



Familjebostäders förslag till budget 2014 och inriktning för 2015 och 2016

Kommunfullmäktiges vision, inriktningsmål och direktiv

Kommunfullmäktige har i vision 2030 tydliggjort stadens långsiktiga mål. Ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet ska prägla Stockholms utveckling. Staden ska bli "Ett Stockholm i världsklass".

KOMMUNFULLMÄKTIGES INRIKTNINGSMÅL

Kommunfullmäktiges tre inriktningsmål för stadens alla verksamheter ligger fast:

- 1.1. Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök.
- 1.2. Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras.
- 1.3. Stadens verksamheter är kostnadseffektiva.

KOMMUNFULLMÄKTIGES UPPDRAG FÖR BOSTADSBOLAGEN

Mål

De kommunala bostadsbolagen ska vara ekonomiskt starka och medverka till att Stockholm får en väl fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av god rörlighet och tillgänglighet för alla.

Bolagen ska

- inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på nybyggnation samt på upprustning och underhåll
- vara aktiva fastighetsförvaltare och ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning
- värna hyresrätten som boendeform samt bidra till Stockholms försörjning av hyresrätter
- bereda möjlighet för att erbjuda boende i ytterstaden att genom friköp förvärva sina lägenheter
- vara goda hyresvärdar
- medverka till att hela Stockholm ska vara attraktivt bland annat genom att medverka i investeringsprogram i ytterstaden och arbeta för att nå de beslutade visionerna för Järva och söderort

- samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och nämnder samt privata aktörer för riktade satsningar på underhåll, systematiskt trygghetsarbete och säkerhet samt energieffektiviseringar
- öka hyresgästernas incitament att spara energi
- aktivt bidra till att staden når det nationella målet om 50 procent matavfallsinsamling till år 2018
- sprida de positiva erfarenheterna från dialogveckorna i Järva och genomföra dialogveckor med boende inom ramen för utvecklingen av södra ytterstaden
- fortlöpande genomföra boendedialoger för att återkoppla arbetet med visionerna för Järva och Söderort 2030, samt i samband med upprustningsarbetet i bostadsbeståndet
- främja en god rörlighet och tillgänglighet på bostadsmarknaden genom enkla och tydliga spelregler som är lika för alla, regelverk som undviker inlåsnings effekter och åtgärder för att förhindra olaga andrahandsuthyrning
- utreda möjligheterna att underlätta för äldre eller personer med funktionshinder att byta till en lägenhet i entréplan eller till hus med hiss
- fortsätta arbetet för att minska antalet avhysningar
- ta ett stort ansvar för försörjningen av förturs-, försöks- och träningslägenheter
- fortsätta tillgänglighetsanpassningen av fastigheterna
- tillsammans med Storstockholms brandförsvaret fortsätta samarbetet kring brandinformatörer, främst i ytterstaden, i syfte att förebygga och motverka bränder
- genomföra underhållsinsatser i utvalda miljonprogramområden med tydlig miljöprofil
- bidra till att fler studentbostäder tillskapas
- verka för fler billiga bostäder för ungdomar
- planera för nya seniorbostäder i hyresrättsform
- underlätta skapande av bostäder för personer med funktionsnedsättning
- verka för sänkta byggkostnader.
- i samråd med berörda nämnder inventera möjligheten att bygga om/omvandla befintliga byggnader till grupp- eller servicebostäder
- gemensamt säga upp självkostnadsavtalet från 1992 för att tillgodose kraven i ”lagen om allmännyttiga bostadsföretag” och i samråd med kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB ta fram principer för hyressättning av dessa befintliga förskolor samt för nyproduktion.

KOMMUNFULLMÄKTIGES UPPDRAG FÖR AB FAMILJEBOSTÄDER

Bolagets mål och uppgifter

Bolaget ska äga och förvalta hyresbostäder inom Stockholms stad. Bolaget har ansvar för att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholm genom att bidra till nyproduktion av hyresrätter. Förvaltningen ska präglas av ekonomisk långsiktighet. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att långa och goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som ökad rörlighet och tillgänglighet främjas. Bolagets bestånd ska utvecklas genom aktiv fastighetsförvaltning. Beståndet ska utgöras

av ett varierat utbud av attraktiva bostäder.

