

ÅRSREDOVISNING 2015

AB Familjebostäder

Org.nr 556035-0067

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse	3
Verksamhet	3
Väsentliga händelser under året	3
Förändring bland ledande befattningshavare	4
Dotterföretag	4
Medarbetare	4
Fastighetsbeståndet	5
Resultat	5
Finansiell ställning	6
Risker och möjligheter	7
Utsikter 2016	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Förändring Eget Kapital	12
Kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	14
Noter	17
Förslag till vinstdisposition	24

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Familjebostäder, organisationsnummer 556035-0067, avger följande redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2015. Familjebostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag och ingår i koncernen Stockholm Stadshus AB, som ägs av Stockholms stad. Jämförelsesiffrorna inom parentes avser år 2014.

Verksamhet

Familjebostäders affärsidé är att erbjuda stockholmare attraktiva bostäder och lokaler med hyresrätt i trygga, välskötta områden. Familjebostäders övergripande uppdrag är att, på ett ekonomiskt hållbart sätt, bygga, äga och förvalta hyresbostäder i Stockholm som möter olika kundgruppers behov av bostäder och ge god service. Verksamheten ska även aktivt verka för hållbarhetsfrågor inom socialt ansvarstagande, minskad klimatpåverkan samt demokrati- och jämställdhetsfrågor.

Väsentliga händelser under året

Familjebostäder har under året påbörjat byggande av 479 st lägenheter. I Älvsjö har under året påbörjats byggande av 133 lägenheter och totalt planerar Familjebostäder att bygga ca 650 nya lägenheter i området. Vidare har projekt påbörjats i Årsta om 186 lägenheter i kvarteret Röstråknaren och i Svedmyra, 126 lägenheter fördelade på 10 hus. I Gubbängen påbörjades 34 nya bostäder i samband med ett ombyggnadsprojekt.

Bolaget har ett långsiktigt mål att fördubbla byggnationstakten för att bidra till fler bostäder i Stockholm. Ett aktivt arbete pågår löpande med att säkra möjliga byggstarter för att nå produktionsmålen. Detta sker genom förvärv av fastigheter eller projekt, utveckling av befintligt fastighetsbestånd eller markanvisningar. Antalet erhållna markanvisningar 2015 motsvarar 1 055 lägenheter vilket överträffar målet om 1 000 lägenheter.

Familjebostäder har i dagsläget ca 4 800 lägenheter i sin projektportfölj, varav cirka 980 studentlägenheter, som planeras bli färdigställda under perioden 2016-2022.

Ett positivt och konstruktivt arbete har genomförts tillsammans med stadens övriga bostadsbolag och berörda förvaltningar avseende Stockholmshusen. Stockholmshusen är en kraftansamling för att i hög takt bygga nya hyresrätter till lägre priser. Stockholmshusen planeras sammantaget, för de tre allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm, ge 3 500 – 5 000 nya hyresrätter och kommer byggas i etapper. Förväntningarna är höga om en snabbare projektprocess för nya bostäder samt lägre kostnader i och med standardiseringen. Bolaget har identifierat lämpliga projekt och första byggstart kan för Familjebostäders del ske 2017.

Ett stort antal av de genomförda projekten i bolagets underhållplan är energibesparingsåtgärder såsom klimatskalåtgärder och injusteringar av värmesystem. Prioriteringen av energibesparingsåtgärder bidrar till stadens klimatmål och har samtidigt en positiv effekt på värmekostnaderna. Bolaget har uppnått målet om att minska energiförbrukningen med 10 % de senaste fyra åren. Stora satsningar har även genomförts för att öka sortering av matavfall, både genom att öka möjligheten till sortering och förändrat beteende hos hyresgästerna.

Bolaget har en ombyggnadsplan som sträcker sig till och med år 2022 och som inkluderar företrädesvis innerstadsfastigheter från stadens äldre årsringar. Under året har fyra ombyggnadsprojekt pågått i områdena Rinkeby, Gubbängen samt innerstan.

Utvecklingen av Rinkebystråket, områdets nya handelsplats, till en levande, stadsmässig och småskalig huvudgata fortgår. Inflyttning i de lokaler som skapats har påbörjats och under 2016 kommer alla lokaler vara färdigställda. Rinkebystråket är ett konkret exempel på bolagets ytterstadssatsning med målet att stärka hela Rinkeby som stadsdel och skapa arbetstillfällen och mötesplatser. Det långsiktiga målet är att öka stoltheten och tryggheten i stadsdelen.

Föregående år initierades ett antal samverkande utvecklingsprojekt för att ytterligare höja servicenivån och öka kundnöjdheten. En ny process för felanmälan är nu implementerad tillsammans med förbättrade e-tjänster och en vidareutvecklad kundservice. Inom området för systemstöd har under året genomförts flera utvecklingsprojekt. Ett nytt projektstyrningsverktyg implementerades i januari med syfte att ge bättre styrning och uppföljning av projekt. Ett nytt koncerngemensamt ekonomisystem implementerades under hösten och upphandling av ett nytt koncerngemensamt fastighetssystem för Stockholms stads bostadsbolag pågår. Det nya fastighetssystemet planeras tas i drift hos Familjebostäder under 2017.

Familjebostäders dotterbolag Fastighets AB Pendlaren 1 och Hemmahamnen Bostad AB har fusionerats med moderbolaget.

Förändring bland ledande befattningshavare

Anette Sand tillträdde den 17 augusti som ny verkställande direktör. Anette Sand kommer närmast från Fastighets AB Förvaltaren, där hon varit verkställande direktör. Lars Björk, som varit tf verkställande direktör under perioden 1 januari till den 16 augusti, fortsätter i sin roll som fastighetschef och medlem av företagsledningen. Susanne Tiderman tillträdde som chef för VD-stab och medlem av företagsledningen i september. Susanne var sedan tidigare chef för den administrativa avdelningen och efterträds av Karin Jacobsson som ny chef för ekonomi- och administration. Karin Jacobsson ingår i företagsledningen sedan hon tillträdde sin tjänst den 16 november.

