

Sammanfattande analys

Kommentar

Prognosen för antalet påbörjade bostäder bedöms inte uppnås. 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. 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.

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 övrigt bedöms målen i huvudsak uppfyllas.

KF's inriktningsmål 1



KF's inriktningsmål 2



















KF's inriktningsmål 3
























Övergripande mål/Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Kommentar
KF's inriktningsmål 1	1. Familjebostäder verkar för en ekonomiskt, miljömässigt och socialt långsiktigt hållbar stadsutveckling	<ul style="list-style-type: none"> ■ Antal hyresrätter i Familjebostäders bestånd som ombildats. ◆ Antal ombildade lägenheter 			500		Teoretiskt kan 506 lägenheter ombildas. Utöver de hittills

Övergripande mål/Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Kommentar
		<i>ombildade 51 lägenheter är det många faktorer som påverkar och som Familjebostäder inte kan styra över.</i>					
		■ Index för attraktivitet Farsta Centrum					
		■ Index för attraktivitet Farsta Strand					
		■ Index för attraktivitet Rinkeby					
		■ Index för attraktivitet, Farsta					
		■ Index för attraktivitet, Rågsved					
		■ Index för attraktivitet, Tensta					
		● Produktindex			78,5		
	2. Familjebostäders hyresgäster ska uppleva en kvalitetssäkrad förvaltning och service	● Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA			100 %		
		● Antal initerade utredningar om olaga andrahandsuthyrning	180	300			
		<i>Bolaget genomför fördjupade utredningar efter tips. Utöver detta ska en har bolaget en plan för antal lgh områdesvisa/fastighetsvisa utredningar. Bolaget utreder ombyggnadsfastigheter och fastigheter där ansökan om försäljning till Brf inlämnats. Utredarna arbetar tillsammans med bolagsjurist, utbildningsjurist och projektassistenter .</i>					
		● Rent och snyggt			73,5		
		● Serviceindex			81,5		
	3. Genom markanvisningar och förvärv säkerställa ett tillskott av efterfrågade och prisvärda bostäder	■ Antal färdigställda lägenheter	35	117			
		<i>Inom ramen för projekt belägna vid Midsommarkransen, Farsta samt Fruängen bedömer bolaget att 135 lgh kommer att färdigställas.</i>					

Övergripande mål/Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Kommentar
		 Antal färdigställda studentbostäder	0 st	100 st			<p><i>Bolagets projektportfölj innehåller ca 420 ungdoms/ student-lägenheter med nästa byggstart 2015. Bolaget arbetar kontinuerligt med att försöka tillskapa ytterligare student-/ ungdomslägenheter i befintligt bestånd och i kommande projekt.</i></p>
		 Antal lägenheter som lämnats till ungdomskön.		100			<p><i>Familjebostäder arbetar kontinuerligt för att lämpliga lägenheter, sett ur hyresnivå och storleksperspektiv, öronmärks till Stockholms stads bostadsförmedling AB. Familjebostäder arbetar kontinuerligt för att lämpliga lägenheter, sett ur hyresnivå och storleksperspektiv, öronmärks till Stockholms stads bostadsförmedling AB.</i></p>
		 Antal nya markanvisningar		400			
		 Antal påbörjade bostäder	0 st	500 st	186 st		<p><i>Under året kommer bolaget att byggstarta 186 lägenheter inom ramen för Årstastråket detaljplan 1. För att nå målet om produktionsstarter och skapa förutsättningar för Stockholms tillväxt kommer Familjebostäder arbeta fortsatt och långsiktigt för att säkra den mängd byggstarter som krävs för måluppfyllelse genom markanvisningsprojekt, utveckla befintliga fastigheter samt förvärva projekt.</i></p>
		 Antal påbörjade hyresrätter	0	500	186		<p><i>Under året kommer bolaget att byggstarta 186 lägenheter inom ramen för Årstastråket detaljplan 1. För att nå målet om produktionsstarter och skapa förutsättningar för Stockholms tillväxt kommer Familjebostäder arbeta fortsatt och långsiktigt för att säkra den mängd byggstarter som krävs för måluppfyllelse genom markanvisningsprojekt, utveckla befintliga fastigheter samt förvärva projekt.</i></p>
		 Antal påbörjade lägenheter inom "Stimulans för Stockholm"	0	70	0		<p><i>Inom ramen för projektet Sandhamn kommer 35 lägenheter</i></p>

Övergripande mål/Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Kommentar
		<i>att färdigställas under året. Projektet har dock inte påbörjats i år.</i>					
	4. Familjebostäder bidrar aktivt till att utveckla Stockholms bostadsmarknad och stärka hyresrätten som boendeform						
	5. Familjebostäders attraktivitet som bostadsbolag ska öka						
	6. Minska klimatpåverkan	 Andel av Familjebostäders lägenheter som har möjlighet till insamling av matavfall		45 %			
		 Andel dubbdäck	0 %	0 %			
		 Andel elbilar		9 %			
		 Andel miljöbilar i stadens bilflotta		100 %	100 %		
		 Andel miljöbränslen i stadens etanol- och biogasfordon		85 %	85 %		
		 Elanvändning per kvadratmeter		20 kWh/kvm			
		<i>De energieffektiviseringsprojekt som pågår utvärderas och analyseras löpande i syfte att förbättra måluppfyllelse.</i>					
		 Energianvändning per m2		186 kWh/m2			
		<i>De energieffektiviseringsprojekt som pågår utvärderas och analyseras löpande i syfte att förbättra måluppfyllelse.</i>					
		 Källsorterat avfall per lägenhet och år		40 kg			
		 Minskad energiförbrukning inom Stimulans för Stockholm (kWh/kvm år)					
KF's inriktningsmål 2	7. Skapa påverkansmöjligheter och valfrihet inom ramen för vårt bestånd	 Antal tillhandahållna försöks- och träningslägenheter	47	116 st			
		<i>När förfrågan om FoT-lgh ställs från Bostadsförmedlingen i Stockholm försöker bolaget i möjligaste mån tillmötesgå</i>					

Övergripande mål/Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Kommentar
		<i>förfrågan samt i samråd med förvaltningsenheten öronmärka lägenheter som sänds till Bostadsförmedlingen i Stockholm. Månadsuppföljning av indikatorn genomförs.</i>					
	8. Utveckla kvaliteten i alla verksamheter					 Alla verksamheter påbörjar en genomgång av sina arbetsprocesser	
	9. Familjebostäder ska attrahera och behålla kompetenta och engagerade medarbetare	 Aktivt Medskapandeindex		76			
		 Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid		100 %			
		 Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi		80 st			
		 Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare		69 %			
		 Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete.		84 %			
		 Medelantal anställda		303 st			
		 Sjukfrånvaro	5,4 %	3,5 %	4 %		
		<i>Sjukfrånvaron under första tertialet uppgår till 5,35 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.</i>					
KF's inriktningsmål 3	10. Familjebostäder agerar resultatorienterat,	 Andel administrations- och indirekta kostnader		7 %			

Övergripande mål/Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Kommentar
	affärsmässigt och med hög kostnadsmedvetenhet						
		 Avkastning på justerat eget kapital		1,7			
		 Avkastning på totalt kapital		3,2			
		 Avvikelse investeringsbudget	12,92 %	720 mnkr	813 mnkr		
		<i>Investeringarna inklusive förvärv bedöms uppgå till 813 mnkr i förhållande till budget om 720 mnkr. Den främsta anledningen till avvikelsen är det nya regelverket för redovisning K3 bidrar till att projekten i större utsträckning aktiverats.</i>					
		 Direktavkastning		2,9 %			
		 Driftkostnad/kvm		517			
		 Driftnetto/kvm		470			
		 Ekonomisk vakansgrad för kommersiella lokaler vid årets slut.					
		 Kvm/anställda		4 658			
		 Marknadsvärde/kvm		17 892			
		 Resultat efter finansnetto(mnkr)	135,2	250	335,3		
		<i>Resultatet för tertiet efter finansiella kostnader uppgår till 102,8 mnkr exkl. fastighetsförsäljningar. Resultatet prognosticeras uppnå det för året uppsatta avkastningskravet.</i>					
		 Rörelseresultat i % av omsättning		22			
		 Underhållskostnad/kvm		135			