

Familjebostäder: VD-kommentar budget 2016 med inriktning för 2017-2018

Reviderad. 2015-03-31

A: Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och inriktningsmål

AB Familjebostäder har till uppgift att bygga och förvalta bostäder och lokaler samt eftersträva hög kvalitet och service för att skapa bästa möjliga kundupplevelse för sina hyresgäster. Tillsammans med stadens övriga bostadsbolag ska Familjebostäder bidra till målet om 140 000 nya bostäder fram till år 2030. Bolaget äger 358 fastigheter med 18 976 bostäder och 2 005 lokaler till en sammanlagd yta om 1 389 330 m². Familjebostäder har 2015-03-15 totalt 279 anställda fördelade på sex arbetskontor i Stockholm.

I Finansborgarrådets förslag till budget 2015, återfinns mål och uppgifter, ägardirektiv och indikatorer dels för bostadsbolagen gemensamt (sid 251-253) och dels för AB Familjebostäder (sid 257-259), vilka utgår ifrån följande inriktningsmål:

- *Ett Stockholm som håller samman*
- *Ett klimatsmart Stockholm*
- *Ett ekonomiskt hållbart Stockholm*
- *Ett demokratiskt hållbart Stockholm*

Utifrån ovan ska Familjebostäder sammanfattningsvis arbeta aktivt med nyproduktion för att bidra till stadens målsättningar för bostadsbyggandet. Bolaget ska verka för alternativa boendeformer såsom kollektivhus och ett särskilt fokus ska läggas på att bidra med hyresrätter som grupper med svag ställning på bostadsmarknaden, såsom t ex unga och studenter, har råd att efterfråga. Inom ramen för bolagets demokratiarbete ska arbetet med boendeinflytande förstärkas, både vad gäller frågor om underhåll, bostadsområdet och miljö. Att bidra till positiv stadsutveckling i ytterstaden är en av bolagets huvuduppgifter, där Familjebostäder har särskilt fokus på Rinkeby, Rågsved och Farsta. Arbetet med tillgänglighet ska fortgå och utvecklas liksom satsningar på ökad trygghet. Familjebostäder ska vara en bra arbetsgivare som erbjuder goda arbetsvillkor. Bolagets arbete, både internt och externt, ska ha ett genus- och antirasistiskt perspektiv. Inom ramen för ett ekologiskt hållbart Stockholm ska Familjebostäder arbeta för bl a effektivare energianvändning och ökad insamling av matavfall. Arbetet med ombildningar till bostadsrätter har upphört.

Ett Stockholm som håller samman

Familjebostäder ska bidra till det ökade nyproduktionsmålet genom att byggstarta minst 500 lägenheter under 2016, och från 2017 öka till minst 1000 lägenheter per år. Med detta bidrar bolaget till de 40 000 nya bostäder som är stadens målsättning fram till år 2020. Bolaget arbetar aktivt för att bidra till en marknad där hyresbostäder är tillgängliga för alla, även för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden, exempelvis studenter och unga. Vidare ska bolaget verka för alternativa boendeformer, såsom kollektivhus.

Utöver tillgången till byggbar mark är det väsentligt att kostnaden för nyproduktion hålls på en nivå, utan att göra avkall på god arkitektur, som möjliggör rimliga hyror för olika grupper.

Grunden för att nå målen kopplade till nyproduktion är främst att bolaget säkerställer tillgången till byggbar mark, samt hittar arbetsätt för att minska produktionskostnaderna. Ackvisitionen sker främst genom förvärv, markanvisningar eller förtätning och utveckling av

egna fastigheter. Bolaget har en projektutvecklingsavdelning som arbetar med att säkerställa tillgången på mark, och i dagsläget finns i projektportföljen drygt 3300 markanvisade lägenheter varav drygt 800 är studentlägenheter. Byggstart för dessa är beroende av bland annat detaljplanearbete varför det idag finns endast preliminära tidpunkter för byggstart och inflyttning. Vid projektering görs även bedömning utifrån behov av, och möjlighet till, grupp- och servicelägenheter. Under 2015 kommer även en förstudie genomföras avseende kollektivhus.

I syfte att minska trösklarna på bostadsmarknaden förändrades kraven på inkomst i slutet av 2014, och därutöver kommer så kallade kompiskontrakt utredas. Bolaget arbetar fortsatt för att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter (FOT).

Bolagets fastigheter finns över större delen av Stockholms kommun, med tyngdpunkter i Rinkeby, Rågsved och Farsta. I dessa tyngdpunkter genomför bolaget särskilda insatser. I ägardirektivet ges bolaget ett särskilt uppdrag att genomföra ett tidigt visionsarbete i Rågsved som del i bolagets ytterstadsarbete. Arbetet ska utgå från boende, lokala aktörer och fastighetsägare i stadsdelen, och vara ett underlag till stadens planeringsarbete i stadsdelen. Inom ramen för Järvalyftet har Rinkeby utvecklats, bl a genom våra pågående insatser på Rinkebystråket. I Rågsved och Farsta har bolaget samarbete med andra fastighetsägare och aktörer för att stärka området. I ytterstaden läggs också fokus på den samhällsservice bolaget inom ramen för sina fastigheter och lokala centrum kan utveckla.

De satsningar Familjebostäder gör inom ramen för social hållbarhet är en del av det allmännyttiga uppdraget varför vi kommer att ta fram ett socialt bokslut enligt de ramar som vi tillsammans med våra systerbolag kommer att arbeta fram.

Ett klimatsmart Stockholm

Arbetet för ett klimatsmart Stockholm pågår, bland annat genom energieffektiviseringar och arbete med att öka käll- och matavfallssorteringen i bolagets fastigheter. Under 2015 påbörjas arbetet med att ta fram plan för att kunna erbjuda infrastruktur för bilpool och elbilar i syfte att minska trafikens klimatpåverkan. Även lösningar för trygga cykelparkeringar med välanpassade c-tal krävs då cykel är ett ökande trafikslag i den växande huvudstaden.

Vid nyproduktion arbetar bolaget med att säkra lösningar som ger klimatsmarta bostäder med låg energiförbrukning. Arbetet med förnyelsebar energi, såsom solceller och solpaneler, kommer att intensifieras, för att ta sikte på en energiförbrukning om 45 kWh/m²/år vid nyproduktion. Det är en utmaning som kräver nytänkande och innovation, för vilken en handlingsplan kommer att tas fram under 2015. Familjebostäder är miljöcertifierat enligt ISO14 001.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Familjebostäder kommer att växa de kommande femton åren. Från dagens närmare 19000 lägenheter beräknas fastighetsbeståndet år 2030 uppgå till emot 34000 lägenheter förutsatt att tillväxten i Stockholm kvarstår parallellt med höga nyproduktionsmål för bostadskoncernen. Tillgången till väl underbyggda beslutsunderlag är mycket viktig. För projekt görs tidigt bedömning av lönsamhetspotential, för att kunna prioritera mellan olika projekt, vilka varierar i omfattning och storlek. Inköps- och upphandlingsprocessen är viktig för kostnadseffektivisering, liksom ett bra fungerande projektverktyg för löpande uppföljning och kontroll.

Bolaget äger och förvaltar idag 358 fastigheter, vilka utgör huvuddelen av bolagets samlade tillgångar. God och genomtänkt förvaltning av bolagets bestånd, som väger samman skötsel, underhåll och ekonomi, är en förutsättning för långsiktigt väl underhållna hus och för en god driftnettoutveckling. Målet är att bolagets fastighetsvärde ska öka. Arbetet med att ta fram en modell för hyressättning pågår och Familjebostäder deltar i detta inom ramen för hyreskommitténs arbete.

Ersättningsinvesteringar ska i första hand finansieras med egna medel, vilket gör att bolagets avkastning behöver ligga på god nivå för att säkerställa framtida underhåll och ombyggnationer. Bolagets verksamhet måste vara kostnadseffektiv, och arbetet med att minska de administrativa kostnaderna relativt fastigheterna kommer att fortsätta. System för rapportering och uppföljning finns men är också under utveckling, inom alla områden från driftskostnader fastighetsnivå till soliditetsutveckling på bolagsnivå.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Under en lång period har bolaget arbetat med boinflytande, ett arbete som kommer att utvecklas så att ökad dialog möjliggörs. Till exempel erbjuds hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll, HLU, där hyresgästen kan tidigare- eller senarelägga sitt underhåll och därmed påverka sin hyra. Rutiner för samråd med hyresgästerna kommer att utvecklas, inte minst vid ombyggnationer. Målet är hög kundupplevelse, att våra hyresgäster ska fortsätta att vara nöjda med sitt boende.

Familjebostäder ska vara en bra arbetsgivare, fri från all typ av diskriminering. Utifrån stadens kommande policys kommer bolagets riktlinjer för ett jämställt och hållbart arbetsliv utvecklas. Under perioden 2016-2020 kommer ca 1/3 av bolagets personal fylla 65 år vilket innebär en stor utmaning, inte minst då bolaget förväntas växa med flera tusen nya lägenheter under perioden. Att arbeta med ett bra arbetsgivarvarumärke är därför mycket viktigt för att attrahera, behålla och utveckla personal.

B. Strategier och marknadsförutsättningar

Efterfrågan på hyreslägenheter i Stockholm är mycket hög. Den marknadsmässiga vakansgraden ligger sedan några år på 0 procent. När det gäller kötiderna ser vi att äldre lägenheter normalt är högt eftertraktade då hyrorna är lägre än i nyproduktion. För bolagets lokaler var den ekonomiska vakansgraden 3,6 procent år 2014.

Bolaget arbetar efter tre strategiska inriktningar; *att erbjuda Hem, att förvalta Hus och att skapa Stad*. Arbetet stöds av bolagets tre identifierade förmågor; förvaltningsförmåga, produktionsförmåga och strategisk förmåga. Inför arbetet med budget 2016 har ett större strategiarbete påbörjats för att säkerställa att den interna inriktning fullt ut stödjer kommunfullmäktiges nya inriktningsmål.

Ett Stockholm som håller samman

En av Familjebostäders primära uppgifter under perioden är att bygga nya bostäder. Samtidigt ska bolaget på ett fortsatt bra sätt förvalta befintligt bestånd, med ekonomi, trygghet och de boende i fokus.

De flesta bostadsprojekt som Familjebostäder har producerat under de senaste åren har tillkommit via markanvisning. I identifieringen av byggbar mark söker bolaget själva intensivt i områden som staden i översiktsplanen pekat ut för förtätning. Härutöver bevakas pågående

utredningar och program där bolaget önskar vara delaktiga. En annan viktig del är även att se över bolagets egna områden om där finns möjlighet till förtätning inom eller i anslutning till egna fastigheter.

Utvecklingen av system för bland annat fastighetsdrift gör att skillnaden i teknik mellan bolagets äldre bestånd och nyproduktion är stor. Ett utvecklingsarbete pågår för att ytterligare underlätta och tydliggöra gränsdragningen och ansvarsfördelningen vid överlämnandet av nyproduktion från projekt- till förvaltningsorganisationen.

Samverkan och samarbete kommer att bli centralt i arbetet att nå bostadsmålen. En stark ägare i Stockholms stad ger möjlighet till ett helhetsgrepp. I ett samarbete mellan bostadsbolagen och bland annat Expolateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret pågår ett arbete med att ta fram "Stockholmshusen", ett byggkoncept som syftar till kostnadseffektiva bostäder med snabbare genomförandetid. Bostadsbolagen har även i uppdrag att i ett övergripande perspektiv identifiera samarbets- och effektiviseringsvinster inom nyproduktionsprocessen

Bolaget samverkar kontinuerligt med Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret för dialog om möjliga projektidéer. För att inte missa projektmöjligheter är även omvärldsbevakning viktig. Den ger bolaget möjlighet att vara med i nya utvecklingsområden och projekt. Även samverkan med privata aktörer ger hög utdelning, då det kommunala åtagandet i ett område skapar trygghet, t ex vid större utvecklingsområden som Älvsjöstaden. Vid utveckling av projektidéer är det väsentligt att tidigt involvera stadens nämnder, aktuell stadsdelsförvaltning och andra intressenter för att fånga lokala behov av komplement till hyresbostäderna, t ex grupp- och serviceboende, förskolor och skolor.

En förhållandevis stor risk enligt bolagets bedömning när behovet av nya bostäder är så stort är en överhettad bygg- och arbetsmarknad som driver på kostnadsutvecklingen. Nytänkande och innovation blir tillsammans med upphandlingsprocessen och kontroll viktiga områden att fokusera på. Tillsammans, med en större volym och med "Stockholmshusen" som utgångspunkt, kan bolagen tillsammans förhoppningsvis attrahera fler byggaktörer, även utanför Sveriges gränser, till våra projekt. En risk som sällan omnämns idag är att det lokala utbudet kan, åtminstone tillfälligt, bli mättat i samband med att större områden utvecklas. Med planering tillsammans med övriga bostadsaktörer kan denna risk minskas.

Ny standard för fibernätet ska utvecklas för att möta den snabba teknik- och användarutveckling som sker. Därtill finns det ett behov av samhällsnära tjänster för kvarboende. Fiber byggs sedan 2007 in i all nyproduktion och även befintligt bestånd har kompletterats med Fiber. Nästa steg för Familjebostäder är att utveckla användningen av fibernätet.

Bolagets arbete med att bidra till utvecklingen av ytterstaden fortsätter. Ett särskilt fokus läggs på att utveckla Rågsved. Bolagets förutsättningar skiljer åt mellan Rinkeby, där visionsarbete har genomförts, och Rågsved vad gäller fastighetsbestånd och struktur för ägande. Det innebär att det inte går att applicera det arbete som genomförts i Rinkeby direkt på Rågsved utan nya arbetssätt och strategier kommer att utvecklas tillsammans med aktörer och boende i området, ett arbete som är påbörjat. Det framgångsrika utvecklingsarbetet kommer även att fortsätta i Rinkeby under perioden, med den nya handelsplatsen i centrum för satsningarna.

Ett klimatsmart Stockholm

Bolaget gör 2015 förstärkningar inom området för drift och energi för att tillföra kompetens i arbetet med att nå energieffektiviseringar. Familjebostäder strävar efter att ligga i framkant och de bostäder som idag projekteras ska som lägst nå Miljöbyggnad nivå silver.

Miljöbyggnad är ett miljöcertifieringssystem utvecklat för svenska förhållanden som ger en bedömning av hur miljömässigt hållbar en byggnad är. Denna metodik ska hjälpa oss att nå miljö- och energimål för nyproduktion. Vid nyproduktion är upphandlingsförfarandet viktigt vid kravställning.

I nyproduktion inarbetas normalt förutsättningar för fullständig käll- och matavfallssortering. För äldre fastigheter fortgår arbetet med att ta fram lösningar som stödjer målet om 70 procent insamling av matavfall år 2020.

Miljöarbetet är i fokus och bolaget bevakar innovation och nytänkade inom området för fastighetsmiljö, både inomhus och utomhus. Det strategiska arbetet ska stödja Stockholms stads strävan om minskat utsläpp från biltrafiken genom bl a öka fokus på kollektivtrafik och cykelåkande. Lägre parkeringstal bör kunna kompletteras med tillgång till infrastruktur för bilpool, för att möjliggöra god boendekvalitet.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Den höga takten i bostadsbyggandet innebär att arbetet med den ekonomiska styrningen, från riktlinjer och rutiner till kalkyler, uppföljning och ekonomiska kontroller behöver följa med utvecklingen. Bolaget har implementerat ett nytt projektstyrningsverktyg och står inför en implementering av dels ett nytt ekonomisystem inom ramen för det stadsövergripande projektet SUNE och dels ett nytt fastighetssystem inom ramen för projekt VERA.

God ekonomisk kontroll är en förutsättning för att bolaget ska kunna genomföra den expansion som planeras. Projektplanernas påverkan på bolagets resultat och soliditet ska kontinuerligt följas upp och analyseras inom ekonomifunktionen. Arbetet med att analysera stöds av ekonomiska nyckeltal via IPD (svensk fastighetsindex) och genom benchmark.

Familjebostäder kommer att fortsätta samverka med bland annat Serviceförvaltningen inom Stockholms stad avseende upphandlingar.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Vid både nyproduktion och ombyggnad behövs tidig information och dialog med närboende i områdena. Eftersom all nyproduktion på något sätt påverkar människor behövs också politiskt mod inom ramen för vår demokrati för att om möjligt minska genomförandetiden för projekt, som idag normalt, utan överklagan, är åtta år från projektidé till inflyttning.

Centralt för ett framgångsrikt Familjebostäder är att bolaget lyckas med rekrytering av kompetens och talanger. Ett strategiskt arbete med bolagets arbetsgivarvarumärke blir med detta centralt. Den generationsväxling som pågår innebär både utmaningar och möjligheter. Utmaningar i form av att säkerställa att inte bolaget lider kompetensförluster, möjligheter i form av kompetensväxlingar för att möta en föränderlig omvärld. Ett aktivt och systematiskt arbete för att kompetensutveckla befintlig personal blir också fortsatt strategiskt viktigt. Genom arbetet med att erbjuda praktik- och traineeplatser ges möjligheter både för bolaget och för den enskilde till goda anställningar.

I tyngdpunktsområdena arbetar bolaget med att erbjuda unga sommarjobb, i ett samarbete med respektive stadsdelsförvaltning. Bolaget strävar också efter att erbjuda praktikplatser och kommer att delta i satsningen på att visstidsanställa ungdomar.

Självklart har Familjebostäder noll tolerans mot kränkande särbehandling, en värdegrund som aldrig får ge vika. Bolaget ska även sträva efter en bredd och mångfald för att säkerställa att alla de kompetenser som behövs i en växande och innovativ framtidsorganisation finns.

Familjebostäder planerar att delta som pilotbolag i av staden initierat arbete med att hitta former för att ställa sociala krav, på t ex kollektivavtalslikande villkor, i upphandlingar.

SWOT-analys

De övergripande styrkor, svagheter, möjligheter och hot som företagsledningen identifierat för det kommande arbetet är följande:

Internt	Externt
Styrkor <ul style="list-style-type: none"> ▪ Projektportföljen storlek och det utvecklade markutvecklingsarbetet ▪ Bolagets långsiktiga och framgångsrika ytterstadsarbete ▪ 3 tydligt formulerade förmågor som byggt en organisation och arbetssätt som strävar mot en helhetssyn 	Möjligheter <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rekryteringsbehov som ger möjlighet till kompetensväxling och bättre representation bland medarbetare och chefer för att bättre motsvara samhällets sammansättning i stort. ▪ Stark ägare med möjlighet till ett helhetsgrepp, liknande 40 k satsningen. ▪ Teknikutvecklingen ger stöd för uppfyllande av mål och uppdrag
Svagheter <ul style="list-style-type: none"> ▪ Överlämningen från projekt till den löpande verksamheten (förvaltningen). ▪ Bolagets samlade arbete med ekonomisk styrning, kontroll och uppföljning. ▪ Helhetsgrepp i bolagets kompetens- och resursbehov på längre sikt. 	Hot <ul style="list-style-type: none"> ▪ Överhettad byggmarknad ▪ Nya hus och ny teknik ställer nya krav på organisation och kompetens ▪ Hyresförhandlingar och planarbetet är två exempel på osäkerheter och externa faktorer som kan göra att tid och kostnad för nyproduktion och ombyggnationsprojekt ökar.

Allt arbete som Familjebostäder bedriver ska syfta till att skapa ett bättre Stockholm utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål. Arbetet med social, klimatsmart, demokratisk och ekonomisk hållbarhet finns och kommer att förstärkas.

C. Ekonomisk analys

Resultatnivån för planperioden ligger i linje med kommunicerade avkastningskrav, d v s på ett resultat om 350 mnkr för 2016, 320 mnkr för 2017 och 300 mnkr för 2018.

Nivån för resultatet är lägre än föregående års framtagna treårsplan. De främsta anledningarna till det är att fastigheter avyttrades under 2014 vilket är direkt resultatpåverkande för hela perioden, hyresutvecklingen bedöms lägre och ett antal projekt motsvarande ca 1000 lägenheter har blivit framskjutna i tiden.

Fram till 2020 kommer bolagets intäkter att öka med ca 17 procent. Denna intäktsökning möts av motsvarande ökade förvaltningskostnader för nya fastigheter, ökade upplåningskostnader för finansieringen av nya fastigheter samt ökade avskrivningar för det ökade beståndet.

Resultat och investeringar i denna treårsplan är, liksom den avlämnad 2015, beräknade utefter det nya K3-reglerna.

Den totala investeringsnivån för planerade projekt under perioden 2016-2020 uppgår totalt till 9,0 mdkr. Nyproduktionen uppgår till 6,8 mdkr och ersättnings- och ombyggnadsinvesteringar uppgår till resterande 2,2 mdkr. De finansiella kostnaderna bedöms nästan fördubblas under perioden givet samma räntenivå som idag. En höjd framtida ränta kan medföra mycket höga finansiella kostnader. I dagens bedömning är inga förvärvsprojekt inräknade. Bolaget kommer inför varje tänkbart förvärv att, utöver lönsamhetskalkyler, noggrant bedöma de finansiella konsekvenserna för bolaget i sin helhet.

Intäkter

- Det finns ett fortsatt stor efterfrågan på bostäder i Stockholm och bolaget bedömer risken för vakanser i nyproducerade bostäder under planperioden till obefintligt.
- Inom nyproduktionen antas full uthyrning till marknadsmässiga hyresnivåer enligt antaganden i investeringskalkylen. Intäkterna i nyproduktionen antas uppstå när produktionen färdigställts.
- Sammanfattningsvis bedöms intäkterna öka under planeringsperioden.

Förvaltningskostnader

- Ökande förvaltningskostnader för tillkommande nyproduktion har beaktats.
- Med ökade byggvolymerna behöver bolaget förstärka med ytterligare resurser och kompetenser varpå en viss ökning av personalkostnader är medtaget i kalkylerna.
- De administrativa kostnaderna bedöms ligga på en konstant nivå under planperioden.
- Sammanfattningsvis bedöms kostnaderna öka under planeringsperioden.

Investeringar

- Investeringar i nyproduktion, ombyggnation och underhåll uppgår till ca 9,0 mdr under 2016-2020.
- För den femåriga planeringsperioden 2015-2020 innebär att drygt 3 300 lägenheter planeras bli inflyttningsklara.
- Förvärv av pågående projekt kommer att behöva komplettera byggnation via markanvisning för att nå volymen. Det är dock mycket svårt att prognostisera kostnader för förvärv varpå inga antagande om förvärv har gjorts.

Avskrivningar och räntor

- Marknadsräntorna är givna från stadsledningskontoret. Räntorna förväntas ligga kvar på en konstant låg nivå om 1,5 procent under planperioden. Eventuellt ökade marknadsräntor bedöms få mycket stora konsekvenser på bolagets resultatnivå.
- Finansiering sker via löpande upplåning mot ett koncernkonto. Bolaget bedömer att den ökade investeringsvolymen under planperioden ökar de finansiella kostnaderna.
- Ökade investeringar medför också ökade avskrivningar. Under planperioden har antaganden gjorts om ökade avskrivningar med två års förskjutning from byggstart för respektive projekt.

För att säkerställa bolagets betalningsförmåga i framtiden följs kostnadsutvecklingen mycket noggrant.

D. Stora Projekt och Investeringar

Bolaget ska från 2017 byggstarta 1000 bostäder per år. Nyproduktionen de kommande åren innebär ett stort antal utmaningar. Bolaget har därför fått i uppdrag av ägaren att identifiera samarbetsområden inom nyproduktionens alla steg för att stödja en stabil och hög volym av kvalitativa bostäder i fastigheter som kan förvaltas effektivt och bidra till en attraktiv expansion av Stockholm.

Genom marknadsanalyser i de större områdena där Familjebostäder är aktiva klargörs, förutom lägenhetstyper, vilka andra värden som efterfrågas, t.ex. studentlägenheter, mix av andra upplåtelseformer och andra verksamheter såsom lokaler. Även behov av förskolor, skolor och särskilda boenden analyseras.

Familjebostäders arbete med att ständigt utveckla kärnprocessen för nyproduktion, ombyggnation och underhåll omfattar utveckling av arbetssätt för att kontinuerligt uppdatera processer, rutiner och checklistor inom ramen för stadens projektstyrningsmodell. Projektprocessen är sedan 2014 digitaliserad i systemverktyg för att ytterligare förstärka kontroll och uppföljning.

Genomförandeprojekt över 300 mnkr

Brevlådan, Svedmyra

Kommunfullmäktige fattade 2015-03-09 genomförandebeslut om nybyggnad av 126 lägenheter till en total investeringsutgift om 307 mnkr. Planerad byggstart är under tredje kvartalet 2015. Inflyttning i första etappen sker vid årsskiftet 2016/ 2017, sista inflyttningsetapp beräknas till kvartal 3, 2017.

Planeringsprojekt över 300 mnkr

Årstastråket etapp 1, Årsta

Kommunfullmäktige fattade 2014-09-29 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 175 lägenheter med tyngdpunkt på stora lägenheter om 3 ROK och 4 ROK. Familjebostäder får tillträde till fastigheten under andra kvartalet 2015. Byggstart beräknas till efter sommaren 2015. Dock behöver markarbeten längs med tvärbanan utföras under 2015. Total projektkostnad är 490 mnkr och inga avvikelser från denna bedöms i dagsläget.

Älvsjöstaden, Älvsjö

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

Kommunfullmäktige fattade 2014-05-05 beslut om förvärv av Kabelverket 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 480 nya lägenheter. Projektet är uppdelat i flera etapper.

Kabelverket DP1

Familjebostäders kvarter 2 byggstartar kvartal 4, 2015 med 133 lägenheter. Inflyttning beräknas kunna ske under slutet av 2017. Totalt är budgeten för denna etapp 371 Mkr. Genomförandebeslut på etapp 1 beräknas ske 7 April 2015 i Familjebostäders styrelse.

Kabelverket DP3

DP 3, arbetet med detaljplan pågår och beräknas vinna lagakraft under kvartal 2 2016. Omfattande ca 350 lägenheter.

Byggstart beräknas kunna ske i slutet av 2017. Totalt är budgeten för denna etapp är ca 929 Mkr.

Sandaletten DP2, Älvsjöstaden

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 är påbörjad med inriktning på c:a 400 bostäder fördelade på tre fastigheter, denna beräknas vinna laga kraft under kvartal 4, 2015. Projektet omfattar för Familjebostäder ca 157 lägenheter och ett LSS- boende samt en mindre lokal till en total investeringsutgift om 477 mnkr. Byggstart beräknas ske i slutet av 2016.

Prästgårdshage DP2, Älvsjöstaden

Styrelsen antog ett inriktningsbeslut i februari 2014 om att bygga 70 studentbostäder i Älvsjö. Planen beräknas vinna laga kraft i november 2015. Beräknad produktionsstart är till sommaren 2016 och första inflytt beräknas då kunna ske i början av år 2018.

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 520 lägenheter varav ca 210 studentlägenheter. Inriktningsbeslut i Kommunfullmäktige togs 2015-03-09. Planhandläggaren är ny och vi beräknar att planen skall ha vunnit laga kraft senast sommaren 2016. Planerad byggstart är under början av år 2017. Den beslutade budgeten bedöms uppgå till 1 305 mnkr.

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. Planhandläggare inväntas.

Hammarö 9, Farsta

Projektet är en förtätning i anslutning till befintlig fastighet, Hammarö 9, i Farsta, där Nykroppagatan 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, planhandläggare inväntas. Budgeten bedöms uppgå till 369 mnkr och inga avvikelser bedöms i dagsläget. Inriktningsbeslut till styrelsen beräknas till kvartal 1, 2016.

Sunneplan/Dalarö, Farsta

Styrelsen har fattat inriktningsbeslut 2014-05-27 om nybyggnad av 130 lägenheter till en total investeringsutgift om 296 mnkr. Inflyttning beräknas ske 2020. Totalt kan projektet växa till 215 lägenheter om projektidéerna faller ut väl.

Planeringsprojekt om 50-300 mnkr

Giggen, Tallkrogen

Detaljplanen är överklagad, vi inväntar att planen skall vinna laga kraft. Förhoppning att en byggstart skall kunna ske under kvartal 3 2015. 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. 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.

Kv Säterhöjden, Rågsved

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nybyggnad av 180 lägenheter, varav 108 studentlägenheter, till en investering om 224 mnkr. Samrådet är flyttades ifrån augusti 2014 till mars 2015. Förhoppning att projektet kan vinna laga kraft i mars 2016, vilket skulle kunna ge en första inflyttning till år 2018.

Årstafältet etapp 2

Styrelsen har fattat inriktningsbeslut 2014-08-26 om nybyggnad av 76 lägenheter till en investering om 237 mnkr med beräknad byggstart år 2019. Byggstart är avhängig av stadens planer med infrastruktur i området.

Kymmendö 3, Farsta

Styrelsen har fattat inriktningsbeslut 2014-08-26 om nybyggnad av 28 lägenheter och en förskola till en investering om 66 mnkr med inflyttning slutet av år 2018.

Ljusterö, Farsta

Markanvisning erhöles 2014-04-03 för nybyggnad av 50 studentlägenheter med inflyttning år 2020. Projektet ligger i samma område som Sunneplan/Dalarö.

Kv Färgfilmen, Bandhagen

Styrelsen har 2014-08-26 fattat inriktningsbeslut om nybyggnad av 60 lägenheter till en investering om 125 mnkr med inflyttning 2019. Samråd är planerat till Maj 2015.

Kv Banken- Växeln, Hägerstensåsen

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nybyggnad av 100 lägenheter till en investering om 266 mnkr med inflyttning 2019.

Kv Lantarbetaren, Enskede

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nybyggnad av 45 studentlägenheter till en investering om 51 mnkr med beräknad inflyttning 2019. Utredning om tunnelbana i området gör att projektet försenas.

Kv Reflexen, Bandhagen

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

Kv Årstastråket etapp 2, Kv Ormlången

Planen beräknas antas i november 2015, byggstart planeras till slutet av 2016. Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nybyggnad av 96 studentbostäder och en förskola till en investering om 152 mnkr med inflyttning 2018.

Årstastråket etapp 3, Årsta

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nybyggnad av 115 lägenheter till en investering om 256 mnkr med inflyttning 2020.

Brevbäraren, Svedmyra

Styrelsen har fattat inriktningsbeslut 2014-05-27 om nybyggnad av 240 studentlägenheter till en total investeringsutgift om 180 mnkr. Inflyttning beräknas ske 2020.

Oldmästaren, Nockebyhov

Markanvisning har erhållits 2015-01-29. Planerat inriktningsbeslut till hösten 2015. Förhoppning om planstart i slutet av år 2015. Byggstart för 90 lägenheter planeras till 2018.

Kristinebergs Slott, Hornsberg

Markanvisning har erhållits 2014-04-03. Förhoppningen är att planstart skall kunna ske under år 2015. Byggstart för 85 lägenheter planeras till 2020-2021.

Projektinvesteringarnas påverkan på bolagets ekonomi

Med tanke på de förväntningar som finns på bland annat en hög nyproduktionsvolym, bedömer Familjebostäder att det är mycket viktigt att hitta en balans mellan investeringsvolym, resultatnivåer och andelen lönsamma projekt. Bolaget ska arbeta för att uppnå en jämn investeringstakt över åren, så att ökade avskrivningar och kapitalkostnader möts upp av ökade intäkter. Räntan ligger i dagsläget på en mycket låg nivå och vid en ökning får det stora konsekvenser på resultatet.

För nyproduktionsprojekt tas en investeringskalkyl fram och för att denna skall godtas skall den ge en lönsamhet och ett direktavkastningskrav enligt stadens riktlinjer. Vid en positiv kalkyl följer normalt ett förslag till inriktningsbeslut och senare även ett genomförandebeslut. Prioriteringar mellan projekt kommer att göras för att få ett så stabilt projektflöde som möjligt över perioden.

Bolaget kommer över lång tid ligga på en mycket hög investeringsvolym, strax under 2 miljarder per år. Bara den hittills säkerställda projektportföljen om drygt 3300 hyresrätter innebär en investering om ca 6,8 mdkr fram till år 2020. Detta ställer sammantaget stora krav, utöver hög kvalitet i byggandet, på god kontroll över investeringar och ekonomi, säkerställande av genomförandekapacitet samt effektiva processer för överlämnande av nya fastigheter till bolagets förvaltning.

Investeringarna i nyproduktion kommer till största del att finansieras med lånade medel då merparten av bolagets överskott behövs för underhållsåtgärder, re-investeringar och ombyggnationer. Det innebär att det lånade kapitalet kommer att öka jämfört med det egna

kapitalet, vilket innebär att soliditeten beräknas minska under perioden.

Strategiska investeringar/nyproduktion

Samtliga nyproduktions- och ombyggnadsprojekt klassificerar bolaget som strategiska investeringar. Utöver dessa projekt genomför bolaget en mängd underhållsprojekt, vilka i första hand klassificeras som ersättningsinvesteringar även om teknikframstegen gör att fastigheternas funktionalitet oftast förbättras. Av bolagets totala investeringar under femårsperioden, 9,0 mdkr, avser ca 6,8 mdkr strategiska investeringar i nyproduktion och 1,1 mdkr i ombyggnadsprojekt. Ersättningsinvesteringar beräknas uppgå till 1,1 mdkr.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Då markanvisningsförfarande och planprocess är tidskrävande eftersöker bolaget kontinuerligt möjliga förvärv i lämpliga lägen. Familjebostäder arbetar för närvarande parallellt med flera förvärv och har för avsikt att söka efter ytterligare fastighetsförvärv på både kort och mer strategiskt på lång sikt för att nå en ökad och jämnare bostadsproduktion av hyresrätter. Bolaget kommer behöva öka investeringsvolymen väsentligt de närmsta åren för att säkerställa ett ökat antal bostäder.

Några försäljningar av anläggningstillgångar planeras inte under perioden.

E. Särskilda uppdrag

Planerad bostadsproduktion - Nya bostäder

Under *Stora projekt och investeringar* ovan presenteras bolaget pågående och planeringsprojekt. Projektportföljen omfattar idag ca 3300 lägenheter varav drygt 800 studentlägenheter.

Student- och ungdomsbostäder

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 200 nya studentbostäder per år de närmaste åren. Vid planering och projektering av kostnadseffektiv bostadsproduktionen har bolaget alltid fokus på miljö, tillgänglighet och kvalitet.

Typhus

En del av projektportföljen kommer framöver att vara säkrad mark för Stockholmshusen, men portföljerna innefattar även mark för annan produktion innefattande bland annat för det uppdrag bolaget har att bygga för särskilda grupper, t ex kollektivhus och studentbostäder.

Övriga behov

I samband med projektering involveras aktuell stadsdelsförvaltning för att så tidigt som möjligt i projektet få med lokala behov av t ex förskola och skola. Tillsammans med stadsdelsförvaltningen diskuteras även behov av grupp- och servicebostäder (LSS-bostäder). Eftersom dessa lägenheter ställer särskilda krav på bl a takhöjd måste de tidigt ingå i projekteringen. Bolaget strävar efter att bidra till stadens mål om att pröva om större projekt kan innehålla minst fem procents bostäder för personer med psykisk eller fysisk funktionsnedsättning. I dagsläget planeras för ett LSS-boende inom ramen för projekt Sandaletten i Älvsjöstaden.

Särskilda underhållsprojekt

Under perioden 2009-2013 har flera underhållsprojekt genomförts inom ramen för Stimulans för Stockholm. Bolagets projekt direkt kopplade till Stimulansåtgärderna är slutförda.

Familjebostäder delar in sina underhållsprojekt i Hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll (HLU) och Långsiktigt planerat underhåll (LPU). Systemet med HLU ger dubbla fördelar. Hyresgästen får inflytande över det inre underhållet och kan tidigarelägga åtgärder mot en extra kostnad alternativt skjuta på en åtgärd och därmed erhålla hyresreducering. För Familjebostäder innebär systemet god kontroll över lägenheternas underhållsbehov.

LPU genomförs enligt upprättade underhållsplaner. Möjlighet till prioritering mellan projekt enligt en särskild framtagen modell ger bolagets förvaltare möjlighet att göra justeringar efter behov. Utöver myndighetskrav är bl a energisparåtgärder prioriterade, tillsammans med andra åtgärder som förbättrar driftnettot i fastigheterna.

I Stockholms innerstad finns fastigheter med ett kulturhistoriskt värde, för vilka särskilda ombyggnadsplaner finns. Under 2015 beräknas ombyggnad av fastighet i kvarteret Ripan 5 på Östermalm påbörjas och för perioden 2016-2018 planeras ombyggnad av Björken 18 (Östermalm) samt Väktaren 37 vid Fridhemsplan.

Minskad energiförbrukning och miljöpåverkan

Familjebostäders arbete med energieffektivisering är ett av bolagets mest prioriterade områden. Under de senare åren har stora underhållsinsatser genomförts med fokus på energieffektivisering, t ex fönster och fasadbyte med tilläggsisolering, ny teknik för ventilationsåtervinning samt insatser på solceller. Det har lett till en minskad miljöbelastning och minskat behov av köpt el för berörda fastigheter och är därför ett arbete som fortsätter

Materialfrågan är och kommer att bli allt viktigare för byggsektorn. Kemikalier i samhället ökar och samtidigt som vi har en ökad kunskap om kemikaliernas miljöpåverkan. Familjebostäders mål är att alltid bygga med hållbara och miljövänliga byggmaterial. Alla byggprodukter ska miljöprövas genom verktyget Byggvarubedömningen. I nyproduktion kommer strategier utvecklas för att minska energiförbrukningen till 45 kWh/m²/år. Ett av våra planeringsprojekt, Oldsmästaren i Nockebyhov, utgör ett för bolaget miljöspetsprojekt där ny teknik kommer att prövas. Målet är här att uppnå Miljöbyggnad nivå Guld.

Tillgänglighet

Inom ramen för stadens *Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning* och Familjebostäders arbete med *Kvarboende för äldre* gjordes år 2008 en inventering av bolagets fastighetsbestånd utifrån ett tillgänglighetsperspektiv, och flera åtgärder har vidtagits utefter resultatet av denna inventering. Under 2015 kompletteras denna inventering i syfte att prioritera återstående arbete som kan göras för att uppnå en så bra tillgänglighet som möjligt till en rimlig kostnad.

I samband med ombyggnad och renovering ses möjligheten över att underlätta för äldre eller rörelsehindrade att byta till lägenhet i entréplan. Likaså 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 och är tillgängligt för bostadsförmedling och bolagets personal som ansvarar för uthyrning. Vid nyproduktion har Familjebostäder en byggstandard som fastställer vissa åtgärder avseende tillgänglighet utöver

lagkrav. Bl.a. ska minst ett eluttag placeras i varje rum i höjd med strömbrytaren för att rörelsehindrade ska få en enklare vardag.

Ytterstadsarbete - bostäder, kultur, skola, idrott, arbete

Familjebostäder ska vara drivande i bolagets tyngdpunkter för ytterstadssatsningarna i Rågsved, Rinkeby och Farsta samt delta i samverkansarbete i Högdalen och Tensta.

I Stockholms stads budget för 2015, med inriktning på 2016 och 2017, ges Familjebostäder fortsatt i uppdrag att ansvara för att genomföra ett tidigt visionsarbete i Rågsved. Det pågår arbete med att ta fram en sammanhållen handlingsplan för den tidiga visionen som en del i bolagets ytterstadsarbete.

Familjebostäder är aktiva i fastighetsägarsamarbetet både i Järva och i Rågsved. Järva Fastighetsägare samlar sedan sju år tillbaka majoriteten av de kommunala och privata hyresvärdarna samt bostadsrättsföreningar i Järva. Inspiration till samarbetet är den amerikanska modellen BID, Business Improvement District. Rågsveds Fastighetsägare har varit aktiva sedan 2012 och har i dag tio medlemmar. Föreningen erbjuder och genomför trygghetsbesiktningar, samordnar sponsring avseende lokala föreningar, genomför gårdstävling och håller seminarier i aktuella ämnen som brottsförebyggande förvaltning och skadedjur. Fastighetsägarföreningarnas gemensamma vision och mål är att stimulera en positiv utveckling samt gynna en långsiktig och god förvaltning.

Tyngdpunkt Farsta ska formulera och driva en vision för den kortsiktiga och långsiktiga utvecklingen av Farsta. Satsningen sker i nära samverkan mellan Stockholm stad, näringsliv, bostadsbolag och andra aktörer. Familjebostäder leder den strategigrupp inom tyngdpunktsarbetet som har i uppdrag att stärka den positiva bilden av Farsta, där fastighetsägarna i området ingår. I bolagets projektportfölj finns även flera nyproduktionsprojekt som planeras ge nya bostäder i Farsta de kommande åren.

Utifrån åsikter vid tidigare boendedialog i Högdalen deltar Familjebostäder genom sin medverkan i Lokala Brå i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltnings fördjupade probleminventeringar för stadsdelarna i Dalen, Östberga, Högdalen, Rågsved och Hagsätra. Ett samverkansprojekt har startat i Högdalen med syfte och mål att skapa ett tryggare centrum. Samverkan, som sker mellan stadsdelen, fastighetsbolagen, utbildningsförvaltningen och polisen, ska till att börja med pågå under 2015.

Familjebostäder omvandlar tillsammans med Exploateringskontoret Rinkebystråket till en levande affärsgata med butiker och restauranger med uteserveringar. Breda trottoarer, små mötesplatser, planteringar och träd kommer att kanta gatan. Den första verksamhet som öppnar är Medborgarkontoret under sommaren 2015. Övriga butiker och restauranger öppnar successivt under perioden 2015-2016.

För Rinkebys långsiktiga tillväxt behövs en större del dagbefolkning, framförallt som underlag för mer handel och service och men också för att koppla ihop stadsdelen mer bl a med Stockholms offentliga verksamhet och näringsliv. Familjebostäder arbetar på olika sätt med frågan, dels konkret genom att inrymma verksamheter i egna befintliga lokaler och dels mer informellt genom förmedling av kontakter med aktörer som behöver andra typer av större lokaler (framförallt kontor). För detta arbete är Stockholms stads planering för området central i syfte att ge möjligheter för arbetsplatser.

Förskolor och skolor

Vid fastighetsutveckling inventeras behovet av förskolor och skolor som en naturlig del i projektet. I exempelvis projekt Kymmendö 3 i Farsta ingår i bolagets planering förskola i anslutning till bostadsproduktionen. Information och dialog med SISAB och stadsdelsförvaltningen för att säkerställa att samhällsservice kan tillhandahållas för de boende sker på ett systematiskt sätt.

Förbättra lokalutnyttjandet

Familjebostäder äger lokaler till en totalyta om ca 166 800 m². Merparten av lokalerna är insprängda i befintligt bostadsbestånd men bolaget äger också lokaler som inrymmer större verksamheter såsom Farsta Sjukhem, Lilla Adolf Fredriks skola på Norrmalm samt Kunskapsskolan vid Sockenplan. Bolaget äger också en kontorsfastighet i Hammarby Sjöstad där ca 50 % av ytan utgör Familjebostäders huvudkontor och resterande hyrs ut till externa hyresgäster. Utöver huvudkontoret i Hammarby Sjöstad har bolaget egna lokaler i Farsta, Högdalen, Rinkeby och på Södermalm. Någon flytt från dessa planeras för närvarande inte, men utesluts inte i framtiden.

Utöver satsningarna i Rinkeby som omnämns ovan äger och förvaltar bolaget Gubbängens Centrum och Årsta Centrum. I Årsta Centrum har satsningar genomförts för områdets kultur- och föreningsliv genom renovering av Årsta Teater och genom att säkerställa att det lokala föreningslivet har tillgång till lokal. Inom ramen för det sk Vårdprogrammet inventeras Årsta Centrum ur ett kulturvärdesperspektiv tillsammans med andra aktörer inom Stockholms stad.

I syfte att se över förutsättningarna för kulturutövning i övrigt ses lokalbeståndet över och vid friställning av lokal ska lämpligheten för att nyttja lokalen till kulturändamål övervägas. I syfte att förbättra lokalutnyttjandet kommer bolaget att ta fram en lokalstrategi.

Stärka demokratin.

Bolaget har deltagit aktivt i stadens fleråriga arbete med boendedialoger och under våren 2015 genomförs en återkoppling i Älvsjö. För närvarande arbetar staden med att utveckla konceptet.

I enlighet med direktiv i Stockholms stads budget 2015 har arbete med att utreda och planera för insatser mot våld i nära relationer påbörjats. Bolaget arbetar med inspiration från konceptet "Huskurage", genom att öka kunskap och kännedom om våld i nära relationer. Inom ramen för detta planerar bolaget att inleda ett pilotprojekt i Rågsved i samverkan med föreningen Rågsveds Fastighetsägare, polis, socialtjänst i stadsdelsförvaltningen, Alla Kvinnors Hus och hyresgästföreningar samt andra betydelsefulla aktörer.

Staden ska vara en bra arbetsgivare

Familjebostäder har idag ca 280 anställda, varav ca 1/3 förväntas gå i pension under en femårsperiod. Som framgår under *Strategier och Marknadsförutsättningar* är bolagets arbetsgivarvarumärke, för att attrahera, behålla och utveckla personal, strategiskt viktigt för nå bolagsmålen. Familjebostäder ska erbjuda marknadsmässiga anställningsvillkor. Bolaget kommer att se över de anställningsvillkor som erbjuds i syfte att se om omfördelningar och effektiva lösningar kan göra anställningsvillkoren mer attraktiva och konkurrensmässiga för bolaget.

Familjebostäder ska vara en arbetsgivare där jämställdhet är lika självklart som att bolaget är fritt från rasism och diskriminering. Dessa värderingar ska genomsyra bolaget, och samtliga chefer ska kontinuerligt påminnas och utbildas inom området. Löner, anställningsvillkor, fortbildningsmöjligheter etc. ska granskas utifrån ett likabehandlingsperspektiv under 2015 för att säkerställa att bolagets värdering efterlevs.

Bolaget planerar att ta emot ca 80 sommarungdomar per år, i ett samarbete med stadsdelarna i Rinkeby-Tensta, Årsta-Enskede-Vantör och Farsta. Därutöver erbjuds ett antal ungdomar med högskole- eller yrkesskolautbildning traineeplatser, främst inom fastighetsförvaltning och projekt. Bolaget har för avsikt att fortsätta det inledda samarbetet med Kista Gymnasium där fyra elever tagits emot från VVS- och Fastighetsprogrammet under 2015. Genom att erbjuda så kallade LIA-platser ges eleverna den kompletterande utbildning som behövs för att bli anställningsbara inom aktuell bransch. Familjebostäder samarbetar även med Jobbtorg Stockholm och tar emot minst åtta praktikanter per år för praktik. Bolaget har även erbjudit praktik för personer med funktionsnedsättning, och kommer även att delta i satsningen på visstidsanställningar för unga. Bolaget konstaterar att merparten av praktikanterna genomför ett utmärkt arbete och utgör en stor tillgång för bolaget.

Social hållbarhet

Bolagets insatser för att utveckla ytterstaden syftar alla till att stärka social hållbarhet. Att utveckla områdena och att skapa attraktiva boendemiljöer i dialog med de boende är ett verktyg för detta. Utöver detta använder bolaget de samarbeten och stöd som utgår till lokala verksamheter i ett strategiskt syfte.

Familjebostäder skriver samarbetsavtal som tydliggör att det stöd som utgår ska vara i linje med bolagets ägardirektiv. Det ska ske med parter som har en tydlig anknytning till de områden där vårt fastighetsbestånd finns. Samarbetsavtalen ska stärka bilden av bolaget som en aktör som tar ansvar för stadens utveckling och attraktivitet där nyttan för hyresgästen och medborgarna står i fokus. Aktiviteter som erbjuds ska uppfylla jämställdhets- och mångfaldskrav och de ska ske på ett öppet sätt som tål granskning.

Bolaget stödjer föreningar inom både idrott och kultur i syfte att skapa meningsfull fritid för framförallt barn och unga och genom ett aktivt samarbete med föreningslivet skapar bolaget förutsättningar för social utveckling i bostadsområdena. Att erbjuda sommarjobb för ungdomar är också en del av det sociala arbetet.

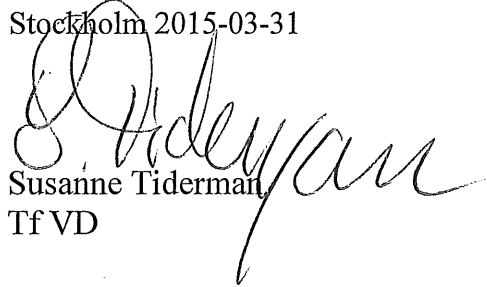
Interna utvecklings- och processarbeten

För att säkerställa att Familjebostäder anpassar sig utifrån ändrade förutsättningarna i byggtakten arbetar bolaget kontinuerligt med att se över bemanning, arbetssätt och stödsystem för att säkerställa att organisationen är rätt dimensionerad, organiserad och har rätt förutsättningar för att bedriva en effektiv verksamhet.

Familjebostäder är, tillsammans med övriga bostadsbolag, pilotbolag vid införandet av Agresso i enlighet med projekt SUNE. Driftstart sker oktober 2015. Parallellt med implementeringen av Agresso pågår arbetet med att kravställa och handla upp ett gemensamt fastighetssystem inom projekt VERA. För bolagets del innebär det att dagens egenutvecklade system, som ägs av stadens bostadsbolag gemensamt, ersätts av ett nytt hösten 2017.

I slutet av 2014 implementerades ett nytt projektstyrningsverktyg. Tillsammans med nytt ekonomi- och fastighetssystem innebär det att de centrala systemstöden i bolagets verksamhet inom en kort period byts ut och ersätts av nya. De nya systemlösningarna ska ge Familjebostäder bättre förutsättningar för att bedriva verksamhet enhetligt, effektivt och rättssäkert. Bolagsledningen följer särskilt dessa projekt för att säkerställa att implementeringen fortlöper plan enligt.

Stockholm 2015-03-31

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Susanne Tideman', written over the typed name.

Susanne Tideman
Tf VD