



## VD-kommentarer årsprognos och tertialrapport januari-april 2014

### Sammanfattning av genomförande av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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 hus och skapa stad*, samlar företagets uppdrag och säkerställer ett genomförande som stödjer stadens ambition med Vision 2030.

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

Familjebostäder ska bygga 500 lägenheter årligen vilket kräver god planeringsförmåga och intensivt arbete för att få åtkomst till byggbar mark. Bolaget bedömer att 186 lägenheter kommer att byggstarta under året.

För att nå målet om produktionsstarter och skapa förutsättningar för Stockholms tillväxt arbetar Familjebostäder långsiktigt för att säkra den mängd byggstarter som krävs för måluppfyllelse dels genom markanvisningsprojekt, dels genom att utveckla befintliga fastigheter samt förvärva projekt. Fram till tertial 1 har markanvisningar motsvarande 1365 lägenheter erhållits.

Inom ramen för projekt belägna i Midsommarkransen, Farsta samt Fruängen bedömer Familjebostäder att 135 lägenheter kommer att färdigställas under året.

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 minst 100 nya studentbostäder per år de närmaste åren. Sammantaget har bolaget fem nybyggnadsprojekt i initierings- och planeringsfas som innefattar studentlägenheter vilka beräknas kunna ge ett tillskott om ca 570 studentlägenheter under perioden 2015-2018.

I samband med ombyggnad och renovering ses möjligheten över att underlätta för äldre eller personer med funktionsnedsättning att byta till lägenhet i entréplan. Även vid nyproduktion ska tillgänglighetsfrågor samt insatser som medför möjlighet för äldre att bo kvar längre beaktas.

Bolaget bedömer att målen avseende radonhalt, elanvändning per kvadratmeter samt energianvändning per kvadratmeter kommer att uppnås delvis. De energieffektiviseringsprojekt som pågår utvärderas och analyseras löpande för att förbättra måluppfyllelse.

Rinkeby, Rågsved och Farsta kommer fortsatt 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 till att tillföra området både arbetstillfällen och köpkraft, likväl som det är en satsning för att stärka tryggheten och ytterstadens attraktivitet.

Bolagets arbete med Rinkebystråket pågår enligt plan. Byggarbeten påbörjas i slutet av maj. Ett intensivt arbete med lokal skyltning har genomförts och sedan ett par månader arbetar fyra personer som trafikvärdar för att skapa trygghet vid övergångställen i anslutning till bygget. Uthyrningen av lokalerna pågår. Med hjälp av den grafiska profilen, webbsida, visningsbod och tryckt material sprids varumärket Rinkebystråket till såväl boende i Rinkeby som intressenter av lokaler.

I Rågsved pågår aktiviteter i syfte att utveckla stadsdelen som en direkt följd av Söderortsvisionen och där Rågsved identifieras som en av de nio uttalade tyngdpunkterna i ytterstaden. Familjebostäder är drivande i att samordna verksamma aktörer, fastighetsägare, stadsdelsförvaltningen och föreningar, för att hantera gemensamma frågor som trygghet och renhållning i stadsdelen.

I stadens tyngdpunktsarbete i Farsta fortsätter Familjebostäder leda strategirådet för attraktivt boende.

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

Bolaget genomför kontinuerliga insatser kring kompetens- och chefsutveckling.

Utifrån medarbetarenkäten identifieras utvecklingsområden som konkretiseras i handlingsplaner som tas fram av alla enheter.

Sjukfrånvaron under första tertialet uppgår till 5,4 procent. Bolaget bedömer att målet om 3,5 procent inte kommer uppnås under året, men gör samtidigt bedömningen att utfallet på helårsbasis kommer bli lägre än under första tertialet. Anledningen är flera långtidssjukskrivningar. För att förebygga längre sjukskrivningar arbetar bolaget med tidiga rehabiliteringsinsatser med hjälp av företagshälsovården. Utöver detta erbjuds förebyggande insatser i form av friskvård, samt riktade hälsoundersökningar.

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

Familjebostäder genomför månatligen systematisk uppföljning och analys av ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat. Alla avdelningschefer och VD går tillsammans med ekonomifunktionen igenom utfall och eventuella förändringar i verksamheten som påverkar måluppfyllelsen. Utredningsuppdrag dokumenteras och följs upp kommande månad.

## **Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsinriktning**

### **Bostadsmarknaden**

Stockholms stads befolkning fortsätter att öka kraftigt och efterfrågan på bostäder är fortsatt hög. Även efterfrågan på studentbostäder och anpassade bostäder för personer med funktionsnedsättning är stor. Familjebostäder har ett tydligt uppdrag att möta de behoven.

Bolaget har inga marknadsrelaterade vakanser i bostadsbeståndet.

### **Lokalmarknaden**

Familjebostäders lokalbestånd har en god sammansättning och variation bland hyresgästerna för att minska eventuella konjunktursvängningar på lokalmarknaden. Bolaget har i sitt bestånd ett antal kommersiella tyngdpunkter av småcentrumkaraktär där butiker, restauranger och olika serviceföretag skapar trivsel och trygghet och erbjuder handel, service och tjänster till våra hyresgäster och verksamma i området.

Vakansgraden för de kommersiella lokalerna är för närvarande 10 procent vilket är oförändrat jämfört med föregående tertial. En stor påverkan av vakansgraden är utvecklingsfastigheten kv. Perstorp som har en vakansgrad på 27 procent. Lokalerna i huvudkontoret i kv Torkhuset är fullt uthyrda.

Den marknadsrelaterade vakansgraden är för närvarande 3 procent och målet för 2014 är en marknadsrelaterad vakansgrad som inte överstiger 4 procent.

## **Tertialbokslut**

### **Resultat**

Resultatet för första tertialet uppgår till 135 mnkr kronor, varav realisationsvinster vid försäljning av fastigheter utgör 32 mnkr kronor. Resultatet är 176 mnkr kronor lägre i jämförelse med föregående år. Skillnaden förklaras i huvudsak av att realisationsvinsterna var högre föregående år.

Resultatet för tertialet exklusive intäkter från realisationsvinster uppgår till 103 mnkr vilket är ca 45 mnkr högre än samma period föregående år. Den främsta anledningen till detta är det nya regelverket inom redovisningen, K3 som medför att en större andel av kostnaden för underhåll aktiveras och därmed blir den resultatförda delen lägre.

Intäkter från realisationsvinsterna uppgår till 32 mnkr vilket är ca 221 mnkr lägre än samma period föregående år.

Realisationsvinsterna är lägre i förhållande till samma period föregående år, vilket beror på att färre fastigheter har sålts till bostadsrättsföreningar.

De totala hyresintäkterna är högre i jämförelse med motsvarande period föregående år vilket beror främst på den avtalade hyresöverenskommelsen.

Intäkterna för uthyrning av lokaler är ca 10 mnkr högre än föregående år och är hänförligt till att vakansgraden är lägre.

Bolagets kostnader för mediaförbrukning är ca 15 mnkr lägre än förra året vilket till största del är hänförligt till lägre värme och snöröjningskostnader med anledning av den mildare vintern. Utöver detta har en del nya avtal samt investeringar i energieffektiviseringar resulterat i lägre kostnader. Kostnaderna för central administration är lägre än budget.

Investeringskostnader om 166 mnkr är bokförda under första tertialet.

### **Försäljning av anläggningstillgångar**

Bolaget har inte sålt några anläggningstillgångar inom Stockholm stads-koncernen.

## **Årsprognos**

### **Resultat**

Prognosen för året är ett resultat exklusive realisationsvinster vid fastighetsförsäljningar på 305 mnkr vilket är högre än avkastningskravet på 250 mnkr. Differens mellan prognosen och avkastningskravet är hänförligt till det nya regelverket inom redovisning K3 som förbättrar resultatet under 2014 men ökar avskrivningarna på sikt. Resultatet inklusive realisationsvinster prognostiseras till 335 mnkr.

Totalt förväntas intäktsnivån bli något lägre än budget vilket är hänförligt dels till att utfallet för de årliga hyreshöjningarna blivit lägre än budgeterat dels att det skett försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar.

Intäkterna för uthyrning av lokaler bedöms bli högre än budgeterat vilket är hänförligt till lägre vakansgrad än budgeterat.

Driftskostnaderna prognosticeras bli lägre än budget, främst med anledning av den milda vintern som påverkat värme och snöröjningskostnaderna. Några ombyggnadsprojekt kommer att färdigställas tidigare än beräknat samtidigt som andra förskjuts framåt i tiden. Sammantaget prognosticeras kostnaderna för underhåll i nivå med budget. Övriga kostnader bedöms inrymmas inom budgeterad nivå. De administrativa kostnaderna bedöms bli lägre än budgeterat.

Investeringarna inklusive förvärv bedöms uppgå till 813 mnkr i förhållande till budget om 720 mnkr. Den kostnadsfördelning som gjordes i ett tidigt skede mellan exploateringskontoret och Familjebostäder när det gällde mark respektive byggkostnader för Rinkebystråket har visat att det blir en förskjutning av kostnader om 10 mnkr till Familjebostäder, dock ryms den totala kostnaden inom ramen för projektet.

I övrigt är den främsta anledningen till avvikelserna mot budget det nya regelverket för redovisning K3 bidrar till att projekten i större utsträckning aktiverats.

### **Stimulans för Stockholm**

Familjebostäder har beviljats en förlängning av satsningen stimulans för Stockholm t. o. m. 2014. Den resultatförda delen under året prognosticeras till 17 mnkr och inriktningen på underhållsåtgärder är alltså energi, trygghet och standardhöjande åtgärder.

## **Stora projekt och investeringar**

### **Genomförandeprojekt över 300 miljoner kronor godkända av KF**

#### **GYLLENE RATTEN 1, FRUÄNGEN**

Efter beslut av kommunfullmäktige i november 2012 förvärvade Familjebostäder bolaget Smebab Deepgreen AB år 2012, ett dotterbolag till SKANSKA, 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 m<sup>2</sup>.

Förvärvskostnaderna för aktierna i bolaget uppgår till 392,6 mnkr, som utbetalas vid fem tillfällen under byggnadens uppförande och omfattar tomträtten samt färdig byggnad. Första etappen inflyttas sommaren 2014 och den sista etappen beräknas inflytta under våren 2015.

### **Planeringsprojekt över 300 Mnkr- utredning eller inriktning**

#### **ÅRSTASTRÅKET ETAPP 1, ÅRSTA**

Årstastråket detaljplan för etapp 1 är den första av tre etapper för ett stort utvecklingsområde inom Årsta 1:1, där utvecklingsarbetet har pågått sedan tidigt 2000-tal. Området ligger mellan tvärbanans station Linde och Johanneshovsvägen. Projektet har i en programhandling en lägenhetsfördelning av 186 lägenheter med tyngdpunkt på stora lägenheter om 3 ROK och 4 ROK. Familjebostäder får tillträde till fastigheten under första kvartalet 2015. Dock behöver markarbeten längs med tvärbanan utföras under 2014 där kostnaderna är kalkylerade till 35 Mkr (28 mnkr exkl. moms). Total projektkostnad är 490 mnkr. Inriktningsbeslut från styrelsen skedde den 8 april 2014 för vidare hantering av kommunfullmäktige.

#### **KABELVERKET, ÄLVSJÖ**

Styrelsen fattade i mars 2014 beslut om förvärvet och om inriktning av Kabelverket 2 och 7, tillika inriktningsbeslut för nya bostäder.

Kommunfullmäktige förväntas fatta beslut i ärende under våren 2014.

Familjebostäder har tillsammans med JM AB, förvärvat fastigheten Kabelverket 7 och delar av fastigheten Kabelverket 2 i Älvsjö. Förvärvet omfattar delar av det industri- och verksamhetsområde i Älvsjö där Ericssonkoncernen tidigare bedrivit verksamhet.

Familjebostäders andel som avses omvandlas till bostadskvarter, omfattar i färdigt skick minst 450 nya lägenheter.

Fastigheterna ligger i ett större programområde och ingår i den första detaljplanen av sammanlagt tre. Närheten till Älvsjö centrum och blandningen av bostäder, verksamhetslokaler och arbetsplatser bidrar till att ge området stadskvaliteter, samtidigt som det upplevs naturnära med en god tillgång till parker och rekreativsmöjligheter. Första inflyttning beräknas kunna ske under hösten 2016. Den totala investeringskostnaden för Familjebostäders del av förvärv samt exploateringskostnader och uppförande av hyresrätter uppgår till drygt 1 300 miljoner kronor.

## SANDALETTEN, 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. Ny detaljplan ska påbörjas med inriktning på c:a 400 bostäder fördelade på tre fastigheter. I avvaktan på att detaljplanearbetet påbörjas och att planen vinner laga kraft kan lokalerna komma att hyras ut på korttidskontrakt och därefter kommer kontorsbyggnaderna att rivras.

## PERSTORP, SKÖNDAL

Styrelsen beslutade i december 2011 om förvärv av kv. Perstorp 1 i Sköndal från Micasa AB till en kostnad av 105,9 mnkr. Fastigheten är belägen på en höjd ovanför sjön Drevviken och består av två huskroppar. I dagsläget bedriver stadsdelsförvaltningen vårdverksamhet i en av byggnaderna, som på sikt skall få ny lokalisering. Den andra byggnaden är ombyggd till 82 studentlägenheter. Det här är ett projekt där Familjebostäder har möjlighet att utveckla ett större område och också bidra till studenternas behov av bostäder. Planerad byggstart är under år 2016 med en produktion av ca 500 lägenheter.

Det sjukhem som finns på platsen kommer att rivras för ny bebyggelse. Projektet har en omfattande bostadsvolym varför bolaget under året inlett ett affärsplanearbete för att identifiera hur området på bästa sätt kan bebyggas för att bli attraktivt. Frågeställningar om hur nya bostäder bäst planeras för att områdets redan befintliga kvaliteter ska tillföras ytterligare värde studeras tillika möjlig utbyggnadstakt.

Samtidigt som denna process pågår arbetar bolaget parallellt med start PM med stadsbyggnadskontoret. Ärendet ska tas upp i stadsbyggnadsnämnden under första kvartalet 2014.

## MAGELUNGEN STRAND, FARSTA

I Magelungen strand har Familjebostäder fått en markanvisning i april 2014 med c:a 200 bostäder. Det är i den första utbyggnadsetappen av tre och Familjebostäder är först ut att få markanvisning i området. Det finns ett program för området men strukturen är inte helt klar.

## NYKROPPAGATAN, FARSTA

Nykroppagatan är en förtätning i anslutning till befintlig fastighet, Hammarö 9, i Farsta. Idén bygger på att Nykroppagatan smalnas av så att det får plats med hus längs gatan. Totalt kan projektidén ge 170 nya bostäder. Markanvisning har erhållits och även start-PM men planarbetet har inte påbörjats.

## BREVLÅDAN, SVEDMYRA

I Svedmyra planeras för c:a 125 lägenheter. Som en del i planeringen har bolaget under året genomfört en marknadsundersökning. Undersökningen klarlägger efterfrågan på lägenhetsstorlekar. Utifrån resultatet planeras fastigheten nu för att, dels möta efterfrågan på mindre lägenheter i området, dels efterfrågan på lägenheter i storleken 4 rum och kök om cirka 100 kvm. Planerad byggstart är under första kvartalet år 2015.

## ÅRSTAFÄLTET SÖDRA

Årstafältet Södra delområde, beläget söder om Östbergavägen, kan ge ett tillskott om c:a 1.000 nya lägenheter av varierande storlekar och upplåtelseformer. Även förskolor och annan service kan rymmas inom området. Förslaget stämmer väl överens med stadens övergripande mål för bostadsbyggandet. I området har Familjebostäder erhållit en markanvisning under april 2014 omfattande c:a 180 lägenheter.

## Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

### KRANSBINDARVÄGEN, MIDSOMMARKRANSEN

Projektet avser 20 radhus (2 341 m<sup>2</sup> BOA) i kv. Hasselbusken 1 och Hallonbusken 3, samt en förskola (742 m<sup>2</sup> LOA) med fem avdelningar i kv. Snöbärsbusken 1.

Projektet startades under januari 2013.

Efter färdigställandet under vår/sommar 2014 kommer förskolan per den 1 juni 2014 på tomträtten att säljas till SISAB för bokfört värde, medan resterande tomträtter behålls av Familjebostäder.

Stockholm den 9 maj 2014

Magdalena Bosson  
VD

# RESULTATUPPFÖLJNING

## Familjebostäderkoncernen

### 2014

BELOPP, tkr	Utfall ack april	Budget 2014 ack april	Utfall fg år ack april	Budget 2014 helår	Prognos 2014
Hysesintäkter	568 706	584 396	548 339	1 753 189	1 729 643
Övriga förvaltningsintäkter	7 113	8 904	4 994	26 711	18 036
<b>Nettoomsättning</b>	<b>575 819</b>	<b>593 300</b>	<b>553 333</b>	<b>1 779 900</b>	<b>1 747 679</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Drift	-242 646	-251 371	-258 740	-709 685	-693 114
Underhåll	-26 306	-63 667	-57 673	-111 580	-106 221
Tomträttsavgälder	-32 264	-32 036	-31 419	-96 108	-95 218
Fastighetsskatt	-12 411	-12 450	-11 181	-37 349	-37 238
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-313 626</b>	<b>-359 524</b>	<b>-359 012</b>	<b>-954 722</b>	<b>-931 791</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>262 193</b>	<b>233 776</b>	<b>194 320</b>	<b>825 178</b>	<b>815 888</b>
Av- och nedskrivningar	-94 519	-89 302	-85 223	-292 622	-295 492
<b>Bruttoresultat</b>	<b>167 674</b>	<b>144 474</b>	<b>109 097</b>	<b>532 556</b>	<b>520 396</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-23 506	-25 915	-23 782	-82 694	-75 891
Försäljning av fastigheter	32 424	-573	253 439	-1 720	30 750
<b>Rörelseresultat</b>	<b>176 592</b>	<b>117 986</b>	<b>338 754</b>	<b>448 142</b>	<b>475 255</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	257	23	-4	70	280
Räntekostnader och liknande resultatposter	-41 662	-47 875	-27 225	-143 509	0
<b>Finansnetto</b>	<b>-41 404</b>	<b>-47 852</b>	<b>-27 229</b>	<b>-143 439</b>	<b>- 140 235</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>135 187</b>	<b>70 134</b>	<b>311 525</b>	<b>304 703</b>	<b>335 300</b>
<b>ÅRETS RESULTAT före skatt</b>	<b>135 187</b>	<b>70 134</b>	<b>311 525</b>	<b>304 703</b>	<b>335 300</b>