

ÅRSREDOVISNING 2014

AB Familjebostäder

Org.nr 556035-0067

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse	3
Ägarförhållanden	3
Verksamhet	3
Fastighetsbeståndet	5
Marknad	6
Resultat.....	6
Finansiell ställning	8
Personal	8
Riskhantering.....	9
Utsikter 2015	10
Resultaträkning.....	11
Balansräkning	13
Förändring Eget Kapital	14
Kassaflödesanalys	15
Tilläggsupplysningar	16
Noter.....	20
Förslag till vinstdisposition	31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och Tf verkställande direktören för AB Familjebostäder org.nr. 556035-0067 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Ägarförhållanden

Aktiebolaget Familjebostäder är ett helägt dotterföretag till Stockholms Stadshus AB. Familjebostäder är moderbolag i en koncern i vilken ingår de helägda dotterföretagen Hemmahammen Bostad AB (org.nr 556736-2222), Hemmahammen 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 2013.

Verksamhet

AB Familjebostäders resultat efter finansnetto uppgick 2014 till 867 (736) mnkr. Resultatet efter finansnetto och exkl. realisationsvinster och återföring av nedskrivningar uppgick till 306 (174) mnkr. Avvikelsen mot föregående år beror främst på lägre underhållsnivå än tidigare år samt övergång till de nya redovisningsreglerna K3, vilket resulterat i att underhållskostnaderna i mindre omfattning än tidigare kostnadsförts och istället aktiverats. Balansomslutningen för koncernen uppgick till 13 578 (13 895) mnkr. Realisationsvinsterna uppgick till 456 (563) mnkr.

Familjebostäder är en stor aktör på Stockholms bostadsmarknad och har i uppdrag att vara med och bidra till att hela staden utvecklas. Familjebostäders kärnverksamhet är att förvalta och bygga bostäder och lokaler. Den strategiska inriktningen; att erbjuda hem, förvalta hus och skapa stad, samlar företagets uppdrag och säkerställer ett genomförande som stödjer bolagets ägardirektiv.

Familjebostäder har ett tydligt mål i att bidra till fler bostäder i Stockholm. Bolaget arbetar därför fortlöpande för att säkra den mängd byggstartar som krävs för att nå måluppfyllelse. Detta sker genom markanvisningsprojekt, genom att utveckla befintliga fastigheter och genom förvärv av fastigheter eller projekt. Antalet erhållna markanvisningar 2014 uppgår till omkring 1 500 lägenheter vilket överträffar målet om 400 lägenheter. Antalet beviljade markanvisningar är ett resultat av det intensiva arbetet som är nedlagt för att långsiktigt nå produktionsmålen.

Under 2014 har inte något projekt byggstartats varför målet om byggstart för 500 lägenheter inte har uppnåtts. Den beror främst på de förseningar som skett i Årstastråket då inga byggnationer tillåtits under tiden tvärbanan varit avstängd.

Inom ramen för projekt belägna i Midsommarkransen, Farsta samt Fruängen har 135 lägenheter färdigställts, dock inga studentbostäder. Familjebostäder har intensifierat arbetet med att se över möjligheten att bygga studentbostäder.

Familjebostäder har i dagsläget ca 3300 lägenheter i sin projektportfölj, varav cirka 760 studentlägenheter, som planeras bli färdigställda under perioden 2015-2019. Den totala investeringssumman för projekten uppgår till ca 6,4 mdr där nybyggnationen utgör hela beloppet.

Bolagets fastigheter ska erbjuda hyresgästerna goda, trygga och attraktiva inomhus- och utomhusmiljöer. Investeringarna i fastigheterna ska säkerställa krav kopplade till fastighetsägaransvar, miljö- och myndighetskrav, skapa förutsättningar för långsiktig, stabil förvaltning samt möjliggöra en stabil värdetillväxt. Detta kräver en god planering av underhållsbehovet som ska ske i rätt tid och i rätt ordning. Åtgärderna som ofta innebär kvarboende ska planeras noggrant därefter för att minimera de störningar som kan bli i boendemiljön.

Åren 2009-2013 investerade bolaget, inom ramen för satsningen Stimulans för Stockholm, drygt 2 miljarder kronor företrädesvis i omfattande upprustningar. I årets underhållsplan fanns sammantaget cirka 250 åtgärder inplanerade. Som exempel kan nämnas byte av brandvarnare i hela beståndet, fortsatt satsning på solceller, OVK (obligatorisk ventilationskontroll, funktionskontroll av ventilationssystem) samt markåtgärder i fastigheter som undergått underhållsinsatser under stimulansperioden.

Ett stort antal av dessa åtgärder hade som mål att spara energi. Mest frekvent är injusteringar av värmesystem. Prioriteringen av energibesparingsåtgärder bidrar till stadens klimatmål och påverkar samtidigt positivt den absolut största kostnaden för ett fastighetsbolag, värmekostnader.

Bolaget har en ombyggnadsplan som sträcker sig till och med 2020 och inkluderar 19 fastigheter, företrädesvis innerstadsfastigheter från stadens äldre årsringar. Under året har tre ombyggnadsprojekt pågått. Torkan 17 Norrmalm (byggår 1889) innefattande ett tillskott om 8 bostäder, Ormen Större 1 Södermalm (byggår 1890) med ett tillskott om 13 bostäder samt Limkakan 4 Gubbängen (byggår 1964) där fastigheten utökas från med 34 bostäder.

I syfte att effektivisera fastighetsförvaltningen har områdesindelningen för förvaltningsteamerna justerats från elva till tio. Detta har inneburit att förvaltare och teampersonal fått lära sig nya fastigheter och att flera medarbetare har fått nya arbetsledare.

För att ytterligare höja kundnöjdheten har bolaget initierat en rad samverkande utvecklingsprojekt inom området kund och service. Ny felanmälanprocess, ny webbplats med förbättrade e-tjänster och vidareutveckling av kundservice förstärker enhetlig hantering och ökar effektiviteten.

Rinkebystråket, områdets nya handelsplats, är under genomförande. Uthyrningen av lokaler har varit framgångsrik och vid årsskiftet var över 70 procent av ytorna kontrakterade inför öppningen hösten 2015. Arbetet med att lokalisera kommunala förvaltningar har under 2014 resulterat i att Kulturförvaltningen med sina cirka 120 medarbetare flyttade till Familjebostäders lokaler i Rinkeby.

Familjebostäder har under året genomfört aktiviteter i Rågsved i syfte att stärka området, bl a genom satsningar i centrum, upprustningar, socialt ansvarstagande samt planering av nyproduktion av bostäder. Som en del av bolagets ytterstadsarbete har ett tidigt visionsarbete påbörjats. Visionsarbetet utgår från de boende, lokala aktörer och fastighetsägare i stadsdelen och syftar till att bli ett underlag till stadens planeringsarbete.

Familjebostäder har under året haft en positiv utveckling för hur hyresgästerna upplever bolagets service. Årets resultat för serviceindex är 82 (80,1) och slår därmed toppnoteringen från 2012 (81,3). Vidare kan hela 93,7 % av våra hyresgäster tänka sig att rekommendera Familjebostäder som värd och förvaltare.

Familjebostäder har under året genomfört åtgärder inom 5 av 7 målområden i Stadens Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016, "Stockholm – En stad för alla".

Under 2014 har bolaget nått målet om att minska energibehovet med 2,5 procent jämfört med 2013 och energiprestanda för bolaget är idag 165 kWh/kvm*år. På sju år har bolaget minskat energibehovet med drygt 17 procent.

Under perioden 2013-2014 har ca 3900 kvm solceller installerats på olika tak i bolagets bestånd i Rinkeby. Solcellerna bidrar med 500 000 kWh förnybar el och tillskottet utgör 25 procent av fastighetselen.

