

2016-01-22

**KONTAKT**

Karin Jacobsson
Ekonomichef
08-737 20 42

VD-kommentarer AB Familjebostäder avseende Tertial 3**Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

Familjebostäders övergripande uppdrag är att ge stockholmarna nya bostäder och ha en fastighetsförvaltning i framkant. Vi ska vara socialt ansvarstagande och bidra till utveckling i ytterstaden samt medverka till minskad klimatpåverkan. Vidare ingår även i uppdraget att aktivt främja demokrati- och jämställdhetsfrågor, vara en bra arbetsgivare samt ha bra ekonomisk kontroll och hushållning.

Av målen har 41 av 45 mål/indikatorer uppnåtts, helt eller delvis. Vi har överträffat målet om markanvisade lägenheter, 1055 lägenheter jämfört med målet om 1000 lägenheter. Vi ser en positiv utveckling av vårt driftnetto jämfört med föregående år. De administrativa och indirekta produktionskostnaderna minskar. Marknadsvärdet på vårt bestånd har ökat både till följd av ett ökat fastighetsbestånd men även sjunkande direktavkastningskrav och något stigande hyror. Investeringsutgifter blir dock lägre än budget till följd av förseningar i detaljplanarbeten utanför bolagets kontroll. Bolaget har påbörjat 479 lägenheter under 2015. Av de ca 900 studentlägenheter som ligger i plan att påbörja de närmaste åren har inga påbörjats under 2015. Bolaget har tagit emot tio praktikanter varav fyra via Jobbtorg Stockholm, vilka har haft svårt att hitta matchningar med vårt behov. Mer information framgår nedan samt i bolagets ILS-rapportering

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Sveriges, och inte minst Stockholms, befolkningmängd fortsatte att öka under 2015, i Stockholm med knappt 11000 personer fram till oktober månad. Det råder fortsatt mycket hög efterfrågan på bostäder. Bolaget har därför inte haft några marknadsrelaterade vakanser i bostadsbeståndet. Med anledning av den akuta flyktingsituation som uppkom under fjärde kvartalet har bolaget snabbt, ibland på mindre än ett par dygn, tillhandahållit lokaler till stadens flyktingmottagning. För lokaler har den marknadsrelaterade vakansgraden uppgått till 3,4 % vilket är klart bättre än bolagets mål om 4 %.

Ett arbete avseende systematiserad hyressättning pågår i positiv anda, med målsättning att vara klart 2016, gemensamt med stadens övriga bostadsbolag, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna. Arbetet är viktigt för att hitta en gemensam hållbar och accepterad modell för hyressättning.

KPI har i november 2015 ökat med 0,1 % på helårsbasis och motsvarande faktorprisindex för flerbostadshus med 1,7 %. Statistiken avser hela landet, och är betydligt lägre än den kostnadsutveckling bolaget upplever på grund av en överhettad konjunktur i Stockholmsområdet. Den goda konjunkturen har bl a medfört att bolaget inte alltid fått in anbud i upphandlingar. Det har också medfört att kostnader inom vissa områden vida överstigit budget, som t ex ett

ventilationsprojekt i Tensta, vilket resulterade i att projektet fick avbrytas. Arbetet med ”Stockholmshusen” har varit prioriterat under året, och genom detta finns goda förutsättningar för lägre kostnadsnivåer i nyproduktionen till följd av kortare ledtider, större volymer och ökad konkurrens. I lönerevisionen 2015 ökade lönerna med ca 2,2 % exkl. löneglidning.

Bolaget har fått 31 nya medarbetare under 2015, samtidigt som 18 personer gått vidare till nya utmaningar och 6 personer gått i pension. Det utökade antalet tjänster återfinns först och främst inom projektutvecklingsavdelningen för att möta den ökade nyproduktionstakten. För vissa tjänster är det stor konkurrens om den tillgängliga kompetensen. Bolaget har arbetat med sitt arbetsgivarvarumärke, och bl a deltagit i Framtidståget, ett arrangemang som fastighetsbranschens utbildningsnämnd arrangerar.

Under 2015 har flera projekt pågått parallellt inom området för systemstöd. Genom Antura, ett nytt projektstyrningsverktyg, har bolaget fått bättre ekonomisk styrning och uppföljning av projekt. Det stadsgemensamma ekonomisystemet Agresso driftsattes i oktober och möjliggör nya arbetssätt, bl a har skanning av fakturor lagts ut till extern part. Upphandling av nytt gemensamt fastighetssystem för stadens bostadsbolag har genomförts, tilldelningsbeslutet är dock är överklagat. Planen är att det nya fastighetssystemet implementeras hos Familjebostäder under 2017. Löneadministrationen kommer från 2016 hanteras internt i Familjebostäder.

En genomlysning av den samlade ekonomifunktionen har genomförts. Det konstateras att väldigt mycket fungerar bra, men att det finns några områden med utvecklingspotential. Ekonomiorganisationen har förstärkts och under 2016 kommer nya arbetssätt implementeras.

Familjebostäders dotterbolag Fastighets AB Pendlaren 1 och Hemmahamnen Bostad AB har fusioneras med moderbolaget i december 2015.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultat efter finansnetto

Årets resultat efter finansnetto uppgår till 324 mnkr, att jämföra med budgeterat resultatkrav om 324 mnkr och föregående års resultat 867 mnkr. Föregående års höga resultat beror främst på intäkter från försäljning av fastigheter.

Årets resultat efter finansnetto, rensat från poster av engångskaraktär, är 336 mnkr, jämfört med 2014 års resultat på 306 mnkr. I posterna av engångskaraktär ingår kostnader hänförliga till tidigare genomförda fastighetsförsäljningar.

Verksamhetens resultatförbättring från föregående års 306 mnkr till 336 mnkr förklaras främst av hyresförhandlingarna och det ökade fastighetsbeståndet som bidragit till högre intäkter samt lägre drifts- och finansiella kostnader.

De totala hyresintäkterna är ca 33 mnkr högre jämfört med föregående år och ca 5 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 den budgeterade hyreshöjningen inte nåddes i hyresöverenskommelsen vilket motsvarar lägre intäkter jämfört med budget på 19 mkr.

Intäkterna för uthyrning av lokaler är ca 10 mnkr högre än föregående år vilket beror främst på intäkterna från de nybyggda lokalerna i Rinkeby. Intäkterna är i linje med budget.

Bolagets kostnader för mediaförbrukning är ca 2 mnkr lägre än föregående år samt 15 mnkr lägre än budgeterat. Det lägre utfallet är i båda fallen 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. De främsta orsakerna till det är ej genomförda marknadsföringsinsatser, lägre konsultkostnader samt nyrekryteringar som fallit ut senare än planerat.

Bolagets finansiella kostnader är ca 36 mnkr lägre än föregående år vilket här hänförligt till lägre räntesats. Jämfört med budget är kostnaderna 19 mnkr lägre med anledning av en lägre belåningsgrad hänförligt till förseningar inom ett antal nybyggnadsprojekt samt en något lägre räntesats än budgeterat.

Av- och nedskrivningar avviker med 22 mnkr mot årets budget och 153 mnkr jämfört med föregående år. Den stora avvikelserna jämfört med föregående år beror på en återföring av nedskrivning för lokalerna i Rinkeby som gjordes i samband med föregående års bokslut. Avvikelsen mot årets budget beror främst på en nedskrivning som gjorts på fastigheten Limkakan.

Personalkostnaderna för bolaget är ca 11 mnkr lägre än budgeterat vilket är hänförligt till att nyrekryteringar inte gått lika fort som planerat, lägre uttagsskatt samt lägre utbildningskostnader. Jämfört med föregående år är utfallet 17 mnkr högre vilket till största delen är hänförligt till nyrekryteringar. Antalet anställda uppgår till 275.

Bolagets soliditet uppgår till 65 (64) procent. Soliditeten med hänsyn taget till marknadsvärdet uppgår såsom föregående år till 71 (72) procent.

Stora projekt och investeringar

Årets investeringar avseende maskiner och inventarier, nyanläggningar samt mark uppgick till 651 (664) mnkr vilket är 453 lägre än budget. Den främsta orsaken till avvikelserna är förseningar inom nybyggnadsprojekt. Tidsförskjutningar har uppkommit i bl a projekt Giggen, Älvsjöstaden och i Säterhöjden, främst genom försenade eller överklagade detaljplaner. Även i ombyggnadsprojekt har tidplaner förskjutits, bl a i projekt Limkakan i Bandhagen där entreprenören bytts ut och i projekt Kvarnberget 2 där projektering tillsammans med tilltänkt hyresgäst fortfarande pågår.

Försäljning av anläggningstillgångar

Inga anläggningstillgångar har sålts under året.

Förvärv

Bolaget har förvärvat fastigheten Årstaberget 1:7 i Årsta av Jernhusen. Familjebostäder tillträder fastigheten under 2016 och planen är att bygga ca 220 lägenheter.

Stora projekt och investeringar

Familjebostäder har för närvarande ca 30 pågående investeringsprojekt och 5 ombyggnadsprojekt till ett värde över 50 mnkr per projekt vilka redovisas i särskild ordning. Nedan följer beskrivning över projekt till ett värde över 300 mnkr.

***Genomförandeprojekt över 300 mnkr, Projekt med genomförandebeslut i styrelsen
Brevlådan, Svedmyra***

Styrelsen fattade 2014-12-02 genomförandebeslut om nybyggnad av 126 lägenheter till en total investeringsutgift om 307 mnkr. Genomförandebeslut i kommunfullmäktige togs 9 mars, 2015. Byggstart skedde under tredje kvartalet 2015. Inflyttning i första etappen är planerad till september 2016, sista inflyttningsetapp beräknas till kvartal 3, 2017.

Älvsjöstaden, Älvsjö

Kommunfullmäktige fattade 2014-05-05, efter styrelsebeslut 2014-03-07, beslut om förvärv av Kabelverket⁷ samt inriktningsbeslut för bostäder på fastigheten. Förvärvet har gjorts tillsammans med JM AB. Förvärvet omfattar delar av det industri- och verksamhetsområde i Älvsjö där Ericssonkoncernen tidigare bedrivit verksamhet. Fastighetsreglering har skett vilket inneburit att fastigheten har delats upp i flera nya fastigheter. Familjebostäders andel, som avses omvandlas till bostadskvarter, omfattar ca 650 nya lägenheter. Den totala investeringskostnaden för Familjebostäders del av förvärv- samt exploateringskostnader och uppförande av hyresrätter uppgår till drygt 1 845 mnkr. I detaljplan 3 har beräkning gjorts att fler bostäder kommer skapas än beslutad budget. Projektet är uppdelat i flera etapper:

Kabelverket DP1

Familjebostäders kvarter 2 byggstartar kvartal 1, 2016 med 133 lägenheter. Inflyttning beräknas kunna ske under slutet av 2017, med sista inflyttning under år 2018. Totalt är budgeten för denna etapp 371 Mkr. Genomförandebeslut på etapp 1 antogs den 7 april 2015 i Familjebostäders styrelse.

Kabelverket DP3

DP 3, arbetet med detaljplan pågår och beräknas vinna lagakraft under Q2 2016. Omfattar ytterligare ca 455 lägenheter. Byggstart beräknas kunna ske i slutet av 2017. Totalt är budgeten för denna etapp är ca 1.354 Mkr.

Kabelverket 11, hus 8A (Studentbostäder)

Konvertering av befintlig kontorsbyggnad till 87 st studentbostäder. Projektet har brutits ur DP3 och beräknas produktionsstarta Q2, 2016. Genomförandebeslut togs i styrelsen 2015-12-01. Budgeten är 130 Mkr

Röstråknaren, Årstastråket etapp 1, Årsta

Familjebostäders styrelse fattade 2015-08-25 genomförandebeslut om bostäder på fastigheten Röstråknaren 1. Detaljplan för Röstråknaren 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 187 lägenheter med tyngdpunkt på stora lägenheter om 3 ROK och 4 ROK. Projektet inrymmer också ett LSS-boende och 4 lokaler. Byggstart sker Q2 2016 (med definition gjuten bottenplatta). Total budgeterad projektkostnad är 620 mnkr.

***Planeringsprojekt över 300 mnkr, Projekt med inriktningsbeslut i styrelsen
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 1, 2016.

Projektet omfattar för Familjebostäder ca 157 lägenheter och ett LSS-boende samt en mindre lokal till en total investeringsutgift om 480 mnkr. Byggstart beräknas ske i slutet av 2016.

Perstorp, Sköndal

Styrelsen beslutade i december 2011 om förvärv av kv. Perstorp 1 i Sköndal från Micasa AB till en kostnad av 88,7 mnkr. Fastigheten är belägen på en höjd ovanför sjön Drevviken och består av två huskroppar. I dagsläget bedriver stadsdelsförvaltningen vårdverksamhet i en av byggnaderna. Den verksamheten ska på sikt få ny lokalisering. Den andra byggnaden är ombyggd till 82 studentlägenheter. Projektet har en omfattande bostadsvolym, ca 600 lägenheter varav ca 210 studentlägenheter. Inriktningsbeslut i Kommunfullmäktige togs den 9 mars, 2015. Planprocessen har dragit ut på tiden något och planen beräknas vinna laga kraft Q4 2016. Planerad byggstart är under början av 2017. Den beslutade budgeten bedöms uppgå till 1 305 mnkr.

Magelungen Strand, Farsta

I Magelungen strand har Familjebostäder erhållit en markanvisning i april 2014 med c:a 200 bostäder, i en första utbyggnadsetappen av tre där Familjebostäder är först ut att få markanvisning. SBK arbetar med strukturen på området och planstart kan förhoppningsvis ske Q1 2016. Den beslutade budgeten bedöms uppgå till 440 mnkr. Styrelsen fattade inriktningsbeslut 2014-05-27.

Marman, Årstaberget

I september 2015 förvärvades mark ifrån Jernhusen, fastigheten Årsta 1:7 i direkt närhet till Årstabergets pendeltågsstation. Familjebostäder tillträder fastigheten Q1 2016 och totalt beräknas projektet kosta 666 mnkr och generera ca 220 lägenheter. Byggstart planeras till år 2018. Styrelsen fattade inriktningsbeslut 2015-09-29.

Algoritmen, Hagastaden

I kommande Hagastaden har Familjebostäder erhållit en markanvisning i oktober 2015. En tidig kalkyl ger en kostnadsuppfattning på 643 mnkr för att bygga ca 150 lägenheter, 2 förskolor, 1 gruppboende, 1 lokal och ett garage med 75 platser. Planerad byggstart är till år 2017. Styrelsen tog inriktningsbeslut 2015-12-01.

Länsmannen, Enskede IP

Familjebostäder har sedan 2009-08-27 varit tomträttsinnehavare. På fastigheten finns en före detta kontorsbyggnad, en butik samt en markparkeringsyta. Befintlig kontorsbyggnad där det idag är en skola ska behållas medan lågdelen rivs och fler byggnader tillkommer. Projektet innehåller 275 lägenheter varav 100 studentlägenheter samt lokalytor. Inriktningsbeslut togs i styrelsen 2015-12-10. Budgeten beräknas bli 750 mkr. Målsättningen är byggstart Q1 2018 med preliminär inflyttning 2020

Bjurö 1, Farsta Strand

Markanvisning erhållen 2015-11-12 i anslutning till befintlig tomträtt. Projektet omfattar 220 lägenheter varav 90 i så kallade Stockholmshusen. Förutom de 220 bostäder som markanvisats inrymmer projektiden ytterligare 80 bostäder som exploateringskontoret planerar markanvisa till en bostadsrättsaktör. Budgeten beräknas till 542 mkr. Styrelsen tog inriktningsbeslut 2015-12-01. Möjlig byggstart Q3 2017 med färdigställande 2021.

Särskilda uppdrag

Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder

Familjebostäder har i uppdrag att fördubbla sitt bostadsbyggande, från 500 lägenheter till 1000 lägenheter per år. För att klara denna uppgift och säkerställa möjligheten till framtida byggstartar har arbetet med ackquisition ytterligare intensifierats. År 2015 säkrades bygggrätter för totalt 1275 lägenheter, 220 genom förvärv och 1055 genom markanvisningar från staden.

Familjebostäders har påbörjat 479 lägenheter, ett bra resultat men ändå lite under målet om 516 lägenheter som inte nåddes på grund av en överklagad detaljplan. I bolagsmålen ingick även att färdigställa 200 studentlägenheter, vilket enligt budget förutsatte förvärv av ett lämpligt objekt. Detta har tyvärr inte kunnat uppnås, men bolaget planerar för ca 900 studentlägenheter de närmaste åren. Under 2015 har dialog förts med en kollektivhusförening för att i samarbete med dem ta fram förslag på ett kollektivhusprojekt. Vid projektering görs alltid en analys, vilken typ/storlek av bostäder behöver området och staden i stort för att säkerställa utbud till olika familjekonstellationer.

Ett positivt och konstruktivt arbete har genomförts tillsammans med stadens övriga bostadsbolag och berörda förvaltningar i projekt Stockholmshuset. Efter ett intensivt arbete under våren omvandlades en projekttid till ett förfrågningsunderlag som resulterat i avtal med fyra byggentreprenörer. Projekteringen tar nu fart och bolaget har höga förväntningar om en snabbare projektprocess för att få fram nya bostäder till lägre kostnader. Första byggstart beräknas för Familjebostäders del ske 2017. Familjebostäder har under året arbetat aktivt med att söka kostnadseffektiviseringar i nyproduktion, t ex genom projektgemensamma upphandlingar för att öka volymen och på så sätt attrahera flera entreprenörer.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

För att sänka trösklarna till bostadsmarknaden implementerades nya godkännandekrav och möjlighet till tidsbegränsade ”kompiskontrakt” för unga under 2015. I december tog styrelsen beslut om att 2016 även erbjuda ”kompiskontrakt” för personer som är 65 år och äldre. Det innebär att fler hushåll kan godkännas för tecknande av hyreskontrakt. Alla tomställda lägenheter förmedlas via Bostadsförmedlingen i Stockholms stad, vilket garanterar likabehandling. Arbetet med att motverka avhysningar fortgår genom tidiga kontakter. Bolaget har egna störningshandläggare.

En nyproduktion till rimlig kostnad möjliggör hyresnivåer för moderna och bekväma lägenheter som normalinkomsttagare kan efterfråga. Då skapas flyttkedjor och lägenheter med lägre hyra kan frigöras för grupper med lägre inkomster. För att möjliggöra sådan nyproduktion är projekt Stockholmshuset viktigt.

Bolaget fick under hösten i uppdrag att se över möjligheten att tillskapa boende för ensamkommande flyktingbarn. I det korta perspektivet erbjöds lokaler som har tagit emot i genomsnitt ca 210 barn per dag. För att bidra till bostäder för personer med psykiska och fysiska funktionsnedsättningar har dialog förts med varje stadsdelsförvaltningarna om behov i samband med nyproduktion och vid tomställning av lämpliga fastigheter. Bland annat erbjöds under våren Södermalms Stadsdelsförvaltning att pröva behovet, då möjlighet fanns att bygga om två uppsagda förskolor till LSS boende. Vid tomställning av lägenhet provas alltid om

bostaden är lämplig för någon särskild grupp. Bolaget har under 2015 förmedlat 114 försöks- och träningslägenheter och 101 ungdomslägenheter.

Ett klimatsmart Stockholm

Minska energiförbrukningen, genomföra energieffektiviseringar, minska utsläpp och minska långsiktiga kostnader

Hållbarhet är viktigt! Inom området miljö arbetar Familjebostäder aktivt och långsiktigt med att minska de klimatpåverkande utsläppen. På energisidan har fokus varit optimering av tidigare genomförda energisparprojekt. Ett antal mindre energisparprojekt har dock genomförts bl a har fasader tilläggsisolerats i samband med fasadbyte på fastigheter i Stureby och Svedmyra. Bolaget har minskat energiförbrukningen från ett genomsnitt om 164,6 kWh/m² år 2014 till 161,2 kWh/m² år 2015. Det är väldigt bra, även om inte målet om 160,0 kWh/m² riktigt nås. Vid all ny- och ombyggnadsprojektering diskuteras möjlighet till förnybar energi. I bland annat nyproduktionen Brevlådan utrustas fastigheten med solpaneler och solfångare. För att stärka kompetensen ytterligare i bolaget har en energiexpert anställts.

För att möjliggöra stadens matavfallsmål år 2020, där 70 % av allt matavfallet ska samlas in, arbetar Familjebostäder med att skapa förutsättningar för matavfallsinsamlingar. Vid slutet av 2015 har 55,9 % av alla lägenhetsinnehavare tillgång till insamling. En matavfallsplan har tagits fram för det fortsatta arbetet. Informationsinsatser har genomförts under året. Diskussion om möjligheter till vertikala trädgårdar förs vid projekt och i befintligt bestånd uppmuntras initiativ till trädgårdsodling.

Även Familjebostäders egen verksamhet ska vara hållbar. En ny policy för arbetsresor med en tydlig prioritering av transportmedel har implementerats.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Strategigruppen för tillgänglighetsfrågor tar, tillsammans med berörda avdelningar och enheter, årligen fram, och följer upp aktiviteter i syfte att underlätta delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Vid ombyggnad och större underhållsåtgärder genomförs åtgärder som syftar till att förbättra tillgängligheten och underlätta för äldre att bo kvar. I till exempel en äldre fastighet vid Mariatorget kontrastmarkerades trappsteg, hisskorgen byttes ut mot en större som klarar vändning av rullator och lägenheternas badrum fick förhöjd WC-stol. Under våren genomfördes en insikts- och bemötandebildning för personal. Bolagets webbplats har uppdaterats utifrån synpunkter från Funka.nu. Under hösten inleddes ett arbete med att se över fastighetsinformation utifrån ett delaktighetsperspektiv. Inventering av fastigheter, för kvalitetssäkring av registrerade tillgänglighetsnivåer, har fortgått. I samband med större nybyggnadsprojekt har även möjlighet och behov till särskilda boenden prövats. I projekt Sandaletten och Rösträknaren planeras t ex för LSS-boenden och i Algoritmen för en gruppbostad.

Prioritering av ytterstaden, till exempel rörande idrott, kultur, skola, arbete och bostäder

Genom investeringar i våra tyngdpunkter i ytterstaden stärks dessa områden, dels med arbetstillfällen och dels med nya moderna bostäder. Genom bolagets satsning på Rinkebystråket har uppskattningsvis ett par hundra nya arbetsplatser skapats, hos bl a Kulturförvaltningen och Familjebostäder, vilka i sin tur genererat arbetstillfällen i t ex restauranger och butiker. För att stärka Rinkeby ytterligare, med bl a arbetsplatser, pågår ett projektsamarbete med Polisen, avseende förslag till en ny polisstation i området.

Familjebostäder har påbörjat ett samarbete med Stockholms Konst. I Farsta, där bolaget både har och kommer att utveckla många fastigheter de kommande åren, kommer en Muralmålning att uppföras av Cité Creation som är ett konstnärskooperativ med bas i Lyon, Frankrike. Sedan 1978 har de utfört över 600 målningar på olika platser runt om i världen. De jobbar med en metodik där kringboende involveras i arbetet för att ”ta fram vad väggen vill berätta”. Förhoppningen är att muralmålning är på plats under 2016.

Fler skolor och förskolor

Vid utvecklingsarbete av nya projekt diskuteras även behov av skolor och förskolor. För närvarande planeras två förskolor inom projekt Algoritmen.

Förbättra lokalutnyttjandet

Under 2014 flyttade kulturförvaltningen till Rinkeby och vissa funktioner, t ex reception och konferenslokaler kunde därmed delas med bolaget. Detta har gett positiva effekter. Under 2015 har ett arbete pågått för att ta fram förslag till omlokalisering av bolagets arbetskontor i Farsta då det befintliga ska rivas och ge plats åt bostäder.

En framgångsrik inventering har genomförts av våra fastigheter i syfte att frigöra mindre lokaler för uthyrning. Under 2015 har drygt 50 ”nya” lokaler kunnat hyras ut, t ex tidigare torkrum och extraförråd. Bolaget strävar efter att uppmuntra till lokal förenings- och kulturverksamhet så långt som möjligt. Tillsammans med systerbolagen har ett arbete påbörjats för att se över modellen för hyressättning av förenings- och kulturlokaler under ledning av Stadsholmen och Fastighetskontoret.

Utöver Rinkebystråket äger bolaget centrumlokaler i Gubbängen och Årsta. I Gubbängens centrum pågående renovering av både bostäder och lokaler, en renovering beräknas vara klar under 2017. Ett samarbete med Trafikkontoret redan nu lett till en upprustning av gångstråket från Tunnelbanan till centrum. För Årsta Centrum har en vårdplan tagits fram.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

I april erhöll Familjebostäder mycket glädjande Nyckeltalsinstitutets pris för största förbättring i AVI (Attraktivt Arbetsgivarindex). Bolaget upplever att arbetsgivarvarumärket är starkt, men att det kan utvecklas ytterligare genom ett aktivt arbete mot exempelvis högskolor. Att attrahera och behålla kompetens är mycket viktigt för att kunna nå bolagsmålen, inte minst då bolaget möter stora pensionsavgångar. Det kan t ex göras genom att inkludera medarbetarna i högre utsträckning i bolagets utvecklingsarbete. Av de som slutade på bolaget under 2015 gick 25 % i pension.

Familjebostäders hälsoarbete är väl utvecklat. All personal över 50 år har erbjudits hälsoprofil via företagshälsovården. Individuella och riktade insatser genomförs löpande vid behov. För att öka intresset för motion har flera prova-på-aktiviteter erbjudits, t ex i löpcoach, Powerplate och Yoga. Kurser i bland annat arbetsrätt och Alkohol och droger har genomförts för bolagets chefer, och utbildningar i bland annat kundbemötande, hantering av hot och hot om våld samt hyresjuridik för medarbetarna.

Delaktighet och inflytande i syfte att stärka demokratin ska utvecklas

Ett aktivt arbete för att utveckla servicen till, och dialogen med, våra kunder har genomförts. Bland annat får kunden nu påminnelser om bokade besök via SMS och förbättrad återkoppling avseende pågående ärenden via t ex webbens ”mina sidor”. Under 2016 kommer bolaget

utveckla boendeintroduktionen för nya hyresgäster. Under hösten 2015 har utbildningar genomförts med kundservice i bemötande, i syfte att skapa en ännu bättre kundupplevelse. Under året har också rutiner för bättre och snabbare information och dialog med hyresgäster vid t ex ombyggnationer och renoveringsprojekt tagits fram. Årets kundenkät visade att våra kunder är väldigt nöjda med hur vi bemöter dem, bolagets service och de allmänna utrymmena. Områden där vi ser att det finns förbättringspotential är bl a de upplevda inomhustemperaturerna.

En handlingsplan för att säkerställa barns och ungdomars behov vad gäller främst de fysiska miljöerna där barn vistas är under framtagande. Tidigare har bland annat en barnkonsekvensanalys genomförts inom ramen för projekt Rinkebystråket. Vid upprustningar och utsmyckningar har även barn- och ungdomsperspektivet beaktats. Under sommaren genomförde unga i Rågsved en mosaikutsmyckning på en miljöstuga i området.

Ett genus- och antirasistiskt perspektiv ska integreras i stadens alla verksamheter

Det aktiva arbetet med jämställdhetsintegrering och mångfald utgår från bolagets mångfalds- och jämställdhetspolicy, gällande lagstiftning och stadens styrdokument. Det finns tydliga riktlinjer och alla nyanställda informeras särskilt. Bolagets rekryteringsarbete genomsyras av ett genus- och antirasistiskt perspektiv, där kompetens är i fokus. Familjebostäder kan glädjande konstatera att bredden ökat i samband med de rekryteringar som genomförts under året och detta arbete kommer att fortsätt.

Unga erbjuds jobb, utbildning och praktik

Familjebostäder har under 2015 erbjudit 80 ungdomar feriearbete i samarbete med stadsdelarna i Rinkeby-Tensta, Årsta-Enskede-Vantör och Farsta. Som arbetsledare för dessa anställdes fyra unga studenter. Inom ramen för Stockholms stads traineeprogram har en person anställts vid VD-staben som verksamhetsutvecklare. I samarbete med Jobbtorg Stockholm, Kista Gymnasium och högskolor erbjuds praktikplatser som ett steg in i arbetslivet, totalt tio personer har praktiserat hos oss under 2015. Samarbete med gymnasie- och högskolor är viktigt för att stärka bolagets varumärke som arbetsgivare.

Uppföljning av ytterstads- och demokratiuppdraget

Familjebostäders arbete med ytterstads- och demokrati frågor har fortgått, med tyngdpunkt på de geografiska områdena Rågsved, Farsta och Rinkeby. Utöver satsningar på nya bostäder och arbetsplatser fokuseras social hållbarhet och demokrati i samverkan med andra aktörer. Nedan beskrivet arbete är långsiktigt. Det är viktigt för att skapa integration, trygghet och stolthet, men också för en ökad självkänsla.

I Rågsved har bolaget i uppdrag att utföra ett tidigt visionsarbete. Visionsarbetet ska utgå från de boende, lokala aktörer och fastighetsägare i stadsdelen och mynna ut i ett underlag till stadens planeringsarbete. Detta arbete har påbörjats bl a genom fastighetsägarsamarbete. Utmaning i Rågsved är bland annat att skapa ett attraktivt centrum. Uppdraget att utreda och planera för insatser mot våld i nära relationer har inletts i ett pilotprojekt i Rågsved tillsammans med andra bostads- och fastighetsbolag, polis, socialtjänst, Alla Kvinnors Hus och Hyresgästföreningen mfl. Inspiration har tagits från konceptet "Huskurage", där fokus sätts på att öka kunskap och kännedom om våld i nära relationer. Detta arbete fortsätter 2016. Familjebostäder har även stött initiativ som föreningen "Rågsveds gröna gårdar". Med bidrag från bolaget har de köpt in och planerat blommor och växter vilket skapat engagemang kring den vackra utemiljö som växt fram. Familjebostäder deltog även på Rågsvedsdagen i maj för att träffa och prata med boende om framtidens Rågsved.

I tyngdpunkt Farsta ska bolaget formulera och driva ett program för den kort- och långsiktiga utvecklingen av Farsta. Satsningen sker i nära samverkan med Stockholms Stad, näringsliv, bostadsbolag och andra aktörer. I Fagersjö har stadsdelsförvaltningen inlett ett demokratiprojekt för att stärka upp samhällsservicen i området och skapa en mötesplats. Familjebostäder kommer att delta aktivt i detta. I augusti deltog bolaget på Fagersjödagen som föreningen ”Ett förenat Fagersjö” arrangerade för att få synpunkter och förslag från boende. Bolaget har under året även samarbetat med föreningen Ung och Stolt som trygghetsvandrar i och omkring våra områden i Farsta och Fagersjö.

I Rinkeby kan vi äntligen se hur den stadsomvandling som tidigare varit en vision nu blir verklighet. Den första hyresgästen, Medborgarkontoret, flyttade in och öppnade i juni 2015 och under hösten har ytterligare nio hyresgäster öppnat verksamhet i nya lokaler. Rinkebystråket är ett konkret exempel på bolagets ytterstadssatsning där målet är att stärka hela Rinkeby som stadsdel och skapa arbetstillfällen och mötesplatser. Planeringen har bland annat utgått från dialog med rinkebyborna. Ett stort arbete har lagts på att skapa stolthet och trygghet i stadsdelen. Bland annat utlystes en tävling i samarbete med producenten K-One under temat ”Låten om Rinkeby” som uppmärksammades i både press, radio och TV. Vann gjorde den lokala gruppen F.Y.R.E med låten ”Rinkeby”. Under 2016 sker färdigställandet av stråket och invigning av resterande lokaler.

Information till, och dialog med, våra hyresgäster är en av våra viktigaste uppgifter och genomförs kontinuerligt. Underlagen från dessa dialoger ger Familjebostäder viktig information för vidare utveckling. Bolagets förvaltare bjuder t ex varje år in till träffar med de lokala hyresgästföreningarna för att diskutera boendemiljön. Till exempel har utemöbler i kvarteret Dykärret i Södra innerstaden byggts om efter önskemål från den lokala föreningen. Informationsmöten med boende har skett vid större ombyggnationer och förändringar, t ex i Bromma om gårdsombyggnad och i Rinkeby om förändrade parkeringsregler.

I alla tyngdpunkter har bolaget arbetat tillsammans med olika fastighetsägarföreningar. Genom ett aktivt samarbete med föreningslivet skapar Familjebostäder förutsättningar för social hållbar utveckling i bostadsområdena. Aktiviteter som stöds är bland annat läxhjälp, spontanfotboll och annan idrott, nattvandrandring samt mötesplatser för ungdomar. Samarbete sker främst med aktörer som har fokus på barn och ungdomar och bolaget har särskilt sökt efter aktiviteter som riktar sig till kvinnor och flickor. Under sommaren 2015 erbjöd Familjebostäder, utöver sommarjobb för ungdomar, bland annat simskola, friidrott, basket och fotboll. För att stärka intresse för konst och kultur erbjöds konstkollo i samarbete med Tensta konsthall. De aktiviteter som bolaget stödjer ska uppfylla gällande jämställdhets- och mångfaldskrav, och de ska ske på ett sätt som tål granskning.

Stockholm 2016-01-22

Anette Sand
VD

AB FAMILJEBOSTÄDER

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

2015

Belopp i Tkr	2015	Budget 2015	2014
Hysesintäkter	1 734 225	1 742 515	1 701 633
Övriga förvaltningsintäkter	27 552	22 460	23 592
Nettoomsättning	1 761 777	1 764 975	1 725 225
Fastighetskostnader			
Drift	-688 650	-708 320	-679 705
Underhåll	-89 081	-88 500	-109 999
Tomträttsavgälder	-96 865	-95 273	-95 389
Fastighetsskatt	-36 132	-37 279	-36 393
Summa Fastighetskostnader	-910 728	-929 372	-921 485
Driftnetto	851 049	835 603	803 740
Av- och nedskrivningar	-347 670	-326 000	-299 399
Bruttoresultat	503 379	509 603	504 341
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-82 565	-81 903	-79 657
Vinst eller förlust vid försäljning av fastigheter	-12 493	-500	456 444
Återläggning av nedskrivningar	-	-	104 578
Rörelseresultat	408 321	427 200	985 706
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 832	1 825	3 632
Räntekostnader och liknande resultatposter	-86 131	-105 050	-122 102
Finansnetto	-84 299	-103 225	-118 470
ÅRETS RESULTAT FÖRE SKATT	324 022	323 975	867 236
Avgår reavinster/reaförluster	12 493	500	-456 444
Underliggande resultat	336 515	324 475	410 792