

ÅRSREDOVISNING 2016

AB Familjebostäder

Org.nr 556035-0067

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Familjebostäder, organisationsnummer 556035-0067, avger följande redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2016. Familjebostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag och ingår i koncernen Stockholm Stadshus AB, som ägs av Stockholms stad. Jämförelsesiffrorna inom parentes avser år 2015.

Verksamhet

Familjebostäder äger, utvecklar och förvaltar attraktiva hyresbostäder och lokaler för Stockholms behov. Familjebostäders har sedan 1936 bedrivit verksamhet inom fastighetsförvaltning med det övergripande uppdraget att, på ett ekonomiskt hållbart sätt, bygga, äga och förvalta hyresbostäder i Stockholm. Verksamheten bedrivs med fokus på att möta flera olika kundgruppers behov av bostäder och ge god service. Bolaget verkar även aktivt för hållbarhetsfrågor inom socialt ansvarstagande, minskad klimatpåverkan samt demokrati- och jämställdhetsfrågor.

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 (org.nr 556876-3196). Dotterbolagen har inga anställda.

Väsentliga händelser under året

Nyproduktion av bostäder

Under året har Familjebostäder påbörjat byggandet av 161 lägenheter. I Älvsjöstaden fortsätter en ny stadsdel att växa fram och bolaget påbörjade byggnationen av 86 studentlägenheter genom utveckling av en befintlig byggnad. Totalt planeras för närmare 1 600 lägenheter i området, både bostadsrätt och hyresrätt, varav Familjebostäder planerar att bygga ca 650 hyreslägenheter. Under året har även 75 lägenheter i Tallkrogen påbörjats och totalt har bolaget nu drygt 600 lägenheter i pågående produktion.

Familjebostäder har i dagsläget drygt 5 000 lägenheter i sin projektportfölj som planeras bli färdigställda under perioden 2016-2022. Bolaget har ett långsiktigt mål att öka byggnationstakten för att bidra till fler bostäder i Stockholm. Ett aktivt arbete pågår löpande med att säkra möjliga byggstartar för att nå produktionsmålet om 1 000 byggstartar år 2018.

Under året har 42 lägenheter färdigställts i Brevlådan Svedmyra. Totalt bygger bolaget 126 nya hyresrätter i tre etapper varav den första etappen flyttade in i november 2016.

Den positiva och konstruktiva satsningen på Stockholmshusen tillsammans med stadens övriga bostadsbolag och berörda förvaltningar har fortsatt under året med samråd för den första etappen och markanvisningar för fler kommande etapper. Stockholmshusen är ett initiativ för att öka byggtakten och hålla nere produktionskostnader. Satsningen planeras sammantaget ge 3 500 – 5 000 nya hyresrätter. I den första etappen med byggstartar 2017-2018 har bolaget sammantaget 450 byggrätter i projekten Lådkameran i Bandhagen, Bjurö i Farsta Strand, Säterhöjden i Rågsved samt Väddö, Dalarö och Hammarö i Farsta.

Fastighetsunderhåll och energisparåtgärder

Cirka 280 åtgärder till ett sammantaget belopp om 178 miljoner kronor har under årets utförts i enlighet med årets underhållsplan. Ett stort antal utgör åtgärder för energibesparingar då fastigheternas energiförbrukning utgör bolagets största miljöpåverkan och en stor utgiftspost.

Satsningarna fortsätter även för att öka insamlat matavfall för biogasutvinning, ett viktigt bidrag till stadens mål om minskade koldioxidutsläpp. Möjligheten till sortering har ökat genom utbyggnad av insamlingssystemet och under året har informationskampanjer bedrivits för att främja utsortering och ett förändrat beteende hos hyresgästerna. Idag finns i 60 procent av bolagets bestånd möjlighet till matavfallsinsamling.

Ombyggnation

Bolaget har en ombyggnadsplan som sträcker sig till och med år 2022 och som inkluderar företrädevis innerstadsfastigheter från stadens äldre årsringar.

I september invigdes Rinkebystråket, en ny handelsplats med en levande, stadsmässig och småskalig handelsgata. Inflyttning i lokalerna påbörjades redan 2015 och under 2016 har alla lokaler färdigställts med ett utbud som erbjuder mat, butiker och lokal service. Rinkebystråket är ett konkret exempel på bolagets arbete för att utveckla Rinkeby som stadsdel och skapa arbetstillfällen och mötesplatser.

Under året har ombyggnation av två innerstadsfastigheter fortsatt, Oxöгат 3 Norrmalm (byggår 1868) och Ripan 5 Östermalm (byggår 1927) samt planeringsarbetet för en lokal polismyndighet vid Rinkeby Centrum, Kvarnberget 2.

Utvecklingsarbete

Bolaget har under 2016 bedrivit ett brett strategiskt utvecklingsarbete för att möta den framtida tillväxten och expansionen av bolaget i och med fler byggstarter, färdigställda lägenheter och kunder. Utifrån bolagets vision och affärsidé har en tydlig målbild förankrats i verksamheten och ett ledarskapsutvecklingsprogram har påbörjats. Inom området för systemstöd pågår ett aktivt arbete med ett nytt koncerngemensamt fastighetssystem för Stockholms bostadsbolag. Projektet bedrivs gemensamt tillsammans med de övriga bostadsbolagen och Familjebostäder planerar att ta det nya fastighetssystemet i drift under våren 2018.

Fastighetsbeståndet

Familjebostäder ägde vid årets utgång 373 (364) fastigheter med 19 121 (19 079) bostäder och 2 252 (2 269) lokaler i en sammantagen uthyrbar area om 1 405 686 (1 402 638) m². Majoriteten av fastigheterna innehas med tomträtt. Av den totala arean utgjorde bostäderna 88 (88) procent och lokalerna 12 (12) procent.

Familjebostäder gör årligen en värdering av fastighetsbeståndet. Per 2016-12-31 uppgick marknadsvärdet till 32 418 (28 561) miljoner kronor. Det bokförda värdet vid samma tidpunkt uppgick till 12 524 (11 985) miljoner kronor. Detaljer avseende värderingsmetodik beskrivs i not 15 Förvaltningsfastigheter.