Ägardirektiv för 2013-2015

- bidra till nyproduktion av nya bostäder
- underlätta byggandet av billiga lägenheter för ungdomar
- aktivt bidra till investeringar i ytterstaden
- medverka i arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen
- fortsätta att ge möjlighet för de boende i ytterstaden att friköpa sina fastigheter
- fortsätta upprustningen av de bostäder som byggdes under 1940–1960-talen
- fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service
- öka valfriheten för hyresgästen
- fortsätta arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftsresultat
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- fullfölja överförandet av parkeringsverksamhet till Stockholms Stads Parkerings AB och omförhandla driftavtal
- bidra till att fler studentbostäder tillskapas både genom nyproduktion och genom inventering av befintligt bestånd
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Marknads- och omvärldsförutsättningar

BOSTADSMARKNADEN

Marknaden för hyresrätter i Stockholm fortsätter att utvecklas i en riktning med stark efterfrågan. Effekten av det sk bolånetaket på 85 % av köpeskillingen för bostadsrätter har gett effekten att tröskeln för att köpa bostad höjts. Detta i kombination med befolkningstillväxten gör att bostadskön fortsätter att växa och med den kötiden för att få en hyreslägenhet genom bostadsförmedlingen. Bostadskön ökade med cirka 35 000 nya köande under 2012. Bostadsköns åldersfördelning visar att ca 50 % av de köande är 35 år eller yngre (2011).

Sammantaget innebär detta att Familjebostäder gör bedömningen att det är en minimal risk för vakanser i nyproduktion och ingen alls i befintligt bestånd under kommande år.

Som en del i stadens arbete med att tillgodose efterfrågan på bostäder har Familjebostäder i uppdrag att bidra till stadens mål om minst 1 500 produktionsstarter för hyresrätter per år. Med en stabil ekonomisk situation och en organisation med kapaciteten att producera nya lägenheter har Familjebostäder förutsättningarna för att möta dessa mål. Den stora utmaningen ligger i att er hålla tillräckligt med markanvisningar och lönsamma projekt för att möta detta mål.

I dagsläget har bolaget planerat byggstarter in mot 2015. För att nå målet om produktionsstarter och skapa förutsättningar för Stockholms tillväxt kommer Familjebostäder arbeta fortsatt parallellt med att skaffa egna markanvisningar, utveckla befintliga fastigheter och förvärva projekt.

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. Ett ansvar som ger Familjebostäder stora möjligheter att bidra 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 minskat med 3,5 procentenheter i förhållande till samma period föregående år, men ligger trots minskningen på 89 procent. Orsaken till minskningen är inte direkt hänförligt till sämre uthyrningsläge, utan är en konsekvens av att projektförvärvet Perstorp i Farsta innebar tillskott av lokalyta som i dagsläget inte är uthyrningsbar. Om jämförelse görs mellan det som är uthyrningsbart så är uthyrningsgraden i stort sett oförändrad mellan åren och bolaget når uppsatt mål om marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad på 6 %.

Ett intensivt arbete har under året pågått för att fylla befintliga vakanser i dotterbolaget Hemmahammen kontor AB, vilket har börjat ge resultat.

Beståndsförsäljningen i Blackeberg, Hässelby Strand och Bromma resulterade i att antalet lokaler minskade och den uthyrbara arean minskade med 4 340 kvm.

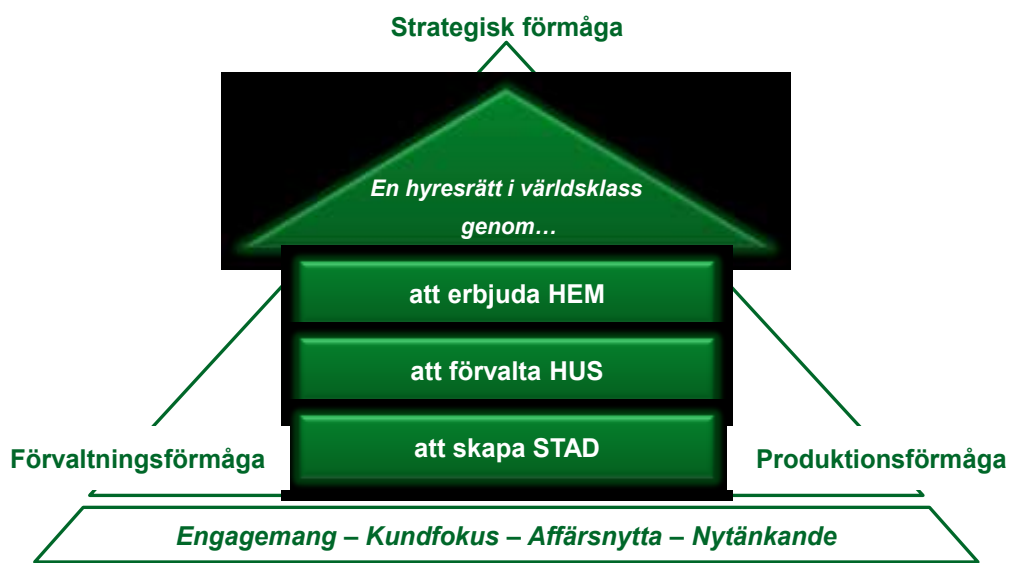
Familjebostäders lokaluthyrning	2011	2012
Uthyrningsgraden yta, inklusive uthyrningsförbud	92,5 %	89,0 %
Ekonomisk uthyrningsgrad, inklusive uthyrningsförbud	91,8%	87,8%
Marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad	5,1 %	4,6 %

Målet för 2014 är en marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad som inte överstiger sex procent. Antalet uppsägningar för avflyttning är på en oförändrad nivå, 44 stycken 2012. Familjebostäder har under 2012 renodlat och samlat organisationen för lokaler i syfte att samla resurser för att uppnå resultatmålet och en fokusering på arbetet med att utveckla och förvalta kommersiella lokaler. Den nya organisationen gäller från den 1 januari 2013.

Familjebostäders strategiska inriktning

Som en del i Stockholms stad syftar all Familjebostäders verksamhet till att stödja stadens övergripande vision om ett Stockholm i världsklass. Familjebostäders vision är att erbjuda en hyresrätt i världsklass.

Utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål och Familjebostäders samlade ägaruppdrag samlas bolagets strategiska inriktning kring bolagets kärnuppdrag – förvaltning och nyproduktion. Den strategiska inriktningen kan sammanfattas till att Familjebostäder når visionen om *En hyresrätt i världsklass* genom att erbjuda *HEM*, förvalta *HUS* och skapa *STAD*.



Genom att kombinera kundperspektivet i att erbjuda *HEM*, det tekniska och ekonomiska i att förvalta *HUS* och det övergripande ägaruppdraget i att skapa *STAD* säkerställer Familjebostäder att bolaget bidrar till uppdraget om nöjda kunder, en väl fungerande

bostadsmarknad och ett ekonomiskt starkt bostadsbolag.

Familjebostäder har under 2012-2013 arbetat med att utveckla och forma organisation och förmågor för att kunna uppfylla mål och ägaruppdrag.

ATT ERBJUDA HEM

Familjebostäders arbete med att erbjuda HEM syftar till att erbjuda våra kunder ett boende som upplevs positivt och bekymmersfritt samtidigt som bolaget arbetar intensivt för att realisera byggstart av 500 hyresrätter.

Kärnan i att erbjuda ett hem i en hyresrätt i världsklass är en förstklassig kundservice och ett kunderbudande med möjlighet för kunden att välja och påverka sitt boende utifrån sina egna förutsättningar och behov.

Familjebostäder vidareutvecklar nu bolagets kundservicefunktion och därmed organisationens arbetssätt utifrån kundens perspektiv. Exempel på detta är utveckling av serviceanmälan/felanmälningsprocessen samt utveckling av vilka kanaler hyresgästen får information eller kommunicerar med Familjebostäder. Utvecklingsarbetet handlar både om att tillgodose bostadshyresgästernas och lokalhyresgästernas behov och önskemål, vilka kan skilja sig åt.

För att kunna erbjuda ett positivt och bekymmersfritt boende för våra kunder arbetar bolaget för att utveckla ett arbets- och förhållningssätt. Olika typer av kundkontakter återkopplas till fastighetsförvaltningen för snabba åtgärder och en kontinuerlig vidareutveckling av bolagets service och kvalitet. En organisation och fastighetsförvaltning som ständigt utvecklas och lär.

För att säkerställa att alla de satsningar som görs har avsedd effekt ställs krav på mätbara resultat, vilka kontinuerligt följs upp. Bolaget har goda resultat med ett genomsnittligt NKI på 81,3 % för 2012. Nästa steg i arbetet med att få nöjda kunder handlar om att behålla den höga kundnöjdheten överlag, men också att arbeta mer

samordnat och resurseffektivt, samt minska differensen mellan olika geografiska områden.