Dotterföretag

I koncernen ingår de helägda dotterbolagen Hemmahamnen Kontor AB (org.nr 556736-2156), AB Familjebostäder Fastighetsnät (org.nr 556715-5386) samt Gyllene Ratten Ny AB (556876-3196).

Medarbetare

Ett aktivt arbete med att utveckla och vårda arbetsgivarvarumärket för att säkerställa den framtida kompetensförsörjningen pågår och kommer att präglade bolaget de kommande åren.

Att behålla och vidareutveckla bolagets kompetens och samtidigt attrahera nya medarbetare är centralt för bolaget och insatser kring kompetens- och chefsutveckling genomförs kontinuerligt.

Arbetsmiljö är ytterligare ett område där bolaget arbetar aktivt och insatserna följs upp genom medarbetarundersökningar där utvecklingsområden identifieras och konkretiseras i handlingsplaner. Bolagets sjukfrånvaro uppgick under året till 4 % (4,2) vilket var något lägre än föregående år. I syfte att förebygga längre sjukskrivningar har bolaget utfört tidiga rehabiliteringsinsatser med hjälp av företagshälsovården samt erbjudit riktade hälsoundersökningar.

Medelantal årsarbetare anställda under året var 282 (276) varav 121 (115) kvinnor och 161 (161) män. Dotterbolagen har inga anställda.

Fastighetsbeståndet

Familjebostäder ägde vid årets utgång 364 (358) fastigheter med 19 079 (18 976) bostäder och 2 269 (2 005) lokaler i en sammantagen uthyrbar area om 1 435 088 (1 389 330) 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 28 561 (26 345) mnkr. Det bokförda värdet vid samma tidpunkt uppgick till 11 989 (11 977) mnkr.

NAI Svefa har på uppdrag av Familjebostäder värderat fastighetsbeståndet genom en s.k. samordnad värdering enligt kassaflödesmetod i analysverktyget Datscha. Samtliga fastigheter som innehades per den sista december 2015 har värderats individuellt, där NAI Svefa har bedömt direktavkastningskrav för varje värderingsobjekt med ledning av egna orts- och marknadsanalyser och Familjebostäder ansvarar för övriga uppgifter.

Förvärv

I september genomfördes förvärvet av fastigheten Årsta 1:7 i direkt närhet till Årstabergets pendeltågsstation med tillträde februari 2016. Totalt kommer ca 220 lägenheter preliminärt att byggstartas under 2018 med möjlig inflyttning 2020. Projektet omfattar totalt tre fastigheter och kompletterar de övriga nyproduktionsprojekt som bolaget har i Årsta med omnejd. Familjebostäder äger och förvaltar idag 651 lägenheter i Årsta.

Resultat

Familjebostäders resultat efter finansnetto uppgick 2015 till 324 (867) mnkr. Resultatet efter finansnetto och exkl resultat från försäljning av fastigheter uppgick till 336 (306) mnkr. Ökningen är främst hänförlig till färdigställt nybyggnadsprojekt under året och förhandlad hyreshöjning samt lägre kostnader för media, underhåll och finansiering. Driftnettot uppgår till 594 kr/kvm, vilket är en ökning mot föregående års driftnetto 575 kr/kvm

I resultatet ingår även en nedskrivning av en fastighet om 16 mnkr. Årets resultat efter skatt uppgår till 259 (692) mnkr.

Familjebostäder är medlemmar i Fastighetsägarföreningen och företräddes inledningsvis liksom föregående år av dem i förhandlingarna med Hyresgästföreningen Region Stockholm avseende den ramen för den årliga hyresjusteringen. Ett avtal slöts om en hyreshöjning om 1,15 % fr.o.m. den 1 juni 2015 och omfattade majoriteten av bolagets drygt 19 000 lägenheter.

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.

Uthyrningsgraden för de kommersiella lokalerna uppgick till 91 (89,7) procent vilket är densamma som föregående år. Den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden har minskat och uppgick vid årets slut till 3,4 (3,6) procent.

Finansiell ställning

Vid årets slut hade Familjebostäder en låneskuld om 4 283 (4 181) mnkr. Det är en ökning med 102 mnkr jämfört med förra året. De investeringar i projekt som skett under året förklarar ökningen.

Skulden finansieras via Stockholms stads finansavdelning. Kreditramen för bolaget har under året varit 5 300 (6 100) mnkr. Den genomsnittliga räntan under året har varit 1,93 (2,65) procent.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna var vid årets utgång 36 (35) procent. I förhållande till marknadsvärdet var belåningsgraden 15 (16) procent.

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

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, mnkr	1762	1 725	1 691	1 773	1 713
Resultat efter finansnetto, mnkr	324	867	736	1 221	531
Realisationsvinster/ förluster, mnkr	-12	456	563	1 171	521
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	28 561	26 345	26 579	25 253	24 425
Bokfört värde fastigheter, mnkr	11 989	11 977	10 585	10 474	10 716
Avkastning på totalt kapital	3,0%	3,2%	3,1%	1,9%	1,8%
Rörelseresultat i % av omsättning	23,2%	26,0%	24,0%	13,2%	12,7%
Direktavkastning	3,0%	3,1%	2,9%	2,3%	2,3%
Soliditet, %	64	64	61	74	73
Soliditet med hänsyn till marknadsvärdet, %	71	72	71	74	76

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på tot. Kapital – Rörelseresultatet i % av genomsnittlig balansomslutning.

Rörelseresultat i % av omsättningen - Resultat före finansiella poster, bokslutsdispositioner och skatt/nettoomsättning.

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.

Driftnetto – Hyresintäkter och övriga intäkter minus fastighetskostnader inklusive reparationer, tomträttsavgälder samt fastighetsskatt.