Fastighetsbeståndet

Familjebostäder ägde vid årets utgång 358 (368) fastigheter med 18 976 (19 327) bostäder och 2 005 (2 014) lokaler, en sammantagen uthyrbar area om 1 389 330 (1 412 851) m². Majoriteten av fastigheterna innehas med tomträtt. Av den totala arean utgjorde bostäderna 88 (88) procent och lokalerna 12 (12) procent.

Fastigheternas värde

Familjebostäder gör årligen en värdering av fastighetsbeståndet. Marknadsvärdet vid årets slut uppgick till 26 345 (26 579) mnkr. Det bokförda värdet vid samma tidpunkt uppgick till 11 977 (10 585) mnkr. Värderingen är 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.

Ombildningar

Under förra mandatperioden har hyresgästerna i de allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm haft möjlighet att ombilda till bostadsrätt. Den 14 september 2014 valdes en ny politisk majoritet i Stockholms stad. I och med det fick de allmännyttiga bostadsbolagen i uppdrag att inte längre erbjuda hyresgästerna möjligheten att ombilda. Familjebostäders styrelse beslutade i enlighet med detta att avsluta samtliga pågående ombildningsärenden och inte heller ta emot några nya intresseanmälningar med, undantag för de pågående ombildningsärenden där bostadsrättsföreningen före valdagen hade antagit erbjudandet om förvärv på en s.k. "köpstämman". För Familjebostäders del innebar det att tre ombildningar genomfördes efter valdagen under 2014. Övriga fyra ärenden hade vid tidpunkten för styrelsens beslut ännu ej erhållit något erbjudande och övriga tre ärenden hade fått erbjudande om förvärv, men på valdagen inte antagit erbjudandet på en s.k. "köpstämman".

Förvärv

Familjebostäder och JM har under året gemensamt förvärvat en kontors- och industrifastighet, Kabelverket 7, i LM Ericssons gamla fabriksområde i Älvsjö. Familjebostäders andel uppgår till 49 procent och JM:s till 51 procent. Inom Kabelverket kommer bolaget att uppföra cirka 580 hyresrätter. I nära anslutning ligger två ytterligare nyproduktioner; Sandaletten med 157 hyresrätter och Prästgårdshage med 70 studentbostäder. Alla dessa projekt kommer att utgöra en ny årsring i Älvsjö och samlas under namnet Älvsjöstaden.

Marknad

Den växande regionen och efterfrågan på bostäder i Stockholm gör att bolaget idag inte identifierar några risker för marknadsrelaterade vakanser. Efterfrågan på bostäder är hög i såväl befintligt bostadsbestånd som den färdigställda nyproduktionen. Även efterfrågan på studentbostäder och anpassade bostäder för personer med funktionsnedsättning är stor. Familjebostäder har ett tydligt uppdrag att möta de behoven. En utmaning för bolaget är att säkerställa genomförandekapacitet för att all den nyproduktion som vi och andra aktörer ska genomföra. Uthyrningsgraden för de kommersiella lokalerna uppgick till 89,7 (89,7) procent vilket är densamma som föregående år. Den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden har ökat och uppgick vid årets slut till 3,6 (3,3) procent.

Hyresförhandlingar

Familjebostäder företräddes av Fastighetsägarföreningen i förhandlingen avseende ramen på den årliga hyreshöjningen. Familjebostäder och Hyresgästföreningen Region Stockholm slöt därefter avtal om en hyreshöjning om 1,25 % till 1,80 % fördelat utifrån bruksvärdet i beståndet inom områdena A-K, med ett genomsnitt på 1,5 procent. Höjningen kom att gälla från den 1 mars 2014.

Totalt slöt Familjebostäder och Hyresgästföreningen Region Stockholm 2014 avtal om hyra för sex nyproducerade fastigheter. Av dessa var fem s.k. presumtionshyror. De fastigheter som fick en presumerad hyra är Gyllene Ratten 1 i Fruängen, Pendlaren 1 och Perrongen 1 i Älvsjö, Sandhamn 1 i Farsta, Hallonbusken 3 och Hasselbusken 1 i Midsommarkransen. En bruksvärdehyra tecknades avtal om och det var för fastigheten Kållandsö 4 i Farsta.

För större ombyggnationer tecknade Familjebostäder och Hyresgästföreningen Region Stockholm avtal om bruksvärdehyra avseende fem fastigheter. Dessa är Ingenjören 7 och Ormen Större 1 på Södermalm, Torkan 17 och Oxögat 3 på Norrmalm och Ripan 5 på Östermalm.

Resultat

AB Familjebostäders resultat efter finansnetto uppgick 2014 till 867 (736) mnkr. Resultatet efter finansnetto och exkl. realisationsvinster och återföring av nedskrivningar uppgick till 306 (174) mnkr. Avvikelsen mot föregående år beror främst på lägre underhållsnivå än tidigare år samt övergång till de nya redovisningsreglerna K3, vilket resulterat i att underhållskostnaderna i mindre omfattning än tidigare kostnadsförts och istället aktiverats. Balansomslutningen för koncernen uppgick till 13 578 (13 895) mnkr. Realisationsvinsterna uppgick till 456 (563) mnkr. Bolaget har återfört nedskrivningar om 105 mnkr.

Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 692 (580) mnkr.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, mnkr	1 725	1 691	1 773	1 713	1 724
Resultat efter finansnetto, mnkr	867	736	1 221	531	2 065
Realisationsvinster/ förluster, mnkr	456	563	1 171	521	2 107
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	26 345	26 579	25 253	24 425	22 649
Bokfört värde fastigheter, mnkr	11 977	10 585	10 474	10 716	9 394
Avkastning på totalt kapital	3,2%	3,1%	1,9%	1,8%	1,8%
Rörelseresultat i % av omsättning	26,0%	24,0%	13,2%	12,7%	12,2%
Direktavkastning	3,1%	2,9%	2,3%	2,3%	2,3%
Soliditet, %	64	61	74	73	72
Soliditet med hänsyn till marknadsvärdet, %	72	71	74	76	78

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på tot. Kapital - Resultat efter finansiella poster + finansiella kostnader i % av genomsnittlig balansomslutning. I resultatet har också den resultatförda delen för satsningen stimulans Stockholm, som uppgår till 17 mnkr, räknats med motivet att det annars skulle återgott till stadens om del utav resultatet.

Rörelseresultat i % av omsättningen - Resultat före finansiella poster, bokslutsdispositioner och skatt/ nettoomsättning. I resultatet har också den resultatförda delen för satsningen stimulans Stockholm, som uppgår till 17 mnkr, räknats med motivet att det annars skulle återgott till stadens om del utav resultatet.

Soliditet – Eget kapital och obeskattade reserver med beaktande av uppskjuten skatt/ balansomslutning.

Soliditet med hänsyn till marknadsvärdet - Eget kapital och obeskattade reserver med beaktande av uppskjuten skatt samt övervärde i fastigheter/balansomslutning och övervärde i fastigheter utan hänsyn tagen till uppskjuten skatt.

Direktavkastning - Driftnetto före centrala administrations- och försäljningskostnader samt exklusive avskrivningar i procent av marknadsvärde värde för färdigställda fastigheter.

Fastighetsrörelsens resultat och omsättning

Omsättningen uppgick till 1 725 (1 691) mnkr. Ökningen från föregående år beror främst på att fler hyresgäster har flyttat in i nybyggda lägenheter, bolaget har fler uthyrda lokaler samt den avtalade hyresöverenskommelsen.

Driftnettot uppgick till 803 (644) mnkr. Direktavkastningen uppgick till 3,1 (2,9) procent. Ökningen av driftnetto beror på att underhållsnivån varit lägre enligt plan samt övergången till de nya redovisningsreglerna K3, vilket resulterat i att underhållskostnaderna i mindre omfattning än tidigare kostnadsförts och istället aktiverats.