En viktig del i att mer resurseffektivt möta kundens förväntningar är att tydliggöra Familjebostäders kunderbjudande, hur det är att hyra bostad eller lokal hos oss och den service som är förknippat med detta. Detta kombineras med en fortsatt satsning och prioritering av utvecklingen av kommunikationen med våra hyresgäster för att nå fram till kunden.

En av flera delar i bolagets arbete med att erbjuda kunden valfrihet och möjligheten att påverka förutsättningarna i sitt boende är bolagets erbjudande till boende i ytterstaden om att ombilda sina fastigheter till bostadsrättsföreningar. Trots sämre ekonomiska tider fortsätter intresset för ombildning vara relativt högt och bolaget gör bedömningen att detta intresse kommer att hålla i sig under kommande år.

Ett av bolagets absoluta kärnuppdrag är att producera fler nya hyreslägenheter och kontinuerligt se över byggkostnaderna. Familjebostäder har kapaciteten och förmågan att bygga fler nya hyreslägenheter, där en väl sammansatt och varierad projektportfölj är en förutsättning för att ha en förutsägbar och kontinuerlig nyproduktionstakt. Projektportföljen kompletteras löpande genom egen markutveckling och ackvisitionsprojekt.

ATT FÖRVALTA HUS

Familjebostäders arbete med att förvalta HUS syftar till att erbjuda våra kunder ett kvalitativt och prisvärt boende med hyresrätt. Familjebostäders fastighetsförvaltning syftar även till att leverera avkastning, en långsiktig värdetillväxt och väl underhållna fastigheter förvaltade med ett helhetsperspektiv.

En förutsättning för att kunna erbjuda hem är en förvaltning och produktion med kvalitet. En av de centrala delarna i detta är Familjebostäders arbete med att utveckla en kvalitetssäkrad fastighetsförvaltning. Det omfattar att arbeta fram och implementera gemensamma metoder och mål i förvaltningen av bolagets fastigheter.

Bolagets interna kontroll och strukturen för avvikelserapportering är viktiga delar i arbetet att säkerställa kvalitén i alla delar av Familjebostäders verksamhet.

Genom att mäta och följa upp exempelvis antalet garantifel i Familjebostäders produktion har organisationen ett kvitto och styrtalet för fokusering på produktionens kvalitet, vilket även förväntas ha positiva effekter på kundnöjdheten.

Att förvalta hus handlar även om att prioritera underhållsinsatser, för att få väl underhållna fastigheter och värdetillväxt över tid, i relation till utvecklingen av driftnettot och fastighetsportföljens avkastning. Systemstöd för budget och prognos är implementerat och nästa steg är att arbeta med en förbättrad prognossäkerhet och målstyrning för att skapa värden för ägaren på kort och lång sikt.

Ytterligare en central del i att förvalta hus avser det kontinuerliga arbetet med att optimera fastigheternas drift och energiförbrukning. Familjebostäder fokuserar på driftnettots utveckling för att säkerställa att bolaget gör affärsmässiga överväganden och utmanar sig genom att jämföra sin egen lokala utveckling gentemot konkurrenter inom branschen genom det material som finns att tillgå.

Familjebostäder har arbetat för att stärka kompetensen inom området genom att samla den organisatoriskt och arbetar för att komplettera den genom ett antal strategiska

rekryteringar.

Familjebostäder ska engagera och utveckla befintlig personal och även utveckla familjebostäders attraktivitet som arbetsgivare.

Med anledning av bolagets framtida personalbehov och med hänsyn till rådande åldersstruktur kommer en strategisk kompetensförsörjningsplan att arbetas fram.

De särskilda satsningarna på chefsutveckling fortsätter.

ATT SKAPA STAD

Familjebostäders arbete med att skapa STAD syftar till att erbjuda attraktiva stadsmiljöer där bolaget verkar samt bidra till en fungerande bostadsmarknad. Familjebostäders ska vara ett proaktivt redskap och katalysator för att bidra till stadens utveckling och skapa en levande stad.

Att skapa stad handlar till stora delar om att se till ett helhetsperspektiv.

Familjebostäders specifika satsningar inom ramen för Stimulans för Stockholm och bolagets geografiska tyngdpunkter faller väl in i denna beskrivning. Likaså de satsningar Familjebostäder gör inom ramen för Järvalyftet och Söderortsvisionen.

Rinkeby, Rågsved och Farsta kommer att utgöra geografiska och utvecklingsmässiga tyngdpunkter inom bolagets fastighetsbestånd, där bolaget tar ett särskilt ansvar för att attrahera investeringar och arbetsplatser till området samt att stärka områdets attraktivitet. Familjebostäders satsning i Rinkeby syftar delvis till att tillföra området både arbetstillfällen och köpkraft, likväl som det är en satsning för att stärka tryggheten och ytterstadens attraktivitet.

Fibernät finns i princip i hela bolagets fastighetsbestånd och byggs in i all nyproduktion. En ökad användning av fibernätet, genom både tjänster till företag, konsumenter och bolagets egna fastighetstjänster, är fortsatt prioriterat.

Både investeringen i fibernätet och satsningen i Rinkeby är illustrativa exempel på hur Familjebostäder kan vara en katalysator för att driva marknadsutveckling alternativt ett redskap för att utveckla ytterstadens attraktivitet.

Familjebostäder arbetar aktivt för att bidra till att nå Stockholm stads mål om att enbart använda fossilfri energi 2050 och nå målet att 2015 ska 60 % av hyresgästerna ha möjlighet till matavfallsinsamling. Bolagets långsiktiga satsning på kunskapshöjande insatser hos hyresgäster rörande avfalls- och energifrågor kommer fortsätta.

Familjebostäder kommer fortsätta miljöprofileringen av fastigheter i miljonprogramsområden och tillämpning av Stockholm stads miljöprogram. Detta omfattar även de projekt och fastigheter bolaget förvärvar. Samtliga satsningar görs utifrån en affärsmässig bedömning där förväntat resultat ställs mot kostnad i ett livscykelperspektiv.

Ökad trygghet är en central del i kundens upplevelse av en stad, där Familjebostäder kommer fortsätta satsningen på säkerhetsfrämjande åtgärder i källarutrymmen och/eller vindsutrymmen i bolagets fastigheter.

Samarbetet med Storstockholms Brandförsvarsförbund kring informationsinsatser för att förebygga och motverka bränder är ytterligare en del i att stärka tryggheten i våra områden och en preventiv del av förvaltningen av våra fastigheter.

Arbetet med att sprida erfarenheterna från genomförda dialogveckor och genomföra boendedialoger är en viktig del i arbetet för att lyfta dessa områden och öka Familjebostäders synliga närvaro.

De frågor Familjebostäder har egen rådighet över tar vi ett särskilt ansvar för. Där vi delar ansvaret med andra aktörer verkar vi för samarbeten för att möta dessa frågor genom gemensamt riktade satsningar inom områden som underhåll, systematiskt trygghetsarbete, och säkerhet samt energieffektiviseringar. Detta kan exempelvis handla om samarbeten med föreningsliv och fastighetsägarföreningar avseende utveckling av centrum och hela områden. Genom samarbeten med andra bostadsbolag i arbetet med utvecklingen av nya bostäder säkerställer att vi arbetar för att skapa en levande stad.

Familjebostäder arbetar på flera olika sätt för att nå en väl fungerande bostadsmarknad, en viktig del i detta arbete består i att verka för ett transparent hyressättningssystem som är förståeligt och bättre speglar brukarens uppfattning. Ytterligare en viktig del är arbetet med att friställa lägenheter med anledning av olaga andra handsuthyrning.

En annan fråga handlar om de kommunal ägda bostadsbolagens roll att ta ansvar att erbjuda de lägenheter som marknaden efterfrågar men inte lyckas erbjuda i tillräcklig omfattning, där särskilda satsningar kommer att göras för att öka nyproduktionen av studentbostäder. Familjebostäder uppdrag och ansvar för att erbjuda försöks- och träningslägenheter likväl som övriga kategorier av lägenheter marknaden inte erbjuder kvarstår.

Ekonomisk analys

FASTIGHETSBESTÅND

Förändringar av fastighetsbeståndet under 2012 har skett genom ett antal fastighetstransaktioner, vilka summerar till en nettominuskning om 1 608 lägenheter.

Under 2012 har 14 fastigheter, innehållande 587 lägenheter, avyttrats till bostadsrättsföreningar. Ett avtal med Willhem Stockholm AB innebar en försäljning av 1 194 lägenheter. Genom färdigställande i pågående ny- och ombyggnationer tillfördes fastighetsbeståndet 173 lägenheter.

Kommunfullmäktige har det 4 mars 2013 tagit beslut om en omstrukturering av vissa fastigheter i bolagens fastighetsbestånd. Syftet är att på ett mer effektivt sätt fördela återstående upprustningsbehov, utnyttja bolagens finansiella möjligheter och tekniska kapacitet. Omstruktureringen styr mot mer geografiskt rationella förvaltningsenheter som ger bolagen möjlighet att koncentrera sina insatser i ytterstadens olika områden inom exempelvis Järvalyftet och Söderortsvisionen.

Omstruktureringen ska genomföras under hösten 2013 och förutsättningarna inför flerårsplanen baseras därför på befintligt fastighetsbestånd 2012/2013. De ekonomiska konsekvenserna av den beslutade omstruktureringen kommer att inarbetas under hösten i samband med tertialrapport 2, 2013 och inför verksamhetsplanen år 2014.

RESULTAT

Nedan följer en beskrivning av förutsättningar och antaganden som ligger till grund för den treårsbudget som finns bilagd. I resultatet är hänsyn tagen till de ägardirektiv och strategiska vägval med affärsmässighet som grund för att bygga och förvalta.

Intäkter

- Marknadsläget bedöms som stabilt och därmed en fortsatt hög uthyrningsgrad. Det innebär en uthyrningsgrad om 100 procent inom befintligt bostadsbestånd och knappt 95 procent inom lokalbeståndet.
- I nyproduktion antas full uthyrning till marknadsmässiga hyresnivåer enligt antaganden i investeringskalkylen. Intäkterna i nyproduktionen antas uppstå 12-18 månader efter att produktionen påbörjats. Motsvarande antaganden gäller för färdigställd ombyggnation.
- Tillkommande hyror enligt överenskommelser och investeringskalkyler för projekten, t ex säkerhetshöjande åtgärder.
- Årliga öknings av hyresintäkter

Förvaltningskostnader

- Förvaltningskostnaderna antas minska som en effekt av den omorganisation som effektuerades från 1 januari 2013. Värmekostnaderna förväntas minska och flera av de underhållsåtgärder som genomförts och planeras är satsningar som ska leda till lägre energiförbrukning. Köpta tjänster för fastighetsskötsel förväntas genom effektiviseringar ha en lägre kostnadsutveckling.
- I bolagets strategiska funktioner ingår uppdrag som framtagande av verksamhetsplan och budget, uppföljning av ekonomi och verksamhet, intern kontroll, förvärv och försäljningar, affärsutveckling, expertfunktioner för upphandling, kommunikation, juridik, långsiktig personalförsörjning och strategisk kompetensförsörjning. Ett kommunalt bolag betraktas som en myndighet när det gäller hantering av allmänna handlingar. I den rollen omfattas bolaget också av lagen om offentlig upphandling, LOU. Tydlig ansvarsfördelning och väl förankrat regelverk är grunden för att bolaget ska kunna agera affärsmässigt och uppfylla målen. Tydliga och förankrade arbetsprocesser kopplat till systematisk uppföljning är grunden för fortsatt utveckling av effektivitet och kvalitet i hela bolagets verksamhet. En kultur av ständiga förbättringar ska prägla verksamheten. En genomgång av strategiska funktioner och övriga administrativa funktioner i organisationen kommer att göras. Syftet är att samordna uppdrag för att vinna stordriftsfördelar och se över möjligheten att samordna verksamheter av mer löpande/ återkommande karaktär med andra verksamheter, för att kunna fokusera på våra kärnuppdrag.
- Ökande förvaltningskostnader för tillkommande nyproduktion har beaktats med undantag för administration och delar av kostnader för fastighetsskötsel, vilket ryms inom ordinarie organisation.

Avskrivningar och räntor

- Marknadsräntorna är givna från stadens finansenhet och bedömning är att räntorna förväntas öka något för den närmaste treårsperioden.
- Avskrivningar har i förutsättningar beräknats med 2 procent och kostnaderna för avskrivningarna ökar i takt med att investeringarna genomförs. Införandet av de s k K3-reglerna kommer sannolikt påverka kostnaderna för avskrivning men i förutsättningarna har detta inte beaktats.
- Den lånefinansierade delen av investeringarna ökar de finansiella kostnaderna.

Investeringar

- Investeringar i nyproduktion, ombyggnation och underhåll ligger på cirka 1 miljard kronor per år för perioden 2014-2016. För 2017-2018 är investeringarna något högre per år. Detta är belopp utifrån gällande investerings- och underhållsplaner, samt schablonmässiga bedömningar där konkreta projektplaner inte är klara.
- För den femåriga planeringsperioden 2014-2018 planeras i dagsläget för att drygt 1 500 lägenheter blir inflyttningsklara. Ett aktivt arbete kommer därför fortgå för att erhålla markanvisningar för att uppnå produktionsmålen om byggstart av 500 lägenheter per år. Förvärv av projekt kommer att behöva komplettera byggnation via markanvisning för att nå volymmålen.

PLANERAD BOSTADSPRODUKTION

NYA STUDENTBOSTÄDER

Familjebostäder stärker arbetet med att bygga studentbostäder bland annat genom att systematiskt inventera möjligt byggande på redan befintlig mark och skapa tillfälliga studentbostäder i ombyggnadsfastigheter. I detta arbete ingår även att identifiera lokaler i befintligt bestånd som kan byggas om. Målsättningen för bolaget är att skapa 100 nya studentbostäder per år.

NYA BOSTÄDER FÖR PERSONER MED FUNKTIONSNEDSÄTTNING

I samband med ombyggnad och renovering ses möjligheten över att underlätta för äldre eller rörelsehindrade att byta till lägenhet i entréplan. Likaså vid nyproduktion ska tillgänglighetsfrågor samt insatser som medför möjlighet för äldre att bo kvar längre beaktas. Uppgifter om tillgänglighet för rullatorer och rullstolar finns dokumenterat i fastighetssystemet Fasad och är tillgängligt för bostadsförmedling och bolagets personal som ansvarar för uthyrning

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 m² 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 KF. Inflyttning beräknas ske i respektive trapphus under perioden 15/8—15/11 år 2013.

GYLLENE RATTEN 1 I FRUÄNGEN

Familjebostäder har förvärvat bolaget Smebab Deepgreen AB, ett dotterbolag till SKANSKA, med tillhörande nyproduktion på tomträten 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 m². Förvärvskostnaderna för aktierna i bolaget uppgår till 392,6 mnkr, som utbetalas vid fem tillfällen under byggnadens uppförande och omfattar tomträten samt färdig byggnad. Med byggstart under 1:a kvartalet 2013 beräknas projektet stå klart våren 2015.

SANDALETEN 1 I ÄLVSJÖ

Familjebostäder och JM har gemensamt förvärvat en kontorsfastighet i L M Ericssons gamla fabriksområde i Älvsjö. Familjebostäders andel uppgår till en tredjedel och JM:s två tredjedelar. Arbete pågår med att ta fram en detaljplan med inriktning på c:a 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 rivras.

KRANSBINDARVÄGEN I MIDSOMMARKRANSEN

Projektet avser 20 radhus (2.341 m² BOA) i kv. Hasselbusken 1 och Hallonbusken 3. Produktionskostnaden beräknas till c:a 72 mnkr med en planerad byggstart vid kommande årsskifte. Inom området planerar Familjebostäder att uppföra en förskola (742 m² LOA) med fem avdelningar i kv. Snöbärsbusken 1. Projektet startades under januari 2013. Efter färdigställandet våren 2014 kommer tomträten att överföras till SISAB.

RINKEBYSTRÅKET

Familjebostäder ska i enlighet Vision Järva 2030 och i samarbete med exploateringsnämnden bygga om en del av Rinkebystråket och omvandla gatan till en levande och stadsmässig, men ändå småskalig huvudgata med variation av butiker, restauranger, och verksamheter.

Styrelsen har i juni 2009 beslutat att uppdra åt bolaget att verka för en uppgradering av Rinkebystråket. I april 2011 beslutades att Familjebostäder ska stå för samtliga investeringskostnader knutna till projektet. I februari 2013 beslutade styrelsen om en revidering av tidigare inriktningsbeslut avseende delprojektet som omfattar tillbyggnader på de tio fastigheterna längs Rinkebystråket.

Projektet har i ett tidigt skede kostnadsberäknats till 165 Mkr netto (dvs efter momsrestitution) varav 80 Mkr avser arbete som utförs av Exploateringskontoret. Entreprenadarbetena beräknas kunna starta i april 2013 och vara slutförda tidigast under första halvåret 2015.

PÅGÅENDE PROJEKT

- **Gotska Sandön 2 i Norra Djurgårdsstaden:** Produktion pågår av 109 lgh med NCC som totalentreprenör. Inflyttning beräknas ske under våren 2013. Slutkostnadsprognos beräknas uppgå till 281 mnkr.
- **Perrongen 1 i Älvsjö:** De 99 rökfria lägenheterna är inflyttade under hösten 2012. Lokalanpassning kvarstår till 2013. Slutkostnaden prognostiseras till 245 mnkr.
- **Sandhamn 1 i Farsta:** Produktion pågår av 70 lgh med HMB Construction som totalentreprenör. Inflyttning planeras till våren 2014. Slutkostnadsprognos b uppgår till 148 mnkr.
- **Kållandsö 8:** Produktion pågår av 87 lgh med SKANSKA som totalentreprenör. Inflyttning påbörjades i oktober och avslutades i mitten av december 2012. Slutkostnadsprognos 172 mnkr.

Planeringsprojekt över 300 Mnkr

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. Målsättningen är att projektet ska ge minst 300 lägenheter. Projektet kommer bli ett mycket välkommet tillskott i Farsta, en av bolagets kommande geografiska tyngdpunkter.

Stimulans för Stockholm

Det särskilda stimulanspaketet introducerades 2009 och har haft inriktning på energiåtgärder, trygghetsskapande åtgärder samt upprustning/standardhöjande åtgärder inom beståndet. Stimulanspaketet avslutas 2013. För att få en hanterlig övergång gjordes i budgetförslaget 2013 en fördelning mellan 2013 och 2014, med en tyngdpunkt på 2013.

Hyresgästföreningen och Familjebostäder har sedan tidigare en överenskommelse angående säkerhetsbefrämjande åtgärder i källar- och/eller vindsutrymmen med lägenhetsförråd av äldre standard, kallat Trygghetspaketet. Totalt omfattas cirka 9 000 lägenheter av åtgärderna. Planen är att genomföra 1 000 lägenheter per år med start 2011. Genomförandetakten på projektet kommer att ses över då stimulanspaketet avslutas.

Avkastning och resultat

Utifrån gjorda antaganden svarar Familjebostäder upp mot resultatkrav på 310-350 miljoner kronor per år exklusive Stimulans för Stockholm. Det ökade kravet på resultat motsvaras av ett ökat driftnetto i fastighetsförvaltningen. Driftnettot per kvadratmeter och år ökar från 445 kr år 2014 till 584 kr år 2016.

Konsekvensanalys och risker

RISKER KOPPLADE TILL DEN EKONOMISKA BEDÖMNINGEN

Osäkerheten i resultatutvecklingen är främst beroende på omfattningen av försäljning av fastigheter samt osäkerhetsfaktorer kring intäkts- och kostnadsutvecklingen.

Fastighetsbeståndet är idag värderat till drygt 25 miljarder kronor med ett direktavkastningskrav om i genomsnitt cirka 4 procent. I det äldre beståndet finns fastigheter med betydande övervärden som klarar relativt stora förändringar av marknadens avkastningskrav utan risk för nedskrivning. Nyproduktionen skulle påverkas i större utsträckning vid ett sådant scenario och sannolikt leda till visst nedskrivningsbehov. Denna risk anses inte överhängande.

	Justerad Budget 2013	2014	2015	2016
Intäkter	1 707 219	1 761 202	1 801 906	1 853 732
Fastighetskostnader				
Drift	-606 526	-611 176	-613 483	-617 428
Underhåll	-310 958	-228 258	-168 857	-117 091
Markavgifter	-96 088	-97 696	-98 493	-99 857
Fastighetsskatt	-33 374	-33 374	-33 374	-33 374
Administration	-175 113	-149 702	-144 152	-140 394
Driftnetto	485 160	640 996	743 546	845 588
Kapitalkostnader				
Avskrivningar	-251 455	-257 055	-261 455	-269 659
Ränta	-120 650	-133 208	-171 676	-225 339
Rörelseresultat	113 055	250 732	310 415	350 590
Nyckeltal				
Ytor	1 434 891	1 450 655	1 458 474	1 471 846
Investeringar		720	910	1 633
Balansomslutning, snitt	12 316 725	12 060 390	11 799 845	11 531 819
Justerat eget kapital		21 070	21 492	21 922
Avkastn. Just. EK mht underliggande resultat inkl. extra åtg.+ tr		2,0%	1,9%	2,1%
Driftnetto kr/kvm	338	442	510	575
Underhåll kr/kvm	-217	-157	-116	-80
Överskottsgrad		36%	41%	46%
Ytor				
Lägenheter	1 266 665	1 282 429	1 290 248	1 303 620
Lokaler	168 226	168 226	168 226	168 226
Summa ytor	1 434 891	1 450 655	1 458 474	1 471 846
Antal				
Lägenheter	19 711	19 924	20 014	20 194
Lokaler	2 098	2 098	2 098	2 098