



KONTAKT

Susanne Tiderman

Administrativ Chef

08-737 21 10

susanne.tiderman@familjebostader.com

Rapport resultat Tertial 2 och Prognos 2 för 2015

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Rapport resultat Tertial 2 och Prognos 2 för 2015 godkänns

Anette Sand
VD

Susanne Tiderman
Avdelningschef

Sammanfattning

Resultatet efter finansnetto uppgår för perioden till 242 mnkr att jämföra med 239 mnkr motsvarande period 2014 (552 mnkr inkl. reavinster från fastighetsförsäljningar). Resultatet, rensat från resultat från fastighetsförsäljningar, är bättre än föregående år. Resultatet påverkas positivt av ökade intäkter, lägre räntekostnader och en mild vinter men också negativt främst av lägre hyreshöjning än budgeterat och högre avskrivningskostnader till följd av K3.

Investeringsutgifter om 396 mnkr (445 mnkr) har bokförts under andra tertialet, avseende bl a 72 mnkr i Rinkebystråket och 33 mnkr i projekt Rösträknaren. Bolaget har inte genomfört några försäljningar eller förvärv av anläggningstillgångar under perioden.

Av ägarnas 45 indikatorer bedöms bolaget uppnå 42 indikatorer helt eller delvis. Det är bra, men strävan är givetvis 100 %. Som nämnts i rapportering i prognos 1 kommer bolaget inte nå målet att färdigställa 200 studentlägenheter i år då inga lämpliga förvärv kunnat genomföras, dock projekterar bolaget många lägenheter för studenter/unga under de närmaste åren. Målet om antal påbörjade lägenheter uppnås inte helt då en detaljplan är överklagad och byggstart troligen skjuts upp till efter årsskiftet. Några budgeterade projekt har flyttats fram i tid vilket för med sig att bolaget inte kommer nå den budgeterade investeringsvolymen för 2015.

Bakgrund

I enlighet med arbetsordningen för AB Familjebostäders styrelse samt anvisningar från Stockholms Stadshus AB avlämnas härmed tertialrapport 2 för perioden 1 maj - 30 augusti 2015.

Ärendet

Bifogade VD-kommentarer, resultatuppföljning, underlag för uppföljning av stora projekt samt ILS-rapportering lämnades den 14 september till Stockholms Stadshus AB i enlighet med koncernens tidplan för årets tertialrapportering.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom den administrativa avdelningen i samråd med övriga avdelningar.

Bolagets analys och bedömning

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgår till 305 mnkr för året, vilket är 19 mnkr sämre än avkastningskravet.

Lägre utfall från hyresförhandlingarna än budgeterat samt engångskostnad relaterad till sålda fastigheter gör att resultatet blir sämre än budgeterat. Åtgärder för att förbättra resultatet har vidtagits och arbete pågår.

Ett arbete avseende systematiserad hyressättning har påbörjats av stadens bostadsbolag gemensamt tillsammans med Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna. Arbetet är viktigt för att hitta en gemensam hållbar och accepterad modell. En god och stabil intäkt är en grundförutsättning för att bolaget ska kunna genomföra hela sitt allmännyttiga uppdrag.

Under perioden 2011-2014 ökade byggkostnadsindex med 7 % jämfört med KPI:s ökning om 1 %. Skillnaden upplevs inte minska, och inom vissa avtalsområden resulterar den något överhettade marknaden i få anbudsgivare och högre kostnader i samband med upphandling. Arbetet med att hitta vägar för att nå lägre kostnader med bibehållen kvalitet pågår kontinuerligt inom upphandling, och ett för bostadsbolagen gemensamt förslag till kravställning inom sk "vita jobb" har tagits fram. Genom bra samarbetet inom staden avseende Stockholmshusen finns förutsättningar för lägre kostnadsnivåer i nyproduktionen till följd av större volymer och ökad konkurrens.

Bolaget har genomfört ett tjugotal rekryteringar hittills 2015. Familjebostäder är i ett generationsskifte samtidigt som det finns behov av nyanställningar till följd av den ökade byggtakten. För vissa tjänster, exempelvis projektledare, är det stor konkurrens om den tillgängliga kompetensen. Ett aktivt arbete med att utveckla och vårda arbetsgivarvarumärket pågår.

Det är bolagets bedömning att merparten av målen i huvudsak kommer att uppfyllas. I bifogade dokument redovisas bolagets uppföljning mer i detalj.

Investeringsvolymen förväntas minska, från 1 104 mnkr i budget till 836 mnkr i prognos 2. Bolaget har gjort omfördelningar mellan åren där så är möjligt, men trots detta innebär senareläggning i stora projekt i bl a Rinkeby (Kvarnberget) och Älvsjö att investeringar skjuts något framåt i tiden. Några försäljningar av bostadsfastigheter planeras inte under året, men det är möjligt att avyttring av en mindre fastighet innehållande en lokal kan komma att genomföras under hösten.

Bilagor

1. VD-kommentarer
2. Resultatuppföljning
3. Uppföljning av stora projekt och investeringar
4. ILS-Uppföljning av Indikatorer – Tertial 2