Direktavkastning - Driftnetto i förhållande till marknadsvärde värde för färdigställda fastigheter.

Risker och möjligheter

Hyresutveckling

Trots att byggandet av bostäder förväntas öka kraftigt de kommande åren bedöms befolkningstillväxten i hela landet öka ännu snabbare. Sista december 2015 stod knappt 520 000 personer i Stockholms kommunala bostadskö. Det var en ökning med knappt 11 % eller ca 50 000 personer jämfört med året innan. Av de som står i bostadskön är ca 14 % eller ca 72 000 aktiva bostadssökande. Mot denna bakgrund räknar bolaget inte med några vakanser varken i befintligt bestånd eller i nyproduktion.

Nyproduktion

Familjebostäder ska bidra till det ökade nyproduktionsmålet genom att byggstarta minst 500 lägenheter under 2016, för att senast 2019 uppnå byggstartar motsvarande 1 000 lägenheter per år i enlighet med satsningen som innebär minst 40 000 nya bostäder i Stockholm till år 2020. För perioden 2016-2020 kommer bolaget enligt prognos byggstarta nästan 4 000 bostäder. Den ökade produktionsvolymen innebär förstås ökade risker inom investeringsområdet. För att hantera riskerna arbetar bolaget aktivt med riskanalys före investeringsbeslut. Bolaget har en projektorganisation som i enlighet med kvalitetssäkrade interna processer, styr och följer upp verksamheten, samlar och nyttjar resurser och kompetenser. Samtliga investeringar godkänns av ledningsgruppen och beslutas av styrelsen utifrån ändamål och trygghet av rimliga avkastningskrav.

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

Finanspolicyn för kommunkoncernen Stockholms stad anger ramar för finansverksamheten i kommunkoncernen, dvs. Stockholms stad, Stockholms Stadshus AB och dess majoritetsägda bolag samt stadens övriga helägda bolag. Policyn syftar till att ge mål, riktlinjer och regler för finansverksamheten inom Stadshus och bolagen samt fastslå ansvaret för finansverksamheten i Stadshus och bolagen.

Finansavdelningen inom Stockholm stad har det totala ansvaret för finansverksamheten inom kommunkoncernen. Familjebostäder har ansvaret för sitt finansiella resultat genom att ansvara för investerings- och försäljningsbeslut samt för optimering av sitt rörelsekapital.

Ränteläget har en stor påverkan på bolagets finansiella kostnader. Räntan på checkkrediten sätts månadsvis utifrån genomsnittsräntan på den externa nettoskulden vid en viss avstämningsdag. Räntekostnaderna kommer därmed att variera och utvecklas som om bolaget hade en portfölj med en duration som är lika med kommunkoncernens.

Avdragsregler för koncerninterna räntor

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

Stockholms Stad har mot bakgrund av de nya reglerna sedan år 2013 fört en dialog med Skatteverket om huruvida rätt till avdrag föreligger för räntekostnader på koncerninterna lån från Stockholms stad. Skatteverket inkom den 16 mars 2015 med svar gällande avdrag för ränta avseende inkomstår 2014. Av svaret framgår att Skatteverket anser att stadens bolag inte har rätt till avdrag för ränte-utgifter på lån från ägaren Stockholms stad om staden inte kan visa på att det skuldförhållande som ligger till grund för ränteutgifterna är huvudsakligen affärsmässigt motiverat.

Stockholms stad har en centraliserad finansfunktion som omfattar hela kommunkoncernen. Syftet är att uppnå en samordnad hantering av aggregerade finansiella risker och effektiv hantering av det samlade finansierings-

behovet för stadens bolag och förvaltningar. Familjebostäders och övriga bolags upplåning hanteras därför centralt hos Stockholms stad.

Stadens egen kassa, dvs. överskottet av medel sedan den i förvaltningen bedrivna verksamheten finansierats, är inte tillräcklig för att täcka de kommunala bolagens finansieringsbehov. Staden lånar därför både externt men även av bolag i bolagskoncernen för att finansiera enskilda bolags lånebehov. Utlåningen till koncernens bolag har finansierats enligt nedan:

1. Extern upplåning till Staden som vidareutlånas till de kommunala bolagen (57 %)
2. Lån från kommunala bolag i, första hand moderbolaget, som vidareutlånas till andra kommunala bolag (24 %)
3. Utlåning av Stadens egen kassa (19 %)

I avvaktan på ett definitivt ställningstagande från Skatteverket har räntekostnaderna i Familjebostäder till fullo bedömts vara avdragsgilla i boksluten för 2014 och 2015. Vad gäller Familjebostäders deklarationer för beskattningsåret 2014 pågår en dialog mellan Familjebostäder och Skatteverket som ännu inte är slutförd.

Utsikter 2016

Stockholmsregionen växer till både folkmängd och yta. Befolkningsökningen beräknas fortgå i oförminskad takt vilket ställer stora krav på bostadsförsörjningen. Efterfrågan på bostäder är fortsatt god i såväl befintligt bostadsbestånd som färdigställd nyproduktion och risken för vakanser bedöms som mycket liten.

Investeringar i förnyelsebar energi kommer fortsätta vara ett prioriterat område för att minska påverkan på klimatet. Arbetet med att driftoptimera befintliga fastigheter pågår kontinuerligt.

För att möta den ökade byggvolymen fortsätter bolagets arbete med att finna innovativa lösningar inom nyproduktionsprocessen samt öka bolagets förmåga att producera yteffektiva lägenheter. Stockholmshuset är en viktig och prioriterad gemensam satsning i alla de allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm stad då bolagen under kommande år ska fördubbla byggnationen av nya hyresrätter. Med ett helhetsgrepp skapas förutsättningar för att hålla nere tidsåtgång och produktionskostnader. Planeringsarbetet fortgår under hela 2016 för att möjliggöra första byggstart 2017.

