

ÅRSREDOVISNING 2017

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 2017. Familjebostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag och ingår i koncernen Stockholm Stadshus AB, som ägs av Stockholms stad. Jämförelsesiffrorna inom parentes avser år 2016.

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har AB Familjebostäder valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen.

Verksamhet

Familjebostäder 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 478 lägenheter. I december togs det första spadtaget för det första Stockholmshuset i Säterhöjden Rågsved där 70 lägenheter påbörjas med planerad inflyttning 2019. Stockholmshuset är ett initiativ tillsammans med Stockholms stads övriga allmännyttiga bostadsbolag och berörda förvaltningar för att öka byggtakten och hålla nere produktionskostnaderna som sammantaget ska bidra med 3 500 – 5 000 nya hyresrätter.

I Älvsjöstaden fortsätter stadsutvecklingen tillsammans med JM och närmare 1 600 lägenheter planeras, både hyresrätter och bostadsrätter. Totalt planerar Familjebostäder att bygga drygt 930 lägenheter i området och under året färdigställdes 86 studentlägenheter och ytterligare 196 lägenheter påbörjades med planerad inflyttning 2019.

Under året har även 178 lägenheter påbörjats i projektet Algoritmen i Hagastaden, en ny stadsdel centralt i Stockholms innerstad. Totalt har bolaget nu över 800 lägenheter i pågående produktion.

I Svedmyra har de sista etapperna av projektet Brevlådan färdigställts med inflyttning i 84 lägenheter.

Familjebostäder har i dagsläget ca 5 000 lägenheter i sin projektportfölj, varav cirka 500 studentlägenheter. Bolaget har fortsatt ett långsiktigt mål att ytterligare 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 årligen från år 2019.

Fastighetsunderhåll och energisparåtgärder

Under året har bolaget haft ca 480 underhållsprojekt till ett belopp om 133 miljoner kronor som utförts i enlighet med framtagen underhållsplan. Ett stort antal åtgärder avser energibesparingar då fastigheternas energiförbrukning utgör bolagets största miljöpåverkan och är en stor del av fastigheternas driftkostnader. Övriga prioriteringar har gjorts utifrån fastigheternas underhållsbehov där markprojekt, hissar och dräneringsprojekt utförts.

Under året har även viss upprustning och hyresgästanpassning skett av ett antal lokaler.

Bolaget fortsätter arbetet med att alla hyresgäster ska få möjlighet till matavfallsinsamling. Informationskampanjer och utdelning av sorteringsutrustning har genomförts under 2017 i syfte att öka mängden insamlad matavfall.

Fjärrvärme utgör den största delen av bolagets energianvändning och energikostnad. Ett samarbetsprojekt med Stockholm Exergi har påbörjats under 2017 med målet att minska koldioxidutsläppen från Stockholm Exergis fjärrvärmeanläggningar. Under 2017 har två fastigheter utgjort piloter i arbetet med att arbeta fram en modell för effektstyrning.

Ombyggnation

Bolaget har en ombyggnadsplan som sträcker sig till och med år 2021 och som inkluderar främst innerstadsfastigheter från stadens äldre årsringar. Under 2017 har ombyggnationen av fastigheten Oxögat 3 på Norrmalm och Ripan 5 på Östermalm färdigställts. Ombyggnationen av det byggnadsminnesmärkta bostadshuset Björken 18 på Östermalm har påbörjats under året och beräknas vara färdigställt sommaren 2018 med totalt 30 lägenheter.

Utanför innerstaden pågår ombyggnationen av Limkakan 4 i Gubbängen som beräknas vara färdigställd till sommaren 2018 med totalt 104 lägenheter.

Under 2017 har även upphandling genomförts och ombyggnation för en lokal polismyndighet vid Rinkeby Centrum påbörjats. Det nya polishuset ska inrymma totalt 240 arbetsplatser för poliser och polisanställda.

Utvecklingsarbete och organisation

Bolaget är i en expansiv fas där antalet byggstarter för nyproducerade lägenheter ökar i enlighet med fastställda mål. Bolagets strategiska utvecklingsarbete fokuserar fortsatt på att möta tillväxten av nya färdigställda lägenheter och kunder.

Arbetet med att stärka, utveckla och förtydliga bolagets verksamhetsstyrning mot tydliga mål och med en ny struktur för uppföljning och prestationsutvärdering har fortsatt under året. Som ett led i detta arbete och för att stärka bolagets chefer i sitt ledarskap har en partner upphandlats under året för insatser kring ledarutveckling de närmaste åren. I maj 2017 tillträdde Therese Kjellgren som chef för bolagets nya HR-avdelning med ansvar att stärka och utveckla medarbetskap, ledarskap och vårt arbetsgivarvarumärke.

Projekt VERA, utveckling och implementering av ett nytt koncerngemensamt fastighetssystem för Stockholms bostadsbolag fortsätter. Projektet bedrivs gemensamt tillsammans med de övriga bostadsbolagen och Familjebostäders arbete med att implementera systemet kommer att fortgå under 2018.

Utvecklingen av ett verktyg för transparent tillämpning av bruksvärdesystemet vid allmännyttans hyressättning inom ramen för gällande hyreslagstiftning, Stockholmshyra, har fortsatt under 2017 tillsammans med Hyresgästföreningen region Stockholm. Under 2017 har arbete bedrivits kring verktygets kriterier för vad som påverkar hyran samt simuleringar av befintligt fastighetsbestånd. Målsättningen är att nå en överenskommelse under 2018.

Fastighetsbeståndet

Familjebostäder ägde vid årets utgång 382 (373) fastigheter med 19 215 (19 121) bostäder och 2 251 (2 252) lokaler i en sammantagen uthyrbar area om 1 413 774 (1 405 686) m². Majoriteten av fastigheterna innehas med tomträtt. Av den totala arean utgjorde bostäderna 88 (88) procent och lokalerna 12 (12) procent.

Per 2017-12-31 uppgick marknadsvärdet till 35 500 (32 418) miljoner kronor. Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen var 3,33 (3,51) procent. Av det totala marknadsvärdet utgör 2 205 (1 333) miljoner kronor projekt och byggrätter. Värdeförändringen under året i befintligt fastighetsbestånd uppgick till 1 621 miljoner kronor vilket motsvarar 5 procent. Under 2017 har Familjebostäder investerat 36 miljoner i förvärv av fastighet och 1 150 miljoner kronor i ny- och ombyggnation. Det bokförda värdet vid samma tidpunkt uppgick till 13 055 (12 524) miljoner kronor. Detaljer avseende värderingsmetodik beskrivs under tilläggsupplysningar.

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

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 (88) procent. Den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden har ökat och uppgick vid årets slut till 5,0 (3,4) procent. Omsättningen på lägenheter ökade något och uppgick till 7,5 (6,9) procent.

Förvärv

I februari 2017 tillträdde Familjebostäder Folkets hus i Rinkeby som förvärvades i december 2016. Fastigheten ligger strategiskt belägen i Rinkeby och binder samman Rinkebystråket och Rinkeby Centrum.

Resultat

Bolaget uppvisar en fortsatt god ekonomisk utveckling. Resultat efter finansnetto uppgick till 335 (352) miljoner kronor. Den underliggande resultatförmågan är fortsatt stark med ett driftnetto på 617 (620) kr/kvm. Minskningen är hänförlig till något högre driftkostnader som inte fullt ut kompenseras med högre intäkter. I driftnettot ingår ca 8 (3) mnkr hänförligt till utvecklingskostnader för ett nytt fastighetssystem. De totala hyresintäkterna ökade med 1,5 procent eller 27 miljoner kronor till 1 799 (1 772) miljoner kronor. Av ökningen kan 11 miljoner kronor hänföras till den generella hyreshöjningen för bostäder på 0,73 procent från 1 januari 2017. Den övriga ökningen av intäkterna är i huvudsak hänförlig till nya fastigheter samt ökade parkeringsintäkter. De totala driftkostnaderna ökade under 2017 till 727 (696) miljoner kronor och den totala förvaltningsytan utökades med 8 088 kvadratmeter. Underhållskostnaderna uppgick till 93 (93) miljoner kronor, vilket motsvarar 66 (66) kronor per kvadratmeter.

Årets resultat påverkas av en utrangering av del av byggnad med 15 miljoner kronor hänförlig till behov av en ombyggnation av en fastighet till följd av en felaktigt utförd entreprenad år 2011/2012. Inget behov av nedskrivning har identifierats i samband med gjord marknadsvärdering. I föregående års resultat ingår en nedskrivning om 35 miljoner kronor.

Årets resultat efter skatt uppgick till 228 (245) miljoner kronor. I resultatet ingår en skattekostnad hänförlig till ej avdragsgilla räntekostnader med 7 (23) miljoner kronor.

Byggnaderna skrivs av enligt regelverket för komponentuppdelning vilket har gett en avskrivning på i genomsnitt 2,16 procent på anskaffningsvärdet justerat för återförda nedskrivningar och nedskrivningar. De totala avskrivningarna (exkl nedskrivning) uppgick till 381 (352) miljoner kronor varav 351 (326) miljoner avsåg byggnader och 13,5 (11,5) miljoner markanläggning och 17,2 (14,4) miljoner inventarier.

Bolaget redovisar ett förbättrat finansnetto främst till följd av en lägre genomsnittlig räntesats jämfört med föregående år. Finansnettot förbättrades med 3 miljoner kronor till -60 (-63) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntekostnaden för den finansiella nettoskulden minskade till 1,1 (1,4) procent.

Finansiell ställning

Vid årets slut hade Familjebostäder en låneskuld om 5 107 (4 508) miljoner kronor. Det är en ökning med 599 miljoner kronor jämfört med förra året. Investeringar i framför allt pågående nyproduktionsprojekt under året förklarar ökningen. Totala investeringar under året uppgick till 1 302 (929) miljoner kronor. Av investeringarna avsåg 920 (585) miljoner nybyggnad, 325 (284) ombyggnad och underhåll, 37 (53) förvärv och 20 (7) maskiner och inventarier.

Skulden finansieras via Stockholms stads finansavdelning. Kreditramen för bolaget har under året varit 6 500 (5 700) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan under året har varit 1,1 (1,4) procent.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna var vid årets utgång 39 (36) procent. I förhållande till marknadsvärdet var belåningsgraden 14 (14) procent.

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

Risker och möjligheter

Hyesutveckling

Trots att byggandet av bostäder förväntas öka kraftigt de kommande åren bedöms befolkningstillväxten i hela landet öka ännu snabbare. Sista december 2017 stod över 596 000 personer i Stockholms kommunala bostadskö. Det var en ökning med ca 7 procent eller ca 40 000 personer jämfört med året innan. Av de som står i bostadskön är ca 14 procent eller ca 84 000 aktiva bostadssökande. Mot denna bakgrund räknar bolaget inte med några vakanser varken i befintligt bestånd eller i nyproduktion. Förhandlingen år 2016 med hyresgästföreningen resulterade i ett tvåårsavtal med en hyresutveckling 2017 på 0,73 procent vilket är lågt i förhållande till kostnadsutvecklingen för bygg- och fastighetskostnader.

Nyproduktion

Familjebostäder ska bidra till det ökade nyproduktionsmålet genom att senast 2019 påbörja motsvarande 1 000 lägenheter per år i enlighet med stadens mål om minst 40 000 nya bostäder i Stockholm till år 2020. Den ökade produktionsvolymen innebär ökade risker inom investeringsområdet såsom räntor och eventuella nedskrivningsrisker. 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 och marknadsmässiga 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. Beslutet i kommunfullmäktige från december 2016 om en marknadsanpassning av tomträttsavgäld påverkar direkt bolagets ekonomiska resultat och fastighetsbeståndets marknadsvärde. Avgälderna kommer att fasas in med full avgäld för befintliga fastigheter 2020 och nyproducerade fastigheter 2019.

Finansiering

Finanspolicyn för kommunkoncernen Stockholms stad anger ramar för finansverksamheten i kommunkoncernen, det vill säga 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 kommunkoncernen samt fastslå ansvaret för finansverksamheten.

Finansavdelningen inom Stockholms 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 och som uppgår till 2,13 (2,42) procent. Dagens ränteläge bedöms som exceptionellt lågt och för bolaget kommer en återgång till normala marknadsräntor kräva åtgärder som en successiv höjning av hyresnivåerna, en kontinuerlig produktivitet utveckling och ökad kostnadskontroll.

Avdragsregler för koncerninternerna räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninternerna räntor i huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Stockholms stad och koncernen Stockholms Stadshus AB har sedan beslutet sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkningar.

Familjebostäder har yrkat att koncerninternerna räntekostnader är avdragsgilla i lämnade deklarationer som avser inkomståren 2014-2016. Skatteverket har i december 2016 fattat ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2014. Beslutet innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla.

Skatteverket har i december 2017 fattat ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2015. Även detta beslut innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla.

Familjebostäder har sedan tidigare reserverat kostnader för 2014-2016 för utökade skattekostnader till följd av Skatteverkets beslut. Även för bokslut 2017 har Familjebostäder reserverat kostnader genom en bedömning av hur den princip som Skatteverket tidigare använt påverkar inkomståret 2017.

Vad avser Skatteverkets omprövningsbeslut för inkomståren 2014-2015 vill Familjebostäder få en rättslig prövning av dessa och besluten har därför överklagats.

Utsikter 2018

I Sverige bedöms den höga byggnationstakten fortsätta även 2018 men med en viss avmattning i Stockholm. Andelen byggstartade hyresrätter förväntas öka under 2018 medan byggandet av bostadsrätter tappar fart enligt Boverkets prognoser. Familjebostäder fortsätter att investera och ytterligare öka produktionen och planerar att påbörja 780 lägenheter och investera drygt 2 miljarder i nya bostäder under 2018. Målet är att påbörja 1 000 nya lägenheter 2019. Den stora efterfrågan på bostäder i såväl befintligt bestånd som färdigställd nyproduktion kvarstår och risken för vakanser bedöms som mycket liten.

Bolaget fortsätter även arbetet och strävan att minska produktionskostnaderna och effektivisera produktionen. Satsningen på Stockholmshuset pågår med tre planerade byggstarter 2018. Samtidigt pågår ett arbete för att öka konkurrensen i byggbranschen genom att söka nya samarbetspartners inom EU med målet att få in fler anbud från internationella entreprenörer.

Även om det sker en viss avmattning av byggnationstakten generellt i Stockholm är efterfrågan på kompetens inom branschen stor. Arbetet med att stärka vårt arbetsgivarvarumärke för att möta kompetensbristen är ett prioriterat område för 2018.

Arbetet med Stockholmshyra, ett transparent verktyg för systematisk hyressättning i Stockholm, fortgår med målet att nå en överenskommelse med hyresgästföreningen under 2018.

Arbetet med att implementera ett nytt koncerngemensamt fastighetssystem för Stockholms bostadsbolag fortsätter under 2018.

Under 2018 kommer bolaget fortsätta att utveckla sitt miljöarbete för att nå antagna mål. Ett samarbetsprojekt med Stockholm Exergi med bättre klimat och miljö i fokus har påbörjats under 2017 och fortsätter under 2018 med målet att hitta en affärsmässig och klimatvänlig modell som bidrar till att minska koldioxidutsläppen från Stockholm Exergis fjärrvärmeanläggning samt att säkra energitillförseln i Stockholm.

Inom stadsutveckling och social hållbarhet fortsätter Familjebostäder arbetet och satsningar för att utveckla, trygga och säkra ytterstadsområden med särskilt fokus på Rinkeby, Rågsved och Farsta-Fagersjö.

FLERÅRSÖVERSIKT

Koncernen (Belopp i mnkr)

Resultaträkning	2017	2016	2015	2014	2013
Hysesintäkter	1 799	1 772	1 734	1 702	1 677
Övriga förvaltningsintäkter	29	24	28	24	14
Summa Fastighetsintäkter	1 828	1 797	1 762	1 725	1 691
Drift	-727	-696	-689	-680	-703
Underhåll	-93	-93	-89	-110	-211
Tomträttsavgälder	-97	-99	-97	-95	-95
Fastighetsskatt	-41	-38	-36	-36	-38
Summa Fastighetskostnader	-959	-926	-911	-921	-1 047
Driftnetto	869	871	851	804	644
Av- och nedskrivningar	-381	-387	-348	-195	-282
Bruttoresultat	488	484	503	609	362
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-80	-72	-83	-80	-89
Resultat vid försäljning/utrangering av fastigheter	-14	1	-12	456	563
Rörelseresultat	394	414	408	986	835
Finansnetto	-60	-63	-84	-118	-99
Resultat efter finansiella poster	335	352	324	867	736
Skatt	-106	-106	-65	-175	-156
Årets resultat	228	245	259	692	580

Balansräkning	2017	2016	2015	2014	2013
Anläggningstillgångar	15 145	14 208	13 658	13 398	13 376
Omsättningstillgångar	64	130	155	180	519
Summa tillgångar	15 209	14 338	13 813	13 578	13 895
Eget kapital	9 353	9 126	8 882	8 624	8 434
Avsättningar/långfristiga skulder	224	163	221	291	308
Kortfristiga skulder	5 632	5 049	4 710	4 663	5 153
Summa eget kapital och skulder	15 209	14 338	13 813	13 578	13 895

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Operativt resultat, mnkr	789	800	768	724	555
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	35 500	32 418	28 561	26 345	26 579
Bokfört värde fastigheter, mnkr	13 055	12 524	11 989	11 977	10 585
Direktavkastning, %	2,4	2,7	3,0	3,1	2,4
Överskottsgrad, %	47,6	48,5	48,3	46,6	38,1
Driftnetto, kr/kvm	617	620	594	579	456
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	88	89	91	90	90

Finansiella nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Soliditet, %	61,5	63,6	64,3	63,5	60,7
Justerad soliditet, %	71,3	72,0	71,5	72,0	71,0
Avkastning på totalt kapital, %	2,7	2,9	3,0	7,2	6,3

Avkastning på eget kapital, %	2,5	2,7	3,0	8,1	6,5
Belåningsgrad bokfört värde	39,1	36,3	36,0	35,6	43,7
Belåningsgrad marknadsvärde	14,4	14,0	15,1	16,2	17,4
Räntetäckningsgrad, ggr	6,6	6,6	4,9	8,3	8,4

Operativa nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Operativt resultat, kr/kvm	560	569	536	521	393
Serviceindex	82,4	83,1	82	82	80,1
Produktindex	78,5	78,8	77,9	78,2	77,3
Aktivt medskapandeindex	79	- *	81	79	75
Energianvändning, kWh/kvm	160,1	159,7	161,3	164,6	169,2
Antal byggstartade lägenheter	478	161	445	-	186

* Ingen mätning utförd under 2016

Definitioner

RESULTATRÄKNING

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

Operativt resultat - Driftnetto inklusive kostnader för central administration och försäljning

Rörelseresultat - Resultat före finansiella poster, bokslutsdispositioner och skatt

LÖNSAMHET

Direktavkastning - Driftnetto i förhållande till fastigheternas marknadsvärde

Överskottsgrad - Driftnetto i förhållande till totala fastighetsintäkter

Avkastning på eget kapital - Årets resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt eget kapital

Avkastning på totalt kapital – Rörelseresultatet i förhållande till genomsnittlig balansomslutning

FÖRVALTNING

Driftnetto kr/kvm - Driftnetto dividerat med total yta för bostäder och lokaler

Vakansgrad - Summa outhyrda intäkter i förhållande till bruttohyran

KAPITAL OCH FINANSIERING

Marknadsvärde fastigheter - Fastighetsbeståndets verkliga värde utifrån samordnad värdering vid bokslutstillfället med avdrag för stämpelskatt och kvarstående investeringar i pågående projekt

Justerat eget kapital - Synligt eget kapital plus bedömt övervärde fastigheter minus uppskjuten skatt på bedömt övervärde.