Hysesförhandlingen med Hyresgästföreningen Region Stockholm gav ett tvåårsavtal med en hyreshöjning om 9 kr/kvm/år från 1 januari 2016 och 2017. Det motsvarar en hyreshöjning om 0,73 procent per år. För en trea på 77 kvm innebar detta en höjd hyra för 2016 om cirka 58 kronor per månad. På årsbasis gav avtalet en ökad hyresintäkt om cirka 11 miljoner kronor.

Efterfrågan på bostäder är fortsatt mycket hög i såväl befintligt bostadsbestånd som den färdigställda nyproduktionen. Den växande regionen och efterfrågan på bostäder i Stockholm gör att bolaget idag inte identifierar några risker för marknadsrelaterade vakanser för bostäder. Uthyrningsgraden för de kommersiella lokalerna uppgick till 88 (91) procent. Den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden för koncernens kommersiella lokaler har minskat och uppgick vid årets slut till 3,1 (3,4) procent. Omsättningen på lägenheter minskade något och uppgick till 6,9 (7,9) procent.

Förvärv

I februari tillträdde bolaget fastigheten Årsta 1:7 i direkt närhet till Årstabergets pendeltågsstation, som förvärvades i september 2015. Fastigheten är del av den mark där bolaget i området planerar att uppföra totalt ca 220 lägenheter, preliminär byggstart under 2019 med möjlig inflyttning 2022.

I december 2016 förvärvade Familjebostäder Folkets hus i Rinkeby med planerat tillträde i februari 2017. Fastigheten ligger strategiskt belägen i Rinkeby och binder samman Rinkebystråket och Rinkeby Centrum.

Resultat

Bolaget uppvisar en fortsatt stabil ekonomisk utveckling. Resultat efter finansnetto uppgick till 352 (324) miljoner kronor. Den underliggande resultatförmågan har utvecklats positivt med ett driftnetto som ökat från 594 kr/kvm till 620 kr/kvm. Ökningen är hänförlig till ett något större fastighetsbestånd och högre intäkter. De totala hyresintäkterna ökade med 2,2 procent eller 38,2 miljoner kronor till 1 772 (1 734) miljoner kronor. Av ökningen kan 11 miljoner kronor hänföras till den generella hyreshöjningen för bostäder på 0,73 procent från 1 januari 2016. Den övriga ökningen av intäkterna är i huvudsak hänförlig till nya fastigheter samt ökade parkeringsintäkter. De totala driftskostnaderna ökade under 2016 till 696 (689) miljoner kronor och den genomsnittliga förvaltningsytan utökades med 3 048 kvadratmeter. Underhållskostnaderna uppgick till 93 (89) miljoner kronor, vilket motsvarar 66 (64) kronor per kvadratmeter.

I resultatet ingår en nedskrivning av en fastighet om 35 (16) miljoner kronor föranlett av gjord marknadsvärdering. Nedskrivningen är hänförlig till en fastighet under ombyggnation där allvarliga fel har identifierats i utförd entreprenad vilket har inneburit kraftiga förseningar och väsentligt högre produktionskostnad än budgeterad. Rättsliga åtgärder har vidtagits vad avser felaktigt utförd entreprenad.

Årets resultat efter skatt uppgick till 245 (259) miljoner kronor. I resultatet ingår en skatteskostnad hänförlig till 2014 och 2015 års ej avdragsgilla räntekostnader med 23 (0) miljoner kronor.

Byggnaderna skrivs av enligt regelverket för komponentuppdelning vilket har gett en avskrivning på i genomsnitt 2,16 procent på anskaffningsvärdet justerat för nedskrivningar. De totala avskrivningarna (exkl nedskrivning) uppgick till 352 (332) miljoner kronor varav 326 (307) miljoner avsåg byggnader, 11,5 (9,8) miljoner markanläggning och 14,4 (15,4) miljoner kronor inventarier.

Bolaget redovisar ett väsentligt förbättrat finansnetto främst till följd av en lägre genomsnittlig räntesats jämfört med föregående år. Finansnettot förbättrades med 22 miljoner kronor till -62 (-84) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntekostnaden för den finansiella nettoskulden minskade till 1,4 (1,93) procent.

Finansiell ställning

Vid årets slut hade Familjebostäder en låneskuld om 4 508 (4 283) miljoner kronor. Det är en ökning med 225 miljoner kronor jämfört med förra året. Investeringar i framför allt pågående nyproduktionsprojekt under året förklarar ökningen. Totala investeringar under året uppgick till 927 (645) miljoner kronor. Av investeringarna avsåg 638 (449) miljoner nybyggnad, 139 (44) ombyggnad och 150 (153) underhåll.

Skulden finansieras via Stockholms stads finansavdelning. Kreditramen för bolaget har under året varit 5 700 (5 300) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan under året har varit 1,4 (1,93) procent.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna var vid årets utgång 36 (36) procent. I förhållande till marknadsvärdet var belåningsgraden 14 (15) procent.

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

Resultat

Bolaget uppvisar en fortsatt stabil ekonomisk utveckling. Resultat efter finansnetto uppgick till 352 (324) miljoner kronor. Den underliggande resultatförmågan har utvecklats positivt med ett driftnetto som ökat från 594 kr/kvm till 620 kr/kvm. Ökningen är hänförlig till ett något större fastighetsbestånd och högre intäkter. De totala hyresintäkterna ökade med 2,2 procent eller 38,2 miljoner kronor till 1 772 (1 734) miljoner kronor. Av ökningen kan 11 miljoner kronor hänföras till den generella hyreshöjningen för bostäder på 0,73 procent från 1 januari 2016. Den övriga ökningen av intäkterna är i huvudsak hänförlig till nya fastigheter samt ökade parkeringsintäkter. De totala driftskostnaderna ökade under 2016 till 696 (689) miljoner kronor och den genomsnittliga förvaltningsytan utökades med 3 048 kvadratmeter. Underhållskostnaderna uppgick till 93 (89) miljoner kronor, vilket motsvarar 66 (64) kronor per kvadratmeter.

