



## KONTAKT

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

## VD-kommentarer Tertialrapport 2, 2016

### A. Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Överraskande bra! Det är tillsammans med *redo för fler kunder och fler kvadratmeter* ledorden för det utvecklingsarbete som Familjebostäder påbörjat och prioriterar under 2016 för att uppnå de utmanande mål och uppdrag som Kommunfullmäktige ger bolaget.

Prognosen för byggstartar i år uppgår till 531 lägenheter och överträffar därmed budget om 500 lägenheter. Under hösten genomförs samråd för Familjebostäders etapp 1 avseende Stockholms-husen. Det är projekt Dalarö och Hammarö i Farsta samt projekt Bjurö i Farsta Strand-om totalt ca 295 lägenheter som ingår i bolagets första etapp. För närvarande pågår 23 parallella detaljplaner, vilket gör att bolaget fått göra vissa omprioriteringar. Utveckling av nya projekt har under andra kvartalet fått stå tillbaka till förmån för att driva detaljplaner framåt, vilket fått till följd att bolaget inte når målet om att säkra 1000 nya byggrätter år 2016, utan stannar på ca 650 nya byggrätter. Familjebostäder har genomfört rekryteringar i syfte att förstärka sin ackvisionsförmåga framåt.

Det budgeterade resultatet om 350 mnkr före skatt bedöms uppnås. Den prognostiserade investeringsutgiften ligger förhållandevis långt under budget, vilket främst beror på överklagade detaljplaner.

Utfallet och prognos för klimatmålen följer budget. För att nå stadens mål för matavfallsinsamling är tillgängligheten till detta viktigt, och bolaget kommer att nå målet att kunna erbjuda 60 % av hyresgästerna tillgång till matavfallsinsamling i år.

Familjebostäders ledning konstaterar med oro att sjukfrånvaron, både den korta och långa, har stigit. Analyser pågår i syfte att ta fram en handlingsplan för att minska med sjukskrivningstalen. Ett hållbart arbetsliv ska vara en av grundbultarna i Familjebostäders verksamhet.

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

### B. Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

#### MARKNADSLÄGE

En mängd internationella händelser som t ex Brexit, kufförsök i Turkiet, terrordåd, höstens presidentval i USA och misslyckande i handelsavtal mellan EU och USA har lämnat både den internationella och den inhemska ekonomin relativt opåverkad. Från ett inledande tapp på Stockholmsbörsen i år så slutade börskurserna den 31/8 på totalt 0,7 % upp hittills i år.

Inom överskådlig framtid går det inte att se någon avmattning avseende efterfrågan på bostäder. Det finns därför inte någon marknadsmässig vakans i bolagets lägenhetsbestånd. Då efterfrågan är väsentligt högre än utbudet på hyresbostäder är strävan att få fram så mycket bostäder som möjligt till bostadssökande. Utöver nyproduktion arbetar Familjebostäder aktivt med att motverka oriktiga hyresförhållanden som olaga andrahandsuthyrningar, vilket hittills i år har frigjort 43 lägenheter för uthyrning.

I SCB:s statistik för Sverige daterad 18 augusti konstateras att antalet påbörjade bostäder ökat med 44 % första halvåret 2016 jämfört med samma period i fjol, till 33 950 påbörjade bostäderna. I Stockholm påbörjades knappt 5000 bostäder. Stadens bostadsbolag har många pågående projekt, där byggstart planeras mellan 2017-2021. Det är bl a utifrån det rimligt att anta att bostadsbyggandet kommer att fortsätta öka under många år framåt. En faktor som riskerar att bromsa nyproduktionen är brist på arbetskraft. Konjunkturinstitutet konstaterar i sin rapport (1/9) att Sverige har fortsatt förhållandevis hög arbetslöshet, men att det samtidigt råder brist på kompetens. Familjebostäder måste arbeta aktivt med att vara en attraktiv arbetsgivare, både för att behålla och rekrytera kompetens och talanger. Utöver det kvarstår de risker som identifierades i samband med rapportering för tertial 1, t ex ännu högre byggkostnader och risk för kvalitetsbrister. Familjebostäder ser kontinuerligt över arbetssätt och resursbehov för att eliminera dessa risker.

Av bolagets intäkter utgör ca 10 % intäkter från lokaler. För dessa ligger den marknadsmässiga vakansgraden på ca 4 % per sista augusti. Efterfrågan på bolagets lokaler är god, och målet om max 4 % vakansgrad bedöms uppnås.

Den genomsnittliga räntesatsen för lånat kapital under årets två första tertial uppgår till 1,43 %. Mellan tertial 1 och tertial 2 har räntan sjunkit med 12 punkter, från 1,49 till 1,37. Räntekostnaderna antas också fortsatt vara fullt avdragsgilla. Dialogen med Skatteverket fortgår om avdragsrätten på koncerninterna lån från år 2014 och framåt.

