



DATUM  
2014-01-16

KONTAKTPERSON  
Stefano Prestinoni  
Administrativa avdelningen  
08-737 24 27

## VD- kommentarer avseende årsbokslut 2013

### A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök

Familjebostäder är en stor aktör på Stockholms bostadsmarknad och har i uppdrag att vara med och bidra till att hela staden utvecklas. Familjebostäders kärnverksamhet är att förvalta och bygga bostäder. Företagets strategiska inriktning; *att erbjuda hem, förvalta och bygga hus och skapa stad*, samlar företagets uppdrag och säkerställer genomförandet av stadens Vision 2030. De satsningar som genomförts är planerade utifrån att företaget ska uppfylla uppsatta inriktningsmål, ägardirektiv och resultatkrav.

Bolaget har under året påbörjat byggande av 186 lägenheter. Antalet erhållna markanvisningar uppgår till 970 lägenheter och överträffar målet om 500. Produktionsmålet för nya lägenheter har inte nåtts under året men ökningen av antalet beviljade markanvisningar är ett resultat av det intensiva arbetet som är nedlagt för att långsiktigt nå produktionsmålen. Antalet ombildade lägenheter uppgår till 784 och är fler än årsmålet om 500.

Bolagets projektportfölj innehåller ca 420 ungdoms/ studentlägenheter med byggstart av c:a hälften av lägenheterna 2015. Bolaget arbetar kontinuerligt med att försöka tillskapa ytterligare student-/ ungdomslägenheter i befintligt bestånd och i kommande projekt. I nybyggnadsprojekt är lägenheternas standard utformad för personer med funktionsnedsättning.

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

I bolagets nya organisation har möjligheter skapats till att ytterligare förstärka bolagets fastighetsförvaltning. Förvaltningen har samlats i en enhet och förutsättningar har skapats för enhetliga arbetssätt och god service till våra kunder.

I syfte att förbättra servicen till hyresgästerna har bolaget också samlat de tre tidigare funktionerna för kundtjänsterna i en kundservice. Kundservicefunktionen har etablerats i bolagets besökslokaler i Rinkeby. Systemlösningar för telefoni har

utvecklats och en process för samtalshantering har utformats som innebär att hyresgäster och lokalhyresgäster kontaktar bolaget på ett nummer.

Arbetet med att skapa en helt ny webbplats för bolaget påbörjades under året. Målet är att skapa en responsiv servicewebb som utgår från våra hyresgästers behov av tjänster och interaktion och blir ett digitalt nav för en enhetlig kundupplevelse. Den nya webben kommer dessutom bidra till att öka den interna effektiviteten och i allt högre grad stödja flera av bolagets affärsdrivande processer.

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

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

Arbetet med Rinkebystråket har under året stärkts. Byggentreprenaden har upphandlats, ett kommunikationskoncept har arbetats fram och uthyrningen av lokalerna har påbörjats.

Familjebostäder mäter årligen hur hyresgästerna upplever service och produkt. Bolaget viker något från en positiv trend i resultatet som varit över ett par år. Frågor om rent och snyggt sänker resultatet för service och frågor om utemiljö och allmänna utrymmen har påverkan på produktindex. Det vikande resultatet understryker vikten av att med bolagets nya samlade förvaltningsorganisation förstärka och utveckla avtalsuppföljning, enhetligt kvalitetsutvecklingsarbete samt enhetlig rondering över beståndet.

Arbete med energieffektivisering är ett av bolagets mest prioriterade områden. Målet för 2013 har varit att bolagets totala energiförbrukning ska minska med 5 procent och utfallet har varit -1,6 procent. Flera av de större energieffektiviseringsprojekten har tagit längre tid att genomföra än planerat och energibesparingen kommer till stor del bidra till energieresultatet först under 2014. Bedömningen görs att uppdraget att energieffektivisera hela beståndet med 10 procent, jämfört 2011, fram till 2015 är genomförbart.

Familjebostäders hyresgäster har möjlighet att påverka utvecklingen av sitt boende genom olika typer av erbjudanden och val. Systemet HLU (hyresgäststyrt lägenhets underhåll) ger hyresgästen valfrihet att påverka standard och kostnad för boendet.

### **Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras**

Bolaget har ambitionen att attrahera och behålla kompetenta och engagerade medarbetare. Utifrån en framtagen strategisk utbildningsplan har

utvecklingsinsatser genomförts bla: diplomering av förvaltare, hot och våld, brandskydd, upphandling, mutor, mångfald och olika chefsutbildningar. Ett uppdaterat introduktionsprogram för alla nyanställda har också tagits fram.

En gång i månaden har ett chefskollegium genomförts. Kollegiet har fungerat som utbildningstillfälle och forum för erfarenhetsutbyte.

För att stärka Familjebostäders attraktivitet som arbetsgivare har bolaget deltagit bl a på KTH's rekryteringsdagar och på rekryteringsmässan "Career days". Vidare har bolaget anställt en trainee och även rekryterat ytterligare en trainee som ska delta i stadens program under 2014.

Under hösten genomförde bolaget en medarbetardag med information om uppdraget och den nya organisationen.

Alla enheter har utifrån resultatet på medarbetarenkäten tagit fram handlingsplaner för utvecklingsområden.

Sjukfrånvaron uppgick under året till 4,6 procent. Små ökningar har skett inom både lång och korttidsfrånvaron. Tidiga insatser med hjälp av företagshälsovården har genomförts. Förebyggande insatser i form av hälsoundersökningar har erbjudits vissa åldersgrupper under året.

### **Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva**

Bolaget har under året implementerat en ny organisation med en samlad fastighetsavdelning och en projektutvecklingsavdelning. Även övriga avdelningar har påverkats av förändringar i uppdrag och organisation.

I fastighetsavdelnings nya organisation har möjligheter skapats till att ytterligare förstärka fastighetsförvaltningen. Då förvaltningsteamerna samlats under samma enhet skapas förutsättningar för ett enhetligt arbetssätt och service till våra kunder. Underhållsåtgärder prioriteras mer effektivt utifrån ett helhetsperspektiv och måluppfyllelse. Även hanteringen av bolagets lokaler har samordnats för att uppnå en mer kostnadseffektiv förvaltning och service till våra lokalhyresgäster.

Att alla förvaltningsteamerna är samlade ger bolaget möjligheter att genom enhetliga rutiner skapa samsyn kring bolagets förvaltningsnivå och principer för service. Tillsammans med det nystartade kundserviceteamet har bolagets service utvecklats och även mötet med kunden.

Familjebostäder har under året satsat mer resurser på projektutveckling och mer renodlat arbetat med detaljplaner och ackquisition. Därutöver har bolaget arbetat fram en strategisk plan, en s.k. ackquisitionsplan som utgör ett styrdokument för ackquisitionsarbetet. Målet är att med fortsatt strategiskt arbete kunna byggstarta minst 500 lägenheter per år framöver.

Familjebostäders målbild är att ha en effektiv organisation där hög kompetens och tydliga och väl förankrade processer stödjer verksamheten att nå uppsatta mål. I syfte att uppnå målbilden har bolaget parallellt med organisationsarbetet arbetat

med översyn av arbetsprocesser. Uppföljning och analys av ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat har genomförts månadsvis.

Upphandlingsverksamheten inom bolaget har utvecklats i en mer strategisk riktning med mer affärsmässiga överväganden och ett mer långsiktigt perspektiv. Uppföljning av avtal och entreprenader har utvecklats.

Investeringar i t ex energieffektiviseringsåtgärder som skett inom ramen för Stimulans för Stockholm ska leda till såväl minskad miljöpåverkan som minskade kostnader.

## **B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

### **Bostadsmarknaden**

Det finns en fortsatt stark efterfrågan på hyresrätter i Stockholm. Under året har det inte funnits några vakanser i nyproduktionen och inte heller i det tidigare befintliga beståndet. Risken för vakanser i nyproduktion bedöms vara minimal och ingen alls i befintligt bestånd under kommande år.

Med en stabil ekonomisk situation och en organisation med kapacitet att producera nya lägenheter har Familjebostäder förutsättningarna för att långsiktigt bidra till målet om 1500 produktionsstarter för hyresrätter per år. Den stora utmaningen ligger i att upprätthålla nivån på antalet markanvisningar och att skapa lönsamhet i projekten.

Försäljningar och beståndsförändringar de senaste åren har förskjutit lokaliseringen av Familjebostäders bestånd från innerstad till närförort och ytterstad. En effekt av detta är ett tydligare fokus på investeringar och satsningar i ett antal specifika ytterstadsområden; Rinkeby, Farsta och Rågsved. Detta arbete har bidragit till stärkt tillväxt och ökad attraktivitet i dessa bostadsområden och lokala centrum. Den geografiska koncentrationen ger även Familjebostäder förutsättningar för en förvaltningsekonomiskt effektiv fastighetsförvaltning.

### **Lokalmarknaden**

Uthyrningsgraden för de kommersiella lokalerna har varit högre i förhållande till samma period föregående år och uppgår till 89,7 procent. Den främsta orsaken till ökningen är att fler större lokaler i attraktiva lägen har blivit uthyrda. Den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden har minskat.

Ett intensivt arbete har pågått för att hyra ut lokalerna i dotterbolaget Hemmahamnen kontor AB vilket resulterat i att fastigheten var fullt uthyrd i slutet av året, jämfört med en vakansgrad om 27 procent motsvarande period 2012.

Familjebostäders lokaluthyrning	2012	2013
Uthyrningsgraden yta, inklusive uthyrningsförbud	89,0 %	89,7 %
Ekonomisk uthyrningsgrad, inklusive uthyrningsförbud	87,8%	89,3%
Marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad	4,6 %	3,3 %

## **C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar**

Resultat efter finansnetto.

Resultatet för 2013 efter finansnetto uppgår till 667 mnkr. Av resultatet är 563 miljoner kronor hänförligt till realisationsvinster vid försäljning av fastigheter som ombildats till bostadsrättsföreningar.

Resultatet är 554 miljoner kronor lägre i jämförelse med föregående år. Skillnaden förklaras i huvudsak av att realisationsvinsterna har varit lägre innevarande år.

Hysesintäkterna är lägre i jämförelse med motsvarande period föregående år främst med anledning av en nettominskning av antal lägenheter och lokaler.

Utfallet för driftskostnaderna är något högre än budget men lägre i förhållande till föregående års utfall.

Driftskostnaderna för fastighetsförvaltningen är lägre i jämförelse med budget och för samma period 2012. Avvikelsen beror främst på lägre kostnader för värme med anledning av minskat fastighetsbestånd och energieffektiviseringsåtgärder.

Kostnaderna för underhåll är lägre än budget. Främsta orsaken är hänförligt till förändringen av kostnadsfördelningen mellan exploateringskontoret och Familjebostäder i projektet Rinkebystråket.

Investeringarna inkl. förvärv uppgår till 1157 mnkr i förhållande till budget om 1519 mnkr.

De finansiella kostnaderna är lägre än budget, vilket i huvudsak har sin förklaring i ett gynnsammare ränteläge än budgeterat.

Kostnaden för tomträttsavgälder är något längre än jämfört med budgeterat och föregående års utfall. Kostnaden är lägre med främst med anledning av fastighetsförsäljningar.

De löpande administrativa kostnaderna minskar, men bolaget har under året debiterats extra kostnader för pensioner.

### **Försäljning av anläggningstillgångar**

Under året har 784 lägenheter avyttrats till bostadsrättsföreningar genom bostadsrättsomvandling. Realisationsvinsten för försäljningarna uppgår till 563 miljoner kronor.

Stora projekt och investeringar

## **Genomförandeprojekt över 300 miljoner kronor**

### **Pendlaren 1, Älvsjö**

Pendlaren omfattar förvärv av bolag med tillhörande nyproduktion av 104 lägenheter och fem lokaler på tomträtten i Älvsjö Centrum. Projektet, som startade i november 2011, omfattar 9230 m<sup>2</sup> uthyrbar area och genomförs som en totalentreprenad av Maxera Bostads AB. Produktionskostnaden, inkl index och köpeskilling för aktiekapitalet, uppgår till 311 mnkr. Tillträdet skedde 2012-06-14 efter godkännande av kommunfullmäktige. Inflyttning skedde under hösten 2013.

### **Gyllene Ratten 1 i Fruängen**

Familjebostäder har efter kommunfullmäktigebeslut 2012-11-26 förvärvat bolaget Smebab Deepgreen AB, ett dotterbolag till SKANSKA i januari 2013, med tillhörande nyproduktion på tomträtten vid Södertäljevägen i Fruängen. Projektet omfattar 166 lägenheter, en affärslokal och garage med 65 platser samt 70 markparkeringsplatser. Den uthyrbara arean uppgår till 12 161 kvm. Förvärvskostnaderna för aktierna i bolaget uppgår till 392,6 mnkr, som utbetalas vid fem tillfällen under byggnadens uppförande och omfattar tomträtten samt färdig byggnad. Byggstart skedde 1:a kvartalet 2013 och projektet bedöms stå klart våren 2015.

## **Planeringsprojekt över 300 Mnkr**

### **Årstastråket**

Årstastråket innefattar markanvisningsavtal för nyproduktion av 333 stycken lägenheter uppdelade på 3 etapper. För en första etappen är detaljplanen nära att vinna laga kraft och innefattar ca 160 stycken lägenheter. Etapp nummer två ska föremål för samråd under 2014 och innefattar ca 95 stycken studentbostäder samt förskola. För den tredje etappen beräknas detaljplanearbete starta år 2014.

## **Förvärv av anläggningstillgångar**

### **Sandaletten 1 i Älvsjö**

Familjebostäder och JM har under året gemensamt förvärvat en kontorsfastighet i L M Ericssons gamla fabriksområde i Älvsjö. Familjebostäders andel uppgår till en tredjedel och JM:s två tredjedelar. Ny detaljplan skall påbörjas med inriktning på ca 400 bostäder fördelade på tre fastigheter. I avvaktan på att den nya detaljplanen vinner laga kraft kan lokalerna komma att hyras ut på korttidskontrakt och därefter kommer kontorsbyggnaderna att rivas.

### **Kransbindarvägen i Midsommarkransen**

Projektet avser 20 radhus (2 341 m<sup>2</sup> BOA) i kv. Hasselbusken 1 och Hallonbusken 3. Produktionskostnaden beräknas till c:a 72 mnkr. Projektet byggstartade under våren 2013. Inom området pågår även produktion av en förskola (742 m<sup>2</sup> LOA) med fem avdelningar i kv. Snöbärsbusken 1. Projektet startades under januari 2013. Efter färdigställandet våren 2014 kommer förskolan på tomträtten att överföras till SISAB medan resterande tomträtter behålls av Familjebostäder.

### **Studentbostäder**

#### **Perstorp 1**

Under 2012 har 80 studentbostäder tillfälligt iordningsställt i fastigheten. Detta i avvaktan på att planärendet ska bli klart för att sedan bygga lägenheter. Ny detaljplan skall påbörjas med inriktning på ca 450 lägenheter. Projektet kommer bli ett mycket välkommet tillskott i Farsta, en av bolagets geografiska tyngdpunkter.

#### **Stimulans för Stockholm åtgärdsprogrammet**

Åtgärderna inom ramen för Stimulans Stockholm har fortsatt under året 2013. Familjebostäders budget för 2013 uppgick till 1018 miljoner kronor, varav 120 miljoner kronor avser resultatfördel. Åtgärderna som genomförts är inriktade på trygghet, energi och standardhöjande åtgärder.

Utgifterna för investeringar och underhåll inom ramen för Stimulans för Stockholm har ett utfall på 729 miljoner kronor jämfört med budgeten på 898 miljoner kronor. Den främsta orsaken till att utfallet blev lägre än budget är förseningar av projekt.

#### ***Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning***

I nybyggnadsprojekt är alla lägenheterna utformade för personer med funktionsnedsättning. Bolaget ser också över möjligheterna att tillskapa lägenheter för personer med funktionsnedsättning i samband med ombyggnadsprojekt.

Magdalena Bosson  
VD

## RESULTATUPPFÖLJNING 2013

### Familjebostäderkoncernen

BELOPP, tkr	Utfall 2013	Budget 2013	Utfall 2012
Hysesintäkter	1 676 823	1 705 158	1 755 242
Övriga förvaltningsintäkter	13 851	6 455	17 885
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 690 675</b>	<b>1 711 613</b>	<b>1 773 127</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	-702 667	-692 775	-706 318
Underhåll	-301 184	-310 958	-436 248
Tomträttsavgälder	-95 223	-98 215	-98 738
Fastighetsskatt	-37 854	-34 414	-41 241
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-1 136 928</b>	<b>-1 136 362</b>	<b>-1 282 544</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>553 747</b>	<b>575 252</b>	<b>490 583</b>
Av- och nedskrivningar	-260 670	-251 455	-269 199
<b>Bruttoresultat</b>	<b>293 077</b>	<b>323 797</b>	<b>221 384</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-89 165	-85 557	-80 899
Försäljning av fastigheter	562 719	-4 000	1 171 192
<b>Rörelseresultat</b>	<b>766 630</b>	<b>234 240</b>	<b>1 311 677</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 282	50	370
Räntebidrag	0	0	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	-101 639	-134 383	-91 371
<b>Finansnetto</b>	<b>-99 358</b>	<b>-134 333</b>	<b>-90 990</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>667 272</b>	<b>99 907</b>	<b>1 220 687</b>
<b>ÅRETS RESULTAT före skatt</b>	<b>667 272</b>	<b>99 907</b>	<b>1 220 687</b>
<b>Avgår reavinster</b>	<b>-562 719</b>	<b>4 000</b>	<b>-1 171 192</b>
<b>Underliggande resultat</b>	<b>104 554</b>	<b>103 907</b>	<b>49 495</b>