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.

Stockholm stad är i stark tillväxt och har höga målsättningar för att utveckla en jämlik och hållbar stad. Familjebostäder har tillsammans med de övriga bostadsbolagen och Stockholms stadshus AB utarbetat en CSR strategi (Corporate Social Responsibility). Strategin har arbetats fram i syfte att styra bostadsbolagens sociala hållbarhetsarbete samt utgöra underlag för en fördjupad hållbarhetsredovisning 2016.

RESULTATRÄKNING		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Belopp i Tkr	Not	2015	2014	2015	2014
Nettoomsättning	1,2,3	1 761 777	1 725 225	1 721 366	1 692 547
Fastighetskostnader	4,5	-910 728	-921 485	-906 555	-914 437
Driftnetto		851 049	803 740	814 811	778 110
Av- och nedskrivningar	6	-347 670	-299 399	-325 438	-278 001
Bruttoresultat		503 379	504 341	489 373	500 109
Centrala administrations- och försäljningskostnader	7,8,9	-82 565	-79 657	-91 788	-89 258
Vinst eller förlust vid försäljning av fastigheter	10	-12 493	456 444	-12 493	456 444
Återläggning av nedskrivningar	6	-	104 578	-	89 544
Rörelseresultat		408 321	985 706	385 092	956 838
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 832	3 632	1 740	3 627
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-86 131	-122 102	-79 446	-107 604
Resultat efter finansiella poster		324 022	867 236	307 386	852 861
Bokslutsdispositioner	12	-	-	329 084	80 917
Resultat före skatt		324 022	867 236	636 470	933 777
Skatt på årets resultat	13	-65 093	-174 926	-134 178	-192 309
ÅRETS RESULTAT		258 929	692 310	502 292	741 468

Kommentarer till resultaträkningen

Nettoomsättning

Omsättningen under året uppgick till 1 762 (1 725) mnkr och har ökat jämfört med 2014. Ökningen beror främst på att fler hyresgäster har flyttat in i nybyggda lägenheter och lokaler, samt den avtalade hyresöverenskommelsen som innebar en hyreshöjning med 1,15% från 1 juni 2015.

Vakansgraden är fortsatt låg när det gäller bostadslägenheter och den marknadsrelaterade vakansgraden för lokaler för 2015 är 3,4 (3,6) procent.

Fastighetskostnader

Kostnaderna för fastighetsskötsel är ca 7 mnkr lägre än föregående år främst med anledning av lägre kostnader för inhyrd personal. Kostnaderna för reparationer är ca 4 mnkr högre än förra året då fler akuta skador har inträffat. Kostnaderna för värme har minskat med knappt ca 5,5 mnkr med anledning av mildare väder under vintern. Även effekten av ett aktivt arbete med att optimera bolagets anläggningar samt investeringar och underhåll i syfte att minska energianvändningen har gett resultat.

Driftnetto och överskottsgrad

Driftnetto för 2015 är 851 (804) miljoner kronor vilket i relation till intäkterna ger en överskottsgrad på 48 (47) procent. Främst är ökningen hänförlig till minskning av redovisade underhållskostnader ökade hyresintäkter samt lägre uppvärmningskostnader.

Avskrivningar

Avskrivningar har ökat till följd av ökade aktiveringar samt en nedskrivning på fastighet med 16 miljoner kronor.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Kostnaderna är något högre än 2014 beroende på ökade personalkostnader.

Finansiella poster

Finansiering sker via löpande upplåning mot ett koncernkonto. Kostnaderna har minskat i jämförelse med 2014 främst med anledning av den lägre räntenivån, 1,96 % i genomsnitt under 2015.

Skatt

Den aktuella skatten uppgår till 140 (166) mnkr och den uppskjutna skatten uppgår till 75 (-9).

BALANSRÄKNING		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Belopp i Tkr	Not				
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	14	11 989 494	11 976 699	11 503 811	11 179 568
Pågående ny- och ombyggnader	15	1 538 516	1 250 631	1 465 849	1 208 407
Inventarier	16	111 692	124 411	4 321	4 927
Aktier och andelar	17,30	-	-	393 024	499 860
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	90	90	90	90
Uppskjuten skattefordran	19	16 080	10 683	16 080	10 683
Andra långfristiga fordringar	20	2 131	35 852	2 131	3 680
		13 658 003	13 398 366	13 385 306	12 907 215
Omsättningstillgångar					
Hyses- och kundfordringar		18 983	11 386	12 907	11 332
Fordringar hos koncernföretag		10 483	9 529	45 483	51 032
Övriga fordringar	21	82 445	83 025	84 805	82 393
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	22	42 978	40 908	35 168	37 302
Kortfristiga placeringar		-	35 000	-	35 000
		154 889	179 848	178 363	217 059
SUMMA TILLGÅNGAR		13 812 892	13 578 214	13 563 669	13 124 274
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital		750 000	750 000	750 000	750 000
Övrigt bundet kapital		929 608	1 173 566	166 454	166 557
Balanserad vinst inkl årets resultat		7 202 179	6 700 733	7 193 371	6 695 448
		8 881 787	8 624 299	8 109 825	7 612 005
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfonder	23	-	-	978 402	1 291 036
Långfristiga skulder					
Uppskjuten skatteskuld	24	221 294	290 849	-	-
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		190 466	210 851	189 824	209 692
Skulder till koncernföretag		15 463	5 760	119 838	104 598
Skatteskulder		-	1 336	-	-
Övriga kortfristiga skulder	25	4 301 709	4 232 000	3 966 536	3 697 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	202 173	213 119	199 244	209 524
		4 709 811	4 663 066	4 475 442	4 221 233
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 812 892	13 578 214	13 563 669	13 124 274
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER					
Ställda säkerheter		inga	inga	inga	inga
Ansvarförbindelser	27	60 581	60 355	60 581	60 355

Kommentarer till balansräkningen

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter inkl pågående ny- och ombyggnationer ökade med 301 mnkr under året. Den främsta anledningen till ökningen är investeringar i pågående nyanläggningar dvs de nya projekten. Avskrivningar enligt plan gjordes med 332 mnkr och en nedskrivning på fastighet gjordes på 16 mnkr. Marknadsvärdet vid årets slut uppgick till 28 561 (26 345) mnkr.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 8 882 (8 624) mnkr. Ökningen är hänförlig till årets vinst 259 mnkr med avdrag för den utdelning på 1,4 mnkr som lämnades till SSAB 2015. Soliditeten uppgick till 64 (64) 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. Låneskulden på koncernkontot har ökat med 102 mnkr och anledningen till detta är ökade upplåningen i samband med investeringar i nyproduktion.

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 2014	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		-64 747	64 747	0
Utgående balans per 31 december 2014	750 000	1 173 566	6 700 733	8 624 299
Ingående balans per 1 januari 2015	750 000	1 173 566	6 700 733	8 624 299
Årets resultat			258 929	258 929
Utdelningar			-1 441	-1 441
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-243 958	243 958	0
Utgående balans per 31 december 2015	750 000	929 608	7 202 179	8 881 787

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

Moderbolaget

Belopp i Tkr				Balanserad	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	vinst inkl årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2014	750 000	3 436	163 224	6 455 533	7 372 193
Årets resultat				741 468	741 468
Utdelningar				-501 656	-501 656
Återföring av uppskrivningsfond		-103		103	0
Utgående balans per 31 december 2014	750 000	3 333	163 224	6 695 448	7 612 005
Ingående balans per 1 januari 2015	750 000	3 333	163 224	6 695 448	7 612 005
Årets resultat				502 292	502 292
Fusionsresultat				-3 031	-3 031
Utdelningar				-1 441	-1 441
Återföring av uppskrivningsfond		-103		103	0
Utgående balans per 31 december 2015	750 000	3 230	163 224	7 193 371	8 109 825

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015	2014	2015	2014
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		324 022	867 236	307 386	852 861
Poster som inte ingår i kassaflödet	28	363 030	-258 305	341 485	-264 668
Betald inkomstskatt	29	-146 138	18 372	-144 835	17 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		540 914	627 303	504 036	605 479
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar		32 432	155 234	44 857	101 002
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-59 840	-266 696	-31 620	-221 514
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		-27 408	-111 462	13 237	-120 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten		513 506	515 841	517 273	484 967
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Maskiner och inventarier		-2 760	-7 415	-2 759	-817
Pågående ny- och ombyggnader		-638 146	-646 359	-607 703	-498 640
Förvaltningsfastigheter		614	-5 558	-146	-4 327
Försäljning av anläggningstillgångar		-7 717	698 129	-7 717	698 129
Förvärv av dotterföretag		-	-	759	-1 231
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-648 009	38 797	-617 566	193 114
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning (+)/minskning (-) av koncernkonto		102 222	-221 730	299 212	-180 151
Utdelning		-1 441	-501 656	-1 441	-501 656
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar		33 722	168 748	1 549	3 726
Övriga tillförda/ använda medel		-	-	-199 027	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		134 503	-554 638	100 293	-678 081
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 540 mnkr (627). Det lägre kassaflödet, trots högre driftnetto och lägre räntekostnader förklaras av stora skattebetalningar.

Investeringar

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till netto -648 (39) mnkr.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 135 (-555) mnkr, väsentligen till följd av ökad upplåning på koncernkontot till följd av investeringar.

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 Kontor (org.nr 556736-2156), AB Familjebostäder Fastighetsnät (org.nr 556715-5386) samt Gyllene Ratten Ny AB (org.nr 556876-3196).

Under 2015 har de helägda dotterbolagen Fastighetsaktiebolaget Pendlaren 1 (org.nr 556751-6223) fusionerats samt Hemmahamnen Bostad AB (org.nr 556736-2222) fusionerats. Fusionerna har redovisats i enlighet med BFNAR 1991:1 Fusion av helägt dotterbolag.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Under verksamhetsåret har företaget bytt kontoplan till Fast-Bas 2005 vilket medför att jämförelseårets kostnadssida delvis har annan fördelning.

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 fastighetsskatt 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

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den 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

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

Pågående ny- och ombyggnader

Pågående ny- och ombyggnader 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.

Avskrivningar

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar görs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. När en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

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
Ventilation inkl styr	30 år
El	50 år
Hiss	20 år
Hyresgästanpassning	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.

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		2015	2014	2015	2014
Hysesintäkter	Bostäder	1 500 031	1 484 390	1 481 547	1 469 015
	Lokaler	218 292	206 716	211 760	196 646
	Bilplatser mm	38 219	35 965	38 390	36 218
		1 756 542	1 727 071	1 731 697	1 701 879
Avgår outhyrt	Bostäder	-1 831	-2 766	-1 820	-2 694
	Lokaler	-11 400	-10 441	-10 844	-10 441
	Bilplatser mm	-1 648	-1 389	-1 647	-1 389
		-14 879	-14 596	-14 311	-14 524
Hysesrabatter		-7 438	-10 842	-7 386	-10 338
		1 734 225	1 701 633	1 710 000	1 677 017
Övriga förvaltningsintäkter					
Fakturerad värme, vatten och el		5 619	6 942	5 624	6 942
Provision kabel-tv		16 703	7 495	-	-
Övriga intäkter		5 230	9 155	5 742	8 588
		27 552	23 592	11 366	15 530
Nettoomsättning		1 761 777	1 725 225	1 721 366	1 692 547
2. Försäljning inom samma koncern		2015	2014	2015	2014
Försäljning till koncernföretag		19 574	11 542	20 111	12 140
Försäljning till Stockholm Stad		84 455	69 476	84 455	69 476
		104 029	81 018	104 566	81 616
3. Kontraktstidstruktur		Belopp i Mkr	värde	värdet	värde
Hyseskontraktens löptider per 31 december 2015					
Lokalhyresavtal	2016		8,7	5%	8,7
	2017		52,7	33%	50,6
	2018		35,6	22%	33,2
	2019 och senare		61,6	39%	52,3
			158,6	100%	144,8
Smålokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt per år			6,1		6,1
Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt per år			1 495,5		1 474,5
		Totalt	1 660,2		1 625,4
Hyseskontraktens löptider per 31 december 2014					
Lokalhyresavtal	2015		6,0	4%	6,0
	2016		59,0	40%	49,3
	2017		43,7	29%	40,2
	2018 och senare		39,6	27%	34,3
			148,3	100%	129,8
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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
4. Fastighetskostnader				
Driftskostnader				
Fastighetsskötsel	-172 597	-179 922	-171 927	-179 517
Reparationer	-65 928	-62 064	-63 965	-61 841
Taxebundna kostnader				
Vatten	-34 494	-33 274	-34 287	-33 109
El/Gas	-42 832	-42 615	-41 038	-41 813
Uppvärmning	-172 242	-177 730	-171 142	-176 379
Sophantering	-31 451	-28 753	-31 111	-28 584
Lokal administration	-132 536	-122 105	-132 536	-122 105
Övriga driftkostnader	-36 570	-33 242	-42 612	-35 366
	-688 650	-679 705	-688 618	-678 714
Underhållskostnader				
Fastighetsunderhåll	-31 067	-27 201	-31 067	-27 192
Fastighetsunderhåll Stimulans Stockholm	-	-24 198	-	-24 198
Lägenhetsunderhåll	-58 014	-58 601	-58 014	-58 601
	-89 081	-109 999	-89 081	-109 990
Tomträttsavgälder	-96 865	-95 389	-93 665	-91 560
Fastighetsskatt	-36 132	-36 393	-35 191	-34 172
Summa fastighetskostnader	-910 728	-921 485	-906 555	-914 437
5. Inköp inom samma koncern	2015	2014	2015	2014
Inköp från koncernföretag	-74 157	-69 805	-97 006	-92 936
Inköp från Stockholm Stad	-111 209	-113 208	-108 009	-109 081
	-185 366	-183 013	-205 015	-202 017
6. Av- och nedskrivningar	2015	2014	2015	2014
Avskrivning av anläggningstillgångar enligt plan				
Byggnader	-306 360	-279 366	-296 855	-269 401
Markanläggningar	-9 831	-6 611	-9 218	-6 094
Inventarier	-15 479	-17 830	-3 365	-6 914
	-331 670	-303 807	-309 438	-282 409
Avgår avskrivning inventarier inom central administration, not 7	-	4 408	-	4 408
Summa avskrivningar	-331 670	-299 399	-309 438	-278 001
Nedskrivning av anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter, årets nedskrivningar	-16 000	-	-16 000	-
Förvaltningsfastigheter, återläggning av tidigare nedskrivningar	-	104 579	-	89 544
Summa av- och nedskrivningar	-347 670	-194 821	-325 438	-188 458
7. Centrala administrations- och försäljningskostnader	2015	2014	2015	2014
Personalkostnader	-54 858	-43 297	-54 858	-43 297
Avskrivning av inventarier	-	-4 408	-	-4 408
Övriga kostnader	-27 707	-31 952	-36 930	-41 553
	-82 565	-79 657	-91 788	-89 258
8. Ersättning till revisorer	2015	2014	2015	2014
Revisionsuppdrag EY AB	-365	-682	-365	-682
Andra uppdrag EY AB	-74	0	-74	0
	-439	-682	-439	-682

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 föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

MODERBOLAGET

9. Anställda, lönekostnader och arvode till styrelse	2015	2014
Medelantal anställda i moderbolaget	282	276
- varav män	161	161
Antal anställda i moderbolaget vid utgången av året	282	276
- varav män	161	161
Löner och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	128 730	120 041
Sociala kostnader	58 287	53 474
- varav pensionskostnader	14 779	16 658
	187 017	173 515
Löner fördelade mellan ledning och övriga anställda		
Styrelse och VD	1 177	1 280
Övriga anställda	127 553	119 198

Styrelse

Vid utgången av året bestod styrelsen i moderbolaget av 7 ledamöter varav 3 män. Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 519 tkr (437 tkr).

Verkställande direktör

Antal ledande befattningshavare i moderbolaget uppgick till 1 personer varav 1 kvinna. Till VD, som tillträdde sin tjänst 17 augusti, har under verksamhetsåret utgått lön med 658 tkr (843 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	2015	2014	2015	2014
Köpeskillning	-7 717	698 129	-7 717	698 129
Bokfört värde	-4 661	-240 937	-4 661	-240 937
Försäljningskostnader	-115	-748	-115	-748
	-12 493	456 444	-12 493	456 444
11. Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader koncernkonto	-86 118	-122 889	-79 433	-108 395
Inteckningsavgifter	-	995	-	995
Övriga finansiella kostnader	-13	-208	-13	-204
	-86 131	-122 102	-79 446	-107 604
12. Bokslutsdispositioner	2015	2014	2015	2014
Mottagna koncernbidrag	-	-	16 450	-
Lämnade koncernbidrag	-	-	-	-1 960
Återföring av periodiseringsfond	-	-	523 987	334 731
Avsättning till periodiseringsfond	-	-	-211 353	-251 854
	-	-	329 084	80 917
13. Skatt på årets resultat	2015	2014	2015	2014
Aktuell skatt	-140 045	-166 328	-140 033	-166 314
Uppskjuten skatt	74 952	-8 598	5 855	-25 995
	-65 093	-174 926	-134 178	-192 309
<i>Årets resultat före skatt</i>	<i>324 022</i>	<i>867 236</i>	<i>636 470</i>	<i>933 777</i>
Skatt enligt gällande skattesats 22 %	-71 285	-190 792	-140 023	-205 431
Skatteeffekt av årets fastighetsförsäljningar	-2 748	2 003	-2 748	2 003
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-3 787	-15 767	-3 787	-214
Skatteeffekt av intäkt som ej är skattepliktig	14 241	33 601	14 260	15 971
Skatteeffekt räntebeläggning periodiseringsfond	-1 704	-4 548	-1 704	-4 548
Skatt avseende tidigare år	-540	577	-540	-90
Skatteeffekt pga tidigare års underskott	730	-	364	-
Summa skatt	-65 093	-174 926	-134 178	-192 309

14. Förvaltningsfastigheter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	14 371 742	12 868 327	13 548 835	12 322 635
Förvärv	-614	5 558	146	4 327
Överfört via fusion	-	-	309 480	-
Överfört från pågående projekt	345 600	1 807 797	345 600	1 531 813
Försäljningar och utrangeringar	-	-309 940	-	-309 940
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	14 716 728	14 371 742	14 204 061	13 548 835
Akkumulerade av- och nedskrivningar vid årets början	-2 563 076	-2 455 234	-2 537 300	-2 415 239
Överfört via fusion	-	-	-8 910	-
Årets avskrivningar enligt plan	-312 633	-282 384	-302 515	-271 903
Årets nedskrivningar	-16 000	-	-16 000	-
Årets återföring av nedskrivet belopp	-	100 179	-	75 479
Försäljningar och utrangeringar	-	74 363	-	74 363
Akkumulerade av- och nedskrivningar vid årets slut	-2 891 709	-2 563 076	-2 864 725	-2 537 300
Akkumulerade uppskrivningar vid årets början	168 033	171 626	168 033	171 626
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-3 558	-3 593	-3 558	-3 593
Akkumulerade uppskrivningar vid årets slut	164 475	168 033	164 475	168 033
Bokfört värde förvaltningsfastigheter vid årets slut	11 989 494	11 976 699	11 503 811	11 179 568
Skattemässigt restvärde förvaltningsfastigheter	11 862 488	11 737 574	11 433 144	11 088 953
Taxeringsvärde byggnad	11 830 461	11 575 068	11 629 365	11 379 068
Taxeringsvärde mark	6 970 352	6 918 252	6 896 352	6 789 954
<i>varav mark med tomträtt</i>	<i>5 942 084</i>	<i>5 847 141</i>	<i>5 868 084</i>	<i>5 718 843</i>

Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet för Familjebostäders 364 (358) fastigheter bedöms till 28 561 (26 345) miljoner kronor.

Värderingsmetodik

Värdet på respektive fastighet grundar sig på utveckling av driftnetto och avkastningskrav. Avkastningskraven ligger i intervallet 1,10-7,45 procent, med 3,78 procent som genomsnitt. Drift- och underhållskostnader har bedömts genom statistik och erfarenhet. Vad avser taxebundna kostnader för el, värme och vatten har faktiska kostnader använts. Vakansgraden bedöms utifrån ett långsiktigt marknadsmässigt perspektiv för respektive fastighet. Kalkylperioden omfattar tio år. Inflationen antas bli 2,0 procent per år under hela kalkylperioden. Hyresutvecklingen för bostäder uppgår till en procent och för lokaler beroende på hyreskontraktens utformning. Driftkostnadsökningar har bedömts till att i normalfallet följa inflationstakten. Projektfastigheter har värderats som ett förhandsvärde minus avdrag för återstående investeringskostnad.

15. Pågående ny- och ombyggnader	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	1 250 631	2 417 429	1 208 407	2 246 940
Årets investeringar	650 751	654 708	620 308	506 989
avgår kostnadsförda underhållsåtgärder	-12 605	-8 349	-12 605	-8 349
Överfört till färdigställda fastigheter	-345 600	-1 807 797	-345 600	-1 531 813
Projekt i sålda fastigheter	-4 661	-5 360	-4 661	-5 360
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	1 538 516	1 250 631	1 465 849	1 208 407
Ingående ackumulerade nedskrivningar av pågående projekt	0	-4 400	0	-4 400
Återföring av nedskrivning	-	4 400	-	4 400
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	0	0	0	0
Bokfört värde pågående ny- och ombyggnader vid årets slut	1 538 516	1 250 631	1 465 849	1 208 407

16. Inventarier	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	217 570	213 566	49 666	49 314
Årets investeringar	2 760	7 415	2 759	817
Försäljningar och utrangeringar	-3 997	-3 411	-3 997	-465
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	216 333	217 570	48 428	49 666
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-93 159	-76 588	-44 739	-38 290
Årets avskrivningar enligt plan	-15 479	-17 830	-3 365	-6 914
Försäljningar och utrangeringar	3 997	1 259	3 997	465
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-104 641	-93 159	-44 107	-44 739
Bokfört värde inventarier vid årets slut	111 692	124 411	4 321	4 927

17. Moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag	2015	2014
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	499 860	498 629
Årets förvärv	-759	1 231
Ändring av koncernsammansättning	-106 077	-
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	393 024	499 860
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-	-9 665
Återföring av nedskrivning	-	9 665
Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut	0	0
Bokfört värde vid årets slut	393 024	499 860

Företagets namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar		
AB Familjebostäder Fastighetsnät	100%	100%	1000	100	100
Hemmahamnen Kontor AB	100%	100%	1000	41 499	41 499
Gyllene Ratten Ny AB	100%	100%	1000	351 425	352 184
Hemmahamnen Bostad AB	100%	100%	1000	0	1 500
Fastighetsaktiebolaget Pendlaren 1	100%	100%	1000	0	104 577
Bokfört värde vid årets slut				393 024	499 860