## **VERKSAMHETSFÖRÄNDRINGAR**

Under våren och sommaren har en ny modell för verksamhetsplanering arbetats fram och implementering pågår. Långsiktiga interna mål har tagits fram inom områdena Tillväxt, Stadsutveckling och social hållbarhet, Klimat och Miljö samt Ledarskap och Medarbetarskap. Den nya modellen är under implementering och förväntas öka inte bara bolagets strategiska förmåga utan även ge ökad effektivitet och produktivitet. Ledorden för arbetet har varit att förenkla och förtydliga för bolagets medarbetare, och förändringsarbetets ledstjärna är *Redo för fler kunder och fler kvadratmeter* vilket syftar på den höga tillväxt som följer av bostadsmålen. Genom det nya arbetssättet växlas fokus ännu tydligare från genomförande till resultat, vilket kommer att både bättre genomförande och måluppfyllelse av indikatorer och aktiviteter.

Omorganisationen som genomfördes i april i syfte att stärka bolagets ekonomifunktion har varit lyckad, och den nya ekonomiavdelningen är nu i stort sett fullt bemannad, med bl a en ny inköpschef och en ny redovisningschef.

Ett arbete under våren med att samla in goda idéer från medarbetarna har resulterat i drygt 160 förslag som tas om hand löpande. För företagsledningen är det av stor vikt att fortsätta arbetet med att involvera medarbetarna ännu mer i verksamheten för att öka bolagets innovationskraft. Som ett

led i detta har ett nytt samverkansavtal tecknats med de fackliga organisationerna, där enheternas arbetsplatsträffar (APT) får en starkare roll. Utgångspunkten är att medarbetarna inte ska *känna sig* delaktiga, de ska *vara* delaktiga.

Att skapa större delaktighet är även syftet med att förnya arbetssättet med boinflytande. En dialog har inletts med Hyresgästföreningen för att utveckla och modernisera boinflytandeavtalet mellan parterna. För Familjebostäder är det även viktigt att involvera de hyresgäster som inte är medlemmar i Hyresgästföreningen i boendedialoger för att nå en större delaktighet.

## **C. Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar**

### **BOKSLUT**

Resultatet för perioden före skatt uppgår till 292 mnkr vilket är en ökning med 50 mnkr jämfört med motsvarande period föregående år. Resultatförbättringen är främst hänförlig till högre hyresintäkter och lägre räntekostnader jämfört med föregående period.

Nettoomsättningen ökar med ca 34 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.

Då flera projekt färdigställts ökar avskrivningarna mellan perioderna med ca 5 mnkr. Räntekostnaderna minskar med drygt 17 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 476 mnkr. Investeringarna är hänförliga till nyproduktionsprojekt 328 mnkr, ombyggnadsprojekt 90 mnkr samt planerat underhåll 58 mnkr.

### **Förvärv och försäljning av anläggningstillgångar**

Några försäljningar av hyresbostäder har inte genomförts. Försäljning av en lokal i fastigheten Farfartäppan 1 har genomförts, vilket är strategiskt motiverat, bl a på grund av stort underhållsbehov. Realisationsvinsten uppgår till 1,4 mkr.

Tillträde till fastigheten Årsta 1:7 har skett, 2016-02-16. Fastigheten, upplåten med äganderätt, har förvärvats för utveckling av ca 220 hyresbostäder i ett mycket bra läge vid Årstabergets pendeltågsstation. Bolaget har 2016-04-15 förvärvat tomträtten Hammarö 11 i Farsta av Micasa för att möjliggöra bostadsutveckling i området.

## **PROGNOS**

Prognostiserat resultat före skatt för 2016 uppgår till 350 mnkr vilket motsvarar budgeterat resultat och en förbättring av resultatet med 26 mnkr jämfört med föregående år.

Nettoomsättningen minskar jämfört med budget med drygt 19 mnkr vilket främst är en följd av lägre utfall i hyresförhandlingar samt senare inflyttning i Rinkebystråkets lokaler än budgeterat. Fastighetskostnaderna ökar då en volymökning vad avser tillval ger ökade kostnader i prognosen men även ökade intäkter över tid. Bland övriga driftskostnader har kostnaden för försäkringsskador ökat för perioden vilket medför en högre kostnadsprognos än budgeterat. 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 4 mnkr mot årets budget till följd av att projekten färdigställs och aktiveras senare än budgeterat. Jämfört med föregående år prognostiseras en ökning med 7,5 mnkr till följd av gjorda investeringar.

Prognostiserade personalkostnader är i nivå med budget. Antalet anställda beräknas vid periodens slut uppgå till 285 jämfört med årsmålet 280.

### **Stora projekt och investeringar**

Investeringsvolymen förväntas minska, från 1 408 mnkr i budget till 1 080 mnkr i prognos 2, 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 Farfarstappan 1 i Stureby, genomfördes 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 planer att redovisa.

## **D: Stora projekt och investeringar**

Familjebostäders projektportfölj omfattar idag 7 nyproduktionsprojekt inkl. Rinkebystråket med genomförandebeslut i styrelsen till en investeringsutgift om drygt 2,1 mdr, samt inriktningsbeslut i ytterligare 24 projekt till ett värde om 9,8 mdr. Fem större ombyggnadsprojekt till ett värde om ca 0,8 mdr pågår därutöver. Projekt över 300 mnkr redovisas nedan.

## **GENOMFÖRANDEPROJEKT ÖVER 300 MNKR (GENOMFÖRANDEBESLUT)**

### *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 byggstartade 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 mnkr. 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 2017. Omfattar ytterligare ca 455 lägenheter. Byggstart beräknas kunna ske i mitten av 2018. Totalt är budgeten för denna etapp ca 1 464 mnkr. 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 produktionsstartade Q2, 2016 med inflyttning planerad till 2017. 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 Q4 2016 och inflyttning förväntas ske 2018-2019. Total projektkostnad är 620 mnkr, i dagsläget är slutprognosen 624 mnkr.

### *Säterhöjden, Rågsved*

Familjebostäders styrelse tog 2016-05-11 genomförandebeslut om nybyggnation i kv. Säterhöjden, som omfattar 72 bostäder och ca 147 studentbostäder. Den totala investeringen inklusive moms är 294 mnkr. Projektet kan komma att växa och därmed överstiga 300 mnkr. Byggproduktionen beräknas starta Q1 2017 med inflyttning 2019.

### *Kvarnberget 2, Rinkeby – ombyggnadsprojekt till ny polisstation*

Planering av ny polisstation i samverkan med polismyndigheten. Genomförandebeslut i styrelsen maj 2016. Inflyttning beräknas kunna ske 2018. Totalt är budgeten 380 mnkr inkl. moms.

### **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, planen är överklagad. 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 dag 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 ligger för granskning. Förhoppningsvis vinner den laga kraft q4 2016. Planerad byggstart är under början av 2018 och inflyttning beräknas ske i etapper 2019-2020. Den beslutade budgeten bedöms uppgå till 1 305 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 har skett i form av start-PM. Den beslutade budgeten bedöms uppgå till 440 mnkr och inga avvikelser bedöms i dagsläget. Styrelsen fattade inriktningsbeslut 2014-05-27. Projektstart är planerad till 2019, Q1. Preliminär inflyttning 2022.

#### *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 178 st lägenheter (inledningsvis 150 st), 2st förskolor, 1st gruppboende, 1st lokal och ett garage med 75 platser. BOA + LOA är beräknad till ca 13 000 kvm Planerad byggstart är till år 2017, Q1 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 mnkr. Målsättningen är byggstart Q1 2019 med preliminär inflyttning 2022.

### *Bjurö 1, Farsta Strand*

Markanvisning erhållen 2015-11-12 i anslutning till befintlig tomträtt. Projektet omfattar 220 lägenheter varav 90 inom Stockholmshusen. Förutom de 220 bostäder som markanvisats inrymmer projektiden ytterligare 80 bostäder som exploateringskontoret planerar att markanvisa till en bostadsrättsaktör. Budgeten beräknas till 542 mnkr. 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 2021.

### *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.

## **E: Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål**

### **1. ETT STOCKHOLM SOM HÅLLER SAMMAN**

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

Familjebostäders prioriterade områden utgörs av Rinkeby, Rågsved och Farsta där bolaget gör extra satsningar, både inom stadsutveckling och genom sociala insatser.

I Rinkeby invigs Rinkebystråket officiellt den 30 september. Många års arbete har givit resultat. En livfull gata har skapats med bättre miljö och flera nya arbetsplatser, boende pratar om en ökad trygghet och andra bostadsaktörer har fått upp ögonen för området. Parallellt med färdigställandet pågår projektering av en ny polisstation i Rinkeby, ett projekt där genomförandebeslut fattades av styrelsen i maj. Utöver att polisens närvaro skapar trygghet så ger de 2-300 nya arbetsplatserna i sig tillväxt i och med en större dagbefolkning i området.

I Rågsved är Familjebostäder aktiva i fastighetsägarförening. Bland annat har en inventering genomförts av yttermiljön i syfte att hitta enkla och snabba åtgärder för att öka trivseln i området. I Rågsved pågår även projekt Säterhöjden, en fastighetsutveckling om totalt ca 220 lägenheter med byggstart 2017. För området är det positivt med en växande befolkning, vilken i sin tur ger underlag till en utvecklad centrumanläggning.

I Farsta stadsdel gör bolaget extra satsningar på området Fagersjö mellan Farsta och Högdalen. Stockholms stad har i arbetet med vision 2040 konstaterat att tillgången till stadens kvaliteter, utifrån ett stadskvalitetsindex och ett socioekonomiskt index, är väldigt olika. För Fagersjö konstateras att det finns stor utvecklingspotential och den planerar Familjebostäder med att ta till vara, bl a genom stadsutveckling med nya bostäder och ökat serviceutbud. I Farsta deltar bolaget i samordningsgruppen för tyngdpunkt Farsta. Här bidrar även bolaget till föreningen Ung & Stolt som coachar ungdomar ut ur kriminalitet och som genomför nattvandringar i stadsdelen.

För att skapa ett Stockholm som håller samman krävs inte bara social och ekonomisk integration utan också en ökad mångfald i hela kommunen. Tillgången till hyresrätter är en viktig beståndsdel, men det är även viktigt att värna om att tillskapa andra boendeformer i områden som domineras av hyresrätter, och vice versa. Satsningen på Rinkebystråket är lyckat också ur det perspektivet att det nu planeras för bostadsrätter i närområdet, p g a av området ökat i attraktivitet. En mycket viktig parameter är även tillgången till effektiv kollektivtrafik.

För verksamheten är samverkan ett ledord. Familjebostäder söker aktivt att arbeta tillsammans med både privata och offentliga organisationer inom stadsutveckling såväl som sociala satsningar och engagemang inom miljö och klimat. Att aktivt stödja föreningsliv är ett medvetet val inte minst för att möjliggöra integration och utveckling. Familjebostäder stöder olika typer av verksamhet, t ex de lokala hyresgästföreningarna, läxhjälp, idrott, nattvandring och kvartersföreningar. Inom bolagets ytterstadssatsningar ingår även att bidra med bland annat praktikplatser och arbeten för unga, olika aktiviteter samt med trygghetshöjande satsningar. Mer om dessa satsningar framgår nedan.

### **Nya bostäder när Stockholm växer**

Den 5 september släpptes 44 nya lägenheter till Bostadsförmedlingen för uthyrning inom projekt Brevlådan i Svedmyra. En förhandsvisning den 29 augusti blev en lyckad tillställning med över 200 nyfikna och glada stockholmare på besök i den 77 kvadratmeter stora lägenheten. Totalt kommer projektet ge Stockholm ett tillskott om 126 lägenheter i trevligt läge. Inom projektet har bolagets satsat på förnybar energi, och fastigheterna utrustas med solfångare om 325m<sup>2</sup>.

Under 2016 har satsningarna på Stockholmshusen varit i särskilt fokus. Arbetet har koncentrerats på de två första etapperna, där det för etapp 1 genomförs samråd under oktober/november. Totalt är det ca 295 lägenheter, fördelade på 125 i projekt Dalarö i Farsta med, 80 lägenheter i projekt Hammarö i Farsta samt 90 lägenheter inom projekt Bjurö i Farsta Strand. Alla projekt i första etappen har Skanska som entreprenör. Familjebostäders andra etapp omfattar projekt Filmen i Bandhagen med 50 lägenheter, ett projekt med Lindbäcks Trä som entreprenör, samt projekt Fruängsgården i Älvsjö om ca 90 lägenheter där NCC är upphandlad entreprenör. De två projekten i andra etappen har båda markanvisats i år, tillsammans med 170 lägenheter inom projekt Kristinebergs slott. Utvecklingen av Stockholmshusen sker i bra samverkan med upphandlade entreprenörer med gemensam målbild

För att klara nyproduktionsmålet avseende byggstartade lägenheter har viss omfördelning gjorts så att fokus har legat på de pågående detaljplanerna, vilka för närvarande är 23 till antalet och hanteras parallellt. Prioriteringen innebär att fokus på ackquisition under en kort tid fått stå tillbaka. Ackvisitionsarbetet är mycket viktigt för att säkra en projektportfölj som möjliggör en hög byggtakt över tid. Familjebostäder har därför genomfört rekryteringar i syfte att förstärka sin



ackvisionsförmåga framåt. I prognosen över antal markanvisade lägenheter för 2016 ser bolaget ut att stärka sin portfölj med ca 650 byggrätter, att jämföra med 1000 byggrätter angivet i budget.

### **Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden**

Det första av flera kommande projekt avseende studentbostäder påbörjades i Älvsjöstaden under det andra tertialet, där 87 nya studentlägenheter skapas i ett tidigare kontorshus. I Familjebostäders projektportfölj ingår knappt 1000 lägenheter för studenter. Samtliga studentlägenheter planeras som "riktiga" lägenheter med eget pentry, och de uppförs främst i kollektivtrafiknära lägen. Vi planerar även dessa bostäder så att de kan slås ihop till större. Planeringen minskar risken för outhyrda smålägenheter om marknaden för studentlägenheter skulle svikta.

Produktionskostnaden för bostäder fortsätter att öka. Projektutvecklingsavdelningen har därför ett tydligt uppdrag att minska kostnaderna, utan att äventyra kvalitet och miljömål. Upphandling är här särskilt viktig, ett område där bolaget behöver testa nya tankar och upphandlingsätt. Som tidigare nämnts är satsningarna på Stockholmshusen en viktig del i att nå lägre produktionskostnader för nyproduktion, och därmed lägre hyror som fler kan efterfråga.

Familjebostäder har inte i uppdrag att uppföra temporära bostäder, men fortsätter att se över friställda lokaler mm i syfte att bistå staden med tillfälliga bostäder för Stockholms behov.

Hittills 2016 har 625 lägenheter lämnats till Bostadsförmedlingen, som förmedlar samtliga bolagets lägenheter och som även hanterar förturer för t ex kvinnor som utsätts för våld i nära relationer genom kontakt med stadsdelsförvaltningar. Av de lämnade lägenheterna är 65 ungdomslägenheter och 13 kompiskontrakt, varav 6 för pensionärer. 98 lägenheter har upplåtits med förtur, t ex som försöks- och träningslägenheter.

### **Skolplanering för ett växande Stockholm**

All projektutveckling som sker syftar till att göra Stockholm bättre och mer hållbart. Därför genomförs alltid behovsanalyser, marknadsundersökningar och/eller demografiska studier vid nyproduktionsprojekt. Familjebostäder flera projekt som innehåller planerade förskolor. Av de projekt som har byggstart i år ingår inga förskolor. Under 2017 planerar vi för byggstart av en förskola i kvarteret Ormlången, Årsta.

### **Förbättra lokalutnyttjandet**

Arbetet med att ta fram en uthyrningsstrategi för Årsta och Gubbängen centrum samt Älvsjö torg som säkerställer en bra mix av service och handel har påbörjats. I Älvsjö börjar fastigheterna runt Älvsjö Torg bli färdiga vilket inneburit att torget fått ett nytt liv med utökat utbud. I Gubbängens centrum pågår en större ombyggnad av Folkvandvården i centrum. Vid all tomställning av lokaler diskuteras och ställs olika behov mot varandra. Medborgarnas önskan om viss service beaktas så långt som möjligt, liksom stadsdelens behov av lokaler för t ex gruppboende. Som exempel kan nämnas tecknande av kontrakt med gym i Tallkrogen, något som efterfrågats av boende. Ett annat exempel är Fagersjö, där boende i samband med de återkommande medborgarforumen uttryckt önskan om en mötesplats i området. Familjebostäder har då ställt en lokal till förfogande åt Stadsdelsförvaltningen på Havsörnstorget i Fagersjö som områdets olika föreningar kan nyttja. Stadsdelsförvaltningen bedriver även själv bl a snickeri och textilverkstad i våra lokaler, som har tillgänglighetsanpassats för att möjliggöra verksamhet även för t ex rullstolsburna.

Familjebostäders driver egen verksamhet i lokaler i Perstorp/Farsta, en fastighet som ska rivas och ge plats åt bostäder. Under 2017 kommer bolaget behöva hitta ny lokalisering för detta kontor.

## 2. ETT KLIMATSMART STOCKHOLM

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

En av de viktigaste utmaningarna som bolaget arbetar med är strategier för att minska klimat- och miljöpåverkan. Målet för Familjebostäder är att senast 2021 vara klimatneutralt. Bl a blir livscykelanalyser över fastigheters energibelastning en viktig del att förhålla sig till. Parallellt med denna målsättning pågår aktiviteter för att nå målen i stadens nya miljöprogram för 2016-2019.

Familjebostäder i samverkan med Fortum Värme kommer att prova en ny teknik som går ut på att utnyttja den värme som lagras i husens byggnadsmassa. Detta i syfte att minska behovet av att starta Fortums kolkraftverk vid de behovstoppar som uppstår de kallaste dagarna vintertid. På så vis kan koldioxidutsläppen totalt sett för staden minska. Företagsledningen har även beslutat att genomföra ett projekt avseende energiverifiering, vilket förväntas ge långsiktigt bättre utfall av nyproduktionens energiprestanda, där bolaget idag inte alltid når de teoretiska värdena i projekteringen vid garantibesiktningen.

Trots införd skatt på solceller kommer studentlägenheterna i projekt Kabelverket att utrustas med solceller under 2016. Till detta projekt har bidrag sökts, och erhållits med ca 40 % av kostnaden. Lönsamhetskalkylerna för förnybar energi påverkas dock kraftigt av den nya skatten, och bolaget har varit med och uppvakttat beslutsfattare för att få tillstånd en ändring av lagstiftningen.

Energimålet för 2016, att minska energianvändningen per kvm från 161,2 till 156 kWh/kvm/år bedöms uppnås. Vid utgången av augusti månad uppmättes ett genomsnitt på 157,9 kWh/kvm/år.

Familjebostäder fortsätter att arbeta systematiskt med klimat och miljöfrågor. Under våren genomfördes en omcertifiering avseende bolagets miljöledningssystem, ISO 14001. En viktig del i arbetet är tillgången till statistik. Inte minst inom avfallsområdet är det viktigt. Under sommaren genomfördes dörrknackningar i Fagersjö och ungdomar delade ut startpaket för matavfallsinsamling till ca 1/3 av de boende. Med statistik kan bolaget se om riktade insatser ger önskad effekt.

Under hösten kommer Familjebostäder ha fortsatt samarbete med Stockholm Vatten i syfte att bistå till stadens mål om 70 % insamlat matavfall år 2020. I samband med att Stockholm Vatten genomför regionala kampanjer för matavfallsinsamling kommer Familjebostäder genomföra riktade insatser mot bolagets hyresgäster. I år kommer ca 60 % av alla hyresgäster ha tillgång till matavfallsinsamling. För att nå 100 % behövs ett ännu större samarbete med Stockholm Vatten, eftersom alla fastigheter inte kan utrustas med separata anläggningar eller kärl främst p g a utrymmesbrist t ex i innerstaden.

Ett hållbart Stockholm förutsätter minskad miljöpåverkan från transporter. Planering för arbetet med bättre och säkrare cykelparkeringar i befintliga fastigheter har inletts, med genomförande planerat år 2017. Under 2016 har ett mindre antal nya laddningsplatser för elbilar skapats. I nyproduktion ingår säkra cykelparkeringar och möjlighet till laddning av elbil som en del av projekteringen.

### 3. ETT EKONOMISKT HÅLLBART STOCKHOLM

#### **Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik**

Konjunkturinstitutet konstaterar i sin rapport per 31 augusti att trots en förhållandevis hög arbetslöshet så finns det en påtaglig kompetensbrist inom vissa branscher. Fastighetsbranschen har idag stor brist på kompetens.

Familjebostäders arbete med att ge unga möjligheter till arbete, utbildning och praktik för att minska ungdomsarbetslösheten har därför ett ytterligare syfte – att öka attraktiviteten för branschen. Familjebostäder har i år tagit emot 80 sommarungdomar, fördelade på 20 vardera i Rinkeby, Tensta, Rågsved och Farsta. Bolaget har också hittills tagit emot fyra praktikanter via jobbtorg Stockholm och planerar för fyra till. Ytterligare ett antal praktikplatser har erbjudits olika skolor och utbildningsinstitut i kommunen.

En modell för hur bolaget ska arbeta med Stockholmsjobben, med praktikanter och med rekrytering av t ex nyanlända är under framtagande för att säkerställa god arbetsledning. Hittills i år har vi inte erbjudit några Stockholmsjobb. Som tidigare arbetar Familjebostäder även mot skolor och högskolor för att både öka branschens attraktivitet och bolagets arbetsgivarvarumärke.

Värdet av varor och tjänster som upphandlas varje år är betydande. Bolaget skriver redan idag in krav på att bl a att entreprenören ska upprätta kontakt med Arbetsmarknadsförvaltningen för att möjliggöra arbets- eller praktikplatser för långtidsarbetslösa. Detta arbete är under utveckling.

### 4. ETT DEMOKRATISKT HÅLLBART STOCKHOLM

#### **Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar**

Känsla av trygghet är ett av människans grundbehov. Familjebostäder arbetar systematiskt och kontinuerligt med trygghetsfrågor, och kan konstatera att det ger resultat, vilket den senaste kundenkäten visar på.

Trygghetsinventering genomfördes under 2015 i Tensta. Som en följd av denna har dialogmöten genomförts med hyresgäster i Glömmingegränd, vilka upplever otrygghet, för att hitta sätt att öka känslan av trygghet. Bland annat har polisen bjudits in och vissa utformningar av fastigheten är uppe för diskussion till förändringar. Det konstateras också att upplevs fastigheterna hela, rena och snygga ökar tryggheten. Beskränning av buskar och träd är en viktig trygghetsskapande del. I Rinkeby är utemiljön viktig varför uppföljning särskilt genomförts av markentreprenaderna i området. Även insatser mot stulna och olovliga fordon, både mopeder och bilar, har ökat tryggheten.

I Rågsved har ett nytt arbetssätt mot störningar och olovlig andra handuthyrning prövats i syfte att inte bara minska störningar, öka tryggheten utan också minska antalet avhysningar pga. vanvård och störningar. Istället för att skicka brev till boende som stör har personal snabbt, ofta tillsammans med socialtjänsten, gjort fältbesök och pratat med berörda hyresgäster. I och med att processen kortades ned och det fysiska mötet skyndades på har boende kunnat hjälpas tidigare och andra hyresgäster i fastigheten har känt sig tryggare samtidigt som antalet störningsärenden har minskat. I kombination med denna hantering har även fler vanvårdsbesiktningar genomförts, där socialtjänsten

kunnat hjälpa personer med t ex psykiska besvär som snabbt fått hjälp utan att riskera sitt boende pga. sanitära skäl som leder till skadedjur, lukt, skador samt obehag hos omgivningen.

Under 2015 konstaterades att känslan av trygghet minskat i Högdalen och Rågsved. Orsaken var obehörigas tillträde till fastigheten och störningar med skadegörelser och inbrott i allmänna utrymmen som följd. En säkerhetsinventering gjordes i området och det konstaterades att fastigheternas skalskydd var bristfälligt i trots investeringar i det digitala nyckelsystemet Aptus. Vid en närmare kontroll hade många valt enkla koder som personliga koder som 0000 och många brickor inte hämtats ut då man nyttjade koder. Koderna hade också spridits ut och nyttjades av obehöriga som då fick tillträde till fastigheten. För att öka tryggheten samt förebygga ökande skadegörelser förseddes samtliga fastigheter över 3 våningar med porttelefoner och efter utförlig information till hyresgästerna och togs portkoder bort i etapper i området i ett försök att öka tryggheten och säkerheten i området. Sedan koderna har tagits bort har tryggheten ökat och ”stöket” i form av störningar, skadegörelser och inbrott i dessa fastigheter minskat och i vissa fall helt upphört, då obehöriga inte längre kommer in på samma sätt som tidigare för att till exempel övernatta. Detta uppskattas av många hyresgäster medan det innebär besvär för andra vid t.ex. bud eller besök. För hyresgäster med återkommande besök, som äldre som får besök, hemtjänst etc. har extra brickor som vid förlust kan spåras och spärras tillhandahållits utan kostnad. I samtliga nya upprustningsprojekt har porttelefon blivit standard utifrån den positiva erfarenheten.

Efter dialog med boende vidtogs även åtgärder för att förbättra känslan av trygghet genom att öka parkeringsövervakning på vissa platser, beskära buskar, förbättra belysning och öka tryggheten i och vid miljöstugor genom att göra dem ljusare och förse dem med fönster.

I Rågsved arbetar Familjebostäder vidare tillsammans med Svenska Bostäder och med Stockholms- hem med trygghetsfrågor utifrån det pilotprojekt som genomfördes 2015. Under hösten planeras träffar med boende med mål att ge ökad trygghet och säkerhet, s k Trygghetsskola. Vid dessa träffar kan bolagen samarbeta med t ex polis, räddningstjänst, socialtjänst, kvinnojourer och med koncept som Huskurage, för att bland annat t ex utbilda i hjärt- och lungräddning, brandkunskap samt om hur en orosanmälan upprättas och vad man kan göra när våld i nära relationer misstänks.

### **Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla**

Familjebostäder ska arbeta för en inkluderande stadsutveckling. I samtliga ny- och ombyggnadsprojekt tas hänsyn till att människor är olika, med olika behov och förutsättningar. Så långt som möjligt och ekonomiskt rimligt ska bolagets bostäder och lokaler göras så tillgängliga som möjligt.

Bolagets strategigrupp för tillgänglighetsfrågor upprättar varje år en handlingsplan. I år omfattar den bl a en kompletterande insikts- och bemötandebildning för ca 20 av bolagets anställda, vilken genomfördes under våren. Under hösten fortgår även inventering av framkomlighet i ej ännu klassificerade bostäder enligt plan. I dessa inventeringar noteras t ex framkomlighet, bredd på entrédörr och lägenhetsdörr samt mått på en eventuell hiss. Det noteras också vilken kraft som behövs för att öppna entrédörren. Sammantaget syftar inventeringen till att fler personer ska kunna välja bostad efter behov hos bostadsförmedlingen genom att den fysiska tillgängligheten tydligt framgår. Hänsyn till tillgänglighet görs i alla projekt. I ombyggnationer av mark strävar bolaget efter att även göra portar så tillgängliga som möjligt utifrån bolagets riktlinjer. Även

avfallshanteringen tillgänglighetsanpassas där det är möjligt, under året har bl a sådana projekt genomförts i Bandhagen, Farsta och Farsta Strand.

### **Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas**

Utvecklad dialog med hyresgästerna är både välkommet och nödvändigt för att driva bolagets verksamhet framåt. I t ex Tensta och i Fagersjö har olika öppna dialoger genomförts. Bolagets aktiva deltagande vid t ex evenemang som nationaldagsfirande i Rinkeby och Fagersjödagen i Fagersjö ger också möjlighet till dialog på en plats där hyresgäster och medborgare rör sig.

Ungdomars och barns perspektiv på stadsutveckling är en viktig del i Familjebostäders planering. Just nu genomförs en djupare barnkonsekvensanalys inom ramen för projekt Bjurö i Farsta strand. Bjurö är ett blandat projekt som innehåller dels "vanliga" lägenheter och dels lägenheter inom ramen för Stockholmshusen. I denna analys ingår att djupare intervjua barn i området för att se hur de ser på t ex trygghet och lek samt hur deras rörelsemönster ser ut. Detta ingår normalt i alla projekt, men i detta projekt genomförs analysen på ett djupare plan.

Delaktighet och möjlighet till inflytande över boendet är ett område som Familjebostäder utvecklar. Tillsammans med Hyresgästföreningen har ett arbete påbörjats med att utveckla och modernisera boinflytandeavtalet mellan parterna, där förhoppningen är att nya arbetsätt ska kunna arbetas fram. Familjebostäder har som mål att få fler hyresgäster delaktiga i och omkring sitt boende än idag. Det är därför också för Familjebostäder viktigt att involvera de hyresgäster som inte är medlemmar i Hyresgästföreningen för att nå en större delaktighet.

De boendes inflytande och idéer kommer till uttryck på olika sätt. Cité Creation, en fransk konstnärsgrupp har tillsammans med och utifrån boendes berättelser skapat en Muralmålning i Farsta under ledning av Stockholm Konst som är ett uttryck för de boendes upplevelser av sin omgivning. Invigning av detta konstverk äger rum den 15 september.

Allt fler boende efterfrågar möjlighet till digitala kontaktvägar med bolaget. Ett försök pågår där mindre lokaler, t ex förråd, hyrs ut via en webb-tjänst. Målet är att öka möjligheten till digitala kontaktvägar för att våra hyresgäster ska kunna hantera sina ärenden när det passar dem, och inte efter bolagets öppettider. Den utveckling av t ex felanmälningsprocessen som genomfört är ett led i detta.

### **Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor**

Under våren har Familjebostäder haft större personalomsättning än normalt. Det beror delvis på att bolaget är i ett generationsskifte, där ca 5 % av bolagets anställda under året går i pension men också på att bristen på kompetens inom fastighetsbranschen gör det finns många som är intresserade av att anställa bolagets personal.

Genom ökad delaktighet, tydliggöra mål och uppgifter samt arbete med att utveckla både ledarskap och medarbetarskap ska Familjebostäder bli en ännu attraktivare arbetsgivare. För att stärka medarbetarnas delaktighet har ett nytt samverkansavtal tecknats med bolagets arbetstagarparter. Det innebär att samverkan kommer ske närmare verksamheten. Målet är att den faktiska delaktigheten ska öka. De anställda ska inte känna sig delaktiga, de ska vara delaktiga. Anställningsvillkoren är också viktiga och bolaget ser över olika delar av dessa i syfte att modernisera det samlade erbjudandet. Sedan tidigare vet bolaget att kompetensförsörjningen kommer att vara en av de största utmaningarna framöver. En ny strategi för bolagets HR arbete har tagits fram.

### **Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika**

Det är självklart att alla som möter Familjebostäder ska behandlas med samma respekt. Bolaget har idag drygt 40 000 unika hyresgäster och årligen kommer bolaget få ungefär 2 000 nya från och med år 2019. Det ställer krav på att stadsutvecklingen är inkluderande, vilket innebär att bolaget i projektering behöver ta med inte bara barnperspektiv och perspektiv utifrån funktionsnedsättningar utan även feministiska och etniska perspektiv. Kompetensutveckling samt nya arbetssätt för inkluderande projektutveckling kommer tas fram 2016-2017.

Jämställdhetsintegrering är en särskilt viktig del i utvecklingen av ytterstaden. Det finns områden där gatubilden domineras av pojkar och män, där flickor och kvinnor inte känner att det finns något för dem. Som ett led i bolagets sociala arbete sker samarbeten med olika föreningar. Där är bl a jämställdhetsarbetet mycket viktigt och bolaget ser att föreningarnas arbete gör skillnad. Boxningsklubben i Rågsved arbetar t ex fokuserat med att locka tjejer till sporten med stor framgång.

De sommarlovsaktiviteter som bolaget erbjudit unga hyresgäster till rabatterat pris var i år särskilt framtagna för att vara lika attraktiva för både pojkar och flickor. Utöver traditionella aktiviteter såsom fotboll, friidrott och simskola, erbjöds bland annat fyra olika konstaktiviteter i samarbete med Tensta konsthall och djurskötsel i samarbete med två 4H gårdar. Sammanställning pågår, men t ex simskolan har lockat 78 barn, varav 46 flickor.

Stockholm 2016-09-14



Anette Sand

## Resultaträkning AB Familjebostäder Prognos 2 2016 (mnkr)

	Ack utfall jan-aug	Ack budget jan-aug	Ack utfall fg år	Helår Budget	Helår Prognos
Hysesintäkter	1 181	1 184	1 149	1 777	1 767
Övriga förvaltningsintäkter	18	24	16	36	27
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 199</b>	<b>1 208</b>	<b>1 165</b>	<b>1 813</b>	<b>1 794</b>
Drift	-457	-468	-450	-705	-708
Underhåll	-49	-59	-56	-88	-91
Tomträttsavgälder	-66	-66	-64	-100	-100
Fastighetskatt	-26	-25	-25	-38	-39
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-598</b>	<b>-618</b>	<b>-595</b>	<b>-931</b>	<b>-938</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>601</b>	<b>590</b>	<b>570</b>	<b>882</b>	<b>856</b>
Av- och nedskrivningar	-223	-240	-218	-359	-355
<b>Bruttoresultat</b>	<b>378</b>	<b>350</b>	<b>352</b>	<b>523</b>	<b>501</b>
Central administration- och försäljning	-44	-49	-43	-78	-82
Utvecklingskostnader	-2	0	0	0	-4
Försäljning av fastigheter	1	0	-8	0	1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>335</b>	<b>301</b>	<b>301</b>	<b>445</b>	<b>416</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	1	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-43	-63	-61	-95	-66
<b>Finansnetto</b>	<b>-43</b>	<b>-63</b>	<b>-59</b>	<b>-95</b>	<b>-66</b>
<b>ÅRETS RESULTAT före skatt</b>	<b>292</b>	<b>238</b>	<b>242</b>	<b>350</b>	<b>350</b>