I resultatet ingår en nedskrivning av en fastighet om 35 (16) miljoner kronor föranlett av gjord marknadsvärdering. Nedskrivningen är hänförlig till en fastighet under ombyggnation där allvarliga fel har identifierats i utförd entreprenad vilket har inneburit kraftiga förseningar och väsentligt högre produktionskostnad än budgeterad. Rättsliga åtgärder har vidtagits vad avser felaktigt utförd entreprenad.

Årets resultat efter skatt uppgick till 245 (259) miljoner kronor. I resultatet ingår en skateskostnad hänförlig till 2014 och 2015 års ej avdragsgilla räntekostnader med 23 (0) miljoner kronor.

Byggnaderna skrivs av enligt regelverket för komponentuppdelning vilket har gett en avskrivning på i genomsnitt 2,16 procent på anskaffningsvärdet justerat för nedskrivningar. De totala avskrivningarna (exkl nedskrivning) uppgick till 352 (332) miljoner kronor varav 326 (307) miljoner avsåg byggnader, 11,5 (9,8) miljoner markanläggning och 14,4 (15,4) miljoner kronor inventarier.

Bolaget redovisar ett väsentligt förbättrat finansnetto främst till följd av en lägre genomsnittlig räntesats jämfört med föregående år. Finansnettot förbättrades med 22 miljoner kronor till -62 (-84) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntekostnaden för den finansiella nettoskulden minskade till 1,4 (1,93) procent.

Finansiell ställning

Vid årets slut hade Familjebostäder en låneskuld om 4 508 (4 283) miljoner kronor. Det är en ökning med 225 miljoner kronor jämfört med förra året. Investeringar i framför allt pågående nyproduktionsprojekt under året förklarar ökningen. Totala investeringar under året uppgick till 927 (648) miljoner kronor. Av investeringarna avsåg 638 (451) miljoner nybyggnad, 139 (44) ombyggnad och 150 (153) underhåll.

Skulden finansieras via Stockholms stads finansavdelning. Kreditramen för bolaget har under året varit 5 700 (5 300) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan under året har varit 1,4 (1,93) procent.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna var vid årets utgång 36 (36) procent. I förhållande till marknadsvärdet var belåningsgraden 14 (15) procent.

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

Skatteverket har i mars 2015 inkommit med dialogbesked gällande avdrag på koncerninterna lån avseende inkomstår 2014 för två av koncernens bolag. Av svaret framgår att Skatteverket anser att stadens bolag inte har rätt till avdrag för ränteutgifter på lån från ägaren Stockholms stad.

I boksluten för 2014 och 2015 har räntekostnaderna bedömts vara fullt avdragsgilla för Familjebostäder och för övriga berörda bolag i Stockholms Stadshus AB koncernen. Familjebostäder har i likhet med tidigare år yrkat för att räntekostnaderna är avdragsgilla i lämnade deklarationer som avser inkomståret 2014 och 2015.

Skatteverket har i december 2016 fattat ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2014. Beslutet innebär att en begränsad del av de externa räntorna anses vara avdragsgilla.

Sammantaget innebär Skatteverkets beslut en utökad skattekostnad för Familjebostäder om 14 mnkr för inkomståret 2014. Kostnaderna belastar resultatet för år 2016. För inkomståren 2015 och 2016 finns ännu inga beslut från Skatteverket. Familjebostäder har dock reserverat kostnader för 2015 och 2016 i bokslutet 2016 genom en bedömning av hur den princip som Skatteverket beslutat för inkomståret 2014 skulle påverka inkomståren 2015 och 2016. För Familjebostäders del innebär detta en sammanlagd merkostnad för skatter avseende inkomståren 2015-2016 om 30 mnkr i 2016 års bokslut.

Skatteverkets omprövningsbeslut för inkomståret 2014 vill Familjebostäder få en rättslig prövning av och beslutet avseende inkomståret 2014 har överklagats i början av år 2017.

Utsikter 2017

Allmännyttan i Stockholms stad kommer 2017 att satsa över 3,7 miljarder kronor på nyproduktion. Det är en ökning med 700 miljoner jämfört med 2016 och en ökning med över 68 procent jämfört 2014. För år 2017 har Familjebostäder budgeterat att investera 1,5 miljarder konor i nyproduktion. Ökad bostadsproduktion är fortsatt det högst prioriterade målet. Totalt arbetar bolaget idag med 33 konkreta projekt till ett värde om ca 12 miljarder kronor. Under 2017 planeras ca 170 lägenheter färdigställas och ca 780 byggstartas. Målet att byggstarta 1 000 nya lägenheter per år kan troligtvis uppnås redan 2018. Fortsatt i fokus är produktionskostnaderna och effektiviserad produktion för att nå rimliga hyror i nyproduktion där Stockholmshusen är en viktig och prioriterad satsning.

Efterfrågan på kompetens inom bygg- och fastighetsbranschen är stor och kapacitetsbristen är en osäkerhetsfaktor som kan påverka genomförandet av planerad byggnation. Den stora efterfrågan på bostäder i såväl befintligt bestånd som färdigställd nyproduktion kvarstår och risken för vakanser bedöms som mycket liten.

För befintligt bestånd fortgår det viktiga arbetet att skapa ett accepterat och förutsägbart system för hyressättning tillsammans med Hyresgästföreningen. En modell för systematisk hyressättning har arbetats fram under 2016 och under 2017 är målet att ta fram ett nytt transparent, modernt och förutsägbart verktyg för hyressättning i Stockholm.

Bolaget har som mål att var klimatneutralt i förvaltning och egen verksamhet år 2021 och under 2017 kommer en plan för att hur detta mål ska säkerställas att utarbetas. Bolaget fortsätter att kontinuerligt investera i åtgärder för att effektivisera den egna energianvändningen och bidrar också till hållbar energiproduktion genom samverkan med Fortum och installation av solceller. Familjebostäder kommer med start 2017 att upprätta en hållbarhetsredovisning enligt GRI.

Rinkeby, Rågsved och Farsta kommer fortsatt 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. Ett särskilt fokus på Rågsved är inarbetat i bolagets plan för 2017.

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2016	2015	2016	2015
Fastighetsintäkter					
Hysesintäkter		1 772 458	1 734 225	1 746 053	1 710 000
Övriga förvaltningsintäkter		24 360	27 552	10 987	11 366
	2,3,4	1 796 818	1 761 777	1 757 040	1 721 366
Fastighetskostnader					
Drift		-695 735	-688 650	-694 796	-688 618
Underhåll		-92 646	-89 081	-92 627	-89 081
Tomträttsavgälder		-99 368	-96 865	-96 168	-93 665
Fastighetsskatt		-37 766	-36 132	-36 431	-35 191
	5,6	-925 515	-910 728	-920 022	-906 555
Driftnetto		871 303	851 049	837 018	814 811
Av- och nedskrivningar	7	-387 235	-347 670	-363 668	-325 438
Bruttoresultat		484 068	503 379	473 350	489 373
Centrala administrations- och försäljningskostnader	8,9,10	-71 625	-82 565	-82 052	-91 788
Resultat vid försäljning av fastigheter	11	1 383	-12 493	1 383	-12 493
Rörelseresultat		413 826	408 321	392 681	385 092
Ränteintäkter och liknande resultatposter		899	1 832	821	1 740
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-63 155	-86 131	-58 788	-79 446
Resultat efter finansiella poster		351 570	324 022	334 714	307 386
Bokslutsdispositioner	13	-	-	298 454	329 084
Resultat före skatt		351 570	324 022	633 168	636 470
Skatt på årets resultat	14	-106 339	-65 093	-168 029	-134 178
ÅRETS RESULTAT		245 231	258 929	465 139	502 292

Hyresintäkter

Totala hyresintäkter har ökat under året och uppgick till 1 772 (1 734) mnkr. Ökningen beror främst på att fler hyresgäster har flyttat in i nybyggda lägenheter och lokaler, samt den avtalade hyresöverenskommelsen som innebar en hyreshöjning med 0,73 procent från 1 januari 2016.

Vakansgraden är fortsatt låg när det gäller bostadslägenheter och den marknadsrelaterade vakansgraden för lokaler för 2016 är 3,1 (3,4) procent.

Övriga intäkter

Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 24 (27) mnkr, en minskning med 12 procent jämfört med 2015, vilket förklaras av minskade provisionsintäkter i dotterbolaget AB Familjebostäder Fastighetsnät.

Fastighetskostnader

Koncernen fastighetskostnader har ökat med 15 mnkr och uppgår till 926 (911) mnkr. Högre kostnader för media till följd av prishöjningar, högre kostnader för försäkringsskador samt kostnader för underhåll i form av tillval och inre lägenhetsunderhåll (HLU) förklarar ökningen jämfört med föregående år.

Driftnetto och överskottsgrad

Driftnetto för 2016 är 871 (851) mnkr vilket i relation till intäkterna ger en överskottsgrad på 48 (48) procent. Driftnettot har ökat i paritet med ökade intäkter varför överskottsgraden är i nivå med 2015.

Avskrivningar

Årets av- och nedskrivningar på totalt 387 (348) mnkr består främst av avskrivning enligt plan på fastigheter med 334 (313) mnkr samt på en nedskrivning med 35 (16) mnkr.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Kostnader för central administration har minskat jämfört med föregående. De främsta orsakerna till det är lägre kostnader för reklam och PR, konsulter samt personal.

Finansiella poster

Finansiering sker via löpande upplåning mot ett koncernkonto. Kostnaderna har minskat i jämförelse med 2015 främst med anledning av den lägre räntenivån, 1,40 (1,96) procent i genomsnitt under 2016.

Skatt

Den aktuella skatten uppgår till 155 (139) mnkr och den uppskjutna skatteintäkten uppgår till 72 (75) mnkr. En tillkommande skatt för ej avdragsgilla räntor i koncernen avseende 2014 och 2015 belastar årets resultat med ytterligare 23 (0) mnkr.

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	15	12 524 087	11 989 494	11 984 681	11 503 811
Pågående ny- och ombyggnationer	16	1 551 879	1 538 516	1 542 839	1 465 849
Inventarier	17	104 454	111 692	9 157	4 321
Aktier och andelar	18	-	-	393 024	393 024
Fordringar hos koncernföretag	19	-	-	27 450	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	90	90	90	90
Uppskjuten skattefordran	21	25 747	16 080	25 742	16 080
Andra långfristiga fordringar	22	1 681	2 131	1 681	2 131
		14 207 938	13 658 003	13 984 664	13 385 306
Omsättningstillgångar					
Hyses- och kundfordringar		15 562	18 983	12 487	12 907
Fordringar hos koncernföretag		11 516	10 483	11 516	45 483
Övriga fordringar	23	58 164	82 445	57 410	84 805
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	24	45 213	42 978	41 707	35 168
		130 455	154 889	123 120	178 363
SUMMA TILLGÅNGAR		14 338 393	13 812 892	14 107 784	13 563 669

Förvaltningsfastigheter

Det sammanlagda marknadsvärdet för Familjebostäders 373 (364) fastigheter bedöms till 32 418 (28 561) mnkr. Det bokförda värdet vid samma tidpunkt uppgick till 12 524 (11 989) mnkr.

Avskrivningar enligt plan gjordes med 334 (313) mnkr och en nedskrivning på fastighet gjordes på 35 (16) mnkr. Marknadsvärdet vid årets slut uppgick till 32 418 (28 561) mnkr.

Fordringar hos koncernföretag

I moderbolaget har koncernfordran på dotterbolag avseende 2016 omklassificerats från kort till lång fordran.

Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran uppgår till 26 (16) mnkr. Skillnaden beror främst på ökningen av det skattemässiga restvärdet på fastigheter samt på den nedskrivning som skett under året på fastighet med 35 (16) mnkr.

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital		750 000	750 000	750 000	750 000
Övrigt bundet kapital		710 743	929 608	166 351	166 454
Balanserad vinst inkl årets resultat	25	7 665 406	7 202 179	7 657 744	7 193 371
		9 126 149	8 881 787	8 574 095	8 109 825
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfonder	26	-	-	697 938	978 402
Långfristiga skulder					
Avsättningar	27	3 912	663	3 912	663
Uppskjuten skatteskuld	28	159 503	221 294	-	-
Skulder till koncernföretag	29	-	-	82 131	-
		163 415	221 957	86 043	663
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		256 935	190 466	255 884	189 824
Skulder till koncernföretag		12 058	15 463	11 690	119 838
Övriga kortfristiga skulder	30	4 532 581	4 301 709	4 237 275	3 966 536
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	31	247 255	201 510	244 859	198 581
		5 048 829	4 709 148	4 749 708	4 474 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 338 393	13 812 892	14 107 784	13 563 669

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 9 126 (8 882) mnkr. Ökningen är hänförlig till årets vinst på 245 mnkr med avdrag för utdelning på 0,9 (1,4) mnkr som lämnats till SSAB.

Avsättningar

Under året har avsättning för en tillkommande köpeskilling samt för pension skett med totalt 3 (0) mnkr.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld hänförs främst till de obeskattade reserverna i moderbolaget, vilka utgörs av periodiseringsfonder.

Övriga kortfristiga 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.

Låneskulden på koncernkontot har ökat med 224 mnkr, främst hänförligt till stora investeringar i nyproduktion.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Koncernen

Belopp i tkr			Övrigt	Balanserad	Totalt eget kapital
	Aktiekapital		tillskjutet kapital	vinst inkl årets resultat	
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
Ingående balans per 1 januari 2016	750 000	929 608		7 202 179	8 881 787
Årets resultat				245 231	245 231
Utdelningar				-869	-869
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital			-218 865	218 865	0
Utgående balans per 31 december 2016	750 000	710 743		7 665 406	9 126 149

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 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
Ingående balans per 1 januari 2016	750 000	3 230	163 224	7 193 371	8 109 825
Årets resultat				465 139	465 139
Utdelningar				-869	-869
Återföring av uppskrivningsfond		-103		103	0
Utgående balans per 31 december 2016	750 000	3 127	163 224	7 657 744	8 574 095

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2016	2015	2016	2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		351 570	324 022	334 714	307 386
Poster som inte ingår i kassaflödet	33	382 248	363 030	358 799	341 485
Betald inkomstskatt	34	-137 775	-146 138	-137 916	-144 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		596 043	540 914	555 597	504 036
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar		-10 982	32 432	19 939	44 857
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		117 530	-59 840	30 395	-31 620
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		106 548	-27 408	50 334	13 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten		702 591	513 506	605 931	517 273
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Maskiner och inventarier		-7 179	-2 760	-7 179	-2 759
Pågående ny- och ombyggnationer		-869 017	-638 146	-867 427	-607 703
Förvaltningsfastigheter		-52 875	614	-52 875	-146
Försäljning av anläggningstillgångar		2 500	-7 717	2 500	-7 717
Förvärv av dotterföretag		-	-	-	759
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-926 571	-648 009	-924 981	-617 566
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning (+)/minskning (-) av koncernkonto		224 399	102 222	264 788	299 212
Utdelning		-869	-1 441	-869	-1 441
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar		450	33 722	-27 000	1 549
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder		-	-	82 131	-
Övriga tillförda/använda medel		-	-	-	-199 027
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		223 980	134 503	319 050	100 293
Årets kassaflöde		0	0	0	0
Likvida medel vid årets början		0	0	0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0	0	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Det högre kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 703 (514) mnkr. Ökningen beror främst på högre resultat efter finansiella poster samt lägre betald skatt.

Investeringsverksamheten

Den ökade nybyggnationen av fastigheter har medfört ett ökat kassaflöde med 279 mnkr jämfört med förra året.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten utgörs främst av upplåningen mot koncernkonto vilken ökat med 122 mnkr till följd av den ökade nyproduktionen.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄN INFORMATION

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

Familjebostäder är ett helägt dotterbolag 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 dotterbolagen Hemmahamnen Kontor AB (org.nr 556736-2156), AB Familjebostäder Fastighetsnät (org.nr 556715-5386) samt Gyllene Ratten Ny AB (org.nr 556876-3196). Dotterbolagen har inga anställda.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

KONCERNREDOVISNING

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

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

Ersättning till anställd i form av lön och pension redovisas i takt med intjänandet. Företagets pensioner regleras i de kollektivavtalade pensionsplanerna AKAP-KL samt KAP-KL. Den förstnämnda pensionsplanen är helt avgiftsbestämd, medan den sistnämnda är avgiftbestämd med kompletterande förmånsbestämda tillägg. VD ges rätt till pension vid 60 år. Detta sker genom särskild överenskommelse utöver ordinarie plan. Denna beräknas som 15 procent av bruttolön indexerad med genomsnittlig statslåneränta föregående år. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

KONCERNBIDRAG

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

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 så kallade 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 ombyggnad

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:

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
Ventilation 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.

FORDRINGAR

Fordringar har värderats till det belopp varmed de beräknas inflyta.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En följd effekt av bolagets löpande verksamhet är att bolaget blir part i rättsliga processer. Dessutom förekommer tvister vilka inte leder till rättsliga processer. Bolagets ledning gör löpande en bedömning av dessa rättsliga processer och tvister och redovisar avsättningar i de fall de bedömer att ett åtagande föreligger och att detta kan bedömas med rimlig grad av säkerhet. För rättsliga processer eller tvister där det för närvarande inte kan fastställas huruvida ett åtagande föreligger eller där det av övriga skäl inte är möjligt att med rimlig grad av säkerhet beräkna beloppet på en eventuell avsättning gör företagsledningen den sammantagna bedömningen att det inte föreligger en risk för betydande påverkan på bolagets finansiella resultat eller ställning. Som ett led i bolagets affärsverksamhet förekommer utöver angivna ansvarsförbindelser garantier för fullgörande av olika kontraktsenliga åtaganden.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Familjebostäder gör årligen en värdering av fastighetsbeståndet. Det sammanlagda marknadsvärdet för Familjebostäders 373 (364) fastigheter bedöms till 32 418 (28 561) miljoner kronor. Det bokförda värdet vid samma tidpunkt uppgick till 12 524 (11 989) miljoner kronor.

