

VD-kommentarer avseende tertial 1 2017 – AB Familjebostäder

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Familjebostäders uppdrag att bygga och förvalta goda bostäder betyder mer än bara ett tak över huvudet. Med välkomnande och smarta boendemiljöer för dagens och morgondagens stockholmare ska bolaget bidra till en långsiktig hållbar utveckling av Stockholm. Totalt sett är prognosen för måluppfyllnad mycket god, med bedömningen att drygt 37 indikatorer uppnås helt och ytterligare 4 delvis.

Bostadsproduktionen är ett högt prioriterat område. Det viktigaste verktyget för att uppnå bolagets mål inom området är resurser i form av personal både hos bolaget, hos stadens förvaltningar såsom Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret, hos konsulter och hos entreprenörer och leverantörer. Detta är idag en flaskhals då det råder brist på kompetens inom flera områden, t ex byggprojektledare och entreprenadupphandlare. Det påverkar bl a byggstartar av några av Familjebostäders projekt kommer att förskjutas till 2018 främst på grund av att fastighetsbildning och upphandling tar längre tid än beräknat. Totalt bedöms ca 480 bostäder påbörjas under 2017 jämfört med 780 i budget. I och med förskjutningen påverkas investeringsutgiften för 2017, som minskar i förhållande till budget med ca 20 %.

Av de i budget planerade 86 studentlägenheterna i Älvsjö/Kabelverket hus 8 A, har 13 omvandlats till servicelägenheter utifrån stadsdelsförvaltningens behov. Inflyttning ser senare i höst.

Miljömålen bedöms uppnås med undantag av målet förbrukad energi per kvm. En långsiktig energiplan är under framtagande för att nå miljöprogrammets målsättning 2019. Då klimatfrågan är viktig för bolaget pågår flera olika projekt i syfte att minska bolagets negativa miljöpåverkan.

Trots att 30 av 45 indikatorer i medarbetarenkäten fått högre värden jämfört med förra mätningen uppnås inte målet för AMI. Att arbeta aktivt med både ledarskap och medarbetarskap blir en viktig uppgift för den nya avdelningschefen för HR som tillträder den 17 maj.

Bolaget bedömer att de ekonomiska målen kommer att uppnås, med undantag av ovan kommenterade investeringsvolym. För bedömning, utfall i tertial 1 och kommentarer, se rapportering avseende ILS.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Fastighetsbranschens utmaningar är även fortsättningsvis att Stockholm, mitt i en tillväxtperiod, har brist på arbetskraft. Att efterfrågan är högre än utbudet speglas i de produktionskostnader som råder idag samt att få, eller i värsta fall inga, anbud lämnas vid upphandlingar och förfrågningar. Inom bolaget pågår kontinuerlig utveckling i syfte att möjliggöra för så låga produktionskostnader som möjligt. Genom att aktivt lyssna på byggbranschen ökar möjligheterna till förbättrad produktionsprocess. Det kan t ex handla om att den geo-tekniska undersökningen fördjupas till förfrågningsunderlaget så att osäkerheten för byggentreprenören minskas. Ett arbete pågår för att se över förfrågningsunderlagen för att förenkla anbudsgivning.

Bolaget följer utveckling av nya digitala verktyg med stort intresse genom aktiv omvärldsspanning. Digitaliseringen ger bolaget möjligheter till bland annat utveckling av nya tjänster, för-

bättrad service effektivare arbetssätt med också möjligheter i arbetet med att öka hyresgästernas inflytande. En viktig del för att ta tillvara möjligheterna med digitalisering är det nya fastighetssystemet, Fast 2.

Familjebostäder har normalt inte svårt att rekrytera, men ser att det är färre med eftersökt kompetens som söker än tidigare. Inom vissa befattningar är tillgången på kompetens särskilt svår att hitta, bl a byggprojektledare, drifttekniker och husvärdar. Bolaget har därför under året arbetat med att ta fram en rekryteringsstrategi för att säkerställa systematiskt arbete med kompetensförsörjningen. Bolagets HR-arbete är under utvecklande och HR bildar från och med 1 juni en egen avdelning med chef i ledningsgruppen.

Hyresutvecklingen för 2017 ligger på 0,73 % i enlighet med det två-årsavtal som tecknades med Hyresgästföreningen 2016. Kostnadsutvecklingen ligger betydligt högre. Bolaget fortsätter att effektivisera verksamheten, men på sikt är dagens hyreshöjningsnivå inte hållbar. En överenskommelse om att ta fram ett verktyg för mer transparent hyressättning har tecknats med Hyresgästföreningen. Detta verktyg, Stockholmshyra, kommer att bidra till en mer rättvis hyressättning utifrån bruksvärdet och är inte kopplat till den årliga hyresjusteringen.

C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

BOKSLUT

Resultatet före skatt per 30 april 2017 uppgår till 128 mnkr jämfört med en periodiserad budget för samma period som uppgår till 101 mnkr. Jämfört med motsvarande period föregående år är resultatet 17 mnkr lägre vilket främst är hänförligt till högre kostnader för avskrivningar.

Nettoomsättningen ökar med ca 4 mnkr jämfört med föregående år hänförligt till hyresutveckling och tillkommande färdigställda lägenheter. Hyresutvecklingen följer budget men till följd av högre hyresreduktioner för hyresgästpassat lägenhetsunderhåll än budgeterat är intäkterna två mnkr lägre än budget. Upparbetade fastighetskostnader är lägre än budget med ca 25 mnkr främst hänförligt till lägre personalkostnader och administrativa kostnader (bl a projekt Vera) samt ännu ej upparbetade underhållskostnader. Jämfört med samma period föregående år är upparbetade fastighetskostnader ca 7 mnkr högre.

Centrala administrativa kostnader är lägre än budget till följd av bl a lägre upparbetade kostnader för utvecklingskostnader IT. Jämfört med samma period föregående år är kostnaderna 3 mnkr högre.

Då flera projekt färdigställts ökar avskrivningarna mellan perioderna med ca 12 mnkr men är något lägre än budget. Räntekostnaderna är 3 mnkr högre än budget till följd av en högre räntenivå än budgeterat. Behov av nyupplåning under första tertialet har varit lägre än budgeterat till följd av senarelagda investeringar vilket gör att bolagets räntekostnader trots den högre räntan inte påverkats i ännu större utsträckning.

Stora projekt och investeringar

Periodens investeringar uppgår till 299 mnkr. Investeringarna är framförallt hänförliga till nyproduktionsprojekt 200 mnkr, ombyggnadsprojekt 43 mnkr samt förvärv av Folkets hus i Rinkeby 32 mnkr.

Förvärv och försäljning av anläggningstillgångar

Några försäljningar av hyresbostäder har inte genomförts. Bolaget har i februari tillträtt fastigheten Kvarnberget 6, Folkets Hus i Rinkeby som förvärvades i december 2016.

PROGNOS

Prognostiserat resultat före skatt för 2016 uppgår till 310 mnkr vilket är i enlighet med budgeterat resultat för 2017 men 40 mnkr lägre än föregående år.

Nettoomsättningen ökar marginellt jämfört med budget med ca 3 mnkr vilket främst är hänförlig till en positiv utveckling avseende lokalintäkter. Jämfört med föregående år ökar intäkterna med 30 mnkr främst hänförligt till tillkommande driftnetton för färdigställda lägenheter. Prognostiserade fastighetskostnader är högre än budget till följd av ökade kostnader för försäkringsskador och administration. I de administrativa kostnader ingår kostnader för projekt Vera med ca 12 mnkr vilket är i enlighet med tidigare lagd budget. Prognoser visar även på en volymökning vad avser hyresgästanpassat lägenhetsunderhåll vilket ger ökade kostnader i prognosen men även ökade intäkter över tid. Totalt prognostiserade fastighetskostnader är 40 mnkr högre än föregående års utfall.

Prognosen för centrala administrations- och försäljningskostnader är i nivå med budget som dock är högre jämfört med föregående år främst hänförligt till verksamhetsutvecklingskostnader.

Bolagets finansiella kostnader bedöms öka jämfört med budget främst till följd av en högre ränta. Investeringsvolymen bedöms dock minska hänförligt till att senarelagda investeringar, både vad avser nybyggnadsprojekt och ombyggnadsprojekt vilket kompenserar för den högre räntan. Jämfört med föregående år är räntekostnaderna fortsatt lägre trots ett ökat behov av nyupplåning och ökad skuldsättning till följd av investeringar i nyproduktion.

Av- och nedskrivningar bedöms minska marginellt med 5 mnkr mot årets budget. I posten ingår en bedömd nedskrivning hänförlig till två ombyggnadsprojekt med betydande kostnadsökningar till följd av brister i utförda entreprenader. Jämfört med föregående år prognostiseras en ökning med 22 mnkr till följd av gjorda investeringar.

Prognostiserade personalkostnader är i nivå med budget. Antalet anställda beräknas vid periodens slut uppgå till 300 vilket är i nivå med årsmålet. Det är en ökning jämfört med föregående år då antalet anställda uppgick till 292 personer.

Sammantaget är prognosen för den ekonomiska utvecklingen för 2017 fortsatt stabil med hög efterfrågan på bostäder och en prognos för färdigställd nyproduktion enligt plan. Utmaningar finns dock att hantera fortsatt ökade driftskostnader främst till följd av generella prisökningar som överstiger intäktsutvecklingen i befintligt bestånd som i reella termer fortsätter att minska. För bibehållen lönsamhet krävs en effektiv, modern och professionell fastighetsförvaltning och uthyrningsverksamhet tillsammans med ett positivt bidrag från nyproducerade bostäder.

Inom bostadsmarknaden är konkurrensen fortsatt stor då många aktörer söker sig till bostadssidan vilket ger utmaningar att rekrytera arbetskraft och bolaget har även noterat längre handläggningstider för bland annat fastighetsbildning än tidigare.

Stora projekt och investeringar

Investeringsvolymen förväntas minska, från 2 200 mnkr i budget till ca 1 700 mnkr i prognos 1 med anledning av förskjutningar i tid för projekt avseende främst nybyggnadsprojekt. I nyproduktionen bedöms förseningar och därmed lägre investeringsvolym än budgeterat i projekten Perstorp, Ormlången och Banken/Växeln. Främsta anledningen till förseningar är tiden för fastighetsbildning och upphandling.

Förvärv och försäljning av anläggningstillgångar

Några försäljningar av hyresbostäder planeras inte. Under perioden har ett koncerninternt förvärv genomförs av Rinkeby folketshus. Familjebostäder tillträde fastigheten i februari 2017.

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. Bolaget har i februari tillträtt fastigheten Kvarnberget 6, Folkets Hus i Rinkeby som förvärvades i december 2016.

D: Stora Projekt och Investeringar

Familjebostäders projektportfölj omfattar idag 11 nyproduktionsprojekt med genomförandebeslut i styrelsen till en investeringsutgift om drygt 3,7 mdr, samt inriktningsbeslut i ytterligare 26 projekt till ett värde i storleksordning 9 mdr. Projekt över 300 mnkr redovisas nedan.

Genomförandeprojekt över 300 mnkr (Genomförandebeslut)

Brevlådan, Svedmyra 126 lgh

Produktionen pågår för fullt. Första inflytt skedde Q4 2016. Beslutad budget är 307 miljoner. Budgeten bedöms hålla. Genomförandebeslut togs i styrelse 2014-12-02 och i KF 2015-03-15. Projektet bedöms färdigställas under 2017.

Älvsjöstaden, Älvsjö

Kommunfullmäktige (KF) fattade 2014-05-05, efter beslut i bolagsstyrelsen (BS) 2014-03-07, beslut om förvärv av Kabelverket 7 samt del av Kabelverket 2 samt inriktningsbeslut för nyproduktion av bostäder på fastigheterna Kabelverket 2 och 7. Därutöver har BS 2012-09-15 fattat beslut om förvärv av kvarteret Sandaletten 1 i samma område. Förvärven har gjorts tillsammans med JM AB. Förvärven omfattar delar av det område i Älvsjö där Ericssonkoncernen tidigare bedrivit verksamhet. Efter fastighetsreglering har fastigheten delats upp i flera fastigheter. Bolagets andel omfattade ursprungligen 607 (450 + 157) nya lägenheter till en investeringskostnad om 1 750 (1 300 + 450) mnkr. Exploateringen är uppdelad i tre detaljplaneområden. I såväl detaljplaneområde 2 som 3 har fler bostäder kunnat skapas varför det nu för bolagets del är planerat för totalt 925 nya lägenheter till en uppskattad kostnad av 2 440 mnkr. Projektet är enligt plan uppdelat i åtta etapper där genomförandebeslut har tagits för tre av dessa. Nedan beskrivs hela projektet, även de utan genomförandebeslut.

Kabelverket 9

Genomförandebeslut togs 2015-06-15 för att uppföra 133 lägenheter med en investeringskostnad om 371 mnkr. Produktion pågår. Inflyttning planerad att starta i mars och vara klar i maj 2018.

Promenadskon (fd Sandaletten)

Genomförandebeslut togs i KF 2017-03-20 för att uppföra ca 195 lägenheter med en investeringskostnad om 529 mnkr. Antalet lägenheter blir sannolikt 196. Planerad inflyttning i oktober 2019. Produktionen har startat.

Hus 8A

Genomförandebeslut togs 2015-12-21 för att uppföra 86 lägenheter med en investeringskostnad om 130 mnkr. Produktionen är i slutfasen. Inflyttning är planerad till augusti-september 2017.

Prästgårdshage

Detaljplanen har varit överklagad. Positivt beslut i Mark & Miljödomstolen meddelades i februari 2017. Planering av projektet har startat.

Detaljplaneområde 3

Omfattar storleksordning 450 lägenheter. Detaljplanearbetet pågår och antagandet är planerat till augusti eller september 2017. Produktionen är planerad att utföras i fyra etapper med start av en etapp per år från 2018.

Rösträckaren, Årstastråket etapp 1, Årsta 187 lgh

Gjutning av bottenplattor påbörjades Q4 2016. Beslutad budget är 620 mnkr. Projektet ligger invid tvärbanan nära station Linde. Genomförandebeslut togs i styrelsen 2015-08-25 samt i KF 2016-02-08

Säterhöjden, Rågsved 72 lgh samt 147 studentbostäder

Detaljplanen har vunnit laga kraft. Genomförandebeslut i Koncernstyrelsen (KcS) 2016-12-12. Den totala investeringen inklusive moms är 294 mnkr. Projektet kan komma att växa och därmed överstiga 300 mnkr och togs upp i KF 2017-01-30. Projektet delas så att de ”vanliga” lägenheterna i form av Stockholmshus planeras att byggstartas 2017 medan studentbostäderna kommer i en senare etapp.

Algoritmen, Hagastaden, 178 lgh

Ansökan om bygglov kommer skickas in i början av 2017. Beslutad projektram 671 mnkr. I dagsläget ingen avvikelse från ram. KF tog inriktningsbeslut 2016-05-16. Genomförandebeslut i togs i BS 2016-12-06 och i KF 2017-03-20.

Kvarnberget 2 (del av), Rinkeby, Ombyggnad till kontorslokaler

Familjebostäder har förvärvat fastigheten Kvarnberget 2 från Micasa år 2013. Delar av de före detta vårdbyggnaderna ska byggas om till kontor med ca 350 arbetsplatser samt garage. Genomförandebeslut togs i BS 2016-05-31 samt i KF 2016-09-05 Den totala bruttoinvesteringen är beslutad till 380 mnkr. Förutsatt att blivande hyresgäst är momspliktig kan nettoinvesteringen bli lägre.

Banken 3, 99 lgh Hägerstensåsen

Genomförandebeslut togs i BS 2017-04-11 på 297 mnkr. Ca 30 lgh är avsedda för kollektivhus. Genomförandebeslut är planerat i KcS 2017-06-01 och i KF 2017-09-17

Planeringsprojekt över 300 mnkr

Perstorp, Sköndal 605 lgh (varv 220 studentlägenheter)

Detaljplanearbetet pågår. Inriktningsbeslut togs i KF 2015-03-09. Genomförandebeslut på första etappen förväntas tas 2017. Investeringsramen bedöms uppgå till 1 300 mnkr. På fastigheten finns Farsta sjukhem som tidigare ägdes av Micasa. Delar av lokalerna hyrs ut tillfälligt. Genomförandet förutsätter rivning av befintliga byggnader vilket betyder att nuvarande hyresgäster måste sägas upp. Projektet kommer att delas upp i fler etapper.

Magelungen Strand, Farsta 200 lgh

Planarbete pågår. Den beslutade projektramen bedöms uppgå till 440 mnkr och inga avvikelser bedöms i dagsläget. BS fattade inriktningsbeslut 2014-05-27. Ingen tidpunkt finns för genomförandebeslut. Hela bebyggelsen (ca 800 lgh) ligger i en detaljplan, dvs även andra byggherrars projekt. Familjebostäder har fått tilldelat ett garage på tomten som ska delas med andra. Oklart vem som ska bygga det.

Marman, Årstaberget, 220 lgh

Planstart planeras bli under 2017. Beslutad investeringsram 666 mnkr. Inriktningsbeslut togs 2015-09-29 i BS. Ingen tidpunkt finns för genomförandebeslut. Projektet omfattar tre fastigheter. Marman 2 och 10 som innehas med tomträtt respektive arrende samt fastigheten Årsta 1:7 som förvärvats för detta ändamål. På Marman 2 finns en befintlig byggnad med bland annat tvättstuga, som behöver flyttas.

Länsmannen, Enskede IP, 275 lgh varav 100 studentlägenheter

Planarbete pågår. Budgetramen är satt till 750 mnkr. I dagsläget inga kända avvikelser. Inriktningsbeslut togs i KF 2016-05-16. Ingen tidpunkt finns för genomförandebeslut. Där finns en före detta kontorsbyggnad, en butik samt en markparkeringsyta- som bland annat servar Enskede IP. Befintlig kontorsbyggnad där det idag är en skola ska behållas medan lågdelen rivs och fler byggnader tillkommer.

Bjurö, Farsta Strand 220 lgh varav 90 Sthlmshus

Projektet är delat i två etapper. Etapp1 omfattar Sthlmshuset, där har samråd påbörjats Q4 2016. Total beslutad projektram 542 mnkr. Inga kända avvikelser. KF tog inriktningsbeslut 2016-05-16. Genomförandebeslut för etapp 1 bedöms 2017-08 i BS. Oklar tidplan för etapp 2.

Lådkameran (Örby 4:1), Bandhagen 190 lgh varav 80 Sthlmshus

Detaljplanen är på samråd och antas sannolikt Q2 2017. Investeringsram 456 mnkr. För närvarande bedöms inga avvikelser från ram. Inriktningsbeslut togs av KF 2016-05-16. Delas sannolikt upp i två etapper, varav den första med Sthlmshus. Etapp 1 beräknas till 179 mnkr. Genomförandebeslut för denna etapp bedöms till augusti 2017 i BS.

Kristinebergs Slott, 184 lgh

Projektet är beroende av att SL flyttar sin bussdepå. Beslutad projektram 618 mnkr. För närvarande bedöms inga avvikelser från beslutad projektram. Inriktningsbeslut togs 2016-06-13 av KF. Genomförandebeslut dröjer sannolikt. Projektet skall utföras där SL har sin bussdepå. Flytten av bussdepån har försenats. Projektet ligger nära E4:an vilket kan medföra ökade krav angående säkerhet och buller

E: Särskilda uppdrag och fokusområden

I enlighet med anvisningar ligger fokus nedan på vad som genomförts under det första tertialet 2017. Som helhet bedömer bolaget att merparten av de aktiviteter som beskrevs i budget för 2017 kommer att genomföras, även om de inte nämns nedan. Se även rapportering i ILS.

1. Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

Genomförandebeslut har av styrelsen i Familjebostäder fattats för tre projekt under 2017, Filmcementet i Bandhagen (37 lägenheter), Ormlången i Årsta (90 studentlägenheter) samt

Banken i Hägerstensåsaen (99 lägenheten). Inom projekt Banken uppförs ca 30 av lägenheterna i kollektivhus, och bolaget har där haft ett nära samarbete avseende utformning med kollektivhusföreningen Kombo. Produktionsstart för de tre projekten beräknas till början av 2018. Ett inriktningsbeslut avseende Fruängsgården i Fruängen (83 lägenheter) har också fattats, med möjlig byggstart under senare delen av 2018. Totalt pågår för närvarande produktion av ca 800 lägenheter. Inflyttning pågår i projekt Brevlådan, och totalt har 44 lägenheter flyttats in hittills i år.

Totalt har bolaget inriktnings- eller genomförandebeslut för ca 5000 bostäder i sin projektportfölj, varav drygt 700 är i Stockholmshus. Enligt gällande planering kommer Projekt Säterhöjden i Rågsved bli bolagets första Stockholmshus i produktion med ett första spadtag under hösten 2017.

För att säkerställa framtida bostadsförsörjning pågår ett kontinuerligt arbete med ackquisition av byggrätter. Hittills i år har inga nya byggrätter säkrats, med flera nya byggrätter förväntas genom markanvisning under året.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Under hösten färdigställs 73 studentbostäder och 13 servicelägenheter i Älvsjö inom ramen för projekt Kabelverket Hus 8A. Projektet omfattade tidigare 86 studentlägenheter men 13 av dessa har nu omvandlats till servicelägenheter utifrån stadsdelsförvaltningens behov. Studentbostäderna kommer att förmedlas via Bostadsförmedlingens studentkö och förmedling av servicelägenheter sker genom stadsdelsförvaltningen.

Under första tertialet har 59 lägenheter lämnats till staden som försökts- och träningslägenheter. Ytterligare 13 förturer har lämnats efter begäran från stadsdelsförvaltningarna, lägenheter som bland annat kan vara avsedda för personer som utsatts för våld i hemmet. Därutöver har 25 kontrakt för unga mellan 18-25 år avseende ungdomslägenheter tecknats och fyra kompiskontakt, varav två vardera för ungdomar och +65 år.

Nyanlända

Alla korttidskontrakt, t ex för lägenheter i fastigheter som ska byggas om, erbjuds SHIS i syfte att utgöra bostäder för i första hand nyanlända. Totalt har 18 kontrakt lämnats till SHIS under det första tertialet.

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Familjebostäder är engagerade och drivande i fastighetsägarsamarbeten sedan flera år i Rågsved och på Järva. Inom ramen för dessa samarbeten genomförs systematiska trygghetsvandringar i syfte att göra områdena tryggare. Åtgärder som har eller kommer att vidtagas efter vandringarna är t ex installation av ny belysning, beskärning av träd och buskar mm.

I Rågsved har trivselvandringar införts 2017, där boende varje lördagskväll organiserat kan vandra tillsammans. Bolaget stödjer ett antal föreningars arbeten i området och dessa deltar som en del av sitt uppdrag gentemot oss i dessa trivselvandringar. Planering pågår även för en trygghetsdag den 6 maj där boende i Rågsved ska kunna lära sig mer om Hjärt- och lungräddning, brandsäkerhet samt om hur man kan hjälpa varandra. Medverkar gör bl a polisen, brandförsvaret, socialtjänsten, Alla kvinnors hus och Huskurage.

I Rinkeby har Familjebostäder tillträtt det förvärvade Folkets Hus i februari. Arbetet pågår nu att ta fram en plan för fastigheten och i samarbete med den lokala Folkets Husföreningen utveckla verksamheten som bedrivs i lokalerna. Folkets Hus har i och med sitt läge möjligheter att bidra till ett levande lokalsamhälle och ett stärkt jämställt föreningsliv i Rinkeby. För tryggheten i området är även polisens etablering i Rinkeby viktig. Polisens etablering är ett projekt som bolaget driver tillsammans med polismyndigheten och under det första tertialet har bl a ett hyresavtal mellan parterna tecknats.

I Fagersjö har Stadsdelsförvaltningen startat nattvandringar, och Familjebostäder stödjer aktivt två föreningars deltagande i detta arbete. Farsta ungdomsråd är ett initiativ som Familjebostäder kommer att stödja där ungdomar mellan 16-19 år kommer att röra sig i Farsta Strand för att informera om aktiviteter och ungdomsgårdar, som t ex Tuben i Farsta Centrum.

Det systematiska arbetet för att motverka olaga andra hand ger utdelning. Hittills i år har 38 lägenheter kunnat frigöras till bostadsmarknaden. 63 ärenden har påbörjats under perioden och 95 har avslutats. Utbildning för bostadsuthyrare och utredare har genomförts i syfte att motverka så kallade skenbyten. Bolagets utredare har även gått en utbildning om olaga andra hand hos SABO.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Bolaget har ett nära samarbete med stadsdelarna i Rinkeby-Kista, Enskede-Årsta- Vantör samt Farsta. Bolaget deltar både i arbetsgrupper och styrgrupper för att stödja och aktivt ta del i arbetet med implementering och ta fram aktiviteter utifrån de framtagna lokala utvecklingsprogrammen. I och med att grupperna är nystartade så befinner sig arbetet i en planeringsfas.

I Farstas lokala utvecklingsