

Sammanfattande analys

Kommentar

Familjebostäder har ett tydligt mål i att bidra till fler lägenheter i Stockholm. Bolaget arbetar därför fortlöpande för att säkra den mängd byggstartar 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.

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	◆ Antal ombildade lägenheter	490	500			<i>Totalt ombildades 9 fastigheter med 490 lägenheter. Bolaget fattade beslut i september att med omedelbar verkan avbryta alla försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar med undantag för de fall där föreningarna har haft köpestämman och godkänt förvärv före valdagen 14 september 2014.</i>

Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Kommentar
		 Produktindex <i>Produktindexet som avser egenskaper hos lägenheterna samt i och omkring fastigheten är dyrt att förändra och effekten är ofta fördröjd. Det är därför glädjande att alla frågor som bygger upp produktindex får ett bättre resultat i år jämfört med 2013. Familjebostäder har lagt fokus på att rondera i bostadsområdena för att följa upp avtal med markentreprenörer. Utemiljön som ingår i produktindex får ett betyg som är 4 procentenheter högre än föregående år.</i>	78,2	78,5			
	2. Familjebostäders hyresgäster ska uppleva en kvalitetssäkrad förvaltning och service	 Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA	100 %	100 %			
		 Antal initerade utredningar om olaga andrahandsuthyrning	319	300	319		
		 Rent och snyggt	74,1	73,5			
		 Serviceindex	82	81,5			
	3. Genom markanvisningar och förvärv säkerställa ett tillskott av efterfrågade och prisvärda bostäder	 Antal färdigställda lägenheter <i>Inom ramen för projekt belägna vid Midsommarkransen, Farsta samt Fruängen har bolaget färdigställt 135 lgh.</i>	135	117			

Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Kommentar
		<p>■ Antal färdigställda studentbostäder</p> <p><i>Målsättningen för bolaget var att skapa minst 100 nya studentbostäder per år de närmaste åren. Under 2014 har dock inga studentbostäder färdigställts. Familjebostäder har fem nybyggnationsprojekt i initierings- och planeringsfas som innefattar studentlägenheter vilka beräknas kunna ge ett tillskott om ca 570 studentlägenheter under perioden 2015-2018.</i></p>	0 st	100 st			
		● Antal lägenheter som lämnats till ungdomskön.	123	100			
		● Antal nya markanvisningar	1 493	400			
		<p>■ Antal påbörjade bostäder</p> <p><i>Under året har bolaget inte byggstartat några lägenheter. Anledningen är föresningar inom projektet 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>	0 st	500 st	0 st		
		<p>■ Antal påbörjade hyresrätter</p> <p><i>Under året har bolaget inte byggstartat några lägenheter. Anledningen är föresningar inom projektet 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>	0	500	0		

Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Kommentar
--	---------------------------	-----------	--------	--------	------------------	-------------	-----------

		■ Antal påbörjade lägenheter inom "Stimulans för Stockholm"	0	70	0		
--	--	---	---	----	---	--	--

Inga lägenheter har påbörjats inom ramen för Stimulans Stockholm.

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	52 %	45 %
--	------	------

● Andel dubbdäck	0 %	0 %
------------------	-----	-----

● Andel elbilar	10,34 %	9 %
-----------------	---------	-----







● Andel miljöbilar i stadens bilflotta	100 %	100 %
--	-------	-------








● Andel miljöbränslen i stadens etanol- och biogasfordon	91 %	85 %
--	------	------

◆ Elanvändning per kvadratmeter	21,4 kwh/kvm	20 kwh/kvm
---------------------------------	--------------	------------

Orsaken till att bolaget inte nått årsmålet är att ett antal projekt som skulle bidragit till måluppfyllelse har blivit försenade. De energieffektiviseringsprojekt som pågår utvärderas och analyseras löpande i syfte att förbättra måluppfyllelse.

Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Kommentar
		● Energianvändning per m2	185,28 kWh/m2	186 kwh/m2			
		● Källsorterat avfall per lägenhet och år	44,3 %	40 %			
		<i>I samtliga lägenheter i bolagets bestånd finns det möjlighet till källsortering. Indikatorn visar andelen källsorterat avfall för samtliga lägenheter per år.</i>					
KF's inriktningsmål 2	7. Skapa påverkansmöjligheter och valfrihet inom ramen för vårt bestånd	● Antal tillhandahållna försöks- och träningslägenheter	125	116 st	125		
	9. Familjebostäder ska attrahera och behålla kompetenta och engagerade medarbetare	● Aktivt Medskapandeindex	79	76			
		● Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid	100 %	100 %			
		● Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	80 st	80 st			
		● Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare	73 %	69 %			
		● Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete.	87 %	84 %			
		● Medelantal anställda	276 st	303 st			

Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Kommentar
		 Sjukfrånvaro <i>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.</i>	4,2 %	3,5 %			
KF's inriktningsmål 3	10. Familjebostäder agerar resultatorienterat, affärsmässigt och med hög kostnadsmedvetenhet	 Andel administrations- och indirekta kostnader	6,7 %	7 %			
		 Avkastning på justerat eget kapital	1,7	1,7			
		 Avkastning på totalt kapital	3,2	3,2			
		 Avvikelse investeringsbudget <i>Investeringarna inklusive förvärv uppgår till 664 mnkr i förhållande till den reviderade budget med anledning utav K3 om 799 mnkr. Den främsta anledningen till avvikelsen mot budget är förskjutning av projekt framåt i tiden både avseende nybyggnation samt ombyggnation.</i>	-16,9 %	799 mnkr	664 mnkr		
		 Direktavkastning	3,1	2,9 %			

Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Kommentar
		 Driftkostnad/kvm <i>Driftskostnaderna har minskat med nästan 4 procent jämfört med föregående år. Bolagets BOA + LOA har minskat med 1 procent. Familjebostäder arbetar kontinuerligt med att säka driftkostnaderna/ kvadratmeter.</i>	580	517			
		 Driftnetto/kvm	575	470			
		 Kvm/anställda	5 068	4 658			
		 Marknadsvärde/kvm	18 835	17 892			
		 Resultat efter finansnetto(mnkr)	306	304			
		 Rörelseresultat i % av omsättning	26	22			
		 Underhållskostnad/kvm	79	135			