



### **VD-kommentarer årsprognos och tertialrapport januari-augusti 2012**

#### **Sammanfattning av genomförande av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

Familjebostäders kärnverksamhet är att förvalta och bygga bostäder. De riktade satsningar som genomförs är planerade utifrån att företaget ska möta uppsatta inriktningsmål, ägardirektiv och resultatkrav. Sammanfattningsvis kan nuläget summeras till att förvaltningen av det befintliga beståndet löper på enligt plan med nöjda hyresgäster och en ytterstad som kontinuerligt ökar i attraktivitet. Utöver den ordinarie verksamheten pågår ett flertal aktiviteter för att fortsätta utvecklingen av bolaget och möta kommunfullmäktiges inriktningsmål.

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

Ett aktivt arbete har inletts för att nå nyproduktionsmålen. I detta ingår att arbeta för att både erhålla markanvisningar för egna projekt, men också att finna bra och ekonomiskt rimliga projekt att förvärva. Under andra tertialet har ytterligare en markanvisning erhållits samt ett pågående projekt förvärvats (Gyllene Ratten, Fruängen). Familjebostäder fortsätter satsningarna på trygghet och tillgänglighet, däribland säkerhetspaket, ett program för ökad trygghet i vinds- och källarutrymmen inom ramen för Stimulans för Stockholm. Ett viktigt projekt som startats under första tertialet är Rinkebystråket som syftar till att öka attraktivitet och boendetrivsel i Rinkeby. Projektet är försenat i avvaktan på att erforderliga beslut från exploateringskontoret. Omfattningen och målet för projektet är alltjämt detsamma trots förseningen.

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

Under 2012 arbetar Familjebostäder med ett projekt, Farsta sjukhem som kommer ge drygt 80 studentlägenheter. Projekt med profilboende är ett annat exempel där Familjebostäder bidrar till kommunfullmäktiges inriktningsmål. Under andra tertialet har 217 lägenheter ombildats till bostadsrätter, totalt 283 lägenheter för 2012. Under perioden har också avtal tecknats om beståndsförsäljning till en privat fastighetsägare. Erforderliga beslut har fattas i kommunfullmäktige. Beslutet har dock överklagats varför affären inte kunnat avslutas.

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

I planen för 2012 är inarbetat en målsättning på effektivisering för minskade kostnader. Med begrepp som kvalitetssäkrad fastighetsförvaltning och att arbeta med ständiga förbättringar är utgångspunkten rätt kvalitet på våra tjänster och till rätt pris. Investeringar i till exempel energieffektiviseringsåtgärder som sker inom

ramen för Stimulans för Stockholm syftar till att såväl minska miljöpåverkan som att minska kostnaderna.

## **Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsinriktning**

### **Bostadsmarknaden**

Stockholms stad fortsätter att växa och med det även efterfrågan på bostäder. Den generella efterfrågan på bostäder fortsätter därmed vara hög och hålls till stor del uppe av den starka befolkningstillväxten som byggs upp av ett mycket positivt flyttnetto och ett stabilt födelseöverskott. Hyresrätten är en viktig beståndsdel i en tillväxtregion som Stockholmsregionen.

Betalningsviljan för nyproduktion har ökat kontinuerligt sedan 2008. Familjebostäder ser med anledning av detta en minimal risk för vakanser i nyproduktion och ingen alls i befintligt bestånd.

Familjebostäder är det tredje största bostadsbolaget i Stockholm och har en andel av Stockholms totala bostadsmarknad på ungefär fem procent. Familjebostäder har i uppdrag att bidra till stadens totala mål om 1 500 produktionsstarter för hyresrätter per år. Med en stabil ekonomisk situation, en organisation med kapaciteten att producera nya lägenheter och ombyggnad samt 1 100 lägenheter i olika delar av planeringsfasen har Familjebostäder förutsättningarna för att möta dessa mål. Den stora utmaningen ligger i att erhålla tillräckligt med markanvisningar och lönsamma projekt för att möta detta mål. I dagsläget har bolaget planerade byggstarter in mot 2014. För att nå målet om produktionsstarter och skapa förutsättningar för Stockholms tillväxt kommer Familjebostäder arbeta med att skaffa egna markanvisningar, utveckla befintliga fastigheter och förvärva projekt.

Bolaget ser möjligheter att hitta nya platser inom befintligt bestånd men är beroende av markanvisningar och projektförvärv för få den volymen som behövs för att nå de uppsatta målen. En strategi för hur Familjebostäder på lång sikt ska kunna uppfylla nyproduktionsmålet kommer utarbetas under 2012.

Familjebostäder har ett välskött bestånd. Beståndet från 1940-1960-talen har genomgått stambyte och utbyggnaden av fiberbredband till alla hyresgäster är klar. Ett omfattande renoveringsprojekt avseende källare och vindar har påbörjats och kommer löpa under 10 år. ”Stimulans för Stockholm” har för Familjebostäders del inneburit i princip en fördubbling av underhållsbudgeten med fokus på trygghetsskapande åtgärder och omfattande energieffektiviseringar.

Försäljningar och beståndsförändringar de senaste åren har förskjutit lokaliseringen av Familjebostäders bestånd från innerstad till närförort och ytterstad. En konsekvens av detta är en tydligare fokus på investeringar och satsningar i ytterstadsområdena. Ett ansvar som ger Familjebostäder stora möjligheter att bidra till stärkt tillväxt och ökad attraktivitet i bostadsområden och lokala centrum.

Familjebostäder har i uppdrag att ge möjlighet för de boende i ytterstaden att ombilda sina fastigheter till bostadsrättsföreningar. Under 2011 ombildades 767 hyresrätter till bostadsrätter. Familjebostäder har även i uppdrag att förhindra olaga andrahandsuthyrning, vilket resulterat i 179 friställda lägenheter under 2010 och 635 lägenheter sedan 2008.

## Lokalmarknaden

Uthyrningsgraden för Familjebostäders kommersiella lokaler gick ner något efter den förra ekonomiska krisen men siffrorna för 2011 visar på en positiv utveckling i förhållande till 2010 och vi når uppsatt mål om marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad. Hur en eventuellt minskad efterfrågan på lokaler i spåren av ytterligare en nedgång påverkar Familjebostäder är svårt att bedöma.

Familjebostäders lokaluthyrning	2010	2011
Uthyrningsgraden yta, inklusive uthyrningsförbud	91,6 %	92,5 %
Ekonomisk uthyrningsgrad, inklusive uthyrningsförbud	91,0 %	91,8%
Marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad	5,4 %	5,1 %

Antalet uppsägningar för avflyttning har ökat från 24 stycken 2010 till 44 stycken 2011. Familjebostäder har under 2011 stärkt upp uthyrningsorganisationen i syfte att öka marknadsföringen av lediga lokaler. Arbetet med att få hyresgäster i lokaler fortsätter under 2012.

## Verksamhetsinriktning – Affärsmässighet

Den nya hyreslagstiftningen ställer ökade krav på affärsmässighet i de kommunalägda bostadsbolagen. Detta kommer att genomsyra stora delar av den kontinuerliga verksamhetsutveckling som är inplanerad under återstoden av 2012. Stommen i denna utveckling är den strategi och affärsplan som kommer arbetas fram under hösten 2012. Strategin kommer ha en utblick på 3 år och visa vägen för Familjebostäders planerade utveckling och de satsningar som ska göras. Utöver att vara en beslutskarta för företagsledningen kommer stora delar av personalen involveras i syfte att skapa engagemang och medvetenhet kring de krav och förväntningar som åligger ett affärsmässigt bostadsbolag.

Implementationen av det nya budget- och prognosverktyget kommer kunna ge ett ytterligare stöd för ledningen i bolaget att styra verksamheten och ha kontroll på dess utveckling, vilket är en förutsättning för att effektivt styra verksamheten och följa upp att den utvecklas i den riktning som är planerat.

## Tertialbokslut

### Resultat

Resultatet tertial 2, januari-augusti uppgår till 410 miljoner kronor vilket är 14 miljoner kronor bättre jämfört med föregående år. Realisationsvinsterna var för motsvarande period föregående år högre.

Intäkterna ökar netto i jämförelse med 2011 år med 5%. Dels beror ökningen på den avtalade hyreshöjningen, dels beror ökningen på att nyproduktion tillkommit som inte var inflyttade vid motsvarande tidpunkt föregående år samt intäkterna för fastigheten Perstorp 1. Intäkterna har också minskat genom de fastigheter som är avyttrade efter första tertialet 2011.

Driftskostnaderna för perioden är lägre jämfört med 2011. En effekt av arbetet med energieffektiviseringar samt en mild vinter i jämförelse med 2011 förklarar skillnaden. Driftskostnader för fastigheten Perstorp 1 har tillkommit.

De administrativa kostnaderna för perioden är högre jämfört med motsvarande period föregående år. Bakomliggande faktorer är i huvudsak externa kostnader för arbetet med att utveckla organisation och arbetsätt när det gäller Bygg- och teknikavdelningen. Avvikelsen beror även till viss del på eftersläpning i fakturering av interna tjänster.

Avskrivningarna har ökat jämfört med 2011 vilket har sin förklaring till nyproduktion som aktiverats.

### **Stimulans för Stockholm**

Åtgärderna inom ramen för Stimulans för Stockholm fortsätter i motsvarande omfattning som 2011. Utfallet januari-augusti 2012 är något lägre än motsvarande period 2011, vilket i huvudsak beror på att projekten fakturerats i mindre omfattning jämfört med 2011. Det finns även förskjutningar i projekt som förklarar skillnaden. Däribland projektet Rinkebystråket.

### **Försäljning av anläggningstillgångar**

Fram till 31 augusti har 283 lägenheter avyttrats till Bostadsrättsföreningar. Realisationsvinsten för försäljningarna uppgår till 215 miljoner kronor.

## **Årsprognos**

### **Resultat**

Resultatet för 2012 beräknas nå högre resultat än förväntat resultat- och avkastningskrav på 25 miljoner kronor exklusive realisationsresultat för fastighetsförsäljningar. Prognostiserat resultat inklusive resultat från fastighetsförsäljningar beräknas uppgå till 264 miljoner kronor.

Intäkterna förväntas att bli något lägre än budget, vilket framför allt förklaras med driftnettoförlusten genom försäljning i samband med ombildning till bostadsrättsföreningar. Till viss del balanseras detta av intäkterna i fastigheten Perstorp 1.

Driftskostnaderna avseende fastighetsskötsel bedöms bli högre än budget. Tillkommande driftskostnader genom förvärvet av Perstorp 1 är förklaringen till att driftkostnaderna blir högre än budget. Prognosen för värmekostnaderna visar tydligt effekterna av ett målmedvetet arbete och investeringar i energieffektiviseringar och bedöms bli lägre än budget.

Kostnaden för underhåll prognostiseras bli lägre än budget. Tilläggskostnader i ombyggnadsprojekt gör att underhållskostnaderna för vissa projekt blir högre än budget. Det är dock större projekt som blivit förskjutningar i på grund av sena beslut för bygglov och andra tillstånd, vilket innebär att kostnaden för underhåll totalt sett blir lägre än budget.

Administrativa kostnader bedöms bli något högre än budget. Genomlysningen av Bygg- och teknikavdelningen samt arbetet med affärsplan och strategier driver kostnaderna.

### Stora projekt och investeringar

Investeringar i ombyggnationer bedöms bli något lägre än vad som budgeterats. Ombyggnationen av Perstorp 1 har tillkommit (13,2 miljoner kronor) vilket inte var budgeterat. Förskjutningar i framför allt ett ombyggnadsprojekt (Limkakan 4) gör att prognosen för investeringar i ombyggnationer totalt sett blir lägre än budget.

### Lusten och Vålgången

Projektet startades 2009 och omfattar 329 lägenheter/lokaler. Stor del av projektet är slutfört och färdigställdes i början av 2012, vilket är kortare tid än planerat. Invigning av området skedde i slutet av september 2011. Avtal i de flesta av lokalerna är tecknade med bra avtal och hyresgäster. För 2012 tillkommer lokalanpassningar. Total produktionsutgift är 874 miljoner kronor.

### Pendlaren 1

Detta är förvärv av ett bolag innehållande ett projekt omfattande 109 lägenheter/lokaler. Pendlaren 1 ligger vid Älvsjö Torg och förvärvet innebär att Familjebostäder utökar närvaron i området. Projektet påbörjades i december 2011 och beräknas vara avslutat under juni månad 2013. Total köpeskilling för projektet är 311 miljoner kronor.