Underhållskostnaderna uppgick totalt till 110 (211) mnkr. Den främsta anledningen till minskningen är att satsningen "Stimulans Stockholm" har upphört. Kostnaderna inom ramen för stimulansen uppgick under året till 17 mnkr.

Investeringar

Årets investeringar avseende maskiner och inventarier, nyanläggningar samt mark uppgick till 664 (1 285) mnkr vilket är 125 mnkr lägre än budget. Orsaken till detta är förseningar inom nybyggnationsprojekt. Jämfört med förra året blev utfallet för investeringarna 617 mnkr lägre.

Av- och nedskrivningar

Fastigheterna skrivs av enligt plan baserat på tillgångarnas anskaffningsvärde och beräknade livslängder enligt K3 metoden. Avskrivningarna har ökat jämfört med tidigare år dels med anledning av K3 metoden och dels med anledning av att fler projekt avslutats och aktiverats. Totalt uppgår årets avskrivningar till 300 (281) mnkr. Till följd av förändrade marknadsvillkor har återföring av nedskrivningar gjorts på 105 mnkr. Summan av avskrivningarna och återföringen av nedskrivning uppgår till 195 mnkr.

Finansiell ställning

Vid årets slut hade Familjebostäder en låneskuld om 4 181 (4 403) mnkr. Det är en minskning med 222 (1 958) mnkr jämfört med förra året. De försäljningar av fastigheter som skett förklarar minskningen.

Skulden finansieras via Stockholms Stads koncernkontosystem. Kreditramen för bolaget har under året varit 6 100 (4 500) mnkr. Den genomsnittliga räntan under året har varit 2,65 (2,76) procent.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna var vid årets utgång 35 (34) procent. I förhållande till marknadsvärdet var belåningsgraden 16 (17) procent.

Soliditeten uppgick vid årets utgång till 64 (61) procent. Med hänsyn tagen till fastigheternas marknadsvärde var den justerade soliditeten 72 (71) procent.

Personal

Medelantal årsarbetare anställda under året var 276 (277) varav 115 (122) kvinnor och 161 (155) män. Dotterbolagen har inga anställda.

Bolaget genomför kontinuerliga insatser kring kompetens- och chefsutveckling. Utifrån resultaten i medarbetarenkäten identifieras utvecklingsområden som konkretiseras i handlingsplaner som tas fram av alla enheter.

Riskhantering

Hyresutveckling

Stockholms stads befolkning fortsätter att öka kraftigt och efterfrågan på bostäder är fortsatt hög. Efterfrågan på studentbostäder, anpassade bostäder för personer med funktionsnedsättning samt på bostäder inom det äldre beståndet är stor och Familjebostäder har tillsammans med systerbolagen ett tydligt uppdrag att möta och tillgodose behovet av dessa bostäder. Risken för vakanser i såväl bostäder som lokaler bedöms vara mycket låg.

Nyproduktion

Familjebostäder har i uppdrag i linje med Vision 2030 i bidra till att fler hyresrätter byggs i Stockholm. Bolagets uppdrag kräver ett långsiktigt och systematiskt ackvisionsarbete och en bred projektportfölj. För ändamålet har bolaget en flexibel produktionsorganisation som styr och följer upp verksamheten effektivt, samlar och nyttjar resurser och kompetenser, vilar på styrande dokument, standards och rutiner. Allt i syfte att i hög takt bygga högkvalitativa bostäder för långsiktig förvaltning och som bidrar till en framväxande stad i blandade och levande områden med bostäder, arbetsplatser och lokaler för kommersiell och offentlig service.

För 2015 arbetar Bolaget för att uppnå målet om att byggstarta minst 500 nya lägenheter, vilket enligt prognos kommer uppfyllas. Enligt nya ägardirektiv ska Bolaget fördubbla sitt bostadsbyggande till 2017. Enligt nuvarande prognos kommer även det målet att uppnås. Totalt kommer Familjebostäder enligt prognos att byggstarta drygt 3 200 bostadslägenheter under 2015-2019.

Den ökade produktionsvolymen för bolaget och för systerbolagen kan leda till att många entreprenadupphandlingar sammanfaller i tid. Risk kan finnas för en överhettning som avspeglas i stigande priser. Ett närmare samarbete mellan bolagen förordas så att en jämn produktionstakt kan hållas. Ett samarbete kring volymupphandlingar skulle kunna leda till positiv prisutveckling och motverka kostnadsdrivande konkurrens om tillgängliga resurser.

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

Den stora investeringsvolymen som bolaget har framför sig de närmaste åren kommer att påverka bolagets soliditet. Bolaget står väl rustat i dagslägen men det finns risk att den synliga soliditeten blir urholkad om inte en stabil långsiktig resultatnivå upprätthålls för att stärka det egna kapitalet i relation till det lånade.

Ränteläget har en mycket stor påverkan på bolagens finansiella kostnader. Det rådande gynnsamma ränteläget har bidragit till relativt låga finansiella kostnader i förhållande till upplånat kapital.

Utsikter 2015

Stockholmsregionen växer till både folkmängd och yta. Idag bor drygt 2,2 miljoner invånare i Stockholms län. Folkökningen beräknas fortgå i oförminskad takt vilket ställer stora krav på bostadsförsörjningen.

Sista december 2014 stod drygt 472 000 personer i bostadskön. Det var en ökning med 9 % eller knappt 41 000 personer jämfört med året innan. Av de som står i bostadskön är ca 13 % eller knappt 64 000 aktiva bostadssökanden.

Med hänsyn till den växande regionen och efterfrågan på bostäder i Stockholm ser vi idag inga risker med marknadsrelaterade vakanser. Efterfrågan på bostäder är fortsatt god i såväl befintligt bostadsbestånd som färdigställd nyproduktionen. Risken för vakanser bedöms som mycket liten.

Bolagets bestånd av fastigheter kommer inte att reduceras då ombildningarna har stoppats. Viss nyproduktion föreligger och därför kommer beståndet att öka något.

Familjebostäder satsar stort på att bygga stad med en bra närservice i våra bostadsområden. Förskolor, kontor och butiker växer med våra områden. Det är viktigt att bostadsområden upplevs som levande och har god tillgång med service såsom förskola och skola, läkarvård, butiker eller bra kommunikationer.

Enligt stadens budget för 2015 ska facknämnder och bolagsstyrelser tydligt prioritera ytterstaden, till exempel rörande idrott, kultur, skola, arbete och bostäder. Familjebostäders ytterstadssatsningar kommer fortsätta och utvecklas under 2015. Bolaget avser bidra till att säkerställa nya arbetsplatser i ytterstaden samt vara delaktigt i arbetet med att flytta ut stadens förvaltningar och bolag.

Familjebostäder ska bidra till att det lokala kulturlivet understöds och kulturen stärks i ytterstaden. Rörande idrott och ungdomsaktiviteter kommer bolagets satsningar riktas särskilt mot dem som idag rör sig minst. Det betyder riktade satsningar i ytterstaden med ett ökat fokus på unga tjejer och personer med funktionsnedsättning.

Bolaget kommer vara delaktigt i arbetet med att ta fram en stadsövergripande strategi för levande lokala centrum. Samhällsservice ska finnas i hela staden, bland annat genom fler medborgarkontor i ytterstaden. Bolaget kommer även medverka i att utveckla ytterstaden i dialog med hyresgästerna i ytterstaden. Bolaget kommer även verka pådrivande i arbetet med att koppla samman ytterstadens stadsdelar med varandra.

Bolagets huvuduppdrag att förvalta fastigheter och bygga nya bostäder fortsätter under 2015. 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.

Stimulans för Stockholm har upphört 2015 vilket gör att underhållet kommer att återgå till mer normala nivåer. Riktlinjer för effektivt prioriteringsarbete har arbetats fram för att genomföra underhåll och ombyggnadsåtgärder på fastighetsbeståndet även efter Stimulans för Stockholm.

RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2014	2013	2014	2013
Nettoomsättning	1,2,3	1 725 225	1 690 675	1 692 547	1 681 966
Fastighetskostnader	4,5	-921 485	-1 046 528	-914 437	-1 042 772
Driftnetto		803 740	644 147	778 110	639 195
Av- och nedskrivningar	6	-194 821	-281 980	-188 457	-265 279
Bruttoresultat		608 919	362 167	589 653	373 916
Centrala administrations- och försäljningskostnader	7,8,9	-79 657	-89 165	-89 258	-99 159
Vinst vid försäljning av fastigheter	10	456 444	562 719	456 444	562 719
Rörelseresultat		985 706	835 720	956 838	837 475
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 632	2 282	3 627	2 279
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-122 102	-101 639	-107 604	-86 625
Resultat efter finansiella poster		867 236	736 362	852 861	753 130
Bokslutsdispositioner	12	-	-	80 917	191 754
Resultat före skatt		867 236	736 362	933 777	944 884
Skatt på årets resultat	13	-174 926	-156 244	-192 309	-201 927
ÅRETS RESULTAT		692 310	580 118	741 468	742 957

Kommentarer till resultaträkningen

Resultat

Resultatet efter finansnetto uppgår till 867 (736) miljoner kronor. Av resultatet avser 456 (563) mnkr kronor realisationsvinster för genomförda fastighetsförsäljningar. Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt är 692 (580) miljoner kronor.

Driftnetto och överskottsgrad

Driftnetto för 2014 är 804 (644) miljoner kronor vilket i relation till intäkterna ger en överskottsgrad på 47 (38) procent. Främst är ökningen hänförlig till en minskning av underhållskostnaderna.

Nettoomsättning

Omsättningen under året uppgick till 1 725 (1 691) mnkr och har ökat jämfört med 2013. Ökningen beror främst på att fler hyresgäster har flyttat in i nybyggda lägenheter samt den avtalade hyresöverenskommelsen.

Vakansgraden är fortsatt låg när det gäller bostadslägenheter och den marknadsrelaterade vakansgraden för lokaler för 2014 är 3,6 (3,3) procent.

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel

Kostnaderna för fastighetsskötsel är lägre i jämförelse med 2013. Avvikelsen beror till största del på att fastighetsbeståndet har minskat.

Reparationer

Kostnaderna för reparationer ligger i nivå med föregående år.

Mediakostnader

Kostnaderna för mediaförbrukning har minskat med 14 mnkr. 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 2014. Detta förklaras dels av ändrade redovisningsprinciper i samband med övergången till K3. Minskningen förklaras också av att projekt inom ramen för Stimulans för Stockholm på energieffektiviserande, trygghetsskapande och standardhöjande åtgärder har minskat jämfört med 2013.

Tomträttsavgälder och fastighetsskatt

Kostnaderna för tomträttsavgäld ligger i nivå med år 2013. Fastighetsskatten har minskat i jämförelse med 2013 vilket har sin förklaring i att fastigheter sålts och ombildats till bostadsrätter.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Kostnaderna är lägre än 2013 beroende på minskade personalkostnader.

Finansiella poster

Finansiering sker via löpande upplåning mot ett koncernkonto. Kostnaderna har minskat i jämförelse med 2013. Denna minskning förklaras främst av den lägre räntenivån i jämförelse med 2013, men också av lägre investeringsvolym.

BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	14	11 976 699	10 584 719	11 179 568	10 079 022
Pågående ny- och ombyggnader	15	1 250 631	2 413 029	1 208 407	2 242 540
Inventarier	16	124 411	136 978	4 927	11 024
Aktier och andelar	17	-	-	499 860	488 964
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	90	90	90	90
Uppskjuten skattefordran	19	10 683	36 678	10 683	36 678
Andra långfristiga fordringar	20	35 852	204 601	3 680	7 406
		13 398 366	13 376 095	12 907 215	12 865 724
Omsättningstillgångar					
Hyses- och kundfordringar		11 386	7 755	11 332	6 836
Fordringar hos koncernföretag		9 529	7 598	51 032	7 853
Övriga fordringar	21	83 025	265 056	82 393	251 996
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	22	40 908	38 134	37 302	34 977
Kortfristiga placeringar		35 000	200 000	35 000	200 000
		179 848	518 543	217 059	501 662
SUMMA TILLGÅNGAR		13 578 214	13 894 638	13 124 274	13 367 386
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital		750 000	750 000	750 000	750 000
Övrigt bundet kapital		1 238 210	1 238 313	166 557	166 661
Balanserad vinst inkl årets resultat		6 636 089	6 445 331	6 695 448	6 455 533
		8 624 299	8 433 644	7 612 005	7 372 194
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfonder	23	-	-	1 291 036	1 373 913
Långfristiga skulder					
Uppskjuten skatteskuld	24	290 849	308 268	-	-
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		210 851	243 541	209 692	241 448
Skulder till koncernföretag		5 760	6 773	104 598	124 771
Skatteskulder		1 336	7	-	-
Övriga kortfristiga skulder	25	4 232 000	4 617 647	3 697 419	4 040 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	213 119	284 758	209 524	215 011
		4 663 066	5 152 726	4 221 233	4 621 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 578 214	13 894 638	13 124 274	13 367 386
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER					
Ställda säkerheter		inga	inga	inga	inga
Ansvarsförbindelser	27	60 355	60 787	60 355	60 787

Kommentarer till balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

De materiella anläggningstillgångarna ökade med 217 mnkr under året. Den främsta anledningen till ökningen är investeringar i pågående nyanläggningar dvs de nya projekten. Avskrivningar enligt plan gjordes med 300 mnkr.

Finansiella anläggningstillgångar

I koncernen uppgick den uppskjutna skattefordran till 11 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 8 624 (8 433) mnkr vilket är en ökning med 191 mnkr. Den främsta anledningen till ökningen är förändringen av årets resultat. Soliditeten uppgick till 64 (61) procent.

Skulder

Familjebostäders finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy. Alla finansiella affärer sker via stadens gemensamma koncernkonto där all finansiering är samlad som en kredit. De övriga kortfristiga skulderna har minskat med 385 mnkr och anledning till detta är en minskad upplåning via krediten. Orsaken till minskad upplåning beror på minskade investeringar.

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 2013	750 000	1 399 571	7 210 342	9 359 913
Årets resultat			580 118	580 118
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	6 445 332	8 433 645
Utgående balans per 31 december 2013	750 000	1 238 313	6 445 332	8 433 645
Årets resultat			692 310	692 310
Utdelningar			-501 656	-501 656
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-103	103	0
Utgående balans per 31 december 2014	750 000	1 238 210	6 636 089	8 624 299

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

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2014	2013	2014	2013
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		867 236	667 272	852 861	684 040
Poster som inte ingår i kassaflödet	28	-258 305	-298 509	-264 668	-315 210
Betald inkomstskatt	29	18 372	-371 489	17 286	-370 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		627 303	-2 726	605 479	-2 011
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar		-9 766	-5 360	-63 998	4 360
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-266 696	182 453	-221 514	135 293
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		-276 462	177 093	-285 512	139 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten		350 841	174 367	319 967	137 642
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av dotterföretag		-	-	-1 231	-352 184
Maskiner och inventarier		-7 415	-2 270	-817	-8 380
Pågående nyanläggningar		-646 359	-1 015 550	-498 640	-775 503
Förvaltningsfastigheter		-5 558	-139 267	-4 327	-91 830
Försäljning av anläggningstillgångar		698 129	929 867	698 129	927 702
Kassaflöde från investeringsverksamheten		38 797	-227 220	193 114	-300 195
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning (+)/minskning (-) av koncernkonto		-221 730	1 757 552	-180 151	1 670 057
Utdelning		-501 656	-1 506 386	-501 656	-1 506 386
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar		168 748	-198 313	3 726	-1 118
Övriga tillförda/använda medel		165 000	-	165 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-389 638	52 853	-513 081	162 553
Årets kassaflöde		0	0	0	0
Likvida medel vid årets början		0	0	0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0	0	0

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till ca 627 (-3) mnkr vilket var en ökning med 630 mnkr jämfört med föregående år. Denna ökning förklaras av ökat resultat från verksamheten men också av återförda skattemedel. Sammantaget ökade kassaflödet från den löpande verksamheten till 351 (174) mnkr.

Investeringar

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 39 (-227) mnkr. Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 7 mnkr, i pågående nyanläggningar 646 och i förvaltningsfastigheter 6 mnkr.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -390 (53) mnkr. Förändringen av kassaflödet beror främst på minskad upplåning på koncernkontot.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄN INFORMATION

Aktiebolaget Familjebostäder med organisationsnummer 556035-0067 har sitt säte i Stockholm. Huvudkontorets adress är Box 92100, 120 07 Stockholm.

Aktiebolaget Familjebostäder är ett helägt dotterföretag till Stockholms Stadshus AB, org.nr 556415-1727, med säte i Stockholm. Stockholms Stadshus AB upprättar koncernredovisning.

Familjebostäder är moderbolag i en koncern i vilken ingår de helägda 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 (org.nr 556876-3196).

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

K3 tillämpas för första gången

Detta är första året företaget tillämpar K3. För att möjliggöra en meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret, se not 30.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har redovisningsprinciperna avseende redovisning av förvaltningsfastigheter ändrats, dels avseende aktivering av tillkommande utgifter, dels avseende avskrivningar, då komponentansats tillämpas.

Moderbolaget, tkr	Aktiekapital	Övrigt bundet kapital	Balanserad vinst	Årets resultat
Enligt årsredovisningen 2013	750 000	166 661	5 712 576	689 067
<i>Omräkning jämförelsetalen 2013</i>				
Avskrivning byggnader				-21 310
Uppskjuten skatt härpå				4 688
Aktiverad underhållskostnad				130 386
Uppskjuten skatt härpå				-28 685
Kostnadsförd investering				-39 986
Uppskjuten skatt härpå				8 797
Effekt av övergång till K3				53 890
Omräknad balans 2013-12-31	750 000	166 661	5 712 576	742 957

Koncernen, tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Årets resultat
Enligt årsredovisningen 2013	750 000	1 238 313	5 865 214	526 228
<i>Omräkning jämförelsetalen 2013</i>				
Avskrivning byggnader				-21 310
Uppskjuten skatt härpå				4 688
Aktiverad underhållskostnad				130 386
Uppskjuten skatt härpå				-28 685
Kostnadsförd investering				-39 986
Uppskjuten skatt härpå				8 797
Effekt av övergång till K3				53 890
Omräknad balans 2013-12-31	750 000	1 238 313	5 865 214	580 118

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.

Intäkter

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

Försäljning av fastigheter

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

Kostnader

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast förmånsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Skatt på årets resultat

Skatteskostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den sk balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

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

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

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, fr o m 2013 enligt komponentansats. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer. Interna byggherrekostnader från bolagets teknikavdelning aktiveras som tillgång.

Pågående ny- och ombyggnationer

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

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

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Förvaltningsfastigheter:

Mark	Ingen avskrivning
Markanläggningar	20 år
Stomme	100 år
Tak	40/20 år
Fasad	40/60 år
Fönster	50 år
Badrum/Våtutrymmen	40 år
Lägenhet	25 år
Rör/VS	50 år
Vent inkl styr	30 år
El	50 år
Hiss	20 år
Hysesgästanpassning	Enligt kontrakt
Övrigt	25 år
Inventarier	5 år

Nedskrivningar

De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.

Finansiella instrument

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

Avdragsregler för interna räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. Därefter har Skatteverket kommit ut med skriftliga ställningstaganden där verket tydliggör sina bedömningar av hur begränsningarna ska tolkas.

Stockholms Stad för mot bakgrund av de nya reglerna sedan år 2013 en dialog med Skatteverket om huruvida rätt till avdrag föreligger för räntekostnader på lån från Stockholms stad. I boksluten för 2013 och 2014 har räntekostnaderna till fullo bedömts vara avdragsgilla.

Fordringar

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

NOTER

Belopp i tkr om ej annat anges.

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
1. Nettoomsättning		2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter	Bostäder	1 484 390	1 478 371	1 469 015	1 475 884
	Lokaler	206 716	200 405	196 646	196 423
	Bilplatser mm	35 965	35 161	36 218	35 161
		1 727 071	1 713 937	1 701 879	1 707 468
Avgår outhyrt	Bostäder	-2 766	-3 540	-2 694	-3 540
	Lokaler	-10 441	-10 347	-10 441	-10 196
	Bilplatser mm	-1 389	-1 842	-1 389	-1 842
		-14 596	-15 729	-14 524	-15 578
Hysesrabatter		-10 842	-21 385	-10 338	-21 110
		1 701 633	1 676 823	1 677 017	1 670 780
Övriga förvaltningsintäkter					
	Fakturerad värme, vatten och el	6 942	4 830	6 942	4 705
	Övriga intäkter	16 650	9 022	8 588	6 482
		23 592	13 852	15 530	11 187
Nettoomsättning		1 725 225	1 690 675	1 692 547	1 681 967
2. Försäljning inom samma koncern					
		2014	2013	2014	2013
	Försäljning till koncernföretag	11 542	12 127	12 140	13 346
	Försäljning till Stockholm Stad	69 476	61 852	69 476	61 852
		81 018	73 979	81 616	75 198
3. Kontraktstidstruktur					
	Belopp i Mkr	värde	värdet	värde	värdet
Hyseskontraktens löptider per 31 december 2013					
Lokalhyresavtal	2014	8,5	5%	8,5	6%
	2015	39,3	25%	38,8	28%
	2016	56,1	36%	46,4	33%
	2017 och senare	53,3	34%	45,2	33%
		157,2	100%	138,9	100%
Smålokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt per år		6,0		6,0	
Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt per år		1 442,2		1 430,0	
	Totalt	1 605,4		1 574,9	
Hyseskontraktens löptider per 31 december 2014					
Lokalhyresavtal	2015	6,0	4%	6,0	5%
	2016	59,0	40%	49,3	38%
	2017	43,7	29%	40,2	31%
	2018 och senare	39,6	27%	34,3	26%
		148,3	100%	129,8	100%
Smålokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt per år		5,7		5,7	
Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt per år		1 450,7		1 427,8	
	Totalt	1 604,7		1 563,3	

4. Fastighetskostnader	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Driftskostnader				
Fastighetsskötsel	-179 922	-184 899	-179 517	-187 488
Reparationer	-62 064	-61 698	-61 841	-61 558
Taxebundna kostnader				
Vatten	-33 274	-34 010	-33 109	-33 980
El/Gas	-42 615	-42 157	-41 813	-41 934
Sophantering	-28 753	-26 067	-28 584	-26 036
Uppvärmning	-177 730	-193 928	-176 379	-193 301
Lokal administration	-122 105	-123 522	-122 105	-123 522
Övriga driftkostnader	-33 242	-36 386	-35 366	-36 376
	-679 705	-702 667	-678 714	-704 195
Underhållskostnader				
Fastighetsunderhåll	-51 398	-146 196	-51 390	-146 196
- varav Stimulans Stockholm	-24 198	-133 115	-24 198	-133 115
Lägenhetsunderhåll	-58 601	-64 588	-58 601	-64 588
	-109 999	-210 784	-109 990	-210 784
Tomträttsavgälder	-95 389	-95 223	-91 560	-90 839
Fastighetsskatt	-36 393	-37 854	-34 172	-36 954
Summa fastighetskostnader	-921 485	-1 136 928	-914 437	-1 133 172
5. Inköp och försäljning inom samma koncern	2014	2013	2014	2013
Inköp från koncernföretag	-69 805	-65 603	-92 936	-78 497
Inköp från Stockholm Stad	-113 208	-114 661	-109 081	-110 277
	-183 013	-180 264	-202 017	-188 774
6. Av- och nedskrivningar	2014	2013	2014	2013
Avskrivning av anläggningstillgångar enligt plan				
Byggnader	-279 364	-264 372	-269 399	-259 027
Markanläggningar	-6 611	-3 355	-6 094	-3 355
Inventarier	-17 830	-18 666	-6 914	-7 310
	-303 805	-286 393	-282 407	-269 692
Nedskrivning av anläggningstillgångar				
Byggnader, återläggning av tidigare nedskrivningar	104 579	-	89 544	-
Summa av- och nedskrivningar	-199 227	-286 393	-192 864	-269 692
Avgår avskrivning inventarier inom central administration, not 7	4 406	4 413	4 406	4 413
	-194 821	-281 980	-188 458	-265 279
7. Centrala administrations- och försäljningskostnader	2014	2013	2014	2013
Personalkostnader	-43 297	-48 569	-43 297	-48 569
Avskrivning av inventarier	-4 406	-4 413	-4 406	-4 413
Övriga kostnader	-31 954	-36 183	-41 555	-46 177
	-79 657	-89 165	-89 258	-99 159
8. Ersättning till revisorer	2014	2013	2014	2013
Revisionsuppdrag EY AB	-682	-554	-682	-514
Andra uppdrag EY AB	0	-151	0	-151
	-682	-705	-682	-665

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

		MODERBOLAGET	
9. Anställda, lönekostnader och arvode till styrelse		2014	2013
Medelantal anställda i moderbolaget		276	277
- varav män		161	155
Antal anställda i moderbolaget vid utgången av året		276	275
- varav män		161	155
Löner och sociala kostnader			
Löner och andra ersättningar		120 041	119 160
Sociala kostnader		53 474	60 372
- varav pensionskostnader		16 658	18 613
		173 515	179 532
Löner fördelade mellan ledning och övriga anställda			
Styrelse och VD		1 280	2 040
Övriga anställda		119 198	117 586

Styrelse

Vid utgången av året bestod styrelsen i moderbolaget av 7 ledamöter varav 3 kvinnor. Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 437 tkr (466 tkr).

Verkställande direktör

Antal ledande befattningshavare i moderbolaget uppgick till 1 personer varav 1 kvinna. Till VD, som frånträdde sin tjänst vid halvårsskiftet, har under verksamhetsåret utgått lön med 843 tkr (1 574 tkr). Vid uppsägning från bolagets sida har VD rätt till avgångsvederlag motsvarande 24 månadslöner med avdrag för den lön som betalas under uppsägningstiden vilken VD ej tjänstgör. För pension gäller i första hand KAP-KL kompletterad med avgiftsbaserad chefspension.

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.

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
10. Vinst vid försäljning av fastigheter		2014	2013	2014	2013
Köpeskillning		698 129	930 674	698 129	928 509
Bokfört värde		-240 937	-367 148	-240 937	-364 983
Försäljningsomkostnader		-748	-807	-748	-807
		456 444	562 719	456 444	562 719
11. Räntekostnader och liknande resultatposter		2014	2013	2014	2013
Räntekostnader koncernkonto		-122 889	-102 196	-108 395	-87 183
Inteckningsavgifter		995	865	995	865
Övriga finansiella kostnader		-208	-308	-204	-307
		-122 102	-101 639	-107 604	-86 625
12. Bokslutsdispositioner		2014	2013	2014	2013
Lämnade koncernbidrag		-	-	-1 960	-14 855
Återföring av periodiseringsfond		-	-	334 731	206 609
Avsättning till periodiseringsfond		-	-	-251 854	-
		-	-	80 917	191 754
13. Skatt på årets resultat		2014	2013	2014	2013
Aktuell skatt		-166 328	-188 045	-166 314	-187 982
Uppskjuten skatt		-8 598	31 801	-25 995	-13 945
		-174 926	-156 244	-192 309	-201 927
<i>Årets resultat före skatt</i>		867 236	736 362	933 777	944 884
Skatt enligt gällande skattesats 22 %		-190 792	-162 000	-205 431	-207 874
Skatteeffekt av årets fastighetsförsäljningar		2 003	5 076	2 003	5 076
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader		-15 767	-59	-214	-59
Skatteeffekt av intäkt som ej är skattepliktig		33 601	4 757	15 971	4 757
Skatteeffekt räntebeläggning periodiseringsfond		-4 548	-3 730	-4 548	-3 730
Skatt avseende tidigare år		577	-77	-90	-96
Skatteeffekt övriga poster		-	-211	-	-
Summa skatt		-174 926	-156 244	-192 309	-201 926

14. Förvaltningsfastigheter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	12 868 327	12 537 328	12 322 635	12 275 073
Förvärv	5 558	139 267	4 327	91 830
Överfört från pågående projekt	1 807 797	572 884	1 531 813	336 884
Försäljningar och utrangeringar	-309 940	-381 152	-309 940	-381 152
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	14 371 742	12 868 327	13 548 835	12 322 635
Ackumulerade av- och nedskrivningar vid årets början	-2 455 234	-2 261 967	-2 415 239	-2 227 317
Årets avskrivningar enligt plan	-282 384	-261 976	-271 903	-256 630
Årets återföring av nedskrivet belopp	100 179	-	75 479	-
Försäljningar och utrangeringar	74 363	68 709	74 363	68 708
Ackumulerade av- och nedskrivningar vid årets slut	-2 563 076	-2 455 234	-2 537 300	-2 415 239
Ackumulerade uppskrivningar vid årets början	171 626	198 498	171 626	198 498
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-3 593	-5 752	-3 593	-5 752
Försäljningar	-	-21 120	-	-21 120
Ackumulerade uppskrivningar vid årets slut	168 033	171 626	168 033	171 626
Bokfört värde förvaltningsfastigheter vid årets slut	11 976 699	10 584 719	11 179 568	10 079 022
Taxeringsvärde byggnad	11 575 068	11 484 660	11 379 068	11 358 660
Taxeringsvärde mark	6 918 252	7 058 930	6 789 954	6 931 662
<i>varav mark med tomträtt</i>	<i>5 847 141</i>	<i>6 022 507</i>	<i>5 718 843</i>	<i>5 895 239</i>

NAI Svefa har på uppdrag av Familjebostäder värderat fastighetsbeståndet. Det sammanlagda marknadsvärdet för Familjebostädernas 353 (363) fastigheter bedöms till 26,3 (26,6) miljarder kronor.

15. Pågående ny- och ombyggnader	2014		2013	
	2014	2013	2014	2013
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	2 417 429	1 908 106	2 246 940	1 741 664
Årets investeringar	654 708	1 144 576	506 989	904 529
avgår kostnadsförda underhållsåtgärder	-8 349	-38 626	-8 349	-38 626
Överfört till färdigställda fastigheter	-1 807 797	-572 884	-1 531 813	-336 884
Projekt i sålda fastigheter	-5 360	-23 743	-5 360	-23 743
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	1 250 631	2 417 429	1 208 407	2 246 940
Ingående ackumulerade nedskrivningar av pågående projekt	-4 400	-4 400	-4 400	-4 400
Återföring av nedskrivning	4 400	-	4 400	-
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	0	-4 400	0	-4 400
Bokfört värde pågående ny- och ombyggnader vid årets slut	1 250 631	2 413 029	1 208 407	2 242 540

16. Inventarier	2014		2013	
	2014	2013	2014	2013
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	213 566	224 744	49 314	50 195
Årets investeringar	7 415	2 270	817	8 380
Försäljningar och utrangeringar	-3 411	-13 448	-465	-9 261
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	217 570	213 566	49 666	49 314
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-76 588	-61 371	-38 290	-32 408
Årets avskrivningar enligt plan	-17 830	-18 666	-6 914	-7 310
Försäljningar och utrangeringar	1 259	3 449	465	1 428
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-93 159	-76 588	-44 739	-38 290
Bokfört värde inventarier vid årets slut	124 411	136 978	4 927	11 024

17. Moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag	2014	2013
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	498 629	146 445
Årets förvärv	1 231	352 184
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	499 860	498 629
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-9 665	-9 665
Återföring av nedskrivning	9 665	-
Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut	0	-9 665
Bokfört värde vid årets slut	499 860	488 964

Företagets namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar		
AB Familjebostäder Fastighetsnät	100%	100%		100	100
Hemmahamnen Bostad AB	100%	100%		1 500	1 500
Hemmahamnen Kontor AB	100%	100%		41 499	31 834
Fastighetsaktiebolaget Pendlaren 1	100%	100%		104 577	103 346
Gyllene Ratten Ny AB	100%	100%		352 184	352 184
Bokfört värde vid årets slut				499 860	488 964

18. Andra långfristiga värdepappersinnehav	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Husbyggnadsvaror HBV förening (702000-9226)	40	40	40	40
Svenskt Fastighetsindex ek förening	50	50	50	50
Bokfört värde vid årets slut	90	90	90	90

19. Uppskjuten skattefordran	2014	2013	2014	2013
Uppskjuten skattefordran hänförlig till Bostadslåneposter	39 650	42 865	39 650	42 865
Uppskjuten skatteskuld (skattefordran) hänförlig till temporär skillnad i fastigheter	-28 967	-6 187	-28 967	-6 187
	10 683	36 678	10 683	36 678

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. Den skattemässiga avskrivningen motsvarar 14 612 tkr per år.

20. Andra långfristiga fordringar	2014	2013	2014	2013
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	204 601	6 288	7 406	6 288
Tillkommande fordringar	-	198 313	-	1 118
Avgående fordringar	-168 749	-	-3 726	-
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	35 852	204 601	3 680	7 406
Bokfört värde vid året slut				
Husbyggnadsvaror HBV förening, inestående återbäring	3 680	7 406	3 680	7 406
Smebab Rubin AB, säljarrevers	32 172	197 195	-	-
	35 852	204 601	3 680	7 406

21. Övriga fordringar	2014	2013	2014	2013
Skattekonto	6 451	17 050	6 423	17 027
Fordran mervärdeskatt	28 883	16 587	28 883	4 038
Skattefordran	47 509	230 972	46 909	230 510
Övriga kortfristiga fordringar	182	447	178	421
	83 025	265 056	82 393	251 996

22. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014	2013	2014	2013
Upplupna intäkter	5 608	856	5 595	856
Förutbetalda tomträttsavgälder	23 641	23 625	22 609	22 893
Förutbetald hyra fibernät	5 202	2 425	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	6 457	11 228	9 098	11 228
	40 908	38 134	37 302	34 977

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
23. Periodiseringsfonder				
Periodiseringsfond tax 2009	-	-	-	334 731
Periodiseringsfond tax 2010	-	-	523 987	523 987
Periodiseringsfond tax 2011	-	-	515 195	515 195
Periodiseringsfond tax 2015	-	-	251 854	-
	-	-	1 291 036	1 373 913
24. Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	290 849	308 268	-	-
	290 849	308 268	-	-
25. Övriga kortfristiga skulder				
Koncernkonto	4 180 892	4 402 622	3 650 186	3 830 337
Övriga skulder	51 108	215 026	47 233	209 713
	4 232 000	4 617 648	3 697 419	4 040 050
26. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader				
Förskottsbetalda hyresintäkter	132 407	121 960	130 132	117 875
Upplupen hyresrabatt bostäder	8 217	12 888	8 217	12 888
Upplupna personalkostnader	25 653	26 198	25 653	26 198
Upplupna drifts- och underhållskostnader	9 367	45 138	8 389	44 501
Upplupna kostnader nybyggnationsprojekt	33 705	74 079	33 388	9 079
Övriga upplupna kostnader	3 770	4 495	3 745	4 470
	213 119	284 758	209 524	215 011
27. Ansvarsförbindelser				
Borgensåtagande Fastigo	2 361	2 325	2 361	2 325
Borgensåtagande Stockholms Stad	-	468	-	468
Uppskov stämpelskatt avseende koncerninterna fastighetsöverlåtelser	57 994	57 994	57 994	57 994
	60 355	60 787	60 355	60 787
28. Poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	199 226	265 085	192 863	248 384
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-456 444	-562 563	-456 444	-562 563
Reserveringar i bokslut	-1 087	-1 031	-1 087	-1 031
	-258 305	-298 509	-264 668	-315 210
29. Betald skatt i kassaflödet				
Aktuell skatt	-166 327	-187 969	-166 224	-187 982
Skatt från tidigare år	-91	-77	-91	-
Förändring av skattefordran/skuld	184 790	-183 443	183 601	-182 859
	18 372	-371 489	17 286	-370 841

30. Övergång till K3

Familjebostäder har tidigare tillämpat Årsredovisningslagen. Från och med 1 januari 2014 upprättar Familjebostäder sin års- och koncernredovisning enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3").

Övergångsdatum till K3 har fastställts till den 1 januari 2013. Övergången till K3 redovisas i enlighet med kapitel 35 Första gången detta allmänna råd tillämpas. Huvudregeln i K3 kapitel 35 kräver att ett företag tillämpar samtliga råd retroaktivt vid fastställande av ingångsbalansen. Dock finns vissa tvingande och frivilliga undantag från den retroaktiva tillämpningen.

Familjebostäder har valt att inte tillämpa några frivilliga undantag.

I följande tabeller presenteras och kvantifieras de av företagsledningen bedömda effekterna vid övergången till K3 för koncernen och för moderföretaget.

Det som främst har påverkat redovisningen är:

- Materiella anläggningstillgångar, se sektion A nedan

Balansräkning per 31 december 2012

KONCERNEN

Belopp i Tkr	Tidigare redovisningsprinciper	Effekt vid övergång till K3	K3 2013-01-01
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10 473 859		10 473 859
Pågående ny- och ombyggnader	1 903 706		1 903 706
Inventarier	163 373		163 373
Andra långfristiga värdepappersinnehav	90		90
Uppskjuten skattefordran	50 623		50 623
Andra långfristiga fordringar	6 288		6 288
	12 597 939	0	12 597 939
Omsättningstillgångar			
Hyses- och kundfordringar	10 643		10 643
Fordringar hos koncernföretag	7 978		7 978
Övriga fordringar	70 342		70 342
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	39 369		39 369
	128 332	0	128 332
SUMMA TILLGÅNGAR	12 726 271	0	12 726 271
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	750 000		750 000
Övrigt bundet kapital	1 399 571		1 399 571
Balanserad vinst inkl årets resultat	7 210 342		7 210 342
	9 359 913	0	9 359 913
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	354 014		354 014
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	351 819		351 819
Skulder till koncernföretag	11 593		11 593
Skatteskulder	130		130
Övriga kortfristiga skulder	2 459 861		2 459 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	188 941		188 941
	3 012 344	0	3 012 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 726 271	0	12 726 271

Balansräkning per 31 december 2012

MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	Tidigare redovisningsprinciper	Effekt vid övergång till K3	K3 2013-01-01
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10 246 254		10 246 254
Pågående ny- och ombyggnader	1 737 264		1 737 264
Inventarier	17 787		17 787
Aktier och andelar	136 780		136 780
Andra långfristiga värdepappersinnehav	90		90
Uppskjuten skattefordran	50 623		50 623
Andra långfristiga fordringar	6 288		6 288
	12 195 086	0	12 195 086
Omsättningstillgångar			
Hyses- och kundfordringar	9 683		9 683
Fordringar hos koncernföretag	8 081		8 081
Övriga fordringar	67 835		67 835
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	36 040		36 040
	121 639	0	121 639
SUMMA TILLGÅNGAR	12 316 725	0	12 316 725
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	750 000		750 000
Övrigt bundet kapital	166 764		166 764
Balanserad vinst inkl årets resultat	7 218 859		7 218 859
	8 135 623	0	8 135 623
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	1 580 522		1 580 522
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	336 555		336 555
Skulder till koncernföretag	107 498		107 498
Övriga kortfristiga skulder	1 968 804		1 968 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	187 723		187 723
	2 600 580	0	2 600 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 316 725	0	12 316 725

Resultaträkning januari-december 2013

KONCERNEN

Belopp i Tkr	Tidigare redovisningsprinciper	Effekt vid övergång till K3	Resultat enligt K3
Nettoomsättning	1 690 675		1 690 675
Fastighetskostnader	-1 136 928	90 400	-1 046 528
Driftnetto	553 747	90 400	644 147
Av- och nedskrivningar	-260 670	-21 310	-281 980
Bruttoresultat	293 077	69 090	362 167
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-89 165		-89 165
Vinst vid försäljning av fastigheter	562 719		562 719
Rörelseresultat	766 630	69 090	835 720
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 282		2 282
Räntekostnader och liknande resultatposter	-101 639		-101 639
Resultat efter finansiella poster	667 272	69 090	736 362
Bokslutsdispositioner	-		-
Resultat före skatt	667 272	69 090	736 362
Skatt på årets resultat	-141 044	-15 200	-156 244
ÅRETS RESULTAT	526 228	53 890	580 118

Resultaträkning januari-december 2013

MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	Tidigare redovisningsprinciper	Effekt vid övergång till K3	Resultat enligt K3
Nettoomsättning	1 681 966		1 681 966
Fastighetskostnader	-1 133 172	90 400	-1 042 772
Driftnetto	548 795	90 400	639 195
Av- och nedskrivningar	-243 969	-21 310	-265 279
Bruttoresultat	304 826	69 090	373 916
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-99 159		-99 159
Vinst vid försäljning av fastigheter	562 719		562 719
Rörelseresultat	768 385	69 090	837 475
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 279		2 279
Räntekostnader och liknande resultatposter	-86 625		-86 625
Resultat efter finansiella poster	684 040	69 090	753 130
Bokslutsdispositioner	191 754		191 754
Resultat före skatt	875 794	69 090	944 884
Skatt på årets resultat	-186 727	-15 200	-201 927
ÅRETS RESULTAT	689 067	53 890	742 957

Balansräkning per 31 december 2013

KONCERNEN

Belopp i Tkr	Tidigare redovisningsprinciper	Effekt vid övergång till K3	K3 2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10 606 029	-21 310	10 606 029
Pågående ny- och ombyggnader	2 322 629	90 400	2 322 629
Inventarier	136 978		136 978
Andra långfristiga värdepappersinnehav	90		90
Uppskjuten skattefordran	51 878	-15 200	51 878
Andra långfristiga fordringar	204 601		204 601
	13 322 204	53 890	13 322 204
Omsättningstillgångar			
Hyses- och kundfordringar	7 755		7 755
Fordringar hos koncernföretag	7 598		7 598
Övriga fordringar	265 056		265 056
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	38 134		38 134
Kortfristiga placeringar	200 000		200 000
	518 544	0	518 544
SUMMA TILLGÅNGAR	13 840 748	53 890	13 894 638
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	750 000		750 000
Övrigt bundet kapital	1 238 313		1 238 313
Balanserad vinst inkl årets resultat	6 391 442	53 890	6 445 332
	8 379 755	53 890	8 433 645
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	308 268		308 268
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	243 540		243 540
Skulder till koncernföretag	6 773		6 773
Skatteskulder	7		7
Övriga kortfristiga skulder	4 617 647		4 617 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	284 758		284 758
	5 152 725	0	5 152 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 840 748	53 890	13 894 638

Balansräkning per 31 december 2013

MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	Tidigare redovisningsprinciper	Effekt vid övergång till K3	K3 2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10 100 332	-21 310	10 100 332
Pågående ny- och ombyggnader	2 152 140	90 400	2 152 140
Inventarier	11 024		11 024
Aktier och andelar	488 964		-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	90		90
Uppskjuten skattefordran	51 878	-15 200	51 878
Andra långfristiga fordringar	7 406		7 406
	12 811 834	53 890	12 322 870
Omsättningstillgångar			
Hyses- och kundfordringar	6 836		6 836
Fordringar hos koncernföretag	7 853		7 853
Övriga fordringar	251 996		251 996
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	34 977		34 977
Kortfristiga placeringar	200 000		200 000
	501 662	0	501 662
SUMMA TILLGÅNGAR	13 313 496	53 890	13 367 386
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	750 000		750 000
Övrigt bundet kapital	166 661		166 661
Balanserad vinst inkl årets resultat	6 401 643	53 890	6 455 533
	7 318 304	53 890	7 372 194
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	1 373 913		1 373 913
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	241 448		241 448
Skulder till koncernföretag	124 771		124 771
Övriga kortfristiga skulder	4 040 050		4 040 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	215 011		215 011
	4 621 280	0	4 621 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 313 496	53 890	13 367 386

A. Materiella anläggningstillgångar

Enligt tidigare redovisningsprinciper tillämpades ej komponentavskrivning på materiella anläggnings-tillgångar. Enligt K3 ska komponentavskrivning tillämpas på betydande komponenter om skillnaden i förbrukning avseende dessa komponenter är väsentlig. Dessa komponenter beskrivs under avsnittet tilläggsupplysning. Under 2013 har tillämpningen av komponentavskrivning medfört ytterligare avskrivningar med 21 310 tkr under perioden januari – december. I balansräkningen 2013-12-31 uppgår justeringen till 21 310 tkr.

K3 har också inneburit effekter på bolagets underhållskostnader samt pågående arbeten där en större andel av de löpande underhållskostnaderna redovisas som pågående projekt. Under 2013 har tillämpningen av K3 medfört minskade underhållskostnader om 90 400 tkr under perioden januari – december. I balansräkningen 2013-12-31 uppgår justeringen av pågående arbeten till 90 400 tkr.

B. Inkomstskatter

Justeringarna av uppskjuten skatt utgörs av de effekter på uppskjuten skatt som uppkommit genom de justeringar som varit nödvändiga vid övergången till K3. Totalt uppgår justeringen till 15 200 tkr, och avser den skattemässiga effekten av minskade underhållskostnader och ökade avskrivningar.

Förslag till vinstdisposition

Familjebostädernas fria egna kapital uppgår enligt balansräkningen till 6 695 447 809 kr, varav årets vinst är 741 467 989 kr. Avsättning till bundna reserver erfordras ej.

Till årsstämmans förfogande står:

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanserade vinstmedel	5 953 979 820	Utdelning	1 441 000
Årets vinst	<u>741 467 989</u>	I ny räkning balanseras	<u>6 694 006 809</u>
	6 695 447 809		6 695 447 809

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 9 februari 2015

Ann-Margarethe Livh
Ordförande

Jonas Nilsson
Vice ordförande

Bertil Johansson

Peter Lundberg

Abit Düндar

Emilia Bjuggren

Elina Åberg

Lars Björk
Tf Verkställande direktör

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

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2015

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor