



VD-kommentarer bokslut 2012

DATUM
2013-01-17

KONTAKTPERSON
Patrik Thomaeus
Administrativa avdelningen
08-737 20 27

VD-kommentarer avseende årsbokslut 2012

Sammanfattning av genomförande av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

Ett aktivt arbete pågår kontinuerligt för att öka produktionen av nya hyresrätter. Såväl projekt och bolag har förvärvats under året. Total kommer förvärven innebära ett tillskott om cirka 420 lägenheter. Fyra markanvisningar erhöles.

Under året har arbetet kring kvalitetssäkrad fastighetsförvaltning inletts.

Inom ramen för Stimulans för Stockholm har satsningar på energieffektivisering, trygghet och ökad attraktivitet fortsatt. Detta arbete har gett tydligt resultat i bolagets kundundersökning. Index för trygghet ökade med 2,4 % -enheter.

Projektet Rinkebystråket har blivit något försenat. Omfattningen och målet för projektet är alltså detsamma trots förseningen. Projektet är viktigt för att utveckla områdets attraktivitet och tillväxt.

För inriktningsmålet gäller också bolagets klimatpåverkan där, förutom energieffektiviseringar för fastighetsförvaltningen, också att använda miljöbilar och miljöbränslen för fordonen. Av Familjebostäders fordon utgör 100% miljöbilar. Familjebostäder har genomfört kommunikationsinsatser i syfte att visa hur våra hyresgäster tillsammans med bolaget kan bidra till minskad energianvändning och ökad källsortering.

Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Under året har 14 fastigheter innehållande 587 lägenheter avyttrats och ombildats till bostadsrätter. Beståndsförsäljningen till Willhem omfattande 1 384 lägenheter och slutfördes under december 2012.

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Familjebostäder genererar ett resultat om 49 miljoner kronor exklusive resultat från fastighetsförsäljningar. Ett aktivt arbete med driftoptimering har gett effekt under 2012. Tillsammans med investeringar i energieffektiviseringsåtgärder inom ramen för Stimulans för Stockholm minskar såväl miljöpåverkan som kostnaderna.

Den organisationsförändringen som genomförts syftar till att ge förutsättningar för en fortsatt kostnadseffektiv verksamhet.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

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. I Familjebostäder utgör bostadsuthyrningen 90 % av verksamhetens ytor. Risken för vakanser i bostäderna bedöms som låg. Även avseende lokaluthyrningen bedöms risken för vakanser också som låg och var under 2012 drygt 4,5 %. Uthyrning av lokaler var positiv under 2012 och prognosen för 2013 är att den fortsätter ha en positiv utveckling.

Stockholms Stad har en målsättning och ägardirektiv om att skapa 1 500 nya hyresrätter per år. Familjebostäders andel av nyproduktionen uppgår till 500 lägenheter. Konkurrensen är hög kring mark och byggarbetskraft vilket kan leda till ökande produktionskostnader. Familjebostäder arbetar kontinuerligt för att såväl kvalitetssäkra förutsättningar för genomförandet av nyproduktionsprojekten som att nå volymmålen.

Ett förändringsarbete av organisationen har pågått under stor del av året för att träda ikraft 2013. Det har resulterat i att en fastighetsavdelning har skapats istället för tre distrikt. Vidare har Bygg- och teknikavdelningen omformats till projektutvecklingsavdelningen. Målsättningen med förändringarna är att skapa en effektiv projekt- och förvaltningsorganisation med strategisk-, produktions- och förvaltningsförmåga i fokus.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultat 2012 i jämförelse med budget

Resultatet för 2012 efter finansnetto uppgår till 1 220 miljoner kronor, varav resultat från försäljningar av fastigheter uppgår till 1 171 miljoner kronor. Resultatet exklusive fastighetsförsäljningar är 49 miljoner kronor vilket är 24 miljoner kronor bättre än budget.

Intäkterna för 2012 är lägre jämfört med budget, vilket framför allt förklaras med driftnettoförlusten genom försäljning i samband med ombildning till bostadsrättsföreningar. Bland övriga intäkter redovisas en återbäring från försäkringsbolaget FORA, vilket uppgår till 3,2 miljoner kronor.

Utfallet för driftskostnaderna avseende fastighetsskötsel är högre än budget. Tillkommande driftskostnader genom förvärvet av Perstorp 1, Farsta är förklaringen till att driftkostnaderna är högre än budget. Utfallet för värmekostnaderna är lägre än budget och visar tydligt effekterna av ett målmedvetet arbete och investeringar i energieffektiviseringar.

Kostnaderna för underhåll är lägre än budget. Tilläggskostnader i ombyggnadsprojekt gör att underhållskostnaderna för vissa projekt är högre än budget. Dock innebär förseningar i några större projekt att kostnaden för underhåll totalt sett är lägre än budget.

Administrativa kostnaderna för 2012 är något högre än budget vilket är hänförligt till omorganisation av projektutvecklingsavdelningen och fastighetsavdelningen.

Stimulans för Stockholm

Utgifterna för investeringar och underhåll inom ramen för Stimulans för Stockholm har ett utfall på 618 miljoner kronor jämfört med budgeten på 614 miljoner kronor vilket är något högre än budget.

Det omfattande underhåll som möjliggjorts av Stimulans för Stockholm avspeglar sig i kundundersökningen. Produktindex ökar med 1,1 % -enheter till 78,7 %. Störst ökning ses för trygghetsfrågor vilket är kvitto på att bland annat att satsningen på trygghetspaket i källarutrymmen gett resultat. Energiinvesteringar i form av fasad- och fönsterrenoveringar i företrädesvis 60-talsbestånd säkerställer att fastigheter framöver klarar goda driftnetton.

Försäljning av anläggningstillgångar

Under 2012 har 587 lägenheter avyttrats till Bostadsrättsföreningar. Vidare slutfördes affären med Willhem under december vilken omfattade 1 384 lägenheter i nordvästra Stockholm. Realisationsvinsten för försäljningarna uppgår till 1 171 miljoner kronor.

Resultat 2012 i jämförelse med 2011

Resultatet för 2012 är högre i jämförelse med 2011. I huvudsak är det resultatet från försäljningar som leder till högre resultat, 1 171 (534) miljoner kronor. Resultatet från kärnverksamheten fastighetsförvaltning är högre i jämförelse med 2011, vilket är i linje med resultatkraven från ägaren.

Intäkterna har ökat vilket förklaras dels av utfallet från hyresförhandlingarna, dels av tillkommande fastigheter som förvärvats, Perstorp 1, Farsta samt projekt som färdigställts.

Driftskostnaderna är högre i jämförelse med föregående år vilket även det har sin förklaring i tillkommande fastigheter. Samtidigt har driftskostnaderna minskat i jämförbart bestånd där effekterna av investeringar i energibesparingsåtgärder och arbete med driftoptimering gett resultat.

Kostnaderna för underhållet är något lägre i jämförelse med 2011. Framför allt förklaras skillnaden i förseningen av projektet kring Rinkebystråket.

Kostnaderna för tomträttsavgälder har ökat jämfört med 2011. Likaså är de finansiella kostnaderna högre än föregående år, vilket är hänförligt till investeringar, förvärv och utdelning.

Stora projekt och investeringar

Investeringar i ombyggnationer är något lägre än vad som budgeterats.. Förskjutningar i framför allt ombyggnadsprojektet (Limkakan 4, Gubbängen) gör att utfallet för investeringar i ombyggnationer blir lägre än budget.

Lusten och Vålgången, Kungsholmen

Projektet startade 2009 och omfattar 329 lägenheter/lokaler och färdigställdes i början av 2012, Invigning av området skedde i slutet av september 2011. Total produktionsutgift är 882 miljoner kronor.

Pendlaren 1, Älvsjö

Under 2012 förvärvade Familjebostäder ett bolag innehållande ett projekt omfattande 109 lägenheter/lokaler av Maxera Bostad. 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 314 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 fullföljdes i början av januari 2013 efter beslut i kommunfullmäktige under november månad. Total köpeskilling för projektet är 396 miljoner kronor.

Stockholm den 17 januari 2013

Magdalena Bosson

VD

RESULTATUPPFÖLJNING
Familjebostäderkoncernen**2012**

BELOPP, tkr	Utfall 2012	Budget 2012	Utfall 2011
Hysesintäkter	1 755 242	1 770 959	1 697 086
Övriga förvaltningsintäkter	17 885	6 288	15 820
Nettoomsättning	1 773 127	1 777 247	1 712 906
Fastighetskostnader			
Drift	-706 318	-707 094	-691 214
Underhåll	-436 248	-484 701	-458 915
Tomträttsavgälder	-98 738	-96 328	-93 667
Fastighetsskatt	-41 241	-42 452	-43 297
Summa fastighetskostnader	-1 282 544	-1 330 575	-1 287 093
Driftnetto	490 583	446 672	425 813
Av- och nedskrivningar	-269 199	-259 115	-272 824
Bruttoresultat	221 384	187 557	152 989
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-80 899	-75 766	-80 788
Försäljning av fastigheter	1 171 192	-1 100	533 755
Rörelseresultat	1 311 677	110 691	605 956
Ränteintäkter och liknande resultatposter	370	125	735
Räntebidrag	12	0	721
Räntekostnader och liknande resultatposter	-91 371	-86 060	-76 675
Finansnetto	-90 990	-85 935	-75 219
Resultat efter finansiella poster	1 220 687	24 756	530 737
ÅRETS RESULTAT före skatt	1 220 687	24 756	530 737