



Sammanfattande analys

Kommentar

Av målen har 40 av 45 mål/indikatorer har 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 som har ökat jämfört med föregående år samtidigt som 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 detaljplanearbeten utanför bolaget kontroll. Bolaget har i sin plan att påbörja ca 900 studentlägenheter de närmaste åren, men bland de 479 lägenheter som påbörjades 2015 ingick inga lägenheter för studentboende. Av de tio praktikanter som bolaget tagit emot kommer fyra via Jobbtorg Stockholm, vilka har haft svårt att hitta matchningar med vårt behov.

Mer information framgår nedan samt i bolagets ILS-rapportering

KF's inriktningsmål 1



KF's inriktningsmål 2



KF's inriktningsmål 3



Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal
KF's inriktningsmål 1	1. Familjebostäder verkar för en ekonomiskt, miljömässigt och socialt långsiktigt hållbar stadsutveckling	<p>◆ Produktindex</p> <p><i>Produktindex får ett något lägre värde 2015 jämfört med 2014. Det är främst frågor som rör värmen i lägenheten som ligger lägre. Energisatsningar i tvättstugan med borttagna torkrum har också resulterat i sänkta värden för produktindex.</i></p>
	2. Familjebostädernas hyresgäster ska uppleva en kvalitetssäkrad förvaltning och service	<p>■ Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA</p> <p><i>Anledning till att målet inte uppfyllts är att av de 10 risker som bolaget identifierat har 7 åtgärdats. Övriga risker finns men är svåra att förebygga till 100 %. Exempel internetbortfall samt väder och vind. Det går att ha en beredskap för dessa, vilket bolaget har, men det går inte att åtgärda risken</i></p> <p>◆ Rent och snyggt</p> <p><i>Främst är det hyresgästernas betyg av snöröjning och sandning som ger påverkan, en del fråga vars resultat traditionellt sett har en tendens att fluktuera över åren. Samtidigt är hyresgästernas betyg av städning av gård och närmiljö samt skötsel rabatter, buskar et c ökande från föregående år vilket är ett kvitto på förstärkt kvalitets- och avtalsuppföljning</i></p> <p>◆ Serviceindex</p> <p><i>Serviceindex behåller sitt goda toppresultat från föregående år. Flera frågeområden får i år ett bättre resultat, men värden för Trygghetsindex minskar något vilket gör att målet inte uppnås.</i></p>
	3. Genom markanvisningar och förvärv säkerställa ett tillskott av efterfrågade och prisvärda bostäder	<p>● Antal färdigställda lägenheter</p> <p>■ Antal färdigställda studentbostäder</p> <p><i>För närvarande pågår inga byggnationer med studentbostäder. En förutsättning för att bolaget skulle ha nått målet var ett förvärvsprojekt.</i></p> <p>● Antal lägenheter som lämnats till ungdomskön.</p> <p>● Antal nya markanvisningar</p> <p><i>Inom ramen för följande projekt har markanvisningarna erhållits: Hagastaden 150, Oldmästaren, 90, Oxlången 30, Enskede IP 275, Lådkameran 190, Bjurö 220, Mätippen 100</i></p>

Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal
		<p>◆ Antal påbörjade hyresrätter</p> <p><i>Inom ramen för projekten Limkakan, Röstråkaren, Kabelverket etapp 1 samt Brevlådan kommer arbetet med ca 480 bostäder att påbörjas. (Limkakan, 34st, Röstråkaren, 187st, Kabelverket E1, 133st, Brevlådan 126st) En detaljplan innehållande 70 lägenheter har överklagats vilket har försenat måluppfyllelsen för året</i></p>
	4. Familjebostäder bidrar aktivt till att utveckla Stockholms bostadsmarknad och stärka hyresrätten som boendeform	
	5. Familjebostäders attraktivitet som bostadsbolag ska öka	
	6. Minska klimatpåverkan	<p>● Andel av Familjebostäders lägenheter som har möjlighet till insamling av matavfall</p> <p>● Andel dubbdäck</p> <p>● Andel elbilar</p> <p>● Andel miljöbilar i stadens bilflotta</p> <p>● Andel miljöbränslen i stadens etanol- och biogasfordon</p> <p>◆ Elanvändning per kvadratmeter</p> <p><i>Energieffektiva system kräver ofta el för att drivas. Allt från ventilationssystem med återvinning till värmepumpar. Familjebostäder är medveten om utmaningen och arbetar kontinuerligt för att bemöta detta, genom bla lägengebelysning och tidstyrning för olika funktioner. Med anledning utav detta har vi valt att inte rapportera denna indikator för året.</i></p> <p>◆ Energianvändning per m2</p> <p><i>Bolaget genomför ett antal energieffektiviseringsprojekt under året. Projekten utvärderas och analyseras löpande i syfte att förbättra måluppfyllelse.</i></p> <p>◆ Källsorterat avfall per lägenhet och år</p> <p><i>Resultatet för denna indikator presenteras i februari.</i></p>
KF's inriktningsmål 2	7. Skapa påverkansmöjligheter och valfrihet inom ramen för vårt bestånd	<p>◆ Antal tillhandahållna försöks- och träningslägenheter</p> <p><i>När förfrågan om FoT-igh ställs från Bostadsförmedlingen i Stockholm försöker bolaget i möjligaste mån tillmötesgå förfrågan samt i samråd med förvaltningsenheten öronmärka lägenheter som sänds till Bostadsförmedlingen i Stockholm.</i></p>
	9. Familjebostäder ska attrahera och behålla kompetenta och engagerade medarbetare	<p>● Aktivt Medskapandeindex</p> <p>● Andel medarbetare med ofrivillig deltid som erbjuds heltid</p> <p>● Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi</p> <p>● Medelantal anställda</p> <p>● Sjukfrånvaro</p>

Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal
KF's inriktningsmål 3	10. Familjebostäder agerar resultatorienterat, affärsmässigt och med hög kostnadsmedvetenhet	<ul style="list-style-type: none"> ● Andel administrations- och indirekta kostnader
		<ul style="list-style-type: none"> ◆ Avkastning på justerat eget kapital <i>En lägre realiserad hyreshöjning än budgeterat påverkar avkastningen på det justerade egna kapitalet</i>
		<ul style="list-style-type: none"> ◆ Avkastning på totalt kapital <i>En lägre realiserad hyreshöjning än budgeterat påverkar avkastningen på det justerade egna kapitalet</i>
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Avvikelse investeringsbudget <i>Den främsta anledningen till avvikelsen mot budget är förskjutning av projekt framåt i tiden både avseende nybyggnation samt ombyggnation.</i>
		<ul style="list-style-type: none"> ◆ Direktavkastning <i>En lägre realiserad hyreshöjning än budgeterat påverkar direktavkastning samt höjningen av marknadsvärdet.</i>
		<ul style="list-style-type: none"> ◆ Driftkostnad/kvm <i>Familjebostäder arbetar kontinuerligt med att sänka driftkostnaderna/ kvadratmeter. Bolaget arbetar kontinuerligt med att se över möjligheten att optimera driften i respektive fastigheter. Erfarenheter inom bolaget utbyts i syfte att förbättra måluppfyllelse.</i>
		<ul style="list-style-type: none"> ◆ Driftnetto/kvm <i>En lägre realiserad hyreshöjning än budgeterat påverkar driftnettet för bolaget. Bolaget har vidtagit åtgärder för att förbättra resultatet och därmed driftnettet</i>
		<ul style="list-style-type: none"> ● Kvm/anställda ● Marknadsvärde/kvm
		<ul style="list-style-type: none"> ● Resultat efter finansnetto(mnkr) ◆ Rörelseresultat i % av omsättning <i>En lägre realiserad hyreshöjning än budgeterat påverkar rörelseresultatet i % av omsättning.</i>
		<ul style="list-style-type: none"> ● Underhållskostnad/kvm