

ÅRSREDOVISNING 2013

AB Familjebostäder

Org.nr 556035-0067

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse	3
Ägarförhållanden	3
Verksamhet	3
Fastighetsbeståndet	4
Marknad.....	4
Resultat	5
Personal och organisation.....	6
Miljö	6
Riskhantering.....	6
Utsikter 2014	7
Resultaträkning för koncernen	8
Balansräkning för koncern	10
Förändring Eget Kapital för koncern.....	11
Kassaflödesanalys för koncern	12
Resultaträkning för moderbolaget	13
Balansräkning för moderbolaget	13
Förändring Eget Kapital för moderbolaget.....	14
Kassaflödesanalys för moderbolaget	14
Tilläggsupplysningar	15
Noter - koncernen	17
Noter - moderbolaget.....	22
Förslag till vinstdisposition	27

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Familjebostäder org.nr. 556035-0067 får härmed avge årsredovisning för 2013.

Ägarförhållanden

Aktiebolaget 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), Fastighetsaktiebolaget Pendlaren 1 (org.nr 556751-6223) samt Gyllene Ratten Ny AB (556876-3196).

Jämförelsesiffrorna inom parentes avser år 2012.

Verksamhet

AB Familjebostäders resultat efter finansiella poster uppgick 2013 till 667 (1221) mnkr. Resultatet efter finansnetto och exkl. realisationsvinster uppgick till 105 (49) mnkr. Balansomslutningen för koncernen uppgick till 13 841 (12 726) mnkr. Realisationsvinsterna uppgick till 563 (1171) mnkr.

Familjebostäders kärnverksamhet är att förvalta och bygga bostäder. Företagets strategiska inriktning; att erbjuda hem, förvalta och bygga hus och skapa stad, samlar företagets uppdrag och är i enighet med stadens Vision 2030. De riktade satsningar som genomförs är planerade utifrån att företaget ska uppfylla uppsatta inriktningsmål, ägardirektiv och resultatkrav.

Bolaget har under året påbörjat byggande av 186 lägenheter. Antalet erhållna markanvisningar uppgår till 970 lägenheter och överträffar målet om 500. Produktionsmålet för nya lägenheter har inte nåtts under året men ökningen av antalet beviljade markanvisningar är ett resultat av det intensiva arbete som är nedlagt för att långsiktigt nå produktionsmålen.

Bolagets projektportfölj innehåller ca 420 markanvisade studentlägenheter med tidigast byggstart av ca halva antalet under 2015. Antalet ombildade lägenheter uppgår till 784 och är fler än årsmålet om 500.

Verksamhetsåret 2013 har för bolaget inneburit stora satsningar på det planerade underhållet samt på ombyggnader. De underhållsinsatser som genomförts under året har i huvudsak omfattat fastigheter byggda mellan 1930-1980. Majoriteten av ombyggnationerna har skett i fastigheter byggda från tidigt 1900-tal till 1960.

Familjebostäder har under året deltagit i Järvalyftet och Söderortsvisionen. Detta har bidragit till investeringar i form av tidigare lagda underhållsåtgärder, ombyggnationer av gårdar, trygghetsinstallationer, tillgänglighetsanpassningar och energieffektiviseringar. För att öka områdenas attraktivitet har även andra insatser genomförts såsom: ordnande av sommarjobb, läxhjälp, brandinformatörer och intensifierad utredning av olaga andrahandsuthyrning.

I Rågsved har Familjebostäder varit drivande i att samordna aktörer, både fastighetsägare och andra, för att hantera gemensamma frågor som rör t ex renhållning, sopor, slyröjning och upprustning av lekplatser. I Farsta har Familjebostäder lett strategirådet för attraktivt boende.

Markarbeten har påbörjats i arbetet med Rinkebystråket. Byggentreprenaden har upphandlats, ett kommunikationskoncept har arbetats fram och uthyrningen av lokalerna har påbörjats. Under 2014 påbörjas produktionen av lokalerna och Rinkebystråket som handelsstråk beräknas vara helt färdigställt efter sommaren 2015.

Åtgärderna inom ramen för Stimulans Stockholm har fortsatt under året 2013. Familjebostäders budget för 2013 uppgick till 1018 miljoner kronor, varav 120 miljoner kronor avser resultatfördel. Inriktningen på underhållsåtgärderna är alltjämt energi, trygghet och standardhöjande åtgärder. Totalt under perioden har ca 16 000 lägenheter åtgärdats inom ramen för satsningen.

Fastighetsbeståndet

Familjebostäder ägde vid årets utgång 368 (372) fastigheter med 19 327 (19 711) bostäder och 2 014 (2 098) lokaler, en sammantagen uthyrningsbar area om 1 412 851 (1 434 891) kvadratmeter. Majoriteten av fastigheterna innehas med tomträtt eller arrende. Av den totala arean utgjorde bostäderna 88 procent och lokalerna 12 procent.

Fastigheternas värde

Familjebostäder gör årligen en värdering av fastighetsbeståndet. Marknadsvärdet vid årets slut uppgick till 26 579 (25 253) mnkr. Det bokförda värdet vid samma tidpunkt uppgick till 10 606 (10 474) mnkr.

Värderingen är i gjord i Datschas värderingssystem som en tioårig kassaflödesanalys för varje enskild fastighet, där Familjebostäder har lagt in grunduppgifterna per fastighet och ansvarar för dess riktighet. NAI Svefa har sedan områdesvis kompletterat med marknadens avkastningskrav samt granskat och i förekommande fall justerat uppgifter om drift- och underhållskostnader, hyresnivåer och vakanser.

Försäljningar

De boende erbjuds möjlighet att förvärva sin fastighet genom ombildning till bostadsrätt. Under 2013 har 9 fastigheter innehållande 784 lägenheter ombildats till bostadsrätter.

Förvärv

Sandaletten i Älvsjö

Familjebostäder och JM har under året gemensamt förvärvat en kontorsfastighet i L M Ericssons gamla fabriksområde i Älvsjö. Familjebostäders andel uppgår till en tredjedel och JM:s två tredjedelar. Ny detaljplan ska påbörjas med inriktning på c:a 400 bostäder fördelade på tre fastigheter.

Kvarnberget 2 i Rinkeby

Fastigheten Kvarnberget 2 i Rinkeby, som är ett vårdboende förvärvades från Micasa fastigheter i Stockholm AB.

Marknad

Familjebostäder är en stor aktör på Stockholms bostadsmarknad och har i uppdrag att vara med och bidra till att hela staden utvecklas. Det finns en stark efterfrågan på hyresrätter i Stockholm och bolaget bedömer att risken för vakanser i nyproduktion är minimal och ingen alls i befintligt bestånd kommande år.

Hyresförhandlingar genomfördes i slutet av 2012 och resulterade i höjda bostadshyror den 1 januari 2013 med ett intervall mellan 1,05 – 2,70 beroende på område, standard och byggnadstyp.

Uthyrningsgraden för de kommersiella lokalerna har varit högre i förhållande till samma period föregående år och uppgår till 89,7 (89,0) procent. Den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden har minskat och uppgick vid årets slut till 3,3 (4,6) procent. Den främsta orsaken till ökningen är att lokalerna i Familjebostäders huvudkontor i Hemmahamnen är fullt uthyrda.

Resultat

Resultatet för 2013 efter finansnetto uppgår till 667 (1221) mnkr. Av resultatet är 563 (1171) mnkr hänförligt till realisationsvinster vid försäljning av fastigheter. Det är försäljningar av fastigheter som ombildats till bostadsrättsföreningar. Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 526 (985) mnkr.

NYCKELTAL	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, mnkr	1 691	1 773	1 713	1 724	1 638
Resultat efter finansnetto, mnkr	667	1 221	531	2 065	2 037
Realisationsvinster/förluster, mnkr	563	1 171	521	2 107	1 981
Eget kapital, mnkr	8 380	9 360	8 989	8 621	7 148
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	26 579	25 253	24 425	22 649	22 070
Bokfört värde fastigheter, mnkr	10 606	10 474	10 716	9 394	9 035
Räntebärande skulder, mnkr	4 403	2 445	2 301	2 069	3 400
Avkastning på totalt kapital, %	5,8	10,5	5,0	18,3	20,6
Soliditet, %	62	74	73	72	62
Uthyrningsgrad area bostäder, %	100	100	100	100	100

Fastighetsrörelsens resultat och omsättning

Omsättningen uppgick till 1 691 (1 773) mnkr. Minskningen från förra året beror huvudsakligen på att försäljningen av fastigheter till bostadsrättsföreningar har minskat hyresintäkterna.

Driftnettot uppgick till 554 mnkr. Direktavkastningen mätt som driftnetto före centrala administrations- och försäljningskostnader samt exklusive avskrivningar i procent av marknadsvärde värde för färdigställda fastigheter, uppgick till 3,4 procent.

Underhållskostnaderna uppgick totalt till 300 mnkr. En stor del av åtgärderna genomfördes inom ramen för Stimulans Stockholm och kostnaderna för dessa uppgick till 133 mnkr.

Finansiell ställning

Vid årets slut hade Familjebostäder en låneskuld om 4 403 (2 445) miljoner kronor. Det är en ökning jämfört med föregående år med 1958 miljoner kronor. Den främsta orsaken till detta är utdelningen till ägaren föregående år och investeringar om 1157 mnkr i nya projekt och i befintligt bestånd.

Skulden finansieras via Stockholms Stads koncernkontosystem. Kreditramen för bolaget har under året varit 4 500 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan under året har varit 2,76 (3,58) procent.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna var vid årets utgång 49 (22) procent. I förhållande till marknadsvärdet var belåningsgraden 19 (9) procent.

Soliditeten uppgick vid årets utgång till 62 % (74 %). Med hänsyn tagen till fastigheternas marknadsvärde var den justerade soliditeten 83 % (89 %).

Personal och organisation

Medelantal årsarbetare anställda under året var 277 (278) varav 122 (122) kvinnor och 155 (156) män. Dotterbolagen har inga anställda.

Under året har en organisationsöversyn slutförts. Kompetens och resurser har samlats i organisationen för att få en mer kostnadseffektiv organisation och för att skärpa kraven på måluppfyllelse och service.

Miljö

Familjebostäder är certifierade enligt ISO 14001 och miljöarbetet sker systematiskt för att säkerställa en långsiktig hållbar utveckling med inriktning på ständiga förbättringar. Två av bolagets prioriterade miljöfrågor är minskad energianvändning och klimatpåverkan. En annan viktig del i bolagets miljöarbete är att begränsa användningen av farliga kemiska ämnen för att minska den negativa påverkan på hälsa och miljö. Byggmaterialfrågan är och kommer att bli allt viktigare i byggsektorn och är avgörande för att uppnå ett hållbart byggande.

Omfattande insatser har genomförts för att energieffektivisera och minska utsläppen av växthusgaser, sanera föroreningar, göra miljömässiga materialval genom Byggvarubedömningen samt förbättra inomhusmiljön och avfallshanteringen. Familjebostäders ambitionsnivå är hög inom miljöområdet och ambitionen är att aktivt bidra till ett fossilbränsleoberoende och giftfritt samhälle.

Riskhantering

Hyresutveckling

Stockholms stads befolkning fortsätter att öka kraftigt och efterfrågan på bostäder är fortsatt hög. Även efterfrågan på studentbostäder och anpassade bostäder för personer med funktionsnedsättning är stor. Familjebostäder tillsammans med systerbolagen har ett tydligt uppdrag att möta de behoven. Risken för vakanser i såväl bostäder som lokaler bedöms vara mycket låg.

Nyproduktion

Familjebostäders bidrag till stadens målsättning om fler bostäder är att nystarta 500 lägenheter per år. Organisationen har stärkts i syfte att långsiktigt säkerställa de markanvisningar som krävs för att tillsammans med förvärv på sikt nå nyproduktionsmålen, men det finns en fortsatt utmaning i att erhålla tillräckligt med markanvisningar.

Att producera bostäder till en kostnad som motsvaras av inflyttningshyrorna är en utmaning för bolaget. Familjebostäder arbetar kontinuerligt för att säkerställa en kostnadseffektiv nyproduktion av bostäder.

Fastighetskostnader

Familjebostäder arbetar med kvalitetssäkrad fastighetsförvaltning med målet att uppnå en långsiktigt effektiv förvaltning med god service. Med en god underhållsplanering minskar kostnaderna för oförutsedda åtgärder. Familjebostäders arbete med energieffektivisering är ett av bolagets mest prioriterade områden. Familjebostäder gör bedömningen att uppdraget att energieffektivisera hela beståndet med 10 procent, jämfört 2011, fram till 2015 är genomförbart. Ca 30 procent av bolagets fastighetskostnader avser energi. En effektivisering av hela beståndet påverkar i hög grad bolagets fastighetskostnader.

Förändringar i taxor, skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. Taxebundna avgifter är en stor del av driften och förändringar i taxorna ger stora effekter på resultatet.

Finansiering

Familjebostäder har stabila finanser och en organisation med kapacitet att svara upp mot målen av nyproduktion. Familjebostäders lokalbestånd har en god sammansättning och variation bland hyresgästerna för att minska eventuella konjunktursvängningar på lokalmarknaden.

Den statliga Bostadsbeskattningskommittén har presenterat ett förslag om sänkt skatt för hyresrätten, bland annat att fastighetsavgiften slopas för hyresrätten. Syftet med förslaget är att öka incitamenten att bygga hyresrätter. Vid nyproduktion motsvarar skatten ca 0,7 procent av den totala produktionskostnaden för en hyresrätt och detta bedöms inte ha någon större påverkan. Däremot uppskattar bolaget att en slopad fastighetsavgift medför en positiv effekt om ca 22 mnkr på det befintliga fastighetsbeståndet.

Bolagets finansiella kostnader har ökat i takt med ökade investeringar. Ränteläget har en mycket stor påverkan på bolagets finansiella kostnader.

Administrativa risker

Bolaget har en systematisk hantering av den interna kontrollen, som innehåller riskbedömning av både måluppfyllelse och uppföljning av efterlevnad av riktlinjer och rutiner. Resultatet av granskningarna rapporteras till styrelsen.

Utsikter 2014

Bolagets huvuduppdrag att förvalta fastigheter och bygga nya bostäder fortsätter under 2014.

Rinkeby, Rågsved och Farsta kommer att utgöra geografiska och utvecklingsmässiga tyngdpunkter inom bolagets fastighetsbestånd, där bolaget tar ett särskilt ansvar för att attrahera investeringar och arbetsplatser till området samt att stärka områdets attraktivitet. Familjebostäders satsning i Rinkeby syftar till att tillföra området både arbetstillfällen och köpkraft, likväl som det är en satsning för att stärka tryggheten och ytterstadens attraktivitet.

Bolagets bestånd av fastigheter kan reduceras till följd av ombildningar. Försäljningstakten har på senare år avtagit och bedöms avta ytterligare de närmsta åren.

Sedan 2009 har de kommunala bostadsbolagen deltagit i Stockholm Stads satsning Stimulans för Stockholm vilket möjliggjort satsningar på underhåll och ombyggnadsåtgärder. Åtgärderna är till nytta och glädje för såväl hyresgäster som miljö under mycket lång tid framöver och ett kraftfullt bidrag till värdet på stadens fastighetsinnehav. Inom ramen för Stimulans Stockholm återstår det 60 mnkr för Familjebostäder och till 2015 upphör satsningen helt. Riktlinjer för effektivt prioriteringsarbete utarbetades under 2013 för att klokt genomföra underhåll och ombyggnadsåtgärder på fastighetsbeståndet även efter Stimulans för Stockholm.

Under 2014 kommer de nya redovisningsreglerna K3 införas. Bedömningen är att redovisade driftnetton kommer att öka, liksom resultatet, men på sikt kommer stora avskrivningsbelopp att minska detta.

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	2013	2012
Nettoomsättning	1,2	1 690 675	1 773 127
Fastighetskostnader	3	-1 136 928	-1 282 544
Driftnetto		553 747	490 583
Av- och nedskrivningar	4	-260 670	-269 199
Bruttoresultat		293 077	221 384
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5,6,30	-89 165	-80 899
Vinst vid försäljning av fastigheter	7	562 719	1 171 192
Rörelseresultat		766 630	1 311 677
Ränteintäkter		2 282	370
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-101 639	-91 360
Resultat efter finansiella poster		667 272	1 220 687
Bokslutsdispositioner	9	0	-2 690
Resultat före skatt		667 272	1 217 997
Skatt på årets resultat	10	-141 044	-232 825
ÅRETS RESULTAT		526 228	985 172

Kommentarer till resultaträkningen

Resultat

Resultatet efter finansnetto uppgår till 667 (1 221) miljoner kronor. Av resultatet avser 563 (1 171) mnkr kronor realisationsvinster för genomförda fastighetsförsäljningar. Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt är 526 (985) miljoner kronor.

Driftnetto och överskottsgrad

Driftnetto för 2013 är 554 (491) miljoner kronor vilket i relation till intäkterna ger en överskottsgrad på 33 (28) procent. Framst är ökningen hänförlig till en minskning av underhållskostnaderna.

Nettoomsättning

Omsättningen under året uppgick till 1 691 (1 773) mnkr och har minskat jämfört med 2012. Det är i huvudsak försäljningen av befintligt bestånd som bidragit till minskningen.

Vakansgraden är fortsatt låg när det gäller bostadslägenheter och den marknadsrelaterade vakansgraden för lokaler för 2012 är 3,3 (4,6) procent. Förbättringen av vakansgraden är hänförlig till att fler lokaler har hyrts ut.

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel

Kostnaderna för fastighetsskötsel är lägre i jämförelse med 2012. Avvikelsen beror till största delen på att fastighetsbeståndet har minskat.

Reparationer

Kostnaderna för reparationer har ökat jämfört med föregående år. Det är främst med anledning av att antalet småskador som inte täcks av försäkringarna har ökat.

Driftskostnader

Driftskostnaderna har minskat jämfört med 2012. Det är framför allt kostnaderna för fastighetsskötseln som minskat. Kostnaderna för värme har minskat med anledning av minskat fastighetsbestånd samt mildare väder under vintern. Vidare så är förändringen av förbrukningen även en effekt av ett aktivt arbete med att optimera bolagets anläggningar samt investeringar och underhåll i syfte att minska energianvändningen.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna har minskat under 2013. Det har bedrivits en fortsatt satsning inom ramen för Stimulans för Stockholm på energieffektiviserande, trygghetsskapande och standardhöjande åtgärder.

Underhållskostnaderna för 2013 är ca 30 procent lägre i jämförelse med 2012. Underhållet för 2013 var dock planerat till en lägre nivå och avvikelserna mot budgeten är endast 2 procent lägre än budgeterat.

Tomträttsavgälder och fastighetsskatt

Det är en ökning av tomträttsavgälderna i jämförelse med föregående år vilket förklaras av prisutvecklingen enligt avtalen med Stockholms Stad.

Fastighetsskatten har minskat i jämförelse med 2012 vilket har sin förklaring i att fastigheter sålts och ombildats till bostadsrätter.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Kostnaderna är högre än 2012 beroende på att pensionskostnaderna ökat.

Finansiella poster

Finansiering sker via löpande upplåning mot ett koncernkonto. Kostnaderna har ökat i jämförelse med 2012.

Investeringar och förvärv gör att de finansiella kostnaderna ökar, liksom utdelningen till ägaren. Räntenivån sett över året har varit lägre i jämförelse med 2012.

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	10 606 029	10 473 859
Pågående ny- och ombyggnader	12	2 322 629	1 903 706
Inventarier	13	136 978	163 373
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	90	90
Uppskjuten skattefordran	15	51 878	50 623
Andra långfristiga fordringar	16	204 601	6 288
		13 322 205	12 597 939
Omsättningstillgångar			
Hyses- och kundfordringar		7 755	10 643
Fordringar hos koncernföretag		7 598	7 978
Övriga fordringar	17	265 056	70 342
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	18	38 134	39 369
Kortfristiga placeringar		200 000	-
		518 544	128 332
SUMMA TILLGÅNGAR		13 840 749	12 726 271
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		750 000	750 000
Övrigt bundet kapital		1 238 313	1 399 571
Balanserad vinst inkl årets resultat		6 391 441	7 210 342
		8 379 754	9 359 913
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	19	308 268	354 014
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		243 541	351 819
Skulder till koncernföretag		6 773	11 593
Skatteskulder		7	130
Övriga kortfristiga skulder	20	4 617 648	2 459 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	284 758	188 941
		5 152 727	3 012 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 840 749	12 726 271
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		inga	inga
Ansvarsförbindelser	22	60 787	60 469

Kommentarer till balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

De materiella anläggningstillgångarna ökade med 525 mnkr under året. Den främsta anledningen till ökningen är investeringar i pågående nyanläggningar dvs de nya projekten. Avskrivningar enligt plan gjordes med 261 mnkr.

Finansiella anläggningstillgångar

I koncernen uppgick den uppskjutna skattefordran till 52 mnkr. I skattefordran inkluderas nettot av samtliga identifierade temporära skillnader avseende skattemässiga respektive bokförda värden, vilka är hänförliga till fastigheterna.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 8 380 (9 360) mnkr vilket var en minskning med 980 mnkr. Den främsta anledningen till minskningen var förändringen av årets resultat om 459 mnkr. Soliditeten uppgick till 62 (74) procent.

Skulder

Familjebostädernas finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy. Alla finansiella affärer sker via stadens gemensamma koncernkonto där all finansiering är samlad som en kredit. De övriga kortfristiga skulder har ökat med 2 158 mnkr och anledning till detta är en ökad upplåning via krediten. Orsaken till ökad upplåning beror på ökande investeringar samt utdelningen till ägarna.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL - KONCERNEN

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt bundet kapital	Balanserad vinst inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2012	750 000	1 424 806	6 813 898	8 988 704
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	7 210 341	9 359 912
Ingående balans per 1 januari 2013	750 000	1 399 571	7 210 341	9 359 912
Årets resultat			526 228	526 228
Utdelningar			-1 506 386	-1 506 386
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-161 258	161 258	0
Utgående balans per 31 december 2013	750 000	1 238 313	6 391 441	8 379 754

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

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	2013	2012
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		667 272	1 220 687
Poster som inte ingår i kassaflödet	23	-298 509	-897 563
Betald inkomstskatt	24	-371 489	-442 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 726	-119 791
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar		-5 360	14 316
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		182 453	76 177
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		177 093	90 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten		174 367	-29 298
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Maskiner och inventarier		-2 270	-1 204
Pågående nyanläggningar		-1 015 550	-1 189 521
Förvaltningsfastigheter		-139 267	-175 358
Försäljning av anläggningstillgångar		929 867	1 891 920
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-227 220	525 837
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Ökning (+)/minskning (-) av koncernkonto		1 757 552	143 649
Utdelning		-1 506 386	-613 964
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar		-198 313	-1 549
Koncernbidrag		-	-24 675
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		52 853	-496 539
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till ca -3 (-120) mnkr vilket var en minskning med 117 mnkr jämfört med föregående år. Förändringen beror huvudsakligen på förändringen av resultatet vid försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar. Sammantaget ökade kassaflödet från den löpande verksamheten till 174 (-29) mnkr.

Investeringar

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -227 (526) mnkr. Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 2 mnkr, i pågående nyanläggningar 1 016 och i förvaltningsfastigheter 139 mnkr.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 53 (-497) mnkr. Förändringen av kassaflödet beror huvudsakligen på en utbetald utdelning på 1 506 mnkr.