18. Andra långfristiga värdepappersinnehav	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
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	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Uppskjuten skattefordran hänförlig till Bostadslåneposten	36 435	39 650	36 435	39 650
Uppskjuten skatteskuld (skattefordran) hänförlig till temporär skillnad i fastigheter	-20 355	-28 967	-20 355	-28 967
	16 080	10 683	16 080	10 683

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

20. Andra långfristiga fordringar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	35 852	204 601	3 680	7 406
Avgående fordringar	-33 721	-168 749	-1 549	-3 726
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	2 131	35 852	2 131	3 680
Bokfört värde vid året slut				
Återbäring	2 131	3 680	2 131	3 680
Säljarreverser	0	32 172	-	-
	2 131	35 852	2 131	3 680

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
21. Övriga fordringar				
Skattekonto	5 945	6 451	5 935	6 423
Fordran mervärdeskatt	24 201	28 883	27 128	28 883
Skattefordran	52 266	47 509	51 711	46 909
Övriga kortfristiga fordringar	33	182	31	178
	82 445	83 025	84 805	82 393
22. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Upplupna intäkter	3 825	5 608	1 379	5 595
Förutbetalda tomträttsavgälder	25 968	23 641	25 168	22 609
Förutbetald hyra fibernät	4 564	5 202	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	8 621	6 457	8 621	9 098
	42 978	40 908	35 168	37 302
23. Periodiseringsfonder				
Periodiseringsfond tax 2010	-	-	-	523 987
Periodiseringsfond tax 2011	-	-	515 195	515 195
Periodiseringsfond tax 2015	-	-	251 854	251 854
Periodiseringsfond tax 2016	-	-	211 353	-
	-	-	978 402	1 291 036
24. Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	221 294	290 849	-	-
	221 294	290 849	-	-
25. Övriga kortfristiga skulder				
Koncernkonto	4 283 115	4 180 892	3 949 398	3 650 186
Övriga skulder	18 594	51 108	17 138	47 233
	4 301 709	4 232 000	3 966 536	3 697 419
26. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader				
Förskottsbetalda hyresintäkter	140 434	132 407	138 040	130 132
Upplupen hyresrabatt bostäder	8 361	8 217	8 361	8 217
Upplupna personalkostnader	26 456	25 653	26 456	25 653
Upplupna drifts- och underhållskostnader	6 799	9 367	6 464	8 389
Upplupna kostnader i projekt	16 212	33 705	16 012	33 388
Övriga upplupna kostnader	3 911	3 770	3 911	3 745
	202 173	213 119	199 244	209 524
27. Ansvarsförbindelser				
Borgensåtagande Fastigo	2 587	2 361	2 587	2 361
Uppskov stämpelskatt avseende koncerninterna fastighetsöverlåtelse	57 994	57 994	57 994	57 994
	60 581	60 355	60 581	60 355
28. Poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	347 670	199 226	325 438	192 863
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	12 493	-456 444	12 493	-456 444
Reserveringar i bokslut	2 867	-1 087	3 554	-1 087
	363 030	-258 305	341 485	-264 668
29. Betald skatt i kassaflödet				
Aktuell skatt	-139 505	-166 327	-139 493	-166 224
Skatt från tidigare år	-540	-91	-540	-91
Förändring av skattefordran/skuld	-6 093	184 790	-4 802	183 601
	-146 138	18 372	-144 835	17 286

30. Uppgift om fusioner

Följande koncernföretag har fusionerats med AB Familjebostäder under räkenskapsåret 2015.

<u>Företagets namn</u>	<u>Org.nr</u>	<u>Fusionsdag</u>
Hemmahamnen Bostad AB	556736-2222	2015-12-15
Fastighetsaktiebolaget Pendlaren 1	556751-6223	2015-12-15

Överföring av räkenskaper har skett per 2015-11-30. Tillgångar och skulder har intagits i det övertagande företaget till sina koncernmässiga värden.

Balansräkningar i sammandrag samt uppgift om nettoomsättning och rörelseresultat för respektive företag före fusionen presenteras nedan.

Hemmahamnen Bostad AB

Kortfristiga fordringar	358	Bundet Eget kapital	100
		Fritt eget kapital	233
		Kortfristiga skulder	25
Summa Tillgångar	358	Summa Eget kapital och Skulder	358

Nettoomsättningen uppgick till 0 tkr och rörelseresultatet till 0 tkr.

Fastighetsaktiebolaget Pendlaren 1

Förvaltningsfastigheter	229 905	Bundet Eget kapital	100
Kortfristiga fordringar	1 143	Fritt eget kapital	42 386
		Kortfristiga skulder	188 562
Summa Tillgångar	231 048	Summa Eget kapital och Skulder	231 048

Nettoomsättningen uppgick till 16 646 tkr och rörelseresultatet till 9 019 tkr.

Förslag till vinstdisposition

AB Familjebostäders fria egna kapital uppgår enligt balansräkningen till 7 193 370 923 kr. Avsättning till bundna reserver erfordras ej.

Till årsstämmans förfogande står:

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanserade vinstmedel	6 691 079 139	Utdelning	869 000
Årets vinst	<u>502 291 785</u>	I ny räkning balanseras	<u>7 192 501 923</u>
	7 193 370 923		7 193 370 923

Styrelsens motivering

Med hänvisning till vad som angetts anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 §, andra och tredje styckena aktiebolagslagen. Verksamhetens art och omfattning medför inte risker i större omfattning än vad som normalt förekommer i branschen. Styrelsens bedömning av moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen bedömer att den föreslagna utdelningen inte kommer att påverka Familjebostäders förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att göra nödvändiga investeringar.

Stockholm den 23 februari 2016

Ann-Margarethe Livh
Ordförande

Christina Elffors-Sjödin
Vice ordförande

Marie Lorentzon

Ewa Samuelsson

Mikael Lind

Ray Zegarra

Anders Österberg

Anette Sand
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2016

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor