

Fastighetsbeståndet

Familjebostäder ägde vid årets utgång 358 (368) fastigheter med 18 976 (19 327) bostäder och 2 005 (2 014) lokaler, en sammantagen uthyrbar area om 1 389 330 (1 412 851) m². Majoriteten av fastigheterna innehas med tomträtt. Av den totala arean utgjorde bostäderna 88 (88) procent och lokalerna 12 (12) procent.

Fastigheternas värde

Familjebostäder gör årligen en värdering av fastighetsbeståndet. Marknadsvärdet vid årets slut uppgick till 26 345 (26 579) mnkr. Det bokförda värdet vid samma tidpunkt uppgick till 11 977 (10 585) mnkr. Värderingen är gjord i Datschas värderingssystem som en tioårig kassaflödesanalys för varje enskild fastighet, där Familjebostäder har lagt in grunduppgifterna per fastighet och ansvarar för dess riktighet. NAI Svefa har sedan områdesvis kompletterat med marknadens avkastningskrav samt granskat och i förekommande fall justerat uppgifter om drift- och underhållskostnader, hyresnivåer och vakanser.

Ombildningar

Under förra mandatperioden har hyresgästerna i de allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm haft möjlighet att ombilda till bostadsrätt. Den 14 september 2014 valdes en ny politisk majoritet i Stockholms stad. I och med det fick de allmännyttiga bostadsbolagen i uppdrag att inte längre erbjuda hyresgästerna möjligheten att ombilda. Familjebostäders styrelse beslutade i enlighet med detta att avsluta samtliga pågående ombildningsärenden och inte heller ta emot några nya intresseanmälningar med, undantag för de pågående ombildningsärenden där bostadsrättsföreningen före valdagen hade antagit erbjudandet om förvärv på en s.k. "köpstämman". För Familjebostäders del innebar det att tre ombildningar genomfördes efter valdagen under 2014. Övriga fyra ärenden hade vid tidpunkten för styrelsens beslut ännu ej erhållit något erbjudande och övriga tre ärenden hade fått erbjudande om förvärv, men på valdagen inte antagit erbjudandet på en s.k. "köpstämman".

Förvärv

Familjebostäder och JM har under året gemensamt förvärvat en kontors- och industrifastighet, Kabelverket 7, i LM Ericssons gamla fabriksområde i Älvsjö. Familjebostäders andel uppgår till 49 procent och JM:s till 51 procent. Inom Kabelverket kommer bolaget att uppföra cirka 480 hyresrätter. I nära anslutning ligger två ytterligare nyproduktioner; Sandaletten med 157 hyresrätter och Prästgårdshage med 70 studentbostäder. Alla dessa projekt kommer att utgöra en ny årsring i Älvsjö och samlas under namnet Älvsjöstaden.

Resultat

AB Familjebostäders resultat efter finansnetto uppgick 2014 till 867 (736) mnkr. Resultatet efter finansnetto och exkl. realisationsvinster och återföring av nedskrivningar uppgick till 306 (174) mnkr. Avvikelsen mot föregående år beror främst på lägre underhållsnivå än tidigare år samt övergång till de nya redovisningsreglerna K3, vilket resulterat i att underhållskostnaderna i mindre omfattning än tidigare kostnadsförts och istället aktiverats. Realisationsvinsterna uppgick till 456 (563) mnkr. Bolaget har återfört nedskrivningar om 105 mnkr. Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 692 (580) mnkr.

Den växande regionen och efterfrågan på bostäder i Stockholm gör att bolaget idag inte identifierar några risker för marknadsrelaterade vakanser. Efterfrågan på bostäder är hög i såväl befintligt bostadsbestånd som den färdigställda nyproduktionen. Även efterfrågan på studentbostäder och