



KONTAKT

Susanne Tiderman
Avdelningschef, VD-stab
08-737 21 10
susanne.tiderman@familjebostader.com

VD-kommentarer Tertialrapport 1 2016

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Arbetet med att nå bolagets mål och uppdrag är inte bara utmanande utan också fantastiskt inspirerande! Den uppföljning som redovisas i ILS visar att bolaget är på rätt väg. Familjebostäder byggstartar mellan 500-600 lägenheter under 2016. Det är viktigt för stadens bostadsförsörjning att den takten ökar, varför ett intensivt ackvisitionsarbete fortsätter med mål att säkerställa markanvisningar/projekt för ytterligare minst 1000 nya hyresrätter under 2016.

Kommunfullmäktige fattade under våren beslut om ett nytt miljöprogram 2016-2019 för Stockholm. Där finns många mål som berör Familjebostäder och utifrån programmet tas nu planer fram för att realisera stadens mål. Den stora utmaningen är att påverka beteendet hos de boende, att inspirera och uppmuntra dem till hållbara val. Vi måste utveckla vårt sätt att tänka och arbeta så att det blir enkelt att vara miljömedveten när du bor hos Familjebostäder!

För att bidra till stadens mål vad gäller avfallshantering fortsätter Familjebostäder utbyggnaden av matavfallsanläggningar. Familjebostäder har även tagit kontakt med Stockholm Vatten som är huvudansvarig för målet om 70 % insamlat matavfall år 2020 i syfte att gentemot Familjebostäders boende förstärka de kampanjer som Stockholm Vatten kommer att genomföra under de närmaste åren, med start i höst.

Arbetet med Stockholmshusen, med snabbare byggtakt och lägre produktionskostnader som mål, fortsätter parallellt med de traditionella projekten. Totalt pågår för närvarande arbete med 26 parallella detaljplaner omfattande totalt ca 3 700 lägenheter. Det innebär att Familjebostäder är i behov av fler kvalificerade och engagerade medarbetare. Hittills i år har sex helt nya tjänster inom projektutveckling annonserats.

Familjebostäder kommer de närmaste fem åren växa med drygt 25 % mätt i antal lägenheter. Ledstjärnan för detta arbete är *Redo för fler kunder och fler m2*. Medarbetarna har på kort tid bidragit med över 100 förslag till förbättringar och förenklingar som kommer bidra till ökad produktivitet och effektivitet. För att ta till vara medarbetarnas drivkraft, och stärka bolagets samlade HR-arbete kommer bolagets chefer och ledare kompetensutvecklas under hösten som ett led i att utveckla HR-arbetet.

I ILS rapporteringen framgår måluppfyllelse och aktiviteter mer i detalj än vad som redovisas i detta dokument.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknadsläge

Efterfrågan på hyresbostäder och lokaler är fortsatt mycket hög. För hyresbostäder finns ingen

marknadsmässig vakans, och för bolagets lokaler ligger den marknadsmässiga vakansgraden på fortsatt låga nivåer, 3,4 % per tertial 1, vilket ligger under målet om max 4 %. Den lagändring som träder ikraft avseende amorteringskrav vid köp av bostäder bedöms öka efterfrågan på hyresbostäder ytterligare, särskilt av grupper som inte kan få finansiellt stöd av t ex föräldrar.

Enligt en rapport från stadens revisionskontor finns planer för ca 64 000 nya bostäder i Stockholm fram till 2015 - 2020, varav merparten, 70 %, under 2018-2020. Även Familjebostäder har en stor del av sin produktion planerad till denna period. Redan idag är efterfrågan på entreprenörer för projektens byggstadium hög jämfört med utbud. Det finns en mycket stor risk för att gapet mellan utbud och efterfrågan ökar ytterligare, med ännu högre kostnader till följd. Det finns också risk för kvalitetsbrister när projekt genomförs forcerat, eller med inte tillräckligt hög kompetens. Detta är en utmaning som måste hanteras genom bland annat innovativt tänkande och mod att tänka och ta beslut utanför traditionella normer. På Svd Näringsliv Debatt 21 april (sid 2) skriver innovatör Lars Albinsson *Tyvär är marknaden helt satt ur spel av bostadsbristen. Det spelar nästan ingen roll vad man bygger, någon kommer att köpa. Denna obalans skapar få incitament för byggföretag och boföretag att förnya sig.* Familjebostäder vill vara ett företag som förnyas och t ex hitta vägar att använda upphandling och inköp på ett nytt sätt, varför organisationen kommer att förstärkas inom detta område.

Ytterligare en marknadsförutsättning som kraftigt påverkar Familjebostäder är tillgången till kompetens. Fastighetsbranschen måste bli bättre på att säkerställa återväxten i kompetens, och där behöver Familjebostäder vara mer aktiva än idag. Bolaget kommer att förstärka sitt HR-arbete, utveckla medarbetare och chefer samt arbeta aktivt med att stärka sitt arbetsgivarvarumärke för att säkerställa tillgången på kompetenta medarbetare, nytänkande och innovation.

Ränteläget är fortsatt gynnsamt, med en genomsnittlig räntesats på lånat kapital under det första tertialet om ca 1,49 %. I prognosen antas räntan vara på fortsatt låg nivå och räntekostnaderna antas också vara fullt avdragsgilla. En dialog pågår, som tidigare kommunicerats, med Skatteverket om avdragsrätten på koncerninterna lån från år 2014 och framåt. Ett slutligt ställningstagande från Skatteverket i fråga om avdragsrätten inväntas och Familjebostäder hoppas att frågan är utredd i samband med rapporteringen för tertial 2.

Verksamhetsförändringar

Ett arbete med att genomlys Familjebostäders strategiska arbete pågår, i syfte att säkerställa att bolaget står rustat inför de utmaningar som bl a den ökade takten på bostadsbyggandet medför. Ett område där det är särskilt viktigt med strategisk planering framöver är den långsiktiga underhållsplaneringen.

Den första april gjordes en organisatorisk förändring vilken innebar att bolagets ekonomifunktion samlades i en ekonomiavdelning, med en tydlig inriktning mot att utveckla det ekonomiska stödet vad gäller nyckeltal, uppföljning och statistik.

Familjebostäder ska växa, men personalstyrkan får inte växa i samma utsträckning som vårt bestånd, därför måste arbetsprocesser effektiviseras. Förenkla och förtydliga är två ledord i arbetet att bli redo för fler kunder och fler m2. Vi behöver arbeta smartare och effektivare, vår produktivitet måste öka. Medarbetarnas förbättringsförslag är en viktig del av detta.

En bra dialog finns med de boende, men arbetet är i behov av förnyelse, i syfte att nå fler än idag. Arbetssätten behöver utvecklas och moderniseras. Ett omtag vad gäller nytt avtal för boendeinflytande har initierats och bolaget hoppas kunna arbeta fram ett nytt avtal tillsammans med hyresgästföreningen med start i höst. Arbetet med en framtida modell för hyror, systematiserad hyressättning, pågår och följer projektet tidsplan.

C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

TERTIALBOKSLUT

Resultatet före skatt uppgår till 145 mnkr vilket är en ökning med 36 mnkr jämfört med motsvarande period föregående år och 42 mnkr jämfört med budget.

Nettoomsättningen ökar med ca 21 mnkr jämfört med föregående år. Trots en sämre hyresutveckling än budgeterat till följd av ett lägre utfall i årets hyresförhandling är intäkterna i nivå med budget vilket förklaras av högre intäkter för tillval. Fastighetskostnader är i nivå med föregående år men lägre än budget. Avvikelsen mot budget förklaras av lägre kostnader för underhåll där planerade åtgärder har senarelagts med plan att utföras senare under året.

Administrativa kostnader ligger i nivå med föregående år men något lägre än budget. Anledningen är främst lägre upparbetade kostnader för bl a utvecklingskostnader IT samt marknadsföring.

Då flera projekt färdigställts ökar avskrivningarna mellan perioderna med ca 4 mnkr. Räntekostnaderna minskar med drygt 10 mnkr jämfört med föregående år till följd av det mycket låga ränteläget trots att bolagets nettoskuld ökar till följd av nya investeringar och därmed behov av nyupplåning.

Stora projekt och investeringar

Periodens investeringar uppgår till 224 mnkr. Investeringarna är framförallt hänförliga till nyproduktionsprojekt 164 mnkr samt ombyggnadsprojekt 45 mnkr.

Förvärv och försäljning av anläggningstillgångar

Några försäljningar av hyresbostäder har inte genomförts. Avtal om försäljning av en lokal i fastigheten Farfartäppan 1 har tecknats, vilket är strategiskt motiverat, bl a på grund av stort underhållsbehov.

Tillträde till fastigheten Årsta 1:7 har skett, 2016-02-16. Fastigheten, upplåten med tomträtt, har förvärvats för utveckling av ca 220 hyresbostäder i ett mycket bra läge. Av Micasa har bolaget förvärvat tomträtten Hammarö 11 i Farsta för att möjliggöra bostadsutveckling i området.

PROGNOS

Prognostiserat resultat före skatt för 2016 uppgår till 345 mnkr vilket är 5 mnkr lägre än budget men en förbättring med 21 mnkr jämfört med föregående år.

Nettoomsättningen minskar jämfört med budget med ca 18 mnkr vilket främst är en följd av lägre utfall i hyresförhandlingar än budgeterat. Fastighetskostnaderna ökar då en volymökning vad avser

tillval ger ökade kostnader i prognosen men även ökade intäkter över tid. Övriga driftskostnader och taxebundna avgifter prognostiseras i nivå med budget.

Prognosen för centrala administrations- och försäljningskostnader är högre än budget främst till följd av särskilt specificerade kostnader för verksamhets- och ledarskapsutveckling som redovisas på egen rad i bifogad resultatrapport nedan. Prognosen är i nivå med föregående år. Bolagets finansiella kostnader bedöms minska jämfört med budget främst till följd av lägre ränta men även hänförligt till att senarelagda investeringar, både vad avser nybyggnadsprojekt och ombyggnadsprojekt. Den låga räntan ger även jämfört med föregående år lägre räntekostnaderna trots ett ökat behov av nyupplåning och ökad skuldsättning till följd av investeringar i nyproduktion.

Av- och nedskrivningar beräknas minska med 2 mnkr mot årets budget till följd av att projekten färdigställs och aktiveras senare än budgeterat. Jämfört med föregående år prognostiseras en ökning med 10 mnkr till följd av gjorda investeringar.

Prognostiserade personalkostnader är i nivå med budget. Antalet anställda beräknas vid periodens slut uppgå till 289 jämfört med årsmålet 280.

Stora projekt och investeringar

Investeringsvolymen förväntas minska, från 1 408 mnkr i budget till 1 162 mnkr i prognos 1, med anledning av förskjutningar i tid för projekt avseende både ombyggnads- och nybyggnadsprojekt. I nyproduktionen bedöms förseningar och därmed lägre investeringsvolym än budgeterat i projekten Röstråkaren, Säterhöjden, Reflexen och Prästgårdshagen. Främsta anledningen till förseningar är överklagade detaljplaner. Övriga projekt som senareläggs är bl a ombyggnationen av Limkakan och Kvarnberget.

Förvärv och försäljning av anläggningstillgångar

Några försäljningar av hyresbostäder planeras inte. Försäljning av en lokal, fastigheten Farfarstjapan 1 i Stureby, planeras genomföras före sommaren, se ovan.

Förvärv av lämpliga objekt i syfte att nå mål om bostadsproduktion kan komma att ske under året, men i nuläget finns inga konkreta planera att redovisa.

C: Stora Projekt och investeringar

Familjebostäders projektportfölj omfattar idag sex projekt inkl. Rinkebystråket med genomförandebeslut i styrelsen till en investeringsutgift om knappt 1,9 mdr, samt inriktningsbeslut i ytterligare 25 projekt till ett värde om 10,1 mdr. Projekt över 300 mnkr redovisas nedan.

Genomförandeprojekt över 300 mnkr

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 område i Älvsjö där Ericssonkoncernen tidigare bedrivit verksamhet. Efter fastighetsreglering har fastigheten delats upp i flera nya fastigheter. Bolagets andel omfattade ca 650 nya lägenheter till en investeringskostnad för Familjebostäder om 1 845 mnkr. I detaljplan 3 har fler bostäder kunnat skapas än beslutad budget, varför ca 675 bostäder till en kostnad om 1 965 mnkr nu uppskattas. Projektet har delats upp i flera etapper, där genomförandebeslut tagits för två etapper och inriktningsbeslut för ett av dem.

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– Inriktningsbeslut

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 ca 1 464 Mkr. Inflyttning beräknas ske i etapper 2019-2021.

Kabelverket 11, hus 8A (Studentbostäder)

Konvertering av befintlig kontorsbyggnad till ca 87 studentbostäder. Projektet har brutits ur DP3 och beräknas produktionsstartas Q2, 2016 med inflyttning 2017. Genomförandebeslut togs i styrelsen 2015-12-01. Budgeten är 130 Mkr.

Röstråkaren, Årstastråket etapp 1, Årsta

Familjebostäders styrelse fattade 2015-08-25 genomförandebeslut om bostäder på fastigheten Röstråkaren 1. Detaljplan för Röstråkaren 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 Q3 2016 och inflyttning förväntas ske 2018-2019. Total projektkostnad är 620 mnkr och inga avvikelser från denna bedöms i dagsläget.

Planeringsprojekt över 300 mnkr

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 Q1, 2016. Projektet omfattar för Familjebostäder ca 157 lägenheter

och ett LSS-boende samt en mindre lokal till en total investeringsutgift om 478 mnkr. Byggstart (gjuten bottenplatta) beräknas ske i mitten av 2017 och inflyttning 2018.

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 och inflyttning beräknas ske i etapper 2018-2020. Den beslutade budgeten bedöms uppgå till 1 305 mnkr, slutkostnadsprognosen uppgår till 1 106 mnkr.

Magelungen Strand, Farsta

Vid Magelungens 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 och inga avvikelser bedöms i dagsläget. Styrelsen fattade inriktningsbeslut 2014-05-27. Preliminär inflyttning 2021.

Marman, Årstaberget

Förvärv av mark ifrån Jernhusen i september 2015, fastigheten ligger i direkt närhet till Årstabergets pendeltågsstation. Familjebostäder tillträdde fastigheten under Q1 2016 och totalt beräknas projektet kosta ca 666 mnkr och generera ca 220 lägenheter. Byggstart planeras till år 2019 och inflyttning beräknas till 2020-2021.

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 150st lägenheter, 2st förskolor, 1st gruppboende, 1st lokal och ett garage med 75 platser. Planerad byggstart är till år 2018 för inflyttning 2020-2021. Styrelsen tog inriktningsbeslut 2015-12-01.

Länsmannen, Enskede IP

Familjebostäder har sedan 2009-08-27 varit tomträttsinnehavare. Där 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 748 mkr. Målsättningen är byggstart Q1 2019 med preliminär inflyttning 2020.

Bjurö 1, Farsta Strand

Markanvisning erhållen 2015-11-12 i anslutning till befintlig tomträtt. Projektet omfattar 220 lägenheter varav 90 inom Stockholmshuset. Förutom de 220 bostäder som markanvisats inrymmer projektiden ytterligare 80 bostäder som exploateringskontoret planerar att markanvisa till en bostadsrättsaktör. Budgeten beräknas till 542 mkr. Styrelsen tog inriktningsbeslut 2015-12-01. Möjlig byggstart Q3 2018 med färdigställande 2021.

Lådkameran (Örby 4:1), Bandhagen

Markanvisning erhållen 2015-10-15. Inriktningsbeslut togs 2015-12-01. Projektet omfattar nybyggnation av ca 180 lägenheter (varav 80 är sk Stockholmshus) till en total investeringsutgift om 456 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart 2018 med ett färdigställande 2020.

Kristinebergs Slott

Projekt kv Kristinebergs slott 10 omfattar nybyggnation av ca 190 lägenheter samt en förskola, där SL tidigare haft sin bussdepå, till en total investeringsutgift om 618 mnkr inkl. moms. Familjebostäder erhöll 2014-03-20 en markanvisning om 85 lägenheter och fick sedan 2016-02-04 markanvisning på ytterligare 85 lägenheter. Projektet planeras för en möjlig byggstart 2020 med ett färdigställande 2023. Inriktningsbeslut togs 2016-02-23.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Se ovan under avsnitt C.

E: Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål.

ETT STOCKHOLM SOM HÅLLER SAMMAN

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

Familjebostäders arbete med att stärka tyngdpunktsområdena Rinkeby, Rågsved och Farsta fortsätter. I Rinkeby pågår satsning på trivsel, trygghet och arbetsplatser. Rinkebystråket, den nya levande handelsgatan i Rinkeby, är snart helt färdigställd, med officiell invigning i september. Bolaget för diskussioner utifrån ett tecknat projekteringsavtal med Polisen om ett nytt kontor, vilket kommer ge ett direkt tillskott på mellan 2-300 nya arbetsplatser. Totalt sett är det i linje med bolagets ambition att skapa tillväxt i Rinkeby genom en större andel dagbefolkning, vilket även kommer att gynna övriga delar av Järva.

I Rågsved pågår dialog med fastighetsägarförening om utveckling av området och centrum samtidigt som Familjebostäder planerar för 180 nya bostäder inom projekt Säterhöjden, med byggstart 2017. En vision för Rågsved håller på att arbetas fram inom fastighetsägarföreningen och i samarbete med stadsdelsförvaltningen.

Utifrån Farsta stadsdels vision för Farsta/Fagersjö pågår ett arbete med att stärka stadsdelen. Dialog har förts med boende i Fagersjö om utveckling av detta område. Planer för området innefattar i nuläget nya bostäder, utvecklad infrastruktur och närservice. För att möta de boende i Fagersjö deltar Familjebostäder bl a på Fagersjödagen den 27 augusti. I området Farsta/Fagersjö har bolaget inriktnings- eller genomförandebeslut för 895 lägenheter, varav 150 i Fagersjö.

Familjebostäder är även aktiva i Rinkeby och Farsta genom olika fastighetsägarföreningar. Tillsammans med det lokala närings- och föreningslivet bidrar bolaget till positiv utveckling. Under 2016 fortsätter samarbetet genom t ex sponsring till läxhjälp, idrottsevenemang, nattvandrandringar samt event i ytterstadsområden för att skapa en positiv känsla för området. Exempel är nationaldagsfirande i Rinkeby, deltagande vid Tensta marknad och Rågsvedsdagen

samt en extra satsning i Rågsved på att skapa en familjedag den 10 juli i samband med finalen i Fotbolls-EM, som på kvällen kommer att visas på storbildsskärm.

Familjebostäder har gjort en översyn av sin modell för hyressättning av förenings- och kulturlokaler. En vidare analys kommer att genomföras.

Nya bostäder när Stockholm växer

Arbetet med att förverkliga Familjebostäders uppdrag att fördubbla byggvolymen av hyresrätter från 500 till 1000 per år pågår. Det systematiska ackvisitionsarbetet är en viktig del av detta, och sker genom ett målmedvetet arbete, dels genom samarbete med Stockholms stad, men även med privata aktörer och markägare såväl som genom utveckling och förtätning av egna områden. Familjebostäder bedömer att målet om att säkra 1000 nya lägenheter i projekt kommer att uppnås, hittills i år har bolaget erhållit markanvisningar för 140 lägenheter.

Arbetet med Stockholmshusen pågår och etapp 1, som för Familjebostäders del innebär ca 330 lägenheter, kommer att gå ut på samråd efter sommaren. Parallellt med detaljplaneprocessen pågår arbete med upphandlade entreprenörer. Uppdraget är glasklart – attraktiva kvalitativa bostäder till en produktionskostnad som ger rimliga hyror utifrån lagstiftningens krav på affärsmässighet. Även inom andra nyproduktionsprojekt pågår arbete med att finna innovativa lösningar för att minska produktionskostnaden. Bolaget förstärker både projektutvecklings- och inköps- och upphandlingskompetensen på bolaget. Ambitionen är även att kontrollen och uppföljningen av byggskedet på plats ska öka med målet att minska antal fel och kostnader under garantitiden. I samband med detta ska även rutiner för slutbesiktning stärkas.

Genom samarbete med bostadsrättsbyggare kan Familjebostäder planera för större områden med blandad upplåtelseform som ofta efterfrågas. Ett exempel på det är projekt Bjurö 1 i Farsta Strand. I Årstaberget har bolaget förvärvat Årsta 1:7 av Järnhusen och planerar för utveckling tillsammans med andra fastighetsägare i området. I projektutveckling ingår att genomföra marknadsanalyser i syfte att kartlägga både behovet av olika lägenhetstyper, såsom storlekar, studentlägenheter, mix av upplåtelseformer och andra behov hos de boende såsom av lokaler, förskolor, service, etc.

Nya bostäder för fler grupper

En del av Familjebostäders projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshusen och produktion för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder.

Studentbostäder är en prioriterad del av bolagets ackvisitionsarbete. Av bolagets säkrade projektportfölj uppgår andelen till ca 20 %, d v s Familjebostäder planerar att byggstarta knappt 1000 lägenheter för studenter de närmaste fem åren. De studentlägenheter som Familjebostäder planerar för är mindre lägenheter med eget kök. Det är vad som efterfrågas och en sådan planlösning gör det även möjligt för hyresgästen att bo kvar under hela studietiden. Närhet till skola och kollektivtrafik prioriteras högt. I år byggstartas 87 studentbostäder.

Familjebostäder bidrog 2015 med tillfälliga boenden till ensamkommande flyktingbarn. I år har systerbolaget Stockholmshem det största uppdraget vad gäller dessa bostäder, men beredskap finns hos bolaget att bistå med resurser vid efterfrågan. Vid tomställande av lokaler görs en bedömning

om de lämpar sig för anpassning till grupp- eller serviceboenden. Av de tomställda lokalerna hittills i år har dock inga sådana lämpliga objekt identifierats.

Kompiskontrakt för ungdomar infördes 2015 och från och med 2016 finns motsvarande möjlighet för pensionärer. Det innebär att lämpliga lägenheter med rimlig hyra öronmärks för ändamålet. Hittills 2016 har fem kompiskontrakt tecknats, varav en för pensionärer.

Familjebostäders lägenheter förmedlas via Bostadsförmedlingen, som även hanterar förturer för t ex kvinnor som utsätts för våld i nära relationer genom kontakt med stadsdelsförvaltningar. Hittills har 312 lägenheter lämnats till bostadsförmedlingen, varav 33 ungdomslägenheter och 35 lägenheter med förtur, t ex försöks- och träningslägenheter.

Fler skolor och förskolor

Familjebostäder bidrar aktivt till att bygga stad! Därför är behov av samhällsfunktioner såsom skolor och förskolor självklara parametrar vid utveckling av ett större område eller stadsdel. Underlag för denna utveckling tas fram genom behovsanalyser, marknadsundersökningar och demografiska studier. När vakans uppstår i en lokal ser bolaget alltid över vad lokalen lämpar sig för och matchar det mot behov av t. ex förskola. Hittills i år har inga vakanser uppstått i lämpliga lokaler.

För närvarande har Familjebostäder ca tio projekt som innehåller planerade förskolor. Av de projekt som har byggstart i år ingår inga förskolor.

Förbättra lokalutnyttjandet

Efterfrågan på lokaler i anknytning till bostadsområden är fortsatt hög, och det systematiska arbetet med att frigöra uthyrbart yta fortgår. Hittills i år har tidigare outhyrd yta för en årsintäkt om ca 230 tkr identifierats.

Familjebostäder har idag en del av egen verksamhet i lokaler i Perstorp/Farsta som ska rivas för att ge plats åt bostäder. En översyn av bolagets egen lokalisering påbörjades därför 2015 och detta projekt framskrider enligt plan. Översynen omfattar placeringar av stödfunktioner, besökskontor samt områdeskontor och målet är att uppnå yteffektivisering, kostnadsbesparing samt effektivare arbetssätt.

Familjebostäder kommer under 2016 arbeta fram en uthyrningsstrategi för Årsta och Gubbängen centrum samt Älvsjö torg, som säkerställer en bra mix av service och handel i syfte att underlätta vardagen och öka trivselen för de boende och de som rör sig i området. I Gubbängen kommer en ombyggnation och modernisering av folktandvårdens lokaler genomföras under året och i Tallkrogen förs dialog om att kontraktera ett gym för att utöka serviceutbudet i området.

ETT KLIMATSMART STOCKHOLM

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

Familjebostäders arbete med att minska klimatpåverkan är strategiskt och långsiktigt. Utifrån stadens nya miljöprogram för 2016-2019 pågår ett arbete med att ta fram delmål för att nå de

övergripande målen. I enlighet med budget prioriteras främst tre övergripande insatser under 2016.

- Optimering av styrsystem i befintliga fastigheter
- Genomförande av upprustningar och energiinvesteringar som prioriterade utifrån de fastigheter där effekten blir störst.
- Satsningar på förnybar energi vid nybyggnation och större ombyggnationer, företrädesvis solfångare som används för uppvärmning av varmvatten.
- Informationsinsatser med målet att påverka kundernas beteende med fokus på energianvändning och avfall

Målet för 2016 är att minska energianvändningen per kvm från 161,2 till 156 kWh. Vid utgången av mars månad uppmättes ett genomsnitt på 158,3 kWh/kvm vilket innebär att årsmålet kan uppnås.

Bolaget har initierat ett samarbete med Stockholm Vatten i syfte att bistå stadens mål om minst 70 % insamlat matavfall år 2020. Familjebostäder har genom långsiktigt arbete möjliggjort för över 50 % av hyresgästerna att sortera ut sitt matavfall och därmed vara klimatsmarta. Under 2016 kommer ytterligare hyresgäster få nya moderna anläggningar för sopsortering i Tensta. Förutsättningarna finns, men utnyttjandegraden är låg. I ett samarbete kommer Familjebostäder att göra egna informationsinsatser gentemot hyresgäster i samband med att Stockholm Vatten under hösten 2016 gör större kommunikationsinsatser för att få fler att intressera sig för att sortera ut sitt matavfall.

Klimatsmarta transporter är nödvändigt för ett hållbart Stockholm. En förstudie har inletts under året för att se hur Familjebostäder ska kunna erbjuda laddningsplatser för elbilar. Fler och fler boende använder cykeln som sitt primära transportmedel vilket innebär ett ökat behov av cykelparkeringar både i nyproduktion och befintliga fastigheter. I nyproduktion ingår säkra cykelparkeringar som en del av projekteringen och i befintligt bestånd är det med som en parameter vid markupprustningar i syfte att göra det lätt att ha cykel som transportmedel.

Flera tankar och projektidéer finns vad gäller att främja grönska och närodling. I bland annat Rågsved identifieras platser att försköna inom projektet Rågsveds gröna gårdar.

ETT EKONOMISKT HÅLLBART STOCKHOLM

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Familjebostäder bidrar aktivt till stadens ökade ambitioner att erbjuda jobb och praktik och att minska ungdomsarbetslösheten. Familjebostäder kommer ta emot 80 sommarungdomar och planerar för att ta emot 8 praktikanter via jobbtorg Stockholm. Hittills i år har 3 personer fått praktikplats hos bolaget. Det är viktigt att praktikplatserna är utvecklande och ger praktikanterna riktig arbetsträning, varför stöd och aktiv handledning är av central betydelse för att nå stadens uppsatta mål.

I fastighetsbranschen är arbetslösheten mycket låg, det finns även kompetensbrist. Det innebär stora möjligheter till arbete och försörjning, inte minst för nyanlända ingenjörer. En modell för hur bolaget ska arbeta med praktikanter och rekrytering av t ex nyanlända planeras tas fram under året. För att öka branschens attraktivitet, och sitt eget arbetsgivarvarumärke, arbetar Familjebostäder med skolor och högskolor. Bolagets mål är att bli ännu mer aktivt i dessa kontakter och i februari deltog

Familjebostäder t ex i KTH:s mässan Lava. Praktikplatser är ett annat medel för att sprida kunskap om bolaget och branschen, och bolaget har bl a tagit emot en praktikant från Rinkeby skolans årskurs 8 i april.

Familjebostäder fortsätter att arbeta för att implementera sociala krav i de upphandlingar där det är möjligt. I nätverk med andra fastighetsbolag inom främst allmännyttan utbyts erfarenheter i syfte att ta lärdom av erfarenheter och goda exempel. I upphandlingar inom lämpliga områden ställs nu krav på bl a att entreprenören ska upprätta kontakt med Arbetsmarknadsförvaltningen för att möjliggöra arbets- eller praktikplatser för långtidsarbetslösa. En utveckling av bolagets socialt kopplade krav vid upphandling kommer att göras löpande.

ETT DEMOKRATISKT HÅLLBART STOCKHOLM

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Familjebostäder arbetar vidare med ytterstads- och demokratifrågor inom tyngdpunkten Rågsved, Farsta och Rinkeby. Fokus ligger på satsningar på nya bostäder och arbetsplatser. Därutöver arbetar vi med social hållbarhet och demokrati, se även under avsnittet *Prioritering av ytterstaden...*

Under år 2016 har Familjebostäders visionsarbete i Rågsved, som ska ligga till grund för den planerade utvecklingen av området, fortsatt. Fastighetsägarföreningen har tagit fram en handlingsplan för enkla och konkreta åtgärder i syfte att skapa en attraktivare boendemiljö med trivsel och trygghet.

Ett första utbildningstillfälle genomfördes 2015 inom ramen för pilotprojektet att öka kunskapen om våld i nära relationer i nära samverkan med andra fastighetsägare, polis, socialtjänst, Alla Kvinnors Hus, Hyresgästföreningen m.fl. Pilotprojektet genomfördes i Rågsved och projektet har utvärderats och en plan är under framtagande för det fortsatta arbetet.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Familjebostäder har en strategigrupp för tillgänglighetsfrågor som verkar utifrån Stockholms stads program för ökad delaktighet. Bolagets mål är att förbättra möjligheten till delaktighet genom att dels utföra åtgärder i den fysiska miljön och dels göra bolagets verksamhet, tjänster och information mera tillgängliga och användbara för "alla". Strategigruppen arbetar efter den plan som togs fram i samband med verksamhetsplaneringen för 2016. Det innebär att utbildningsinsatserna för bolagets personal har fortsatt, med insikts- och bemötandebildning för ytterligare ca 20 av bolagets anställda. Åtgärder som är till nytta för många och som ökar möjligheten till ett "självständigt boende" till en rimlig kostnad prioriteras. Bolaget fortsätter att genomföra "fysiska" förbättringar genom att åtgärda "enkla hinder" för att öka framkomlighet, användbarhet och delaktighet. Ett exempel är kontrastmarkering av dörröppnare till entréerna vid bolagets eget huvudkontor vilket underlättar för synsvaga. För att förbättra erfarenhetsåterföring i tillgänglighetsfrågor pågår ett arbete att ta fram checklistor att använda vid ombyggnationer.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas.

Relationen och dialog med hyresgästerna är en viktig del i Familjebostäders arbete med att skapa delaktighet och inflytande. Att nå så många hyresgäster som möjligt och få dem delaktiga är därför ett viktigt arbete. Inte minst är det viktigt för att nå ut om vikten med att skapa hållbara områden utifrån ett miljöperspektiv. I Farsta har hyresgäster runt Kilsgatan deltagit i workshop med Cité

Creation, som utifrån de boendes berättelser skapat ett förslag på en Muralmålning som planeras att uppföras under ledning av Stockholm Konst på en husvägg nära Farsta Centrum.

En del av ökat inflytande är att utveckla dialogen med hyresgästföreningen. Familjebostäder arbetar därför med ett förslag för att öka utbytet, där bolaget hoppas kunna ta avstamp genom en gemensam utvecklingsdag under hösten.

Utveckling av bolagets hemsida fortgår såväl som att utveckla digitala kanaler för att öka delaktigheten. Sedan mars 2016 har bl a boendeintroduktionen förbättrats och i samband med kontraktskrivning introduceras hyresgästen till vår hemsida och sina egna ”mina sidor” där all information om boendet finns samlad.

Tidigare genomförda boendedialoger, t ex i Fagersjö, samt hyresgästenkäter utgör ett bra underlag i bolagets förbättringsarbete med målet att skapa bättre boendemiljöer. Bolaget arbetar kontinuerligt för att hitta nya former för dialog i syfte att stärka känslan av inflytande och delaktighet för de boende. Exempel på genomförda aktiviteter i år är kvartersmöten och workshops kring trygghetsfrågor i Tensta och trygghetsseminarium i Rågsved.

I projekt Rinkebystråket var boendeinflytande och jämställdhetsfrågan i fokus redan tidigt i projektet. Det innebär att den butiksmix och service som nu tar form har anpassats efter kvinnor och barn, som ett komplement till Rinkebytorget som idag framförallt besöks av männen.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Familjebostäder är mitt uppe i ett generationsskifte samtidigt som det finns behov av nyanställningar till följd av den ökade byggtakten. Under första delen av 2016 har vi pensionsavgångar motsvarande över 5 % av bolagets totala antal anställda. Tillsammans med normal arbetskraftsomsättning och rekrytering till nya tjänster innebär det att bolaget har rekryterat eller är i rekryteringsprocess för drygt 40 personer. Det gör att behovet av ett starkt arbetsgivarvarumärke för att attrahera talanger är stort, inte minst då kompetensförsörjningen kommer att vara en av bolagets största utmaningar de närmaste åren. En utveckling av bolagets samlade HR-arbete har inletts, där kompetensutveckling av bolagets chefer är en viktig del och kommer genomföras under hösten. En ny strategi för bolagets HR arbete kommer också att tas fram.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Familjebostäders arbete med jämställdhetsintegrering och mångfald utgår från bolagets mångfalds- och jämställdhetspolicy, gällande lagstiftning och stadens styrdokument. I rekryteringsprocessen är jämställdhet och mångfald viktiga parametrar, varför bolaget strävar efter att utgå från modeller för kompetensbaserad rekrytering. Alla anställda på Familjebostäder har ett ansvar för att det dagliga arbetet präglas av ett bemötande grundat på respekt, jämställdhet och mångfald. Under hösten planeras utbildning inom området.

Under flera år har Familjebostäder erbjudit sina unga hyresgäster rabatterade sommarlovsaktiviteter i samarbete med olika föreningar. Nytt för i år är ett samarbete med Svenska Bostäder där bolagen tillsammans har tagit fram ett brett program som syftar till att ha något som lockar alla. Utöver traditionella aktiviteter såsom fotboll, friidrott och simskola, som inte alltid är lika attraktiva för

flickor som för pojkar, erbjuds t ex fyra olika konstaktiviteter i samarbete med Tensta konsthall och djurskötsel i samarbete med två 4H gårdar.

För att stärka delaktigheten mellan bolag och de anställda har ett nytt samverkansavtal tecknats med bolagets arbetstagarparter. Det innebär att samverkan ska ske på ett bättre sätt närmare verksamheten. Målet är att den faktiska delaktigheten ska öka. De anställda ska inte känna sig delaktiga, de ska vara delaktiga.

Stockholm den 11 maj 2016

Anette Sand

RESULTATRÄKNING AB FAMILJEBOSTÄDER PROGNOSEN 1 2016 (MNKR)

	Ack utfall	Ack budget	Ack utfall fg år	Helår Budget	Helår Prognos
Hysesintäkter	592	592	571	1 777	1 771
Övriga förvaltningsintäkter	8	12	8	36	22
Nettoomsättning	600	604	579	1 813	1 793
Drift	-236	-250	-235	-705	-705
Underhåll	-22	-29	-27	-88	-93
Tomträttsavgälder	-33	-33	-32	-100	-100
Fastighetsskatt	-13	-13	-12	-38	-38
Summa fastighetskostnader	-304	-325	-306	-931	-935
Driftnetto	297	279	273	883	858
Av- och nedskrivningar	-109	-120	-106	-359	-357
Bruttoresultat	187	159	168	523	500
Centrala administrations- och försäljning	-20	-24	-19	-78	-79
Utvecklingskostnader	0	0	0	0	-4
Försäljning av fastigheter	0	0	-8	0	0
Rörelseresultat	167	135	141	445	417
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-22	-32	-33	-95	-73
Finansnetto	-22	-32	-33	-95	-73
ÅRETS RESULTAT före skatt	145	103	109	350	345