### Gyllene Ratten, Fruängen

Under juni tecknades avtal med Skanska om förvärv av ett projekt omfattande 166 lägenheter. Projektet följer stadens program för ekologiskt byggande. Inflyttning beräknas ske i december 2014. Affären förutsätter Kommunfullmäktiges godkännande. Kommunfullmäktige kommer föreläggas ärendet i november.

### Stimulans för Stockholm

En stor satsning inom Stimulans för Stockholm är Rinkebystråket. Förseningar i projektet innebär att 5 miljoner kronor av budgeterat 20 miljoner kommer att nyttjas. Resterande del, 15 miljoner kronor skjuts över till 2013. I nuläget inventeras alternativa projekt för att fullfölja åtagandet kring Stimulans för Stockholm. Prognosen är dock att vi ska nå den budgeterade nivån.

Kategori (Tkr)	Budget 2012			Prognos 2012			Inriktning
	Resultat	Aktiverat	Total	Resultat	Aktiverat	Total	
Energieffektivierande	58 103	324 011	382 114	57 488	311 299	368 787	60%
Trygghetsskapande	83 725	57 735	141 460	83 243	75 190	158 433	26%
Upprustning-Standardhöjande	43 082	46 958	90 040	43 635	45 036	88 671	14%
<b>Totalt</b>	<b>184 909</b>	<b>428 705</b>	<b>613 614</b>	<b>184 366</b>	<b>431 526</b>	<b>615 892</b>	

## Försäljning av anläggningstillgångar

I årsprognosen är redovisat de realisationsvinster som uppstått fram till 31 augusti. Vid prognostillfället har avtal tecknats med Wilhem om försäljning av 1.384 lägenheter. Vi avvaktar ett slutgiltigt beslut om försäljning i kommunfullmäktige. Resultatet av försäljningen är inte beaktat i prognosen.

Stockholm den 14 september 2012

Magdalena Bosson

# RESULTATUPPFÖLJNING

## Familjebostäderkoncernen

### 2012

BELOPP, tkr	Utfall Jan-aug	Budget Jan-aug	Utfall 2011 Jan-aug	Budget 2012	Prognos P2 2012
Hysesintäkter	1 173 911	1 180 639	1 129 850	1 770 959	1 762 527
Övriga förvaltningsintäkter	10 405	4 192	12 373	6 288	7 672
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 184 316</b>	<b>1 184 831</b>	<b>1 142 223</b>	<b>1 777 247</b>	<b>1 770 199</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Drift	-454 409	-464 373	-455 649	-707 094	-716 524
Underhåll	-154 020	-323 134	-213 366	-484 701	-438 351
Tomträttsavgälder	-66 714	-64 219	-63 959	-96 328	-98 768
Fastighetsskatt	-27 596	-28 301	-28 924	-42 452	-42 177
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-702 739</b>	<b>-880 027</b>	<b>-761 898</b>	<b>-1 330 575</b>	<b>-1 296 820</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>481 577</b>	<b>304 804</b>	<b>380 325</b>	<b>446 672</b>	<b>473 379</b>
Av- och nedskrivningar	-176 386	-172 743	-155 260	-259 115	-260 969
<b>Bruttoresultat</b>	<b>305 191</b>	<b>132 060</b>	<b>225 065</b>	<b>187 557</b>	<b>212 410</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-51 740	-50 511	-46 976	-75 766	-78 643
Försäljning av fastigheter	214 320	-733	269 584	-1 100	215 034
<b>Rörelseresultat</b>	<b>467 771</b>	<b>80 816</b>	<b>447 673</b>	<b>110 691</b>	<b>348 801</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	237	83	300	125	125
Räntebidrag	12	0	1 220	0	
Räntekostnader och liknande resultatposter	-58 028	-57 373	-53 372	-86 060	-86 060
<b>Finansnetto</b>	<b>-57 779</b>	<b>-57 290</b>	<b>-51 852</b>	<b>-85 935</b>	<b>262 866</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>409 992</b>	<b>23 526</b>	<b>395 821</b>	<b>24 756</b>	<b>262 866</b>
<b>ÅRETS RESULTAT före skatt</b>	<b>409 992</b>	<b>23 526</b>	<b>395 821</b>	<b>24 756</b>	<b>263 866</b>