Soliditet - Eget kapital i förhållande till genomsnittlig balansomslutning

Justerad soliditet - Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning inklusive övervärde

Belåningsgrad bokfört värde - Räntebärande skulder minus kassa/placeringar dividerat med fastigheternas bokförda värde

Belåningsgrad marknadsvärde - Räntebärande skulder minus kassa/placeringar dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad - Rörelseresultat plus finansiella intäkter (+ jämförelsestörande poster om positiva) dividerat med finansiella kostnader (+ jämförelsestörande poster om negativa)

MÅLTAL

Operativt resultat kr/kvm - Operativt resultat dividerat med total yta för bostäder och lokaler

Serviceindex - Sammanfattar kundernas upplevelse i mötet med bolagets medarbetare och servicen i övrigt

Produktindex - Sammanfattar kundernas omdöme gällande lägenheten och fastigheten, såväl inne som ute

Aktivt medskapandeindex - Ett index framtaget av Sveriges kommuner och landsting som kan användas för nationell jämförelse. Det kommer fram ur en medarbetarundersökning och består av tre delindex: motivation, ledarskap och styrning

Energianvändning, kWh/kvm - Energianvändning dividerat med total yta för bostäder och lokaler

Antal byggstartade lägenheter - Antal lägenheter i projekt med påbörjade markarbeten

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2017	2016	2017	2016
Fastighetsintäkter					
Hysesintäkter		1 798 955	1 772 458	1 771 439	1 746 053
Övriga förvaltningsintäkter		29 212	24 360	13 810	10 987
	2,3,4	1 828 167	1 796 818	1 785 249	1 757 040
Fastighetskostnader					
Drift		-727 174	-695 735	-723 370	-694 796
Underhåll		-92 896	-92 646	-92 486	-92 627
Tomträttsavgälder		-97 247	-99 368	-94 046	-96 168
Fastighetsskatt		-41 410	-37 766	-40 075	-36 431
	5,6	-958 727	-925 515	-949 977	-920 022
Driftnetto		869 440	871 303	835 272	837 018
Av- och nedskrivningar	7	-381 224	-387 235	-356 241	-363 668
Bruttoresultat		488 216	484 068	479 031	473 350
Centrala administrations- och försäljningskostnader	8,9,10	-80 271	-71 625	-90 399	-82 052
Resultat vid försäljning/utrangering av fastigheter	11	-13 728	1 383	-13 728	1 383
Rörelseresultat		394 217	413 826	374 904	392 681
Ränteintäkter och liknande resultatposter		276	899	247	821
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-59 955	-63 155	-56 483	-58 788
Resultat efter finansiella poster		334 538	351 570	318 668	334 714
Bokslutsdispositioner	13	-	-	-64 309	298 454
Resultat före skatt		334 538	351 570	254 359	633 168
Skatt på årets resultat	14	-106 424	-106 339	-88 522	-168 029
ÅRETS RESULTAT		228 114	245 231	165 837	465 139

Hyresintäkter

Totala hyresintäkter har ökat under året och uppgick till 1 799 (1 772) 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 2017.

Vakansgraden är fortsatt låg när det gäller bostadslägenheter och den marknadsrelaterade vakansgraden för lokaler för 2017 är 5 (3) procent.

Övriga intäkter

Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 29 (24) mnkr, en ökning med 20 procent jämfört med 2016, vilket förklaras av ökade provisionsintäkter i dotterbolaget AB Familjebostäder Fastighetsnät samt högre ersättningar från hyresgäster.

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader har ökat med 33 mnkr och uppgår till 959 (926) mnkr. Kostnader för försäkringsskador, personal och administration samt kostnader för kundförluster är högre än föregående år. Dessutom ingår kostnader för nytt fastighetssystem med 10 mnkr.

Driftnetto och överskottsgrad

Driftnetto för 2017 är 869 (871) mnkr vilket i relation till intäkterna ger en överskottsgrad på 48 (48) procent.

Avskrivningar

Årets av- och nedskrivningar på totalt 381 (387) mnkr består främst av avskrivning enligt plan på fastigheter med 360 (334) mnkr. Föregående års belopp var inklusive en nedskrivning om 35 mnkr.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Kostnader för central administration har ökat mot föregående år med 8,6 mnkr. De främsta orsakerna till det är högre kostnader för inhyrd personal, konsulter samt anställd personal.

Finansiella poster

Finansiering sker via löpande upplåning mot ett koncernkonto. Kostnaderna har minskat i jämförelse med 2016 främst med anledning av den lägre räntenivån, 1,1 (1,4) procent i genomsnitt under 2017.

Skatt

Den aktuella skatten uppgår till 50 (155) mnkr och den uppskjutna skatten uppgår till 49 (-72). Därutöver ingår skatt för ej avdragsgilla räntor i koncernen avseende 2015 och 2017 med ytterligare 7 (23) mnkr.

BALANSRÄKNING		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Belopp i tkr	Not				
TILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	15	13 054 523	12 524 087	12 523 316	11 984 681
Pågående ny- och ombyggnationer	16	1 918 529	1 551 879	1 917 991	1 542 839
Inventarier	17	114 288	104 454	28 876	9 157
		15 087 340	14 180 420	14 470 183	13 536 677
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar	18	-	-	393 024	393 024
Fordringar hos koncernbolag	19	-	-	4 000	27 450
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	90	90	90	90
Uppskjuten skattefordran	21	38 100	25 747	38 100	25 742
Andra långfristiga fordringar	22	20 138	1 681	18 776	1 681
		58 328	27 518	453 990	447 987
Summa anläggningstillgångar		15 145 668	14 207 938	14 924 173	13 984 664
Omsättningstillgångar					
Hyses- och kundfordringar		12 971	15 562	9 846	12 487
Fordringar hos koncernbolag		5 989	11 516	16 289	11 516
Skattefordringar		3 362	-	3 055	11 938
Övriga fordringar	23	4 412	58 164	4 212	45 472
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	24	37 076	45 213	35 543	41 707
		63 810	130 455	68 945	123 120
SUMMA TILLGÅNGAR		15 209 478	14 338 393	14 993 118	14 107 784

Förvaltningsfastigheter

Det sammanlagda marknadsvärdet för Familjebostäders 382 (373) fastigheter bedöms till 35 500 (32 418) mnkr. Det bokförda värdet vid samma tidpunkt uppgick till 13 055 (12 524) mnkr.

Avskrivningar enligt plan gjordes med 360 (334) mnkr, under året har inga nedskrivningar gjorts (35 mnkr).

Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran uppgår till 38 (26) mnkr. Skillnaden beror främst på minskningen av det skattemässiga restvärdet på fastigheter.

Förutbetalda kostnader

Av de förutbetalda kostnaderna avser huvuddelen tomträttsavgälder motsvarande 24 (24) mnkr.

BALANSRÄKNING		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Belopp i tkr	Not				
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital		750 000	750 000	750 000	750 000
Övrigt bundet kapital		771 950	710 743	166 248	166 351
Balanserad vinst		7 603 462	7 420 175	7 657 110	7 192 605
Årets resultat	25	228 114	245 231	165 837	465 139
		9 353 526	9 126 149	8 739 195	8 574 095
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfonder	26	-	-	773 847	697 938
Långfristiga skulder					
Avsättningar	27	2 667	3 912	2 667	3 912
Uppskjuten skatteskuld	28	221 383	159 503	44 087	-
Skulder till koncernbolag	29	-	-	80 831	82 131
		224 050	163 415	127 585	86 043
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		251 790	256 935	253 277	255 884
Skulder till koncernbolag		16 116	12 058	15 761	11 690
Övriga kortfristiga skulder	30	5 128 081	4 532 581	4 849 960	4 237 275
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	31	235 915	247 255	233 493	244 859
		5 631 902	5 048 829	5 352 491	4 749 708
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 209 478	14 338 393	14 993 118	14 107 784

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 9 353 (9 126) mnkr. Ökningen är hänförlig till årets vinst på 228 (245) mnkr med avdrag för utdelning på 0,7 (0,9) mnkr som lämnats till SSAB.

Avsättningar

Under året har tidigare gjord avsättning avseende en tillkommande köpeskilling om 3 mnkr reglerats och lösts upp. En avsättning har skett avseende en möjlig tvist med en hyresgäst. Utöver det har avsättning för pension skett med totalt 1 (3) 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 600 (224) mnkr, främst hänförligt till stora investeringar i nyproduktion. Totalt uppgår koncernens investeringar till 1 302 (929) mnkr.

Förutbetalda intäkter

De förutbetalda intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror vilka uppgår till 146 (142) mnkr.

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 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	-
Utgående balans per 31 december 2016	750 000	710 743	7 665 406	9 126 149
Ingående balans per 1 januari 2017	750 000	710 743	7 665 406	9 126 149
Årets resultat			228 114	228 114
Utdelningar			-737	-737
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		61 207	-61 207	-
Utgående balans per 31 december 2017	750 000	771 950	7 831 576	9 353 526

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 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	-
Utgående balans per 31 december 2016	750 000	3 127	163 224	7 657 744	8 574 095
Ingående balans per 1 januari 2017	750 000	3 127	163 224	7 657 744	8 574 095
Årets resultat				165 837	165 837
Utdelningar				-737	-737
Återföring av uppskrivningsfond		-103		103	-
Utgående balans per 31 december 2017	750 000	3 024	163 224	7 822 947	8 739 195

KASSAFLÖDESANALYS		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Belopp i tkr	Not	2017	2016	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		334 538	351 570	318 668	334 714
Poster som inte ingår i kassaflödet	33	396 601	382 248	371 619	358 799
Betald inkomstskatt	34	-48 016	-137 775	-47 910	-137 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		683 123	596 043	642 377	555 597
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar		38 290	-10 982	37 481	19 939
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-18 999	117 530	-14 661	30 395
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		19 291	106 548	22 820	50 334
Kassaflöde från den löpande verksamheten		702 414	702 591	665 197	605 931
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvaltningsfastigheter	15,16	-36 741	-52 875	-36 741	-52 875
Pågående ny- och ombyggnationer	15,16	-1 245 124	-869 017	-1 246 728	-867 427
Maskiner och inventarier	17	-20 487	-7 179	-20 487	-7 179
Försäljning av anläggningstillgångar		-	2 500	-	2 500
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar		1 016	450	24 465	-27 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 301 336	-926 121	-1 279 491	-951 981
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning (+)/minskning (-) av koncernkonto		599 659	224 399	616 331	264 788
Utdelning		-737	-869	-737	-869
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder		-	-	-1 300	82 131
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		598 922	223 530	614 294	346 050
Årets kassaflöde		-	-	-	-
Likvida medel vid årets början		-	-	-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-	-	-

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 702 (703) mnkr. Bolaget har under året anpassat den preliminära skatten till förväntad skattekostnad, vilket medfört att årets betalda skatt uppgår till 48 (138) mnkr.

Investeringsverksamheten

Den ökade nybyggnationen av fastigheter har medfört en ökad medelsåtgång inom investeringsverksamheten med 375 (279) mnkr jämfört med förra året.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten utgörs av upplåningen mot koncernkonto vilken ökat med 600 (224) mnkr till följd av den ökade nyproduktionen. Dessutom ingår en utdelning till SSAB om 0,7 (0,9) mnkr.

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

Bolaget 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 bolag 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. Bolagets pensioner regleras i de kollektivavtalade pensionsplanerna AKAP-KL samt KAP-KL. Den förstnämnda pensionsplanen är helt avgiftsbestämd, medan den sistnämnda är avgiftsbestämd 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.

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 bolaget, 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 bolaget 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 ombyggnad 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- och 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.

KONCERNBIDRAG

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

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 rimligt 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 kontraktensliga åtaganden.

FASTIGHETSVÄRDERING

Familjebostäder gör årligen en värdering av fastighetsbeståndet. Per 2017-12-31 uppgick marknadsvärdet till 35 500 (32 418) miljoner kronor. Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen var 3,33 (3,51) procent. Av det totala marknadsvärdet utgör 2 205 (1 333) miljoner kronor projekt och byggrätter. Det bokförda värdet vid samma tidpunkt uppgick till 13 055 (12 524) 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 2017 har värderats individuellt, där NAI Svefa har bedömt direktavkastningskrav för 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 0,92-6,8 procent, med 3,33 (3,51) procent som genomsnitt. Drifts- 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. 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

Inga händelser finns att rapportera.

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2017	2016	2017	2016
2. Fastighetsintäkter					
Hysesintäkter:	Bostäder	1 553 014	1 524 576	1 530 742	1 503 395
	Lokaler	229 168	227 742	222 568	221 952
	Bilplatser mm	44 738	44 928	45 033	44 982
		1 826 920	1 797 246	1 798 343	1 770 329
Avgår outhyrt	Bostäder	-2 139	-1 795	-2 126	-1 794
	Lokaler	-12 427	-12 279	-12 427	-11 856
	Bilplatser mm	-424	-1 144	-419	-1 144
		-14 990	-15 218	-14 972	-14 794
Hysesrabatter		-12 975	-9 570	-11 932	-9 482
Summa fastighetsintäkter		1 798 955	1 772 458	1 771 439	1 746 053
Övriga förvaltningsintäkter					
	Fakturerad värme, vatten och el	672	4 279	685	4 278
	Provision kabel-tv	15 524	13 344	-	-
	Vidarefakturerade kostnader	286	-	291	-
	Övriga intäkter	12 730	6 737	12 834	6 709
		29 212	24 360	13 810	10 987
Nettoomsättning		1 828 167	1 796 818	1 785 249	1 757 040
3. Försäljning inom samma koncern					
	Försäljning till koncernbolag	41 238	36 758	41 135	36 758
	Försäljning till Stockholm Stad	77 693	83 414	77 693	83 414
		118 931	120 172	118 828	120 172

Familjebostäderkoncernen har under året sålt tjänster till moder- och systerbolag inom Stockholms Stadshuskoncernen för 41,2 (36,8) mnkr. Koncernen har även tillhandhållit tjänster till förvaltningar inom Stockholms kommunkoncern för 77,7 (83,4) mnkr. Försäljningen avser huvudsakligen uthyrning av bostäder, lokaler och parkeringsplatser.

Koncernens nettoskulder till Stockholms Stadshus AB uppgår till 5 107 173 tkr.

		Kontrakts- värde	Andel	Kontrakts- värde	Andel
4. Kontraktsförfall - ersättningar att erhålla 2017-12-31					
Lokalhyresavtal	Inom 1 år	17 182	9%	7 809	5%
	Senare än 1 år men inom 5 år	169 104	89%	157 211	94%
	Senare än 5 år	3 924	2%	1 619	1%
		190 210	100%	166 639	100%
	Smålokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt per år	6 559		6 559	
	Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt per år	1 540 677		1 519 389	
	Totalt	1 737 446		1 692 587	

Under året erhållna ersättningar uppgår till 1 707 939 tkr.

Kontraktsförfall - ersättningar att erhålla 2016-12-31		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Lokalhyresavtal	Inom 1 år	9 445	6%	9 445	7%
	Senare än 1 år men inom 5 år	141 495	90%	128 101	89%
	Senare än 5 år	6 459	4%	6 459	4%
		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	

Under året erhållna ersättningar uppgår till 1 707 806 tkr.

		2017	2016	2017	2016
Kontraktsförfall - ersättningar att erlægga		Kontraktsvärde	Kontraktsvärde	Kontraktsvärde	Kontraktsvärde
Lokalhyresavtal	Inom 1 år	6 445	-	6 445	-
	Senare än 1 år men inom 5 år	22 973	-	22 973	-
	Senare än 5 år	-	-	-	-
	Totalt	29 418	-	29 418	-

Familjebostäder hyr sedan halvårsskiftet 2017 kontorslokaler av extern part.

Under 2017 har hyresavgifter erlagts med 2 884 tkr.

5. Fastighetskostnader	2017	2016	2017	2016	
Drift					
Fastighetsskötsel	-167 377	-175 179	-165 801	-173 996	
Reparationer	-72 293	-66 062	-69 703	-64 339	
Taxebundna kostnader					
	Vatten	-40 994	-38 620	-40 788	-38 378
	El/Gas	-40 122	-39 513	-38 359	-37 876
	Uppvärmning	-177 414	-181 561	-176 040	-180 019
	Sophantering	-27 933	-30 530	-27 664	-30 301
Fastighetsadministration *	-154 189	-122 705	-154 189	-122 705	
Övriga driftkostnader	-46 852	-41 565	-50 826	-47 182	
	-727 174	-695 735	-723 370	-694 796	
<i>*I fastighetsadministration ingår kostnader för personal och administration som är kopplade till förvaltningsverksamheten inklusive utveckling av bolagets fastighetssystem.</i>					
Underhåll					
Fastighetsunderhåll	-30 679	-27 566	-30 296	-27 566	
Lägenhetsunderhåll	-62 217	-65 080	-62 190	-65 061	
	-92 896	-92 646	-92 486	-92 627	
Tomträttsavgälder	-97 247	-99 368	-94 046	-96 168	
Fastighetsskatt	-41 410	-37 766	-40 075	-36 431	
Summa fastighetskostnader	-958 727	-925 515	-949 977	-920 022	
6. Inköp inom samma koncern	2017	2016	2017	2016	
Inköp från koncernbolag	-85 629	-78 877	-98 961	-102 577	
Inköp från Stockholm Stad	-100 148	-116 959	-96 946	-113 759	
	-185 777	-195 836	-195 907	-216 336	

7. Av- och nedskrivningar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Avskrivning av anläggningstillgångar enligt plan				
Byggnader	-350 542	-326 331	-338 832	-315 580
Markanläggningar	-13 511	-11 487	-12 768	-10 745
Inventarier	-17 171	-14 417	-4 641	-2 343
Summa avskrivningar	-381 224	-352 235	-356 241	-328 668
Nedskrivning av anläggningstillgångar				
Pågående ny- och ombyggnationer	-	-35 000	-	-35 000
Summa nedskrivningar	-	-35 000	-	-35 000
Summa av- och nedskrivningar	-381 224	-387 235	-356 241	-363 668
8. Centrala administrations- och försäljningskostnader	2017	2016	2017	2016
Personalkostnader	-46 634	-41 892	-46 634	-41 892
Övriga kostnader	-33 637	-29 733	-43 765	-40 160
	-80 271	-71 625	-90 399	-82 052
9. Ersättning till revisorer	2017	2016	2017	2016
Revisionsuppdrag EY AB	-515	-478	-515	-478
Andra uppdrag EY AB	-27	-69	-27	-69
Andra uppdrag annan byrå	-104	-69	-104	-69
	-646	-616	-646	-616

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

10. Anställda, lönekostnader och arvode till styrelse och vd	MODERBOLAGET	
	2017	2016
Medelantal anställda i moderbolaget	301	292
- varav män	179	167
- varav kvinnor	122	125
Antal anställda i moderbolaget vid utgången av året	301	295
- varav män	181	170
- varav kvinnor	120	125
Löner och sociala kostnader, totalt		
Löner och andra ersättningar	137 292	128 381
Sociala kostnader	63 629	56 460
- varav pensionskostnader	17 112	13 572
	200 921	184 841
Löner fördelade mellan vd, styrelse och övriga anställda		
VD och styrelse	2 062	2 351
Övriga anställda	135 230	126 030
Pensionskostnader fördelade mellan vd och övriga anställda		
VD	752	652
Övriga anställda	16 360	12 920

Styrelse

Vid utgången av året bestod styrelsen i moderbolaget av 7 ledamöter, 3 män och 4 kvinnor. Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 401 (648) tkr. Styrelsen omfattas inte av bolagets pensionsåtagande.

Verkställande direktör

Verkställande direktör är kvinna. Till vd har under verksamhetsåret utgått lön med 1 660 (1 656) 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 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	
Resultat vid försäljning/utrangering av				
11. fastigheter	2017	2016	2017	2016
Köpeskilling	495	2 500	495	2 500
Bokfört värde	-	-1 117	-	-1 117
Utrangering av fastighet	-14 208	-	-14 208	-
Försäljningsomkostnader	-15	-	-15	-
	-13 728	1 383	-13 728	1 383
12. Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader koncernkonto	-59 773	-63 123	-56 303	-58 758
Övriga finansiella kostnader	-182	-32	-180	-30
	-59 955	-63 155	-56 483	-58 788
13. Bokslutsdispositioner	2017	2016	2017	2016
Mottagna koncernbidrag	-	-	11 600	17 990
Avskrivningar utöver plan	-	-	-5 463	-
Återföring av periodiseringsfond	-	-	5 436	515 195
Avsättning till periodiseringsfond	-	-	-75 882	-234 731
	-	-	-64 309	298 454
14. Skatt på årets resultat	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt	-56 898	-177 797	-56 793	-177 691
Uppskjuten skatt	-49 526	71 458	-31 729	9 662
	-106 424	-106 339	-88 522	-168 029
<i>Årets resultat före skatt</i>	<i>334 538</i>	<i>351 570</i>	<i>254 359</i>	<i>633 168</i>
Skatt enligt gällande skattesats 22 %	-73 598	-77 345	-55 959	-139 297
Skatteeffekt årets fastighetsförsäljningar	-	89	-	89
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-7 419	-5 308	-7 156	-5 044
Skatteeffekt intäkt som ej är skattepliktig	1 299	112	1 299	110
Skatteeffekt skillnad skatte- och planmässigt restvärde*	-19 706	-112	-19 707	-112
Skatteeffekt räntebeläggning periodiseringsfond	-289	-1 007	-289	-1 007
Skatt avseende tidigare år	-6 711	-22 768	-6 710	-22 768
Summa skatt	-106 424	-106 339	-88 522	-168 029

*I posten ingår justering för K3, nedskrivningar, utrangering och avskrivningar

15. Förvaltningsfastigheter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	15 588 737	14 716 728	15 010 853	14 204 061
Förvärv	36 741	52 875	36 741	52 875
Överfört från pågående projekt	871 956	820 654	867 702	755 437
Försäljningar och utrangeringar	-15 286	-1 520	-15 286	-1 520
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	16 482 148	15 588 737	15 900 010	15 010 853
Akkumulerade av- och nedskrivningar vid årets början	-3 225 566	-2 891 709	-3 187 088	-2 864 725
Årets avskrivningar enligt plan	-360 494	-334 260	-348 041	-322 766
Försäljningar och utrangeringar	1 078	403	1 078	403
Akkumulerade av- och nedskrivningar vid årets slut	-3 584 982	-3 225 566	-3 534 051	-3 187 088
Akkumulerade uppskrivningar vid årets början	160 916	164 475	160 916	164 475
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-3 559	-3 559	-3 559	-3 559
Akkumulerade uppskrivningar vid årets slut	157 357	160 916	157 357	160 916
Bokfört värde förvaltningsfastigheter vid årets slut	13 054 523	12 524 087	12 523 316	11 984 681
Skattemässigt restvärde förvaltningsfastigheter	12 865 466	12 421 824	12 380 777	11 937 136
Taxeringsvärde byggnad	13 009 928	12 858 393	12 714 614	12 563 079
Taxeringsvärde mark	8 557 573	8 552 519	8 468 398	8 463 344
<i>varav mark med tomträtt</i>	<i>7 233 159</i>	<i>7 233 422</i>	<i>7 143 984</i>	<i>7 144 247</i>
Marknadsvärde	35 499 895	32 418 000	34 719 595	31 677 000
16. Pågående ny- och ombyggnationer	2017	2016	2017	2016
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	1 586 879	1 538 516	1 577 839	1 465 849
Årets investeringar	1 245 124	869 017	1 246 728	867 427
Överfört till färdigställda fastigheter	-871 956	-820 654	-867 702	-755 437
Överfört till inventarier	-6 518	-	-3 874	-
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	1 953 529	1 586 879	1 952 991	1 577 839
Ingående ackumulerade nedskrivningar av pågående projekt	-35 000	-	-35 000	-
Återföring av nedskrivning	-	-35 000	-	-35 000
Årets nedskrivning	-	-35 000	-	-35 000
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer vid årets slut	1 918 529	1 551 879	1 917 991	1 542 839

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
17. Inventarier				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	221 887	216 333	53 982	48 428
Årets investeringar	20 487	7 179	20 487	7 179
Överfört från pågående projekt	6 518	0	3 873	-
Försäljningar och utrangeringar	-3 866	-1 625	-3 866	-1 625
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	245 026	221 887	74 476	53 982
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-117 433	-104 641	-44 825	-44 107
Årets avskrivningar enligt plan	-17 171	-14 417	-4 641	-2 343
Försäljningar och utrangeringar	3 866	1 625	3 866	1 625
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-130 738	-117 433	-45 600	-44 825
Bokfört värde inventarier vid årets slut	114 288	104 454	28 876	9 157
18. Moderbolagets innehav av andelar i koncernbolag			2017	2016
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början			393 024	393 024
Bokfört värde vid årets slut			393 024	393 024
	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	
<u>Bolagets namn</u>				
AB Familjebostäder Fastighetsnät	100%	100%	1000	100
Hemmahamnen Kontor AB	100%	100%	1000	41 499
Gyllene Ratten Ny AB	100%	100%	1000	351 425
Bokfört värde vid årets slut			393 024	393 024
19. Fordringar hos koncernbolag			2017	2016
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början			27 450	-
Omklassificering av kortfristiga fordringar			-	27 450
Avgående fordringar			-23 450	-
Bokfört värde vid årets slut			4 000	27 450
20. Andra långfristiga värdepappersinnehav			2017	2016
Husbyggnadsvaror HBV förening (702000-9226)			40	40
Svenskt Fastighetsindex ek förening			50	50
Bokfört värde vid årets slut			90	90
21. Uppskjuten skattefordran			2017	2016
Bostadslåneposter			30 006	33 220
Temporära skillnader i fastigheter			8 094	-7 473
			38 100	25 747

Skattemässig avskrivning görs 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. Den skattemässiga avskrivningen motsvarar 14 612 tkr per år.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
22. Andra långfristiga fordringar				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	1 681	2 131	1 681	2 131
Tillkommande fordringar	19 474	-	18 111	-
Avgående fordringar	-1 017	-450	-1 016	-450
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	20 138	1 681	18 776	1 681
23. Övriga fordringar				
Skattekonto	3 757	23 957	3 591	23 945
Fordran mervärdesskatt	722	21 952	687	21 517
Övriga kortfristiga fordringar	-67	10	-66	10
	4 412	45 919	4 212	45 472
24. Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader				
Upplupna intäkter	7 053	5 987	5 949	5 830
Förutbetalda tomträttsavgälder	24 468	23 980	23 668	23 180
Förutbetald hyra fibernät	3 351	3 735	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	2 204	11 511	5 926	12 697
	37 076	45 213	35 543	41 707
25. Förslag till vinstdisposition, tkr				
Balanserade vinstmedel			7 657 007	7 192 502
Återförd uppskrivningsfond			103	103
Årets resultat			165 837	465 139
Till årsstämman förfogande			7 822 947	7 657 744
Styrelsens förslag till utdelning			- 831	- 737
I ny räkning balanseras			7 822 116	7 657 007
26. Periodiseringsfonder				
Periodiseringsfond tax 2015	-	-	251 854	251 854
Periodiseringsfond tax 2016	-	-	211 353	211 353
Periodiseringsfond tax 2017	-	-	229 295	234 731
Periodiseringsfond tax 2018	-	-	75 882	0
	-	-	768 384	697 938
Avskrivningar utöver plan				
Årets avskrivningar utöver plan	-	-	5 463	-
	-	-	5 463	-
Summa obeskattade reserver	-	-	773 847	697 938
27. Avsättningar				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	3 912	663	3 912	663
Under året utnyttjad avsättning	-2 716	-	-2 716	-
Återförd avsättning	-284	-	-284	-
Årets avsättning	1 500	3 243	1 500	3 243
Årets skuldförändring	255	6	255	6
Bokfört värde vid årets slut	2 667	3 912	2 667	3 912

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
28. Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader i fastigheter	51 137	5 957	44 087	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	170 246	153 546	-	-
	221 383	159 503	44 087	-
29. Långfristiga skulder till koncernbolag			2017	2016
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början			82 131	-
Omklassificering av kortfristiga skulder			-	82 131
Avgående skulder			-1 300	-
Bokfört värde vid årets slut			80 831	82 131
30. Övriga kortfristiga skulder	2017	2016	2017	2016
Koncernkonto	5 107 173	4 507 514	4 830 517	4 214 186
Skulder till hyresgäster	9 274	9 101	8 355	7 629
Personalrelaterade skulder	6 569	6 174	6 570	6 174
Övriga skulder	5 065	9 792	4 518	9 286
	5 128 081	4 532 581	4 849 960	4 237 275
31. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	2017	2016	2017	2016
Förskottsbetalda hyresintäkter	145 625	142 229	143 553	140 186
Upplupen hyresrabatt bostäder	7 747	6 072	7 747	6 072
Upplupna personalkostnader	25 184	24 000	25 184	24 000
Upplupna drifts- och underhållskostnader	37 677	13 912	37 627	13 559
Upplupna kostnader i projekt	18 000	57 531	18 000	57 531
Övriga upplupna kostnader	1 682	3 511	1 382	3 511
	235 915	247 255	233 493	244 859
32. Eventualförpliktelse	2017	2016	2017	2016
Borgensåtagande Fastigo	2 581	2 596	2 581	2 596
Uppskov stämpelskatt avseende koncerninterna fastighetsöverlåtelse	57 994	57 994	57 994	57 994
	60 575	60 590	60 575	60 590
33. Poster som inte ingår i kassaflödet	2017	2016	2017	2016
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	381 224	387 235	356 241	363 668
Rearesultat försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	14 208	-1 383	14 208	-1 383
Utbetald avsättning	2 715	-	2 715	-
Reserveringar i bokslut	-1 546	-3 604	-1 545	-3 486
	396 601	382 248	371 619	358 799
34. Betald skatt i kassaflödet	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt	-50 188	-155 029	-50 082	-154 922
Skatt från tidigare år	-6 711	-22 768	-6 710	-22 768
Förändring av skattefordran/skuld	8 883	40 022	8 882	39 774
	-48 016	-137 775	-47 910	-137 916

Förslag till vinstdisposition

AB Familjebostäders fria egna kapital uppgår enligt balansräkningen till 7 822 946 316 kr.
Avsättning till bundna reserver erfordras ej.

Till årsstämman förfogande står:

Styrelsen föreslår att vinstmedlen
disponeras enligt följande:

Balanserade vinstmedel	7 657 110 107	Utdelning	830 500
Årets vinst	<u>165 836 209</u>	I ny räkning balanseras	<u>7 822 115 816</u>
	7 822 946 316		7 822 946 316

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 20 februari 2018

Ann-Margarethe Livh
Ordförande

Christina Elffors-Sjödin
Vice ordförande

Åsa Odin Ekman

Ewa Samuelsson

Mikael Lind

Ray Zegarra

Arvid Vikman

Anette Sand
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2018

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor