

ÅRSREDOVISNING

2012

AB Familjebostäder

Org.nr 556035-0067

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse	3
Ägardirektiv	3
Viktiga händelser 2012	4
Fastigheterna och fastigheternas värde	5
Finansiering.....	6
Möjligheter och risker	7
Organisation och medarbetare	8
Utsikter för 2013.....	9
Kommentarer till resultaträkningen.....	11
Förslag till vinstdisposition	13
Resultaträkning för koncernen	14
Balansräkning för koncernen.....	14
Förändring av eget kapital - koncernen.....	15
Kassaflödesanalys för koncernen	15
Resultaträkning för moderbolaget	16
Balansräkning för moderbolaget	16
Förändring av eget kapital - moderbolaget.....	17
Kassaflödesanalys för moderbolaget	17
Tilläggsupplysningar	18
Noter - koncernen	20
Noter - moderbolaget.....	24

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 i 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 1 (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
- fortlopande 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 uppgår till 1 220 miljoner kronor. Av resultatet är 1 171 miljoner kronor hänförligt till realisationsvinster vid avyttringar av fastigheter. Det är avyttringar av fastigheter som omblåddats till bostadsrättsföreningar samt en beståndsförsäljning till Wilhelm Stockholm AB. 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. Det tillsammans med investeringar i energieffektiviseringsåtgärder minskar såväl miljö- påverkan 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. Likaså är projektet Rinkebystråket viktigt för att utveckla områdets attraktivitet och tillväxt. Projektet har blivit något försenat men omfattningen och målet för projektet är alltfjänt detsamma.

Allt 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. Fastigheten 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 av ett bolag innehållande ett projekt, Gyllene Ratten i Fruängen. Projektet kommer att ge ett tillskott om 166 lägenheter.

Med JM tecknade Familjebostäder avtal med att även förvärva ytterligare en fastighet i Älvsjö, Sandaletten 1. Fastigheten består i huvudsak av en kontorsfastighet där korttidsuthyrning kan vara aktuellt i avvaktan på detaljplaneändring för att skapa bostadslägenheter.

2012 års verksamhet har präglats av förändringsarbete. Under första kvartalet påbörjades en genomlysning av organisationen på Bygg- och teknikavdelningen. Organisation och arbetssätt har setts över och en ny avdelningschef för den nya projektutvecklingsavdelningen har rekryterats.

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

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 av 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 gjord i Datschäs värderings-system 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 avseende drift- och underhållskostnader samt bedömningar av marknadsmässiga avkastningskrav. Den aktuella hyresnivån används med justeringar för kända förändringar. En bedömning görs 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.

Förutsättningar

Nedan förutsättningar och resultat gäller vid värderingen:

Förutsättning	Värde
Marknadsvärde	25 253 487 kSEK
Marknadsvärde per kvm	17 301 SEK/m ²
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.

kl *73*

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 Stockholm AB, dotterbolag i en koncern som ägs av Första AP-fonden, avseende försäljning av 1 194 lägenheter i Västerort. Beslutet om försäljningen överklagades varför tillträdet kunde ske först den 17 december. Det har varit en rättslig prövning i affären och den 20 december kom utslaget från förvaltningsrätten i ärendet vilken gav Familjebostäder rätt. En överklagan av förvaltningsrättens beslut har lämnats in. Fastigheten Smålänningen 2 har exkluderats från det slutgiltiga avtalet med Willhem då de boende har beslutat sig för att förvärva fastigheten och bilda bostadsrättsförening.

Förvärv

Under året har fastigheten Pendlaren 1 förvärvats från 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 vilket är ett projekt omfattande 166 lägenheter. Projektet följer stadens program för ekologiskt byggande. Inflyttning beräknas ske i december 2014. Affären godkändes av Kommunfullmäktige i november 2012 och förvärvet fullföljdes i början av 2013.

Familjebostäder och JM har gemensamt beslutat att förvärva en kontorsfastighet, Sandaletten 1 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 ca 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 fullföljdes i början av 2013.

Finansiering

Vid årets slut hade Familjebostäder en låneskuld om 2 445 miljoner kronor. Det är en ökning jämfört med föregående år med 144 miljoner kronor. Under året har investeringar genomförts i nya projekt och befintligt bestånd för 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 koncern.

Låneportfölj och räntor

Skulden uppgick per 2012-12-31 till 2 445 (2 301) miljoner kronor, 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 (2,99)%.

Belåningsgrad och soliditet

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

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

Ar 10

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. 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 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 kan leda till ökade 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 deltagit i 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. För investeringar och underhåll måste bedömningar och prioriteringar av åtgärderna göras. 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 ständigt förbättring och ISO-certifiering. Kunskapen om kända miljörisker 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.

Finansiering

Lånevolymen har minskat under 2012. Investeringsvolymen har varit hög samtidigt som bolaget har haft tillföden av likvider från fastighetsförsäljningar. Bolaget har en hög sollditet 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 koncernkoncernen sker via koncernkontosystemet. *lu /s*

Räntan på checkkrediten sätts månadsvis utifrån genomsnittsräntan på den externa nettoskulden i kommunkoncernen. Modellen innebär att bolagens skuldportföljer inte har någon duration. I praktiken återspeglar den kommunkoncernens externa skuldportfölj. Räntekostnaderna varierar och utvecklar sig som om bolagen hade en portfölj med en duration som är lika med kommunkoncernens.

Nya avdragsregler för interna räntor

Riksdagen har i slutet av år 2012 tagit beslut om skärpta avdragsregler för interna räntor. Stockholms Stadshus AB har mot bakgrund av de nya reglerna ansökt hos Skatterättsnämnden om förhandsbesked huruvida rätt till avdrag föreligger för räntekostnader på lån från Stockholms stad från år 2013. Ansökan avser samtliga bolag i koncernen.

Påverkan av externa beslut

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.

Känslighetsanalys

Resultatet påverkas av flera faktorer. Nedanstående tabell visar hur vissa faktorer påverkar Familjebostäders driftnetto.

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 har 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. *He* *JS*

Utsikter för 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 initieras 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 2013 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 lokalhyresgästerna 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 arbetsätt och nyckeltal. Med arbetsättet skapas systematik för arbetsätt 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 kostnads-effektiv produktion som bygger för förvaltning.

llh

Familjebostäder kommer fortsätta att arbeta aktivt med driftoptimering för att säkerställa bästa inomhusklimat för hyresgäster till 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 exklusive jämförelsestörande poster.

J. J.

Kommentarer till resultaträkningen

Resultat

Resultatet efter finansnetto uppgår till 1 220 (530) miljoner kronor. Av resultatet avser 1 171 (534) miljoner kronor realisationsvinster för genomförda fastighetsförsäljningar. Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt är 985 (388) miljoner kronor.

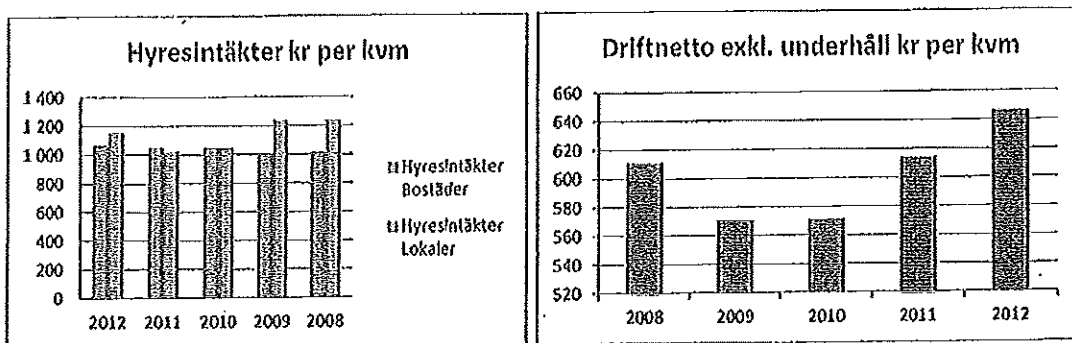
Driftnetto och överskottsgrad

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 marknadsrelaterade 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

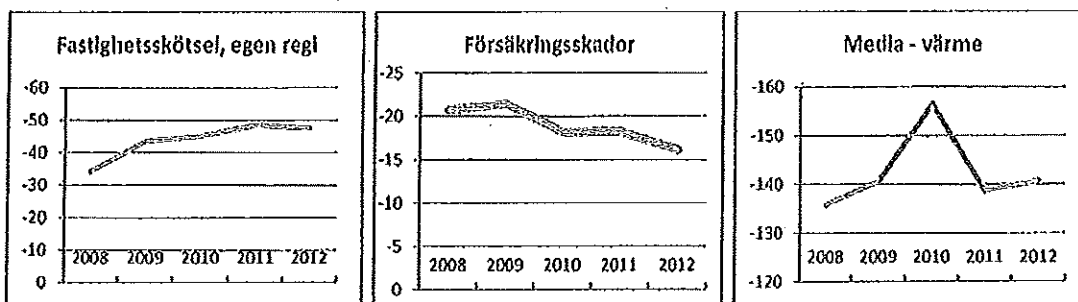
Kostnaderna för fastighetsskötsel är högre i jämförelse med 2011. En viss ökning av kostnaderna har skett av materialinköp för driften samt ökning av kostnaderna för köpta tjänster.

Reparationer

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

Taxebundna kostnader

Taxebundna kostnader är lägre i jämförelse med 2011. Det är framför allt kostnaderna för el som är lägre. För elkostnaderna har det varit en gynnsam utveckling på marknadspriserna. Avseende värme så var 2012 ett relativt varmt år vilket gör att förbrukningen är lägre jämfört med 2011 men taxeökning och värmekostnader för den tillkomna fastigheten Perstorp 1, Farsta gör att kostnaderna är högre jämfört med 2011. Vidare så är förändringen av förbrukningen även en effekt av ett aktivt arbete med att optimera våra anläggningar samt investeringar och underhåll i syfte att minska energianvändningen.



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 några större projekt som förklarar skillnaden.

Tomträttsavgälder och fastighetsskatt

Det är en ökning av tomträttsavgälderna 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 att fastigheter sålts och ombyddats till bostadsrätter.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Kostnaderna är i nivå med 2011. Under året har mycket arbete lagts ned på omorganiseringen, 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.

W 12

Förslag till vinstdisposition

Familjebostädernas 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:

Balanserade vinstmedel	6 216 526 652
Årets vinst	<u>1 002 332 365</u>
	7 218 859 017

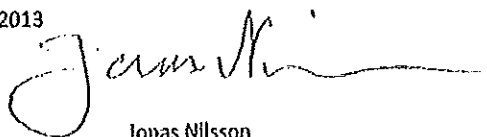
Styrelsen föreslår att vinstmedlen förfogas enligt följande:

Utdelning	1 386 000
I ny räkning balanseras	<u>7 217 473 017</u>
	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 Familjebostädernas förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att göra nödvändiga investeringar.

Stockholm den 12 februari 2013



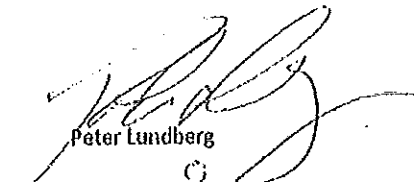
Jonas Nilsson
Ordförande



Ann-Margarethe Livh
Vice ordförande



Bertil Johansson



Peter Lundberg



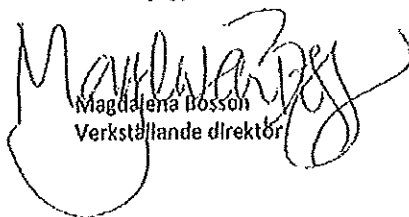
Abil Dünder



Emilla Bjuggren



Elna Åberg



Magdalena Bosson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 11 mars 2013



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
Driftnetto		490 583	425 813
Av- och nedskrivningar	4	-269 199	-272 824
Bruttoreultat		221 384	152 989
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5,6,30	-80 899	-80 788
Jämförelsestörande poster	7	1 171 192	533 755
Rörelseresultat		1 311 677	605 956
Ränteläntäcker		370	735
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-91 360	-75 954
Resultat efter finansiella poster		1 220 687	530 737
Bokslutsdispositioner	9	-2 690	-24 675
Resultat före skatt		1 217 997	506 062
Skatt på årets resultat	10	-232 825	-136 350
ÅRETS RESULTAT		985 172	369 712

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	10 473 859	10 716 046
Pågående ny- och ombyggnader	12	1 903 706	1 257 685
Inventarier	13	163 373	195 481
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	90	90
Uppskjuten skattefordran	15	50 623	35 491
Andra långfristiga fordringar	16	6 288	4 739
		12 597 939	12 209 532
Omsättningstillgångar			
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	17	39 369	32 633
		128 332	142 649
SUMMA TILLGÅNGAR		12 726 271	12 352 181
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
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
		9 359 913	8 988 705
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	18	354 014	453 560
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		351 819	263 583
Skulder till koncernföretag		11 593	34 354
Skatteskulder		130	95 543
Övriga kortfristiga skulder	19	2 459 862	2 328 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	188 941	188 269
		3 012 345	2 909 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 726 271	12 352 181
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	21	60 469	60 120

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL - KONCERNEN

Belopp i Tkr			Balanserad	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	vinst inkl årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2011	750 000	1 473 601	6 397 460	8 621 061
Årets resultat			369 712	369 712
Utdelningar			-2 068	-2 068
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-48 795	48 795	0
Utgående balans per 31 december 2011	750 000	1 424 806	6 813 899	8 988 705
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
Utgående balans per 31 december 2012	750 000	1 399 571	7 210 342	9 359 913

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

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	2012	2011
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		1 220 687	530 737
Poster som inte ingår i kassaflödet	22	-897 563	-259 601
Betald inkomstskatt	23	-442 915	-366 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-119 791	-95 161
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar		14 316	-21 674
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		76 177	-226 195
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		90 493	-247 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-29 298	-343 030
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
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
Kassaflöde från investeringsverksamheten		525 837	-154 351
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
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		-	-10 188
Koncernbidrag		-24 675	-45 709
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-496 539	497 376
Årets kassaflöde		0	-5
Likvida medel vid årets början		0	5
Likvida medel vid årets slut		0	0

llc 73

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	Not	2012	2011
Nettoomsättning	24,25	1 769 292	1 710 902
Fastighetskostnader	26	-1 279 256	-1 276 452
Driftnetto		490 036	434 450
Av- och nedskrivningar	27	-251 951	-232 697
Bruttoresultat		238 086	201 753
Centrala administrations- och försäljningskostnader	28-30	-89 793	-90 741
Jämförelsestörande poster	31	1 171 192	524 090
Rörelseresultat		1 319 484	635 102
Ränteläntäkter		365	729
Räntekostnader och liknande resultatposter	32	-79 976	-63 566
Resultat efter finansiella poster		1 239 873	572 265
Bokslutsdispositioner	33	94 811	15 049
Resultat före skatt		1 334 684	587 314
Skatt på årets resultat	34	-332 352	-160 425
ÅRETS RESULTAT		1 002 332	426 889

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	35	10 246 254	10 551 763
Pågående ny- och ombyggnader	36	1 737 264	1 257 277
Inventarier	37	17 787	23 828
Aktier och andelar	38	136 780	33 434
Andra långfristiga värdepappersinnehav	39	90	90
Uppskjuten skattefordran	40	50 623	35 491
Andra långfristiga fordringar	41	6 288	4 739
		12 195 085	11 906 622
Omsättningstillgångar			
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	42	36 040	29 987
		121 639	136 217
SUMMA TILLGÅNGAR		12 316 725	12 042 839
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		916 764	925 721
Fritt eget kapital		7 218 859	6 821 534
		8 135 623	7 747 255
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	43	1 580 522	1 694 823
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		336 555	262 785
Skulder till koncernföretag		107 498	106 741
Skatteskulder		.	93 794
Övriga kortfristiga skulder	44	1 968 805	1 949 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45	187 723	187 580
		2 600 580	2 600 761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 316 725	12 042 839
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVANSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	46	60 469	60 120

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL - MODERBOLAGET

Belopp i Tkr				Balanserad	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	vinst inkl årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2011	750 000	12 853	163 225	6 396 356	7 322 434
Årets resultat				426 889	426 889
Utdelningar				-2 068	-2 068
Återföring av uppskrivningsfond		-357		357	0
Utgående balans per 31 december 2011	750 000	12 496	163 225	6 821 534	7 747 255
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
Utgående balans per 31 december 2012	750 000	3 539	163 225	7 218 859	8 135 623

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

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	Not	2012	2011
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		1 239 873	572 265
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	47	-914 811	-290 063
Betald inkomstskatt	48	-494 053	-368 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-168 991	-85 845
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar		62 227	-37 123
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		93 465	-225 040
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		155 692	-262 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-13 299	-348 008
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
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	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		643 028	-157 620
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
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
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-629 720	505 623
Årets kassaflöde		0	-5
Likvida medel vid årets början		0	5
Likvida medel vid årets slut		0	0

WJS

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 medlakostnader.

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. För ombyggnadsprojekt sker kostnadsföring löpande efter individuell prövning. Fastigheterna har upptagits till anskaffningsvärde med justering 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 rösttalet.

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.

Ändrad redovisningsprincip avseende koncernbidrag

Från och med år 2012 redovisas erhållna och lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Jämförelseårs siffror har omräknats i enlighet med detta. W 70

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
Avgär 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
Övriga förvaltningsintäkter			
Fakturerad värme, vatten och el		6 558	5 880
Övriga intäkter		11 327	9 940
		17 885	15 820
Nettoomsättning		1 773 127	1 712 906

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

2. Kontraktsförfallsstruktur		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 tillsvidareavtal, hyresintäkt per år			6,9	
Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt per år			1 362,0	
		Totalt	1 499,9	
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 tillsvidareavtal, hyresintäkt per år			6,5	
Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt per år			1 338,0	
		Totalt	1 488,9	

3. Fastighetskostnader		2012	2011
Driftskostnader			
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
Underhållskostnader			
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
Summa fastighetskostnader		-1 282 544	-1 287 093

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

Alle 75

4. Av- och nedskrivningar	2012	2011
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

5. Centrala administrations- och försäljningskostnader	2012	2011
Personalkostnader	-43 440	-39 468
Avskrivning av inventarier	-4 430	-4 446
Övriga kostnader	-33 029	-36 874
	-80 899	-80 788

6. Ersättning till revisorer	2012	2011
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 bistånd som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

7. Jämförelsestörande poster	2012	2011
Försäljning av fastigheter		
Köpeskillning	1 919 843	1 076 393
Dokument värde	-744 644	-555 634
Försäljningsomkostnader	-4 007	-410
	1 171 192	520 759
Överskott vid försäljning av andra anläggningstillgångar	-	12 996
	1 171 192	533 755

8. Räntekostnader och liknande resultatposter	2012	2011
Räntekostnader koncernkonto	-91 453	-77 818
Räntebidrag	12	721
Inteckningsavgifter	1 155	1 908
Övriga finansiella kostnader	-1 074	-765
	-91 360	-75 954

9. Bokslutstillposter	2012	2011
Lämnade koncernbidrag	-2 690	-24 675
	-2 690	-24 675

10. Skatt på årets resultat	2012	2011
Aktuell skatt	-347 503	-152 466
Uppskjuten skatt	114 678	16 116
	-232 825	-136 350
Årets resultat före skatt	1 217 997	506 062
Skatt enligt gällande skattesats 26,3 procent	-320 333	-133 094
Skatteeffekt av årets fastighetsförsäljningar	5 397	8 667
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-597	-4 498
Skatteeffekt av intäkt som ej är skattepliktig	28 906	-
Skatteeffekt räntebeläggning periodiseringsfond	-5 295	-9 446
Effekt av förändring av skattesats	59 299	-
Skatt avseende tidigare år	149	2 103
Skatteeffekt övriga poster	-351	-82
Summa skatt	-232 825	-136 350

11. Förvaltningsfastigheter	2012	2011
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
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	12 537 328	12 617 175
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
Justering	-44 905	-
Försäljningar	168 497	143 442
Akkumulerade av- och nedskrivningar vid årets slut	-2 261 967	-2 074 117
Akkumulerade uppskrivningar vid årets början	172 989	176 519
Årets återföring av uppskrivet belopp	-6 196	-3 530
Justering	44 905	-
Försäljningar	-13 200	-
Akkumulerade uppskrivningar vid årets slut	198 498	172 989
Bokfört värde förvaltningsfastigheter vid årets slut	10 473 859	10 716 047
Taxeringsvärde byggnad	11 288 725	11 705 278
Taxeringsvärde mark	6 422 765	6 782 618
vårov mark med tomträtt	5 490 101	5 840 377

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

12. Pågående ny- och ombyggnader	2012	2011
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
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	1 908 106	1 326 085
Ingående ackumulerade nedskrivningar av pågående projekt	-68 400	-88 400
Omklassificering	64 000	20 000
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	-4 400	-68 400
Bokfört värde pågående ny- och ombyggnader vid årets slut	1 903 706	1 257 685

13. Inventarier	2012	2011
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
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	224 744	240 732
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-45 251	-31 706
Årets avskrivningar enligt plan	-19 991	-19 014
Försäljningar och utrangeringar	3 871	5 469
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-61 371	-45 251
Bokfört värde inventarier vid årets slut	163 373	195 481

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

ka 70

	2012	2011
15. Uppskjuten skattefordran		
Uppskjuten skattefordran hänförlig till Bostadslåneposter	46 080	58 929
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad i fastigheter	4 543	-23 438
	50 623	35 491
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.		
16. Andra långfristiga fordringar	2012	2011
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	4 739	3 092
Tillkommande fordringar	1 549	1 647
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	6 288	4 739
17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
Upplupna räntebidrag	-	438
Förutbetalda tomträttsavgifter	23 455	25 550
Förutbetald hyra fibernät	2 597	1 814
Övriga förutbetalda kostnader	13 317	4 831
	39 369	32 633
18. Uppskjuten skatteskuld	2012	2011
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	354 014	453 560
	354 014	453 560
19. Övriga kortfristiga skulder	2012	2011
Koncernkonto	2 445 079	2 301 421
Övriga skulder	14 784	26 746
	2 459 863	2 328 167
20. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	2012	2011
Förskottsbetalda hyresintäkter	118 121	137 304
Upplupen hyresrabatt hostäder	9 087	11 751
Upplupna personalkostnader	23 987	21 693
Upplupna drifts- och underhållskostnader	33 566	16 345
Övriga upplupna kostnader	4 180	1 176
	188 941	188 269
21. Ansvarsförbindelser	2012	2011
Borgensåtagande Fastlgo	2 243	2 127
Borgensåtagande Stockholms Stad	232	-
Uppskov stämpelskatt avseende koncerninterna fastighetsöverlåtelser	57 994	57 993
	60 469	60 120
22. Poster som inte ingår i kassaflödet	2012	2011
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	273 629	277 269
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-1 171 192	-533 755
Avsättningar	0	-3 115
	-897 563	-259 601
23. Betald skatt i kassaflödet	2012	2011
Aktuell skatt	-347 502	-158 956
Förändring av skatteskuld	-95 413	-207 341
	-442 915	-366 297

15/10

NOTER - MODERBOLAGET

Belopp i tkr om ej annat anges.

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

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

25. 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%
			130,5	100%
Smålokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt per år			6,9	
Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt per år			1 362,0	
		Totalt	1 499,4	
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%
			138,6	100%
Smålokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt per år			6,5	
Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt per år			1 338,0	
		Totalt	1 483,1	

26. Fastighetskostnader		2012	2011
Driftskostnader			
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
		-707 051	-683 472
Underhållskostnader			
Fastighetsunderhåll		-369 185	-360 946
- varav Stimulans Stockholm		-183 710	-198 419
Lägenhetsunderhåll		-67 063	-97 965
		-436 248	-459 911
Tomträttsavgifter		-96 506	-91 667
Fastighetsskatt		-39 452	-42 402
Summa fastighetskostnader		-1 279 256	-1 276 452

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

lu 70

27. Av- och nedskrivningar	2012	2011
Av- och nedskrivning av anläggningstillgångar enligt plan		
Byggnader	-247 259	-227 966
Märkanläggningar	-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
	-251 951	-232 697

28. Centrala administrations- och försäljningskostnader	2012	2011
Personalkostnader	-43 440	-39 468
Avskrivning av inventarier	-4 430	-4 446
Övriga kostnader	-41 923	-46 827
	-89 793	-90 741

29. Ersättning till revisorer	2012	2011
Revisionsuppdrag Ernst & Young	-591	-528
Andra uppdrag Ernst & Young	-51	-348
	-642	-876

30. Anställda, lönekostnader och arvode till styrelse	2012	2011
Medelantal anställda i moderbolaget	278	277
- varav män	156	165
Antal anställda i moderbolaget vid utgången av året	272	281
- varav män	151	159
Löner och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	117 055	109 358
Sociala kostnader	50 384	45 414
- varav pensionskostnader	14 104	9 927
	167 439	154 772
Löner fördelade mellan ledning och övriga anställda		
Styrelse, VD och vVD	1 598	3 241
Övriga anställda	115 457	105 711

Styrelse

Vid utgången av året bestod styrelsen i moderbolaget av 7 ledamöter varav 3 kvinnor. Då styrelsens ordförande var borgarråd utgick ingen personlig ersättning. Arvode för utfört arbete fakturerades från Stockholm Stadshus AB och uppgår till 0 (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 uppsägningsfrist om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida har VD rätt till avgångsvederlag motsvarande 24 månaderslöner med avdrag för den lön som betalas under uppsägningsfristen vilken VD ej tjänstgör. För pension gäller i första hand KAP-KL kompletterad med avgiftsbaserad chefspension.

Flertalet bolag i Stockholms Stadshuskoncernen har sina pensionsåtagande försäkrade i St Erik Livförsäkring AB som har till uppgift att samordna och strukturera hanteringen av pensioner inom bolagskoncernen. De avtal som är försäkrade är KAP-KL (tidigare PFA), PA-KFS och PA-KL.

JS

HW

31. Jämförelsestörande poster	2012	2011
Försäljning av fastigheter		
Köpeskillning	1 919 843	1 076 393
Bokfört värde	-744 644	-555 634
Försäljningsomkostnader	-4 007	-410
	1 171 192	520 349
Resultat vid försäljning av andra anläggningstillgångar	-	13 406
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-	-9 665
	1 171 192	524 090
32. Räntekostnader och liknande resultatposter	2012	2011
Räntekostnader koncernkonto	-80 069	-65 428
Räntebidrag	12	721
Inteckningsavgifter	1 155	1 908
Övriga finansiella kostnader	-1 074	-767
	-79 976	-63 566
33. Bokslutsdispositioner	2012	2011
Lämnade koncernbidrag	-19 490	-50 675
Återföring av periodiseringsfond	114 301	65 724
	94 811	15 049
34. Skatt på årets resultat	2012	2011
Aktuell skatt	-347 484	-152 466
Uppskjuten skatt	15 132	-7 959
	-332 352	-160 425
<i>Årets resultat före skatt</i>	<i>1 334 684</i>	<i>587 314</i>
Skatt enligt gällande skattesats 26,3 procent	-351 022	-154 464
Skatteeffekt av årets fastighetsförsäljningar	5 397	8 667
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-591	-7 039
Skatteeffekt av intäkt som ej är skattepliktig	28 905	-
Skatteeffekt räntebeläggning periodiseringsfond	-5 295	-9 446
Effekt av förändring av skattesats	-9 895	-
Skatt avseende tidigare år	149	1 857
Summa skatt	-332 352	-160 425
35. Förvaltningsfastigheter	2012	2011
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 uträningar	-862 703	-698 345
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	12 275 073	12 422 919
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
Justerling	-44 905	-
Försäljningar	168 496	143 442
Akkumulerade av- och nedskrivningar vid årets slut	-2 227 317	-2 044 144
Akkumulerade uppskrivningar vid årets början	172 989	176 519
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-6 196	-3 530
Justerling	44 905	-
Försäljningar	-13 200	-
Akkumulerade uppskrivningar vid årets slut	198 498	172 989
Bokfört värde förvaltningsfastigheter vid årets slut	10 246 254	10 551 764
Taxeringsvärde byggnad	11 175 725	11 592 278
Taxeringsvärde mark	6 401 565	6 761 418
varav mark med tomträtt	5 468 901	5 819 177
Fastigheternas skattemässiga restvärde överstiger bokföringsmässiga restvärden med 20 651 tkr (-89 119 tkr).		

	2012	2011
36. Pågående ny- och ombyggnader		
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	-
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	1 741 664	1 325 677
Ingående ackumulerade nedskrivningar av pågående projekt	-68 400	-88 400
Omklassificering	64 000	20 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 400	-68 400
Bokfört värde pågående ny- och ombyggnader vid årets slut	1 737 264	1 257 277

	2012	2011
37. Inventarier		
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	49 649	50 621
Årets investeringar	1 380	4 103
Försäljningar och utrangeringar	-834	-5 075
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	50 195	49 649
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
Bokfört värde inventarier vid årets slut	17 787	23 828

	2012	2011		
38. Andelar i koncernföretag				
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	43 099	43 099		
Årets förvärv	103 346	-		
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	146 445	43 099		
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-9 665	-		
Årets nedskrivning	-	-9 665		
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	-9 665	-9 665		
Bokfört värde vid årets slut				
	Org nr	Andel		
AB Familjebostäder Fastlighetsnät	556715-5386	100%	100	100
Hemmahannan Bostad AB	556736-2222	100%	1 500	1 500
Hemmahannan Kontor AB	556736-2156	100%	31 834	31 834
Fastighetsaktiebolaget Pendlaren 1	556751-6223	100%	103 346	-
			136 780	33 434

	2012	2011
39. Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Husbyggnadsvaror HBV förening (702000-9226)	40	40
Svenskt Fastlighetsindex ek förening	50	50
Bokfört värde vid årets slut	90	90

	2012	2011
40. Uppskjuten skattefordran		
Uppskjuten skattefordran hänförlig till Bostadslåneposter	46 080	58 929
Uppskjuten skattefordran/skuld hänförlig till temporär skillnad i fastigheter	4 543	-23 438
	50 623	35 491

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.

	2012	2011
41. Andra långfristiga fordringar		
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	4 739	3 092
Tillkommande fordringar	1 549	1 647
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	6 288	4 739

42. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
Upplupna räntebidrag	-	438
Förutbetalda tomträttsavgifter	22 723	25 050
Övriga förutbetalda kostnader	13 317	4 499
	36 040	29 987
43. Periodiseringsfonder	2012	2011
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
	1 580 522	1 694 823
44. Övriga kortfristiga skulder	2012	2011
Koncernkonto	1 960 272	1 923 813
Övriga skulder	8 533	26 048
	1 968 805	1 949 861
45. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	2012	2011
Förskottsbetalda hyresintäkter	117 830	137 304
Upplupen hyresrabatt bostäder	9 087	11 751
Upplupna personalkostnader	23 987	21 693
Upplupna drifts- och underhållskostnader	33 481	16 345
Övriga upplupna kostnader	3 338	487
	187 723	187 580
46. Ansvarförbindelser	2012	2011
Borgensåtagande Fastigo	2 243	2 127
Borgensåtagande Stockholms Stad	232	-
Uppskov stämpelskatt avseende koncerninterna fastighetsöverlåtelser	57 994	57 993
	60 469	60 120
47. Poster som inte ingår i kassaflödet	2012	2011
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
	-914 811	-290 063
48. Betald skatt i kassaflödet	2012	2011
Aktuell skatt	-352 909	165 793
Förändring av skatteskuld	-141 144	202 254
	-494 053	368 047

Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Familjebostäder, org.nr 556035-0067

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Familjebostäder för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Revisionsberättelsen är utarbetad enligt de regler som gäller för revisionsberättelser i AB Familjebostäder.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisionsberättelsen består av:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Revisionsberättelsen består av:

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Familjebostäder för 2012-01-01 - 2012-12-31.

Revisionsberättelsen består av:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisionsberättelsen består av:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

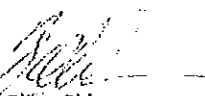
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Revisionsberättelsen består av:

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 mars 2013


Björn Ohlsson
Auktoriserad revisor

VÄRDEÖVERFÖRING FRÅN BOSTADSBOLAGEN ENLIGT LAG (2010:879) OM ALLMÄNNYTTIGA KOMMUNALA BOSTADSAKTIEBOLAG

Bakgrund

Den 1 januari 2011 infördes en ny lag, som innebär nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Den nya lagstiftningen innebär bland annat att staden som ägare till de allmännyttiga bostadsbolagen har möjlighet att ianspråkta delar av överskottet från verksamheten till vissa syften och åtgärder.

Möjligheter och begränsningar avseende värdeöverföring utifrån lagstiftningen

I lagen framgår bland annat att den tidigare utdelningsbegränsningen ersätts av en begränsning av värdeöverföringar. Enligt lagstiftningen finns tre tillåtna nivåer och skäl till värdeöverföring av överskott från bolagen:

1. Värdeöverföringar får genomföras upp till ett belopp som motsvarar räntan på det kapital som kommunen vid föregående räkenskapsårs utgång har skjutit till i bolaget som betalning för aktier, 3 § i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Räntesatsen ska därvid utgöras av den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med tillägg av en procentenhet. Dock aldrig mer än hälften av bolagets resultat för föregående år.
2. Begränsningen i p 1 gäller inte för överföring av nettoöverskott på försäljning av fastigheter under föregående år, 4 § i lagen. Värdeöverföringen får dock inte överstiga hälften av nettoöverskottet och ska föregås av KF-beslut.
3. Begränsningen i p 1 gäller inte heller, enligt 5 § i lagen, för överföring av överskott som uppkommit under föregående räkenskapsår
 - om överskottet används för sådana åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar (5.1 §), eller
 - om överföringen görs mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern (5.2 §).

Handlar det om värdeöverföringar enligt p 3, 5 § i lagen, får hela föregående års vinst överföras till kommunen om pengarna ska användas för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar. Undantaget omfattar hela vinsten alltså även överskott som uppkommit genom avyttring av fastigheter. Det är dock endast överskott från föregående räkenskapsår som får överföras. "Gamla" överskott får inte delas ut.

Allmännyttiga kommunala bostadsbolag ska skriftligen varje år lämna uppgifter om beslutade värdeöverföringar och hur de beräknats till statlig myndighet.

De allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholms stad ägs av Stockholms Stadshus AB. Aktieutdelning från de allmännyttiga bostadsbolagen kommer därför att gå till Stockholms Stadshus AB, som i förekommande fall gör en aktieutdelning till staden.

Bedömning av möjliga överskott från fastighetsförsäljningar och i förekommande fall lämpliga projekt att finansiera genom värdeöverföring

Möjliga överskott (mkr)

Bostadsbolagen	Utdelning enl. 5.1 §	Utdelning enl. 4 §
AB Svenska Bostäder	655	680
AB Familjebostäder	925	580
AB Stockholmshem	320	190
Summa	1 900	1 450

Utdelning på totalt 1 900 mkr med hänvisning till 5.1 § i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag föreslås för:

Värdeöverföringarna föreslås inom ramen för kommunfullmäktiges beslut från 2012-05-28 avse ytterligare finansiering av projekt inom stadens långsiktiga visioner Vision Järva 2030 (Järvalyftet) och Vision Söderort 2030 (Söderortsvisionen). Därutöver föreslås projekt i andra prioriterade områden utifrån stadens nämnders investeringsplaner för 2013. Projekten återfinns både i norr- och söderort och avser investeringar i bostadsområden och idrottsanläggningar i ytterstaden i syfte att öka integration och sammanhållning. Stadens planerade förvärv av bostadsrätter för att tillhandahålla bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och ett projekt med syfte att skapa nya studentbostäder föreslås också finansieras av värdeöverföringen.

Projekt

Järvalyftet

För Husby arbetas så kallade strukturplaner fram för att klargöra vad som kan förbättra dessa stadsdelar när det gäller gatustrukturer, centrumfunktioner, parker och nyexploatering. För Husby skulle 500-1 000 nya lägenheter kunna tillkomma om förslaget till strukturplan genomförs. I stadens satsningar på Järvalyftet ingår bostadsprojekt i Kista, Rinkeby och Tensta omfattande uppemot 4 000 lägenheter. Kontakten till Järvalyftet för boende i stadsdelarna kommer att förbättras genom överdäckningen av E18, som ska utformas för bebyggelse.

Ombyggnation av Rinkebystråket i syfte att omvandla gatuområdet till en naturlig mötesplats med butiker, restauranger och verksamheter.

Söderortsvisionen

Vid Larsboda strand i Farsta planeras cirka 300 lägenheter vid Drevviken, varav hälften i småhus. Ombyggnad av Perstorpsvägen planeras med bullerskydd, strandpromenad, rivning av campingstugor med mera.

En etappvis utbyggnad med enfamiljshus, radhus, parhus och flerfamiljshus i Stora Sköndal planeras enligt ett förslag från 80-talet som inte fullföljts tidigare.

Projekt i andra prioriterade områden

Bromsten industriområde. Totalt ca 1 500 lägenheter. Längs järnvägen föreslås byggnader för lätt industri och ett område för idrott. Det planeras för en skola samt nya förskolor. Programförslaget innebär omfattande om- och utbyggnad av ny infrastruktur som, på grund av extremt svåra grundläggningsförhållanden, kräver stora ekonomiska åtaganden för staden.

Infrastruktur för bostäder:

- Diabilden, Bandhagen
- Nykroppagatan, Farsta
- Johannelundstoppen, Lövestavägen
- Skogsstjärnan, Lövestavägen
- Vårbergstoppen
- Riddersvik, Hässelby
- Kista Gård
- Snösätra, Rågsved

LSS-boenden. Förvärv av bostadsrätter 2013-2017.

Bilaga 8:4

Albano. 1 000 student- och forskarbostäder och campus med cirka 100 000 kvm högskolelokaler.

Solberga bollplan

Gubbängen, nytt sportfält

Vårbergs IP, upprustning av idrottsplats

Utdelning på totalt 1 450 mkr med hänvisning till 4 § i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Handlar det om värdeöverföringar enligt 4 § i lagen, får upp till hälften av nettoöverskottet överföras efter KF-beslut.

Värdeöverföring föreslås ske då staden enligt den nya lagstiftningen ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på sina bostadsbolag och bostadsbolagen har en mycket stark finansiell ställning.