspolicy ersätts bolagens befintliga tidsbundna lån och placeringar av limit inom koncernkontosystemet. Omläggningen av lånen genomfördes i december år 2007. Den nya limiten i koncernkontosystemet innebär i sak ingen förändring av tillämplade redovisningsprinciper. Merparten av tidigare långfristig skuld i bokslut före omläggningen redovisas nu som kortfristig skuld.

<b>19. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Förskottsbetalda hyresintäkter	118 121	137 304
Upplupna personalkostnader	23 987	21 693
Upplupen hyresrabatt bostäder	9 087	11 751
Upplupna drifts- och underhållskostnader	33 566	16 345
Övriga upplupna kostnader	4 180	1 176
	<b>188 941</b>	<b>188 269</b>

<b>20. Ansvarsförbindelser</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Borgensåtagande Fastigo	2 243	2 127
Borgensåtagande Stockholms Stad	232	-
Uppskov stämpelskatt avseende koncerninterna fastlighetsöverlåtelse	57 994	57 993
	<b>60 469</b>	<b>60 120</b>

<b>21. Poster som inte ingår i kassaflödet</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	273 629	277 269
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-1 171 192	-533 755
Avsättningar	0	-3 115
	<b>-897 563</b>	<b>-259 601</b>

<b>22. Betald skatt i kassaflödet</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Aktuell skatt	-347 502	-158 956
Förändring av skatteskuld	-95 413	-207 341
	<b>-442 915</b>	<b>-366 297</b>

## NOTER - MODERBOLAGET

Belopp i tkr om ej annat anges.

23. Nettoomsättning		2012	2011
Hyresintäkter	Bostäder	1 548 692	1 508 425
	Lokaler	199 119	181 712
	Bilplatser mm	38 475	40 156
		<b>1 786 286</b>	<b>1 730 293</b>
Avgår outhyrt	Bostäder	-5 260	-7 005
	Lokaler	-12 065	-11 124
	Bilplatser mm	-2 568	-2 911
		<b>-19 893</b>	<b>-21 040</b>
Hyresrabatter		-11 685	-12 167
		<b>1 754 708</b>	<b>1 697 086</b>
<b>Övriga förvaltningsintäkter</b>			
Såld värme, vatten och el		6 558	5 880
Övriga intäkter		8 026	7 936
		<b>14 584</b>	<b>13 816</b>
<b>Nettoomsättning</b>		<b>1 769 292</b>	<b>1 710 902</b>

Av nettoomsättningen utgör 11 971 tkr (13 700 tkr) intäkter från koncernföretag och 61 476 tkr (53 100 tkr) intäkter från Stockholm stad

24. Kontraktsförfallostruktur		Belopp i Mkr	Kontraktsvärde	Andel av värdet
Hyreskontraktens löptider per 31 december 2011				
Lokalhyresavtal	2012		3,6	3%
	2013		45,8	35%
	2014		40,8	31%
	2015 och senare		40,3	31%
			<b>130,5</b>	<b>100%</b>
Smålokaler			6,9	
Bostäder			1 362,0	
		<b>Totalt</b>	<b>1 499,4</b>	
Hyreskontraktens löptider per 31 december 2012				
Lokalhyresavtal	2013		3,9	3%
	2014		51,4	37%
	2015		29,3	21%
	2016 och senare		54,0	39%
			<b>138,6</b>	<b>100%</b>
Smålokaler			6,5	
Bostäder			1 338,0	
		<b>Totalt</b>	<b>1 483,1</b>	

25. Fastighetskostnader		2012	2011
<b>Driftskostnader</b>			
Fastighetsskötsel		-194 618	-180 871
Reparationer		-64 905	-67 629
Taxebundna kostnader	Vatten	-36 816	-33 890
	El/Gas	-44 552	-51 045
	Sophantering	-27 227	-29 153
	Uppvärmning	-214 776	-212 464
Lokal administration		-99 227	-90 624
Övriga driftskostnader		-24 930	-17 796
		<b>-707 051</b>	<b>-683 472</b>
<b>Underhållskostnader</b>			
Fastighetsunderhåll		-369 185	-360 946
- varav Stimulans Stockholm		-183 710	-198 419
Lägenhetsunderhåll		-67 063	-97 965
		<b>-436 248</b>	<b>-458 911</b>
Tomträttsavgälder		-96 506	-91 667
Fastighetsskatt		-39 452	-42 402
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-1 279 256</b>	<b>-1 276 452</b>

Av fastighetskostnaderna utgör 67189 tkr (45 503 tkr) inköp från koncernföretag och 117 769 tkr (103 755 tkr) inköp från Stockholms stad.

<b>26. Av- och nedskrivningar</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Av- och nedskrivning av anläggningstillgångar enligt plan</b>		
Byggnader	-247 259	-227 966
Markanläggningar	-1 701	-1 705
Inventarier	-7 421	-7 472
	-256 381	-237 143
Avgår avskrivning på Inventarier inom central administration, not 28	4 430	4 446
	<b>-251 951</b>	<b>-232 697</b>

<b>27. Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Personalkostnader	-43 440	-39 468
Avskrivning av Inventarier	-4 430	-4 446
Övriga kostnader	-41 923	-46 827
	<b>-89 793</b>	<b>-90 741</b>

<b>28. Ersättning till revisorer</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Revisionsuppdrag Ernst & Young	-591	-528
Andra uppdrag Ernst & Young	-51	-348
	<b>-642</b>	<b>-876</b>

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

<b>29. Anställda, lönekostnader och arvode till styrelse</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Medelantal anställda i moderbolaget		277
- varav män		165
Antal anställda i moderbolaget vid utgången av året		281
- varav män		159
<b>Löner och sociala kostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	117 055	109 358
Sociala kostnader	50 384	45 414
- varav pensionskostnader	14 104	9 927
	<b>167 439</b>	<b>154 772</b>
<b>Löner fördelade mellan ledning och övriga anställda</b>		
Styrelse, VD och vVD	1 598	3 241
Övriga anställda	115 457	105 711

#### Styrelse

Vid utgången av året bestod styrelsen i moderbolaget av xx ledamöter varav x kvinnor. Då styrelsens ordförande var borgarråd utgick ingen personlig ersättning. Arvode för utfört arbete fakturerades från Stockholm Stadshus AB och uppgår till xx (31) tkr. Till övriga styrelseledamöter utgick ett arvode om 493 tkr (406 tkr).

#### Verkställande direktör

Antal ledande befattningshavare i moderbolaget uppgick till 1 personer varav 1 kvinna. Till VD har under verksamhetsåret utgått lön med 1 550 tkr (3 241 tkr). Vid uppsägning av anställningsavtalet gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. 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 PFA kompletterad med avgiftsbaserad chefs pension.

Pensionsvillkoren för VD och övriga bolagschefer inom staden är under utredning och då nya pensionsvillkor är beslutade kan dessa gälla för VD om så särskilt överenskommes. Utestående pensionskuld på balansdagen uppgår för tidigare VD till 0 tkr. För övriga ledande befattningshavare följer uppsägningstider gällande kollektivavtal. Pensioner utgår enligt allmän pensionsplan från 65 års ålder



<b>30. Jämförelsestörande poster</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Försäljning av fastigheter</b>		
Köpeskillning	1 919 843	1 076 393
Bokfört värde	-744 644	-555 634
Försäljningsomkostnader	-4 007	-410
	<b>1 171 192</b>	<b>520 349</b>
Resultat vid försäljning av andra anläggningstillgångar	-	13 406
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-	-9 665
	<b>1 171 192</b>	<b>524 090</b>
<b>31. Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Räntekostnader koncernkonto	-80 069	-65 428
Räntebidrag	12	721
Inteckningsavgifter	1 155	1 908
Övriga finansiella kostnader	-1 074	-767
	<b>-79 976</b>	<b>-63 566</b>
<b>32. Bokslutsdispositioner</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Lämnade koncernbidrag	-19 490	-
Återföring av periodiseringsfond	114 301	65 724
	<b>94 811</b>	<b>65 724</b>
<b>33. Skatt på årets resultat</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Aktuell skatt	-347 484	-165 793
Uppskjuten skatt	15 132	-7 959
	<b>-332 352</b>	<b>-173 752</b>
<i>Årets resultat före skatt</i>	1 334 684	637 989
Skatt enligt gällande skattesats 26,3 procent	-351 022	-167 791
Skatteeffekt årets fastighetsförsäljningar	40 727	37 725
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-32 043	-31 679
Skatteeffekt räntebeläggning periodiseringsfond	-5 295	-9 446
Skatt avseende tidigare år	149	1 857
Förändring av uppskjuten skattefordran	20 935	-4 116
Förändring av skattesats på uppskjuten skattefordran	-5 803	-
Skatteeffekt övriga poster	-	-302
<b>Summa skatt</b>	<b>-332 352</b>	<b>-173 752</b>
<b>34. Förvaltningsfastigheter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	12 422 919	10 966 039
Förvärv	107 358	119 702
Överfört från pågående projekt	607 499	2 035 523
Försäljningar och utrangeringar	-862 703	-698 345
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	<b>12 275 073</b>	<b>12 422 919</b>
Akkumulerade av- och nedskrivningar vid årets början	-2 044 144	-1 941 446
Årets avskrivningar enligt plan	-242 764	-226 140
Omklassificering	-64 000	-20 000
Justering	-44 905	-
Försäljningar	168 496	143 442
Akkumulerade av- och nedskrivningar vid årets slut	<b>-2 227 317</b>	<b>-2 044 144</b>
Akkumulerade uppskrivningar vid årets början	172 989	176 519
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-6 196	-3 530
Justering	44 905	-
Försäljningar	-13 200	-
Akkumulerade uppskrivningar vid årets slut	<b>198 498</b>	<b>172 989</b>
<b>Bokfört värde förvaltningsfastigheter vid årets slut</b>	<b>10 246 254</b>	<b>10 551 764</b>
Taxeringsvärde byggnad	11 175 725	11 592 278
Taxeringsvärde mark <i>varav mark med tomträtt</i>	6 401 565	6 761 418
		5 819 177

Fastigheternas skattemässiga restvärde överstiger bokföringsmässiga restvärden med 20 651 tkr (-89 119 tkr).

<b>35. Pågående ny- och ombyggnader</b>			<b>2012</b>	<b>2011</b>
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början			1 325 677	2 218 566
Årets investeringar			1 134 253	1 288 959
varav kostnadsförda underhållsåtgärder			-152 209	-146 325
Överfört till färdigställda fastigheter			-544 797	-2 035 523
Projekt i sålda fastigheter			-21 260	0
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets slut			<b>1 741 664</b>	<b>1 325 677</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar av pågående projekt			-68 400	-88 400
Omklassificering			64 000	20 000
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar			-4 400	-68 400
<b>Bokfört värde pågående ny- och ombyggnader vid årets slut</b>			<b>1 737 264</b>	<b>1 257 277</b>
<b>36. Inventarier</b>			<b>2012</b>	<b>2011</b>
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början			49 649	50 621
Årets investeringar			1 380	4 103
Överfört från pågående projekt				
Försäljningar och utrangeringar			-834	-5 075
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets slut			<b>50 195</b>	<b>49 649</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan			-25 821	-23 264
Årets avskrivningar enligt plan			-7 421	-7 472
Försäljningar och utrangeringar			834	4 915
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut			-32 408	-25 821
<b>Bokfört värde inventarier vid årets slut</b>			<b>17 787</b>	<b>23 828</b>
<b>37. Andelar i koncernföretag</b>			<b>2012</b>	<b>2011</b>
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början			43 099	43 099
Årets förvärv				-
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets slut			<b>43 099</b>	<b>43 099</b>
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början			-9 665	-
Årets nedskrivning			-	-9 665
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut			-9 665	-9 665
<b>Bokfört värde vid året slut</b>				
	Org nr	Andel		
AB Familjebostäder Fastighetsnät	556715-5386	100%	100	100
Hemmahamnen Bostad AB	556736-2222	100%	1 500	1 500
Hemmahamnen Kontor AB	556736-2156	100%	31 834	31 834
Fastighetsaktiebolaget Pendlaren 1	556751-6223	100%	103 346	-
			<b>136 780</b>	<b>33 434</b>
<b>38. Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>			<b>2012</b>	<b>2011</b>
Husbyggnadsvaror HBV förening (702000-9226)			40	40
Svenskt Fastighetsindex ek förening			50	50
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>			<b>90</b>	<b>90</b>
<b>39. Uppskjuten skattefordran</b>			<b>2012</b>	<b>2011</b>
Uppskjuten skattefordran hänförlig till Bostadslåneposter			46 080	58 929
Uppskjuten skattefordran/skuld hänförlig till temporär skillnad i fastigheter			4 543	-23 438
			<b>50 623</b>	<b>35 491</b>
Skattemässig avskrivning erhålles med 3 procent per år av bostadslånepostens ursprungliga värde (487 074 tkr) vid övergång från schablonbeskattning till konventionell beskattning vid ingången av år 1994. Skattemässig avskrivning motsvarar 14 612 tkr per år.				
<b>40. Andra långfristiga fordringar</b>			<b>2012</b>	<b>2011</b>
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början			4 739	3 092
Tillkommande fordringar			1 549	1 647
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets slut			<b>6 288</b>	<b>4 739</b>

<b>41. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Upplupna räntebidrag	-	438
Förutbetalda tomträttsavgälder	22 723	25 050
Övriga förutbetalda kostnader	13 317	4 499
	<b>36 040</b>	<b>29 987</b>

<b>42. Periodiseringsfonder</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Periodiseringsfond tax 2007	-	114 301
Periodiseringsfond tax 2008	206 609	206 609
Periodiseringsfond tax 2009	334 731	334 731
Periodiseringsfond tax 2010	523 987	523 987
Periodiseringsfond tax 2011	515 195	515 195
	<b>1 580 522</b>	<b>1 694 823</b>

<b>43. Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Koncernkonto	1 960 272	1 923 813
Övriga skulder	8 533	26 048
	<b>1 968 805</b>	<b>1 949 861</b>

I Stockholms stad samordnar och ansvarar enheten för finansstrategi för all upplåning åt Stockholms Stad och koncernen Stockholms Stadshus AB inom kommunkoncernen. I enlighet med kommunkoncernens övergripande finanspolicy ersätts bolagens befintliga tidsbundna lån och placeringar av limit inom koncernkontosystemet. Omläggningen av lånen genomfördes i december år 2007. Den nya limiten i koncernkontosystemet innebär i sak ingen förändring av tillämplade redovisningsprinciper. Merparten av tidigare långfristig skuld i bokslut före omläggningen redovisas nu som kortfristig skuld.

<b>44. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Förskottsbetalda hyresintäkter	117 830	137 304
Upplupna personalkostnader	23 987	21 693
Upplupen hyresrabatt bostäder	9 087	11 751
Upplupna drifts- och underhållskostnader	33 481	16 345
Övriga upplupna kostnader	3 338	487
	<b>187 723</b>	<b>187 580</b>

<b>45. Ansvarsförbindelser</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Borgensåtagande Fastigo	2 243	2 127
Borgensåtagande Stockholms Stad	232	-
Uppskov stämpelskatt avseende koncerninterna fastighetsöverlåtelser	57 994	57 993
	<b>60 469</b>	<b>60 120</b>

<b>46. Poster som inte ingår i kassaflödet</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	256 381	237 142
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-1 171 192	-533 755
Avsättningar	-	-3 115
Nedskrivning av värde aktier i dotterbolag	-	9 665
	<b>-914 811</b>	<b>-290 063</b>

<b>47. Betald skatt i kassaflödet</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Aktuell skatt	352 909	165 793
Förändring av skatteskuld	141 144	202 254
	<b>494 053</b>	<b>368 047</b>