NAI Svefa har på uppdrag av Familjebostäder värderat fastighetsbeståndet genom en så kallad samordnad värdering enligt kassaflödesmetod i analysverktyget Datscha. Samtliga fastigheter som innehades per den sista december 2016 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.

Värdet på respektive fastighet grundar sig på utveckling av driftnetto och avkastningskrav. De vägda avkastningskraven ligger i intervallet 1,02-7,00 (1,10-7,45) procent, med 3,51 (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. Driftskostnadsökningar har bedömts till att i normalfallet följa inflationstakten. Projektfastigheter har värderats som ett förhandsvärde minus avdrag för återstående investeringskostnad.

NOTER

Belopp i tkr om ej annat anges.

1. Händelser efter balansdagen

Bolaget har slutfört förvärvet av Folkets hus i Rinkeby från Fastighetskontoret i Stockholm och den 1 februari 2017 erlagt slutlig köpeskilling om 32 mnkr och tillträtt fastigheten Kvarnberget 6.

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2016	2015	2016	2015
2. Hyresintäkter					
	Bostäder	1 524 576	1 500 031	1 503 395	1 481 547
	Lokaler	227 742	218 292	221 952	211 760
	Bilplatser mm	44 928	38 219	44 982	38 390
		1 797 246	1 756 542	1 770 329	1 731 697
Avgår outhyrt	Bostäder	-1 795	-1 831	-1 794	-1 820
	Lokaler	-12 279	-11 400	-11 856	-10 844
	Bilplatser mm	-1 144	-1 648	-1 144	-1 647
		-15 218	-14 879	-14 794	-14 311
Hyresrabatter		-9 570	-7 438	-9 482	-7 386
		1 772 458	1 734 225	1 746 053	1 710 000
Övriga förvaltningsintäkter					
	Fakturerad värme, vatten och el	4 279	5 619	4 278	5 624
	Provision kabel-tv	13 344	16 703	-	-
	Övriga intäkter	6 737	5 230	6 709	5 742
		24 360	27 552	10 987	11 366
Nettoomsättning		1 796 818	1 761 777	1 757 040	1 721 366
3. Försäljning inom samma koncern		2016	2015	2016	2015
	Försäljning till koncernföretag	36 758	19 574	36 758	20 111
	Försäljning till Stockholm Stad	83 414	84 455	83 414	84 455
		120 172	104 029	120 172	104 566
4. Kontraktsförfallstruktur		Kontrakts- värde	Andel	Kontrakts- värde	Andel
Hyreskontraktens löptider per 31 december 2016					
	Lokalhyresavtal 2017	9 445	6%	9 445	7%
	2018	44 942	29%	42 538	30%
	2019	62 647	40%	52 943	37%
	2020 och senare	40 365	26%	39 079	27%
		157 399	100%	144 005	100%
	Smålokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt per år	6 456		6 456	
	Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt per år	1 507 496		1 486 464	
	Totalt	1 671 351		1 636 925	
Hyreskontraktens löptider per 31 december 2015					
	Lokalhyresavtal 2016	8 725	5%	8 725	6%
	2017	52 712	33%	50 625	35%
	2018	35 543	22%	33 161	23%
	2019 och senare	61 564	39%	52 255	36%
		158 544	100%	144 766	100%
	Smålokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt per år	6 146		6 146	
	Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt per år	1 495 483		1 474 518	
	Totalt	1 660 173		1 625 430	

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
5. Fastighetskostnader				
Drift				
Fastighetsskötsel	-175 179	-172 597	-173 996	-171 927
Reparationer	-66 062	-65 928	-64 339	-63 965
Taxebundna kostnader				
Vatten	-38 620	-34 494	-38 378	-34 287
El/Gas	-39 513	-42 832	-37 876	-41 038
Uppvärmning	-181 561	-172 242	-180 019	-171 142
Sophantering	-30 530	-31 451	-30 301	-31 111
Lokal administration	-122 705	-132 536	-122 705	-132 536
Övriga driftkostnader	-41 565	-36 570	-47 182	-42 612
	-695 735	-688 650	-694 796	-688 618
Underhåll				
Fastighetsunderhåll	-27 566	-31 067	-27 566	-31 067
Lägenhetsunderhåll	-65 080	-58 014	-65 061	-58 014
	-92 646	-89 081	-92 627	-89 081
Tomträttsavgälder	-99 368	-96 865	-96 168	-93 665
Fastighetsskatt	-37 766	-36 132	-36 431	-35 191
Summa fastighetskostnader	-925 515	-910 728	-920 022	-906 555
6. Inköp inom samma koncern	2016	2015	2016	2015
Inköp från koncernföretag	-78 877	-74 157	-102 577	-97 006
Inköp från Stockholm Stad	-116 959	-111 209	-113 759	-108 009
	-195 836	-185 366	-216 336	-205 015
7. Av- och nedskrivningar	2016	2015	2016	2015
Avskrivning av anläggningstillgångar enligt plan				
Byggnader	-326 331	-306 360	-315 580	-296 855
Markanläggningar	-11 487	-9 831	-10 745	-9 218
Inventarier	-14 417	-15 479	-2 343	-3 365
Summa avskrivningar	-352 235	-331 670	-328 668	-309 438
Nedskrivning av anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter, årets nedskrivningar	-	-16 000	-	-16 000
Pågående ny- och ombyggnationer	-35 000	-	-35 000	-
Summa av- och nedskrivningar	-387 235	-347 670	-363 668	-325 438
8. Centrala administrations- och försäljningskostnader	2016	2015	2016	2015
Personalkostnader	-41 892	-54 858	-41 892	-54 858
Övriga kostnader	-29 733	-27 707	-40 160	-36 930
	-71 625	-82 565	-82 052	-91 788
9. Ersättning till revisorer	2016	2015	2016	2015
Revisionsuppdrag EY AB	-478	-365	-478	-365
Andra uppdrag EY AB	-69	-74	-69	-74
	-547	-439	-547	-439

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

			MODERBOLAGET	
10. Anställda, lönekostnader och arvode till styrelse och vd	2016	2015	2016	2015
Medelantal anställda i moderbolaget	292	282		
- varav män	167	161		
Antal anställda i moderbolaget vid utgången av året	295	282		
- varav män	170	161		
Löner och sociala kostnader, totalt				
Löner och andra ersättningar	128 381	128 730		
Sociala kostnader	56 460	58 287		
- varav pensionskostnader	13 572	14 779		
	184 841	187 017		
Löner fördelade mellan vd, styrelse och övriga anställda				
VD och styrelse	2 351	1 177		
Övriga anställda	126 030	127 553		
Pensionskostnader fördelade mellan vd och övriga anställda				
VD	652	460		
Övriga anställda	12 920	14 319		

Styrelse

Vid utgången av året bestod styrelsen i moderbolaget av 7 ledamöter varav 3 män. Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 648 (519) tkr. Styrelsen omfattas inte av bolagets pensionsåtagande.

Verkställande direktör

Verkställande direktör är kvinna. Till vd har under verksamhetsåret utgått lön med 1 656 (658) tkr. Utfallet 2015 avser enbart del av år. 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 chefs pension.

Ledande befattningshavare

Vid utgången av året bestod övriga ledande befattningshavare i moderbolaget av 5 anställda varav 2 män.

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	
11. Resultat vid försäljning av fastigheter	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Köpeskilling	2 500	-7 717	2 500	-7 717		
Bokfört värde	-1 117	-4 661	-1 117	-4 661		
Försäljningsomkostnader	-	-115	-	-115		
	1 383	-12 493	1 383	-12 493		
12. Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader koncernkonto	-63 123	-86 118	-58 758	-79 433		
Övriga finansiella kostnader	-32	-13	-30	-13		
	-63 155	-86 131	-58 788	-79 446		
13. Bokslutsdispositioner	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Mottagna koncernbidrag	-	-	17 990	16 450		
Återföring av periodiseringsfond	-	-	515 195	523 987		
Avsättning till periodiseringsfond	-	-	-234 731	-211 353		
	-	-	298 454	329 084		

14. Skatt på årets resultat	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt	-177 797	-140 045	-177 691	-140 033
Uppskjuten skatt	71 458	74 952	9 662	5 855
	-106 339	-65 093	-168 029	-134 178
<i>Årets resultat före skatt</i>	<i>351 570</i>	<i>324 022</i>	<i>633 168</i>	<i>636 470</i>
Skatt enligt gällande skattesats 22 %	-77 345	-71 285	-139 297	-140 023
Skatteeffekt av årets fastighetsförsäljningar	89	-2 748	89	-2 748
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-18 391	-3 787	-18 033	-3 787
Skatteeffekt av intäkt som ej är skattepliktig	13 083	14 241	12 987	14 260
Skatteeffekt räntebeläggning periodiseringsfond	-1 007	-1 704	-1 007	-1 704
Skatt avseende tidigare år	-22 768	-540	-22 768	-540
Skatteeffekt pga tidigare års underskott	-	730	-	364
Summa skatt	-106 339	-65 093	-168 029	-134 178

15. Förvaltningsfastigheter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	14 716 728	14 371 742	14 204 061	13 548 835
Förvärv	52 875	-614	52 875	146
Överfört via fusion	-	-	-	309 480
Överfört från pågående projekt	820 654	345 600	755 437	345 600
Försäljningar och utrangeringar	-1 520	-	-1 520	-
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	15 588 737	14 716 728	15 010 853	14 204 061
Akkumulerade av- och nedskrivningar vid årets början	-2 891 709	-2 563 076	-2 864 725	-2 537 300
Överfört via fusion	-	-	-	-8 910
Årets avskrivningar enligt plan	-334 260	-312 633	-322 766	-302 515
Årets nedskrivningar	-	-16 000	-	-16 000
Försäljningar och utrangeringar	403	-	403	-
Akkumulerade av- och nedskrivningar vid årets slut	-3 225 566	-2 891 709	-3 187 088	-2 864 725
Akkumulerade uppskrivningar vid årets början	164 475	168 033	164 475	168 033
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-3 559	-3 558	-3 559	-3 558
Akkumulerade uppskrivningar vid årets slut	160 916	164 475	160 916	164 475
Bokfört värde förvaltningsfastigheter vid årets slut	12 524 087	11 989 494	11 984 681	11 503 811
Skattemässigt restvärde förvaltningsfastigheter	12 421 824	11 862 488	11 937 136	11 433 144
Taxeringsvärde byggnad	12 858 393	11 830 461	12 563 079	11 629 365
Taxeringsvärde mark	8 552 519	6 970 352	8 463 344	6 896 352
<i>varav mark med tomträtt</i>	<i>7 233 422</i>	<i>5 942 084</i>	<i>7 144 247</i>	<i>5 868 084</i>
Marknadsvärde	32 418	28 561	31 677	27 878

16. Pågående ny- och ombyggnationer	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	1 538 516	1 250 631	1 465 849	1 208 407
Årets investeringar	869 017	650 751	867 427	620 308
avgår kostnadsförda underhållsåtgärder	-	-12 605	-	-12 605
Överfört till färdigställda fastigheter	-820 654	-345 600	-755 437	-345 600
Projekt i sålda fastigheter	-	-4 661	-	-4 661
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	1 586 879	1 538 516	1 577 839	1 465 849
Ingående ackumulerade nedskrivningar av pågående projekt	-	-	-	-
Årets nedskrivning	-35 000	-	-35 000	-
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	-35 000	-	-35 000	-
Bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer vid årets slut	1 551 879	1 538 516	1 542 839	1 465 849

17. Inventarier	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	216 333	217 570	48 428	49 666
Årets investeringar	7 179	2 760	7 179	2 759
Försäljningar och utrangeringar	-1 625	-3 997	-1 625	-3 997
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	221 887	216 333	53 982	48 428
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-104 641	-93 159	-44 107	-44 739
Årets avskrivningar enligt plan	-14 417	-15 479	-2 343	-3 365
Försäljningar och utrangeringar	1 625	3 997	1 625	3 997
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-117 433	-104 641	-44 825	-44 107
Bokfört värde inventarier vid årets slut	104 454	111 692	9 157	4 321

18. Moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag	2016	2015			
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	393 024	499 860			
Årets förvärv	-	-759			
Ändring av koncernsammansättning	-	-106 077			
Bokfört värde vid årets slut	393 024	393 024			
<u>Företagets namn</u>	<u>Kapital- andel</u>	<u>Rösträtts- andel</u>	<u>Antal andelar</u>		
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	351 425
Bokfört värde vid årets slut				393 024	393 024

19. Fordringar hos koncernföretag	2016	2015
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	-	-
Omklassificering av kortfristiga fordringar	27 450	-
Bokfört värde vid årets slut	27 450	-

En omklassificering av fordringar hos koncernföretag har gjorts från kortfristig till långfristig fordran.

20. Andra långfristiga värdepappersinnehav	2016	2015	2016	2015
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

21. Uppskjuten skattefordran	2016	2015	2016	2015
Uppskjuten skattefordran hänförlig till Bostadslåneposten	33 220	36 435	33 220	36 435
Uppskjuten skatteskuld (skattefordran) hänförlig till temporär skillnad i fastigheter	-7 473	-20 355	-7 478	-20 355
Bokfört värde vid årets slut	25 747	16 080	25 742	16 080

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.

22. Andra långfristiga fordringar	2016	2015	2016	2015
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	2 131	35 852	2 131	3 680
Avgående fordringar	-450	-33 721	-450	-1 549
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	1 681	2 131	1 681	2 131
Bokfört värde vid årets slut				
Återbäring	1 681	2 131	1 681	2 131
Bokfört värde vid årets slut	1 681	2 131	1 681	2 131

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
23. Övriga fordringar				
Skattekonto	23 957	5 945	23 945	5 935
Fordran mervärdeskatt	21 952	24 201	21 517	27 128
Skattefordran	12 245	52 266	11 938	51 711
Övriga kortfristiga fordringar	10	33	10	31
	58 164	82 445	57 410	84 805
24. Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader				
Upplupna intäkter	5 987	3 825	5 830	1 379
Förutbetalda tomträtsavgälder	23 980	25 968	23 180	25 168
Förutbetald hyra fibernät	3 735	4 564	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	11 511	8 621	12 697	8 621
	45 213	42 978	41 707	35 168
25. Förslag till vinstdisposition, tkr				
Balanserade vinstmedel			7 192 605	6 691 079
Årets resultat			465 139	502 292
Till årsstämman förfogande			7 657 744	7 193 371
Styrelsens förslag till utdelning			737	869
I ny räkning balanseras			7 657 007	7 192 502
26. Periodiseringsfonder				
Periodiseringsfond tax 2011	-	-	-	515 195
Periodiseringsfond tax 2015	-	-	251 854	251 854
Periodiseringsfond tax 2016	-	-	211 353	211 353
Periodiseringsfond tax 2017	-	-	234 731	-
	-	-	697 938	978 402
27. Avsättningar				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	663	566	663	566
Årets avsättning	3 243	85	3 243	85
Årets skuldförändring	6	12	6	12
Bokfört värde vid årets slut	3 912	663	3 912	663
28. Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	159 503	221 294	-	-
	159 503	221 294	-	-
29. Skulder till koncernföretag				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början			-	-
Omklassificering av kortfristiga skulder			82 131	-
Bokfört värde vid årets slut			82 131	-
En omklassificering av skulder till koncernföretag har gjorts från kortfristig till långfristig skuld.				
30. Övriga kortfristiga skulder				
Koncernkonto	4 507 515	4 283 115	4 214 186	3 949 398
Övriga skulder	25 066	18 594	23 089	17 138
	4 532 581	4 301 709	4 237 275	3 966 536

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
31. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader				
Förskottsbetalda hyresintäkter	142 229	140 434	140 186	138 040
Upplupen hyresrabatt bostäder	6 072	8 361	6 072	8 361
Upplupna personalkostnader	24 000	25 793	24 000	25 793
Upplupna drifts- och underhållskostnader	13 912	6 799	13 559	6 464
Upplupna kostnader i projekt	57 531	16 212	57 531	16 012
Övriga upplupna kostnader	3 511	3 911	3 511	3 911
	247 255	201 510	244 859	198 581
32. Eventualförpliktelse				
Borgensåtagande Fastigo	2 596	2 587	2 596	2 587
Uppskov stämpelskatt avseende koncerninterna fastighetsöverlåtelser	57 994	57 994	57 994	57 994
	60 590	60 581	60 590	60 581
33. Poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	387 235	347 670	363 668	325 438
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-1 383	12 493	-1 383	12 493
Reserveringar i bokslut	-3 604	2 867	-3 486	3 554
	382 248	363 030	358 799	341 485
34. Betald skatt i kassaflödet				
Aktuell skatt	-155 029	-139 505	-154 922	-139 493
Skatt från tidigare år	-22 768	-540	-22 768	-540
Förändring av skattefordran/skuld	40 022	-6 093	39 774	-4 802
	-137 775	-146 138	-137 916	-144 835

Förslag till vinstdisposition

AB Familjebostäders fria egna kapital uppgår enligt balansräkningen till 7 657 744 108 kr. Avsättning till bundna reserver erfordras ej.

Till årsstämman förfogande står:

Balanserade vinstmedel	7 192 605
Årets vinst	<u>465 139</u>
	7 657 744

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning	737 000
I ny räkning balanseras	<u>6 920 744</u>
	7 657 744

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 21 februari
2017

Ann-Margarethe Livh
Ordförande

Christina Elffors-Sjödén
Vice ordförande

Marie Lorentzon

Ewa Samuelsson

Mikael Lind

Ray Zegarra

Magnus Nilsson

Anette Sand
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2017

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor