



DATUM
2015-01-15

KONTAKTPERSON
Stefano Prestinoni
Administrativa avdelningen
08-737 24 27

VD- kommentarer avseende årsbokslut 2014

A: Sammanfattning av genomförandet 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. Den strategiska inriktningen; *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 har ett tydligt mål i att bidra till fler lägenheter i Stockholm. Bolaget arbetar därför fortlöpande för att säkra den mängd byggstarter som krävs för att nå måluppfyllelse. Detta sker främst genom markanvisningsprojekt, genom att utveckla befintliga fastigheter och att förvärva projekt. Antalet erhållna markanvisningar 2014 uppgår till omkring ca 1 500 lägenheter vilket överträffar målet om 400 lägenheter. Antalet beviljade markanvisningar är ett resultat av det intensiva arbetet som är nedlagt för att långsiktigt nå produktionsmålen.

Under 2014 har inte något projekt byggstartats varför målet om byggstart för 500 lägenheter inte har uppnåtts. Den beror främst på de förseningar som skett i Årstastråket då inga byggnationer tillåtits under tiden tvärbanan varit avstängd.

Inom ramen för projekt belägna i Midsommarkransen, Farsta samt Fruängen har 135 lägenheter färdigställts, dock inga studentbostäder. Familjebostäder har intensifierat arbetet med att se över möjligheten att bygga studentbostäder. Familjebostäder har i dagsläget ca 3 100 lägenheter i sin projektportfölj, varav 570 studentlägenheter, som planeras bli färdigställda under perioden 2015-2019.

Måluppfyllelsen för Familjebostäders miljömål har i stort varit hög. Andel m2 area som energieffektiviserats vid större ombyggnad har dock inte kunnat uppnås med anledning av att några ombyggnadsprojekt blivit förskjutna till år 2015.

Resultaten för Produktindex, Serviceindex samt Rent och Snyggt i den årliga kundundersökningen har förbättrats. Årsmålen för de två sistnämnda har uppnåtts.

Projekt Rinkebystråket är under genomförande. Uthyrning av lokalerna pågår. Arbetet med att omlokalisera kommunala förvaltningar har under 2014 resulterat i att Kulturförvaltningen med sina cirka 120 medarbetare flyttade till Familjebostäders fastighet i Rinkeby.

Familjebostäder har under året genomfört aktiviteter i Rågsved i syfte att stärka området, bl a genom satsningar i centrum, upprustningar, socialt ansvarstagande samt planering av nyproduktion av bostäder. Som en del av bolagets ytterstadsarbete har ett tidigt visionsarbete påbörjats. Visionsarbetet utgår från de boende, lokala aktörer och fastighetsägare i stadsdelen och syftar till att bli ett underlag till stadens planeringsarbete.

Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Familjebostäders resultat på AMI blev 79 och därmed har årsmålet om 76 uppnåtts. Samtliga enheter har arbetat fram handlingsplaner utifrån de utvecklingsområden som identifierats i medarbetarenkäten.

Sjukfrånvaron under året uppgår till 4,2 procent och årsmålet om 3,5 procent har därmed inte uppnåtts. Den främsta anledningen till detta är flera långtidssjukskrivningar. I syfte att förebygga längre sjukskrivningar har bolaget utfört tidiga rehabiliteringsinsatser med hjälp av företagshälsovården. Under året har riktade hälsoundersökningar erbjudits.

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

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

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bostadsmarknaden

Efterfrågan på bostäder har varit fortsatt hög och bolaget har inte haft någon marknadsrelaterad vakansgrad i bostadsbeståndet under året.

Årets hyresförhandlingar resulterade i höjda bostadshyror fr.o.m. mars med i genomsnitt på 1,5 procent. Höjningen varierade inom ett intervall mellan 1,25 - 1,80 procent beroende på område, standard och byggnadstyp.

Lokalmarknaden

Bolaget har i sitt bestånd två kommersiella tyngdpunkter av småcentrumkaraktär, Årsta samt Gubbängens centrum, där butiker, restauranger och olika serviceföretag erbjuder handel, service och tjänster till våra bostadshyresgäster och verksamma i området.

Den marknadsrelaterade vakansgraden för 2014 är 3,6 procent vilket är lägre än årsmålet om 4 procent.

Uthyrningsgraden för de kommersiella lokalerna uppgick under året till 89,7 procent vilket är samma som föregående år. Vakansgraden för utvecklingsfastigheten kv. Perstorp är 27 procent då vissa delar hålls tomställda i avvaktan på att nya bostäder kan byggas. Lokalerna i kv Torkhuset är fullt uthyrda vilket är bra med hänsyn till den genomsnittliga vakansgraden för lokaler i Hammarby Sjöstad som är ca 10 procent.

Uthyrningen av Rinkebystråkets lokaler pågår och för ca tre fjärdedelar är av bolagets lokaler är kontrakt tecknade.

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultat efter finansnetto

Årets resultat efter finansnetto, rensat från poster av engångskaraktär, uppgår till 306 mnkr, att jämföra med avkastningskravet om 304 mnkr och föregående års resultat, 104 mnkr. Redovisat resultat efter finansnetto uppgår till 867 mnkr (667 mnkr år 2013) och inkluderar resultat från fastighetsförsäljningar om 456 mnkr (563 mnkr år 2013) samt återläggning av tidigare nedskrivningar om 105 mnkr (0 mnkr år 2013) till följd av bedömning utifrån aktuell marknadsvärdering.

Verksamhetens resultatförbättring från 104 mnkr till 306 mnkr förklaras främst av att underhållskostnaderna varit lägre enligt plan samt att de nya redovisningsprinciperna K3 haft en positiv resultatpåverkan i år.

Realisationsvinsterna är ca 106 mnkr lägre än föregående år vilket beror på att färre fastigheter har sålts till bostadsrättsföreningar.

De totala hyresintäkterna är ca 35 mnkr högre jämfört med föregående år och 55 mnkr lägre än budget. Att utfallet är högre än föregående år beror främst på att fler hyresgäster har flyttat in i nybyggda lägenheter samt den avtalade hyresöverenskommelsen. Att utfallet är lägre än budgeterat beror på att ett antal fastigheter sålts till bostadsrättsföreningar.

Intäkterna för uthyrning av lokaler är ca 6 mnkr högre än föregående år. Jämfört med budget är intäkterna ca 2 mnkr högre med anledning av att vakansgraden varit lägre än budgeterat.

Bolagets kostnader för media förbrukning är ca 14 mnkr lägre än föregående år samt 20 mnkr lägre budgeterat vilket till största del är hänförligt till lägre värmeförbrukning 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 något lägre än budget samt utfallet för förra året.

Utdebiteringsgraden i projekt har under året varit lägre än budgeterat och har resulterat i ett lägre resultat med ca 6 mnkr jämfört med budget. Orsaken till detta är att antalet byggstarter i nyproduktion under 2014 har försenats samt att det

interna utvecklingsarbetet som processarbete, systemimplementation och arbetet med att ta fram en ny byggstandard har varit tidskrävande.

Bolagets soliditet uppgår till 64 procent och är 3 procentenheter högre än föregående år. Soliditeten med hänsyn taget till marknadsvärdet uppgår till 72 procent vilket även det är 2 procentenheter högre än föregående år.

Årets resultat

Bolaget avser att återföra ca 335 mnkr från tidigare avsatta periodiseringsfonder enligt gällande skattemässiga regler. Återföreningen får direkt påverkat på bolagets skattemässiga resultat. Det är möjligt att avsätta 250 mnkr till periodiseringsfond.

Stora projekt och investeringar

Årets investeringar avseende maskiner och inventarier, nyanläggningar samt mark uppgick till 664 mnkr vilket är 125 lägre än budget. Den främsta orsaken till avvikelsen är förseningar inom nybyggnationsprojekt. Jämfört med förra året blev utfallet för investeringarna 489 mnkr lägre.

Försäljning av anläggningstillgångar

De boende har erbjudits möjlighet att förvärva sin fastighet genom ombildning till bostadsrätt fram t.o.m. ombildningsstoppet den 15 sep. Under året har 9 fastigheter innehållande 490 lägenheter och 37 lokaler avyttrats. Ytan för lägenheterna uppgår till ca 34 000 kvm och för lokalerna ca 1 300 kvm.

Vidare har en förskola (742 kvm LOA) med fem avdelningar sålts i kv. Snöbärsbusken 1 i Midsommarkransen. Projektet färdigställdes under året och förskolan såldes per den 18/6-2014 på tomträtten till SISAB.

Förvärv

Familjebostäder och JM har under året gemensamt förvärvat en kontorsfastighet i LM Ericssons famla fabriksområde i Älvsjö. Familjebostäders andel uppgår till 49 procent och JM:s 51 procent. Ny detaljplan ska påbörjas med inriktning på ca 480 bostäder för Familjebostäders del.

Effekter av K3 i resultat och balansräkningen

Den redovisningsmässiga förändringen innebär att resultatnivåerna initialt förbättras betydligt, men kommer därefter reduceras pga ökade avskrivningskostnader. Avskrivningarna avseende fastigheternas bokförda värden har ökat från 2,0 till ca 2,17 procent per år på grund av K3 uppdelningen.

Justeringen av de ingående balanserna för 2014 har justerats med 74 mnkr. Denna justering motsvarar en minskning av värdet på förvaltningsfastigheter med 21 mnkr, en ökning av värdet på pågående projekt med 90 mnkr samt en ökad uppskjuten skattefordran med 5 mnkr.

D. Stora Projekt och Investeringar

I bolagets investeringsportfölj ingår för närvarande två projekt med genomförandebeslut med värde över 300 mnkr, sju planeringsprojekt med värde över 300 mnkr samt nio planeringsprojekt med värde mellan 50-300 mnkr.

Genomförandeprojekt över 300 mnkr

Gyllene Ratten 1, Fruängen

Efter beslut av kommunfullmäktige i november 2012 förvärvade Familjebostäder 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 12 136 m². Förvärvskostnaderna för aktierna i bolaget uppgår till 395 mnkr, som utbetalas vid fem tillfällen under byggnadens uppförande och omfattar tomträten samt färdig byggnad. Första etappen flyttade in sommaren 2014 och den sista etappen beräknas inflytta under våren 2015. Den beslutade budgeten bedöms uppgå till 395 mnkr och inga avvikelser bedöms i dagsläget.

Brevlådan, Svedmyra

Styrelsen fattade 2014-12-02 genomförandebeslut om nybyggnad av 126 lägenheter till en total investeringsutgift om 307 mnkr. Genomförandebeslut i kommunfullmäktige beräknas i mars månad 2015. Planerad byggstart är under andra kvartalet 2015. Inflyttning i första etappen sker vid årsskiftet 2016/ 2017.

Planeringsprojekt över 300 mnkr

Årstastråket etapp 1, Årsta

Kommunfullmäktige fattade 2014-09-29, efter styrelsebeslut 2014-04-08, inriktningsbeslut för bostäder på fastigheten. Årstastråkets detaljplan för etapp 1 är den första av tre etapper för ett stort utvecklingsområde inom Årsta 1:1. Området ligger mellan tvärbanans station Linde och Johanneshovsvägen. Projektet har i programhandling en lägenhetsfördelning av ca 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 2015. Total projektkostnad är 490 mnkr och inga avvikelser från denna bedöms i dagsläget.

Kabelverket, Älvsjö

Kommunfullmäktige fattade 2014-05-05, efter styrelsebeslut 2014-03-07, beslut om förvärv av Kabelverket 2 och 7 samt inriktningsbeslut för bostäder på fastigheten. Familjebostäder har tillsammans med JM AB förvärvat fastigheter i området. Förvärvet omfattar delar av det industri- och verksamhetsområde i Älvsjö där Ericssonkoncernen tidigare bedrivit verksamhet. Familjebostäders andel som avses omvandlas till bostadskvarter, omfattar i ca 450 nya lägenheter. Första inflyttning beräknas kunna ske under 2017-2018. Den totala investeringskostnaden för Familjebostäders del av förvärv samt exploateringskostnader och uppförande av hyresrätter uppgår till drygt 1 300 mnkr. Inga avvikelser från denna beslutade budget bedöms i dagsläget.

Sandaletten, Älvsjö

Kommunfullmäktige fattade 2014-12-15, efter styrelsebeslut 2014-08-26, inriktningsbeslut för projektet. Familjebostäder och JM har gemensamt förvärvat en kontorsfastighet i L M Ericssons gamla fabriksområde i Älvsjö. Bolagets 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. Detaljplanarbetet har

påbörjats 2014 och innan planen vinner laga kraft kan lokalerna komma att hyras ut på korttidskontrakt och därefter kommer kontorsbyggnaderna att rivras. Projektet omfattar nybyggnad av 157 lägenheter och ett LSS- boende och en mindre lokal till en total investeringsutgift om 450 mnkr. Inga avvikelser från denna beslutade budget bedöms i dagsläget. Inflyttning beräknas ske 2019.

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 ska få ny lokalisering. Den andra byggnaden är ombyggd till 82 studentlägenheter. Projektet har en omfattande bostadsvolym, ca 590 lägenheter varav ca 210 studentlägenheter, varför bolaget under året inlett ett affärsplanearbete för att identifiera hur området på bästa sätt kan bebyggas för att bli attraktivt. Samtidigt som denna process pågår arbetar bolaget parallellt mot ett plansamråd med stadsbyggnadskontoret. Planerad byggstart är under år 2016. Den beslutade budgeten bedöms uppgå till 1 305 mnkr och inga avvikelser bedöms i dagsläget.

Magelungen Strand, Farsta

I Magelungen strand har Familjebostäder fått en markanvisning i april 2014 med c:a 200 bostäder, i en första utbyggnadsetappen av tre där Familjebostäder är först ut att få markanvisning. Det finns ett program för området men strukturen är inte helt klar. Den beslutade budgeten bedöms uppgå till 440 mnkr och inga avvikelser bedöms i dagsläget. Styrelsen fattade inriktningsbeslut 2014-05-27 och KF förväntas fatta beslut under våren 2015.

Hammarö 9, Farsta

Projektet är en förtätning i anslutning till befintlig fastighet, Hammarö 9, i Farsta, där Nykroppgatan smalnas av så att det får plats med hus längs gatan. Totalt kan projektet ge 170 nya bostäder. Markanvisning har erhållits och även start-PM men planarbetet har inte påbörjats. Budgeten bedöms uppgå till 369 mnkr och inga avvikelser bedöms i dagsläget. Styrelsen förväntas inriktningsbeslut 2015-04-07 och KF förväntas fattas beslut efter sommaren 2015.

Planeringsprojekt om 50-300 mnkr

Årstafältet etapp 2

Styrelsen har fattat inriktningsbeslut 2014-08-26 om nybyggnad av 75 lägenheter till en investering om 237 mnkr med inflyttning 2020. Inga avvikelser föreligger.

Kv Kymmendö, Farsta

Styrelsen har fattat inriktningsbeslut 2014-08-26 om nybyggnad av 25 lägenheter och en förskola till en investering om 66 mnkr med inflyttning 2019. Inga avvikelser föreligger.

Kv Färgfilmen, Bandhagen

Styrelsen har 2014-08-26 fattat inriktningsbeslut om nybyggnad av 55 lägenheter till en investering om 125 mnkr med inflyttning 2018. Inga avvikelser föreligger.

Kv Banken- Växeln, Hägerstensåsen

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nybyggnad av 100 lägenheter till en investering om 266 mnkr med inflyttning 2018. Inga avvikelser föreligger.

Kv Lantarbetaren, Enskede

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nybyggnad av 47 studentlägenheter till en investering om 51 mnkr med inflyttning 2018. Inga avvikelser föreligger.

Kv Reflexen, Bandhagen

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nybyggnad av 36 lägenheter till en investering om 70 mnkr med inflyttning 2018. Inga avvikelser föreligger.

Kv Säterhöjden, Rågsved

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nybyggnad av 180 lägenheter, varav 108 studentlägenheter, till en investering om 224 mnkr och första inflyttning tidigast år 2017. Inga avvikelser föreligger.

Kv Årstastråket etapp 2, Kv Ormlången

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nybyggnad av 97 studentbostäder och en förskola till en investering om 152 mnkr med inflyttning 2018. Inga avvikelser föreligger.

Årstastråket etapp 3, Årsta

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nybyggnad av 110 lägenheter till en investering om 256 mnkr med inflyttning 2019. Inga avvikelser föreligger.

Giggen, Tallkrogen

Beslut om exploateringsavtal har tagits 2014-05-28. På fastigheten finns idag en gammal panncentral, som använts för uppvärmning, men nu tagits ur bruk. Under senare år har det funnits flera lokalhyresgäster i panncentralen, bland annat en bilverkstad. Projektidén är att riva den gamla centralen och istället låta bygga fem bostadshus med 70 lägenheter.

Planen väntas vinna laga kraft våren 2015, om inga ytterligare överklaganden görs. Det finns en önskan från stadsdelsförvaltningen om att få utnyttja 10 lägenheter som gruppboende. Dessa lägenheter ska vara relativt små och vara utformade som vanliga lägenheter. Ytterligare en lägenhet kan användas som samlingslokal för dessa.

Sunneplan, Farsta

Styrelsen har fattat inriktningsbeslut 2014-05-27 om nybyggnad av 130 lägenheter till en total investeringsutgift om 296 mnkr. Inga avvikelser från denna beslutade budget bedöms i dagsläget. Inflyttning beräknas ske 2019.

Brevbäraren, Svedmyra

Styrelsen har fattat inriktningsbeslut 2014-05-27 om nybyggnad av 230 lägenheter till en total investeringsutgift om 180 mnkr. Inga avvikelser från denna beslutade budget bedöms i dagsläget. Inflyttning beräknas ske 2019.

Särskilda uppdrag

Stimulans för Stockholm

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

Student- och ungdomsbostäder

Familjebostäder har stärkt arbetet med att skapa 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. Arbetet kommer att ge utdelning de närmaste åren men under 2014 har inga nya studentlägenheter kunnat erbjudas och målet om 100 studentlägenheter har därmed inte uppnåtts.

Gruppbo- och servicebostäder för personer med funktionsnedsättning

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. Uppgifter om tillgänglighet för rullatorer och rullstolar finns dokumenterat i fastighetssystemet Fasad och är tillgängligt för bostadsförmedling och bolagets personal som ansvarar för uthyrning.

Lars Björk
Tf VD

RESULTATUPPFÖLJNING

Familjebostäderkoncernen 2014

	Utfall 2014	Budget 2014	Utfall 2013
Hysesintäkter	1 701 633	1 753 189	1 676 823
Övriga förvaltningsintäkter	23 592	26 711	13 851
Nettoomsättning	1 725 225	1 779 900	1 690 675
Fastighetskostnader			
Drift	-679 705	-709 685	-702 667
Underhåll	-109 999	-111 580	-301 184
Tomträttsavgälder	-95 389	-96 108	-95 223
Fastighetsskatt	-36 393	-37 349	-37 854
Summa fastighetskostnader	-921 485	-954 722	-1 136 928
Driftnetto	803 740	825 178	553 747
Av- och nedskrivningar	-194 821	-292 622	-260 670
Bruttoresultat	608 919	532 556	293 077
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
försäljningskostnader	-79 657	-82 694	-89 165
Försäljning av fastigheter	456 444	-1 720	562 719
Rörelseresultat	985 706	448 142	766 630
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3 632	70	2 282
Räntebidrag	0		0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-122 102	-143 509	-101 639
Finansnetto	-118 470	-143 439	-99 358
Resultat efter finansiella poster, före skatt	867 236	304 703	667 272
Avgår reavinster	-456 444	1 720	-562 719
Underliggande resultat	410 792	306 423	104 554