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	Not	2013	2012
Nettoomsättning	25,26	1 681 966	1 769 292
Fastighetskostnader	27	-1 133 172	-1 279 256
Driftnetto		548 795	490 036
Av- och nedskrivningar	28	-243 969	-251 951
Bruttoresultat		304 826	238 086
Centrala administrations- och försäljningskostnader	29,30,31	-99 159	-89 793
Vinst vid försäljning av fastigheter	32	562 719	1 171 192
Rörelseresultat		768 385	1 319 484
Ränteintäkter		2 279	365
Räntekostnader och liknande resultatposter	33	-86 625	-79 976
Resultat efter finansiella poster		684 040	1 239 873
Bokslutsdispositioner	34	191 754	94 811
Resultat före skatt		875 794	1 334 684
Skatt på årets resultat	35	-186 727	-332 352
ÅRETS RESULTAT		689 067	1 002 332

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	36	10 100 332	10 246 254
Pågående ny- och ombyggnader	37	2 152 140	1 737 264
Inventarier	38	11 024	17 787
Aktier och andelar	39	488 964	136 780
Andra långfristiga värdepappersinnehav	40	90	90
Uppskjuten skattefordran	41	51 878	50 623
Andra långfristiga fordringar	42	7 406	6 288
		12 811 834	12 195 085
Omsättningstillgångar			
Hyses- och kundfordringar		6 836	9 683
Fordringar hos koncernföretag		7 853	8 081
Övriga fordringar	43	251 996	67 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44	34 977	36 040
Kortfristiga placeringar		200 000	-
		501 662	121 639
SUMMA TILLGÅNGAR		13 313 497	12 316 725
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		916 661	916 764
Fritt eget kapital		6 401 643	7 218 859
		7 318 304	8 135 623
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	45	1 373 913	1 580 522
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		241 448	336 555
Skulder till koncernföretag		124 771	107 498
Övriga kortfristiga skulder	46	4 040 050	1 968 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47	215 011	187 723
		4 621 280	2 600 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 313 497	12 316 725
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		inga	inga
Ansvarförbindelser	48	60 787	60 469

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL - MODERBOLAGET

Belopp i Tkr				Balanserad	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	vinst inkl årets resultat	
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
Ingående balans per 1 januari 2013	750 000	3 539	163 225	7 218 859	8 135 623
Årets resultat				689 067	689 067
Utdelningar				-1 506 386	-1 506 386
Återföring av uppskrivningsfond		-103		103	0
Utgående balans per 31 december 2013	750 000	3 436	163 225	6 401 643	7 318 304

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

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	Not	2013	2012
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		684 040	1 239 873
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	49	-315 210	-914 811
Betald inkomstskatt	50	-370 841	-494 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 011	-168 991
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar		4 360	62 227
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		135 293	42 790
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		139 653	105 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten		137 642	-63 974
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av dotterföretag		-352 184	-103 346
Maskiner och inventarier		-8 380	-1 380
Pågående nyanläggningar		-775 503	-1 023 487
Förvaltningsfastigheter		-91 830	-107 358
Försäljning av anläggningstillgångar		927 702	1 878 599
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-300 195	643 028
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Ökning (+)/minskning (-) av koncernkonto		1 670 057	36 459
Utdelning		-1 506 386	-613 964
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar		-1 118	-1 549
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		162 553	-579 054
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
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 driftnettot, 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

Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med justering för upp- och nedskrivningar samt med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda utöver ursprunglig nivå ökar tillgångens redovisade värde medan utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Interna byggherrekostnader från bolagets teknikavdelning aktiveras som tillgång.

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

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

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 för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet.

Finansiella instrument

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

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		2013	2012
Hysesintäkter	Bostäder	1 478 371	1 548 692
	Lokaler	200 405	199 653
	Bilplatser mm	35 161	38 475
		1 713 937	1 786 820
Avgår outhyrt	Bostäder	-3 540	-5 260
	Lokaler	-10 347	-12 065
	Bilplatser mm	-1 842	-2 568
		-15 729	-19 893
Hyresrabatter		-21 385	-11 685
		1 676 823	1 755 242
Övriga förvaltningsintäkter			
Fakturerad värme, vatten och el		4 830	6 558
Övriga intäkter		9 022	11 327
		13 852	17 885
Nettoomsättning		1 690 675	1 773 127

Av nettoomsättningen utgör 12 127 tkr (11 597 tkr) intäkter från koncernföretag och 61 852 tkr (61 476 tkr) intäkter från Stockholm stad

2. Kontraktsförfallstruktur		Belopp i Mkr	Kontrakts- värde	Andel av värdet
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	
Hyreskontraktens löptider per 31 december 2013				
Lokalhyresavtal	2014		8,5	5%
	2015		39,3	25%
	2016		56,1	36%
	2017 och senare		53,3	34%
			157,2	100%
Smålokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt per år			6,0	
Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt per år			1 442,2	
		Totalt	1 605,4	

3. Fastighetskostnader	2013	2012
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	-184 899	-195 106
Reparationer	-61 698	-64 980
Taxebundna kostnader		
Vatten	-34 010	-36 830
El/Gas	-42 157	-44 707
Sophantering	-26 067	-27 230
Uppvärmning	-193 928	-215 453
Lokal administration	-123 522	-99 227
Övriga driftkostnader	-36 386	-22 785
	-702 667	-706 318
Underhållskostnader		
Fastighetsunderhåll	-236 596	-369 185
- varav Stimulans Stockholm	-133 115	-183 710
Lägenhetsunderhåll	-64 588	-67 063
	-301 184	-436 248
Tomträttsavgälder	-95 223	-98 738
Fastighetsskatt	-37 854	-41 241
Summa fastighetskostnader	-1 136 928	-1 282 544
Av fastighetskostnaderna utgör 65 603 tkr (62 200 tkr) inköp från koncernföretag och 114 661 tkr (117 769 tkr) inköp från Stockholms stad.		
4. Av- och nedskrivningar	2013	2012
Avskrivning av anläggningstillgångar enligt plan		
Byggnader	-243 062	-251 937
Markanläggningar	-3 355	-1 701
Inventarier	-18 666	-19 991
	-265 083	-273 629
Nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	-	-
Summa av- och nedskrivningar	-265 083	-273 629
Avgår avskrivning på inventarier inom central administration, not 5	4 413	4 430
	-260 670	-269 199
5. Centrala administrations- och försäljningskostnader	2013	2012
Personalkostnader	-48 569	-43 440
Avskrivning av inventarier	-4 413	-4 430
Övriga kostnader	-36 183	-33 029
	-89 165	-80 899
6. Ersättning till revisorer	2013	2012
Revisionsuppdrag Ernst & Young	-554	-634
Andra uppdrag Ernst & Young	-151	-51
	-705	-685
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.		
7. Vinst vid försäljning av fastigheter	2013	2012
Köpeskilling	930 674	1 919 843
Bokfört värde	-367 148	-744 644
Försäljningsomkostnader	-807	-4 007
	562 719	1 171 192

8. Räntekostnader och liknande resultatposter	2013	2012
Räntekostnader koncernkonto	-102 196	-91 453
Räntebidrag	-	12
Inteckningsavgifter	865	1 155
Övriga finansiella kostnader	-308	-1 074
	-101 639	-91 360
9. Bokslutsdispositioner	2013	2012
Lämnade koncernbidrag	-	-2 690
	0	-2 690
10. Skatt på årets resultat	2013	2012
Aktuell skatt	-188 045	-347 503
Uppskjuten skatt	47 001	114 678
	-141 044	-232 825
<i>Årets resultat före skatt</i>	<i>667 272</i>	<i>1 217 997</i>
Skatt enligt gällande skattesats 22 % (26,3 %)	-146 800	-320 333
Skatteeffekt av årets fastighetsförsäljningar	5 076	5 397
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-59	-597
Skatteeffekt av intäkt som ej är skattepliktig	4 757	28 906
Skatteeffekt räntebeläggning periodiseringsfond	-3 730	-5 295
Effekt av förändring av skattesats	-	59 299
Skatt avseende tidigare år	-77	149
Skatteeffekt övriga poster	-211	-351
Summa skatt	-141 044	-232 825
11. Förvaltningsfastigheter	2013	2012
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	12 537 328	12 617 175
Förvärv	139 267	175 358
Överfört från pågående projekt	572 884	607 499
Försäljningar och utrangeringar	-381 152	-862 704
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	12 868 327	12 537 328
Ackumulerade av- och nedskrivningar vid årets början	-2 261 967	-2 074 117
Årets avskrivningar enligt plan	-240 863	-247 442
Omklassificering	-	-64 000
Justering	-	-44 905
Försäljningar	68 709	168 497
Ackumulerade av- och nedskrivningar vid årets slut	-2 434 121	-2 261 967
Ackumulerade uppskrivningar vid årets början	198 498	172 989
Årets återföring av uppskrivet belopp	-5 555	-6 196
Justering	-	44 905
Försäljningar	-21 120	-13 200
Ackumulerade uppskrivningar vid årets slut	171 823	198 498
Bokfört värde förvaltningsfastigheter vid årets slut	10 606 029	10 473 859
Taxeringsvärde byggnad	11 484 660	11 288 725
Taxeringsvärde mark	7 058 930	6 422 765
varav mark med tomträtt	6 022 507	5 490 101

Fastigheternas skattemässiga restvärde överstiger bokföringsmässiga restvärden med 40 967 tkr (20 651 tkr).

	2013	2012
12. Pågående ny- och ombyggnader		
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	1 908 106	1 326 085
Årets investeringar	1 054 176	1 300 287
varav kostnadsförda underhållsåtgärder	-38 626	-152 209
Överfört till färdigställda fastigheter	-572 884	-544 797
Projekt i sålda fastigheter	-23 743	-21 260
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	2 327 029	1 908 106
Ingående ackumulerade nedskrivningar av pågående projekt	-4 400	-68 400
Omklassificering	-	64 000
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	-4 400	-4 400
Bokfört värde pågående ny- och ombyggnader vid årets slut	2 322 629	1 903 706
13. Inventarier		
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	224 744	240 732
Årets investeringar	2 270	1 203
Försäljningar och utrangeringar	-13 448	-17 191
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	213 566	224 744
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-61 371	-45 251
Årets avskrivningar enligt plan	-18 666	-19 991
Försäljningar och utrangeringar	3 449	3 871
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-76 588	-61 371
Bokfört värde inventarier vid årets slut	136 978	163 373
14. Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Husbyggnadsvaror HBV förening (702000-9226)	40	40
Svenskt Fastighetsindex ek förening	50	50
Bokfört värde vid årets slut	90	90
15. Uppskjuten skattefordran		
Uppskjuten skattefordran hänförlig till Bostadslåneposter	42 865	46 080
Uppskjuten skattefordran hänförlig till temporär skillnad i fastigheter	9 013	4 543
	51 878	50 623
<p>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.</p>		
16. Andra långfristiga fordringar		
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	6 288	4 739
Tillkommande fordringar	198 313	1 549
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	204 601	6 288
Bokfört värde vid året slut		
Husbyggnadsvaror HBV förening, inestående återbäring	7 406	6 288
Smebab Rubin AB, säljarrevers	197 195	-
	204 601	136 780
17. Övriga fordringar		
Skattekonto	17 050	19 842
Fordran mervärdeskatt	16 587	2 326
Skattefordran	230 972	47 801
Övriga kortfristiga fordringar	447	373
	265 056	70 342

	2013	2012
18. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda tomträttsavgälder	23 625	23 455
Förutbetalad hyra fibernät	2 425	2 597
Övriga förutbetalda kostnader	12 084	13 317
	38 134	39 369
19. Uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	308 268	354 014
	308 268	354 014
20. Övriga kortfristiga skulder		
Koncernkonto	4 402 622	2 445 079
Övriga skulder	215 026	14 784
	4 617 648	2 459 863
21. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader		
Förskottsbetalda hyresintäkter	121 960	118 121
Upplupen hyresrabatt bostäder	12 888	9 087
Upplupna personalkostnader	26 198	23 987
Upplupna drifts- och underhållskostnader	45 138	33 566
Upplupna kostnader nybyggnationsprojekt	74 079	-
Övriga upplupna kostnader	4 495	4 180
	284 758	188 941
22. Ansvarsförbindelser		
Borgensåtagande Fastigo	2 325	2 243
Borgensåtagande Stockholms Stad	468	232
Uppskov stämpelskatt avseende koncerninterna fastighetsöverlåtelser	57 994	57 994
	60 787	60 469
23. Poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	265 085	273 629
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-562 563	-1 171 192
Reservationer i bokslut	-1 031	0
	-298 509	-897 563
24. Betald skatt i kassaflödet		
Aktuell skatt	-187 969	-347 502
Skatt från tidigare år	-77	-
Förändring av skattefordran/skuld	-183 443	-95 413
	-371 489	-442 915

NOTER - MODERBOLAGET

Belopp i tkr om ej annat anges.

25. Nettoomsättning		2013	2012
Hyresintäkter	Bostäder	1 475 884	1 548 692
	Lokaler	196 423	199 119
	Bilplatser mm	35 161	38 475
		1 707 468	1 786 286
Avgår outhyrt	Bostäder	-3 540	-5 260
	Lokaler	-10 196	-12 065
	Bilplatser mm	-1 842	-2 568
		-15 578	-19 893
Hyresrabatter		-21 110	-11 685
		1 670 780	1 754 708
Övriga förvaltningsintäkter			
Fakturerad värme, vatten och el		4 705	6 558
Övriga intäkter		6 482	8 026
		11 187	14 584
Nettoomsättning		1 681 967	1 769 292

Av nettoomsättningen utgör 13 346 tkr (11 971 tkr) intäkter från koncernföretag och 61 852 tkr (61 476 tkr) intäkter från Stockholm stad

26. Kontraktsförfallostruktur		Belopp i Mkr	Kontrakts- värde	Andel av värdet
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	
Hyreskontraktens löptider per 31 december 2013				
Lokalhyresavtal	2014		8,5	6%
	2015		38,8	28%
	2016		46,4	33%
	2017 och senare		45,2	33%
			138,9	100%
Smålokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt per år			6,0	
Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt per år			1 430,0	
		Totalt	1 574,9	

27. Fastighetskostnader		2013	2012
Driftskostnader			
Fastighetsskötsel		-187 488	-194 618
Reparationer		-61 558	-64 905
Taxebundna kostnader	Vatten	-33 980	-36 816
	El/Gas	-41 934	-44 552
	Sophantering	-26 036	-27 227
	Uppvärmning	-193 301	-214 776
Lokal administration		-123 522	-99 227
Övriga driftskostnader		-36 376	-24 930
		-704 195	-707 051
Underhållskostnader			
Fastighetsunderhåll		-236 596	-369 185
- varav Stimulans Stockholm		-133 115	-183 710
Lägenhetsunderhåll		-64 588	-67 063
		-301 184	-436 248
Tomträttsavgälder		-90 839	-96 506
Fastighetsskatt		-36 954	-39 452
Summa fastighetskostnader		-1 133 172	-1 279 256

Av fastighetskostnaderna utgör 78 497 tkr (67 189 tkr) inköp från koncernföretag och 110 277 tkr (117 769 tkr) inköp från Stockholms stad.

28. Av- och nedskrivningar	2013	2012
Av- och nedskrivning av anläggningstillgångar enligt plan		
Byggnader	-237 717	-247 259
Markanläggningar	-3 355	-1 701
Inventarier	-7 310	-7 421
	-248 382	-256 381
Avgår avskrivning på inventarier inom central administration, not 28	4 413	4 430
	-243 969	-251 951
29. Centrala administrations- och försäljningskostnader	2013	2012
Personalkostnader	-48 569	-43 440
Avskrivning av inventarier	-4 413	-4 430
Övriga kostnader	-46 177	-41 923
	-99 159	-89 793
30. Ersättning till revisorer	2013	2012
Revisionsuppdrag Ernst & Young	-514	-591
Andra uppdrag Ernst & Young	-151	-51
	-665	-642
31. Anställda, lönekostnader och arvode till styrelse	2013	2012
Medelantal anställda i moderbolaget	277	278
- varav män	155	156
Antal anställda i moderbolaget vid utgången av året	275	272
- varav män	155	151
Löner och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	119 160	117 055
Sociala kostnader	60 372	50 384
- varav pensionskostnader	18 613	14 104
	179 532	167 439
Löner fördelade mellan ledning och övriga anställda		
Styrelse och VD	2 040	2 043
Övriga anställda	117 586	115 505
Styrelse		
Vid utgången av året bestod styrelsen i moderbolaget av 7 ledamöter varav 3 kvinnor. Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 466 tkr (493 tkr).		
Verkställande direktör		
Antal ledande befattningshavare i moderbolaget uppgick till 1 personer varav 1 kvinna. Till VD har under verksamhetsåret utgått lön med 1 574 tkr (1 550 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 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.		
32. Vinst vid försäljning av fastigheter	2013	2012
Köpeskilling	928 509	1 919 843
Bokfört värde	-364 983	-744 644
Försäljningsomkostnader	-807	-4 007
	562 719	1 171 192

33. Räntekostnader och liknande resultatposter	2013	2012
Räntekostnader koncernkonto	-87 183	-80 069
Räntebidrag	-	12
Inteckningsavgifter	865	1 155
Övriga finansiella kostnader	-307	-1 074
	-86 625	-79 976
34. Bokslutsdispositioner	2013	2012
Lämnade koncernbidrag	-14 855	-19 490
Återföring av periodiseringsfond	206 609	114 301
	191 754	94 811
35. Skatt på årets resultat	2013	2012
Aktuell skatt	-187 982	-347 484
Uppskjuten skatt	1 255	15 132
	-186 727	-332 352
<i>Årets resultat före skatt</i>	<i>875 794</i>	<i>1 334 684</i>
Skatt enligt gällande skattesats 22 % (26,3 %)	-192 675	-351 022
Skatteeffekt av årets fastighetsförsäljningar	5 076	5 397
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-59	-591
Skatteeffekt av intäkt som ej är skattepliktig	4 757	28 905
Skatteeffekt räntebeläggning periodiseringsfond	-3 730	-5 295
Effekt av förändring av skattesats	-	-9 895
Skatt avseende tidigare år	-96	149
Summa skatt	-186 727	-332 352
36. Förvaltningsfastigheter	2013	2012
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	12 275 073	12 422 919
Förvärv	91 830	107 358
Överfört från pågående projekt	336 884	607 499
Försäljningar och utrangeringar	-381 152	-862 703
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	12 322 635	12 275 073
Ackumulerade av- och nedskrivningar vid årets början	-2 227 317	-2 044 144
Årets avskrivningar enligt plan	-235 517	-242 764
Omklassificering	-	-64 000
Justering	-	-44 905
Försäljningar	68 708	168 496
Ackumulerade av- och nedskrivningar vid årets slut	-2 394 126	-2 227 317
Ackumulerade uppskrivningar vid årets början	198 498	172 989
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-5 555	-6 196
Justering	-	44 905
Försäljningar	-21 120	-13 200
Ackumulerade uppskrivningar vid årets slut	171 823	198 498
Bokfört värde förvaltningsfastigheter vid årets slut	10 100 332	10 246 254
Taxeringsvärde byggnad	11 358 660	11 175 725
Taxeringsvärde mark	6 931 662	6 401 565
varav mark med tomträtt	5 895 239	5 468 901

Fastigheternas skattemässiga restvärde överstiger bokföringsmässiga restvärden med 40 967 tkr (20 651 tkr).

37. Pågående ny- och ombyggnader	2013	2012
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	1 741 664	1 325 677
Årets investeringar	814 129	1 134 253
varav kostnadsförda underhållsåtgärder	-38 626	-152 209
Överfört till färdigställda fastigheter	-336 884	-544 797
Projekt i sålda fastigheter	-23 743	-21 260
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	2 156 540	1 741 664
Ingående ackumulerade nedskrivningar av pågående projekt	-4 400	-68 400
Omklassificering	-	64 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 400	-4 400
Bokfört värde pågående ny- och ombyggnader vid årets slut	2 152 140	1 737 264

38. Inventarier	2013	2012
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	50 195	49 649
Årets investeringar	8 380	1 380
Försäljningar och utrangeringar	-9 261	-834
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	49 314	50 195
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-32 408	-25 821
Årets avskrivningar enligt plan	-7 310	-7 421
Försäljningar och utrangeringar	1 428	834
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-38 290	-32 408
Bokfört värde inventarier vid årets slut	11 024	17 787

39. Andelar i koncernföretag	2013	2012		
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	146 445	43 099		
Årets förvärv	352 184	103 346		
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	498 629	146 445		
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-9 665	-9 665		
Årets nedskrivning	-	-		
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	-9 665	-9 665		
Bokfört värde vid året slut				
	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	103 346
Gyllene Ratten Ny AB	556876-3196	100%	352 184	-
			488 964	136 780

40. Andra långfristiga värdepappersinnehav	2013	2012
Husbyggnadsvaror HBV förening (702000-9226)	40	40
Svenskt Fastighetsindex ek förening	50	50
Bokfört värde vid årets slut	90	90

41. Uppskjuten skattefordran	2013	2012
Uppskjuten skattefordran hänförlig till Bostadslåneposter	42 865	46 080
Uppskjuten skattefordran hänförlig till temporär skillnad i fastigheter	9 013	4 543
	51 878	50 623

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.

42. Andra långfristiga fordringar	2013	2012
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	6 288	4 739
Tillkommande fordringar	1 118	1 549
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	7 406	6 288

	2013	2012
43. Övriga fordringar		
Skattekonto	17 027	19 820
Fordran mervärdesskatt	4 038	-
Skattefordran	230 510	47 650
Övriga kortfristiga fordringar	421	365
	251 996	67 835
44. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda tomträttsavgälder	22 893	22 723
Övriga förutbetalda kostnader	12 084	13 317
	34 977	36 040
45. Periodiseringsfonder		
Periodiseringsfond tax 2008	-	206 609
Periodiseringsfond tax 2009	334 731	334 731
Periodiseringsfond tax 2010	523 987	523 987
Periodiseringsfond tax 2011	515 195	515 195
	1 373 913	1 580 522
46. Övriga kortfristiga skulder		
Koncernkonto	3 830 337	1 960 272
Övriga skulder	209 713	8 533
	4 040 050	1 968 805
47. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader		
Förskottsbetalda hyresintäkter	117 875	117 830
Upplupen hyresrabatt bostäder	12 888	9 087
Upplupna personalkostnader	26 198	23 987
Upplupna drifts- och underhållskostnader	44 501	33 481
Upplupna kostnader nybyggnationsprojekt	9 079	-
Övriga upplupna kostnader	4 470	3 338
	215 011	187 723
48. Ansvarsförbindelser		
Borgensåtagande Fastigo	2 325	2 243
Borgensåtagande Stockholms Stad	468	232
Uppskov stämpelskatt avseende koncerninterna fastighetsöverlåtelser	57 994	57 994
	60 787	60 469
49. Poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	248 384	256 381
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-562 563	-1 171 192
Avsättningar	-1 031	-
	-315 210	-914 811
50. Betald skatt i kassaflödet		
Aktuell skatt	-187 982	-352 909
Förändring av skattefordran	-182 859	-141 144
	-370 841	-494 053

Förslag till vinstdisposition

Familjebostädernas fria egna kapital uppgår enligt balansräkningen till 6 401 642 803 kr, varav årets vinst är 689 066 710 kr. Avsättning till bundna reserver erfordras ej.

Till årsstämmans förfogande står:

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanserade vinstmedel	5 712 576 093	Utdelning	1 656 000
Årets vinst	<u>689 066 710</u>	I ny räkning balanseras	<u>6 399 986 803</u>
	6 401 642 803		6 401 642 803

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 11 februari 2014

Jonas Nilsson
Ordförande

Ann-Margarethe Livh
Vice ordförande

Bertil Johansson

Peter Lundberg

Abit Düндar

Emilia Bjuggren

Elina Åberg

Magdalena Bosson
Verkställande direktör

Vid styrelsens behandling av årsredovisningen har även den av arbetstagarna utsedda representanten Lena Appelqvist deltagit.

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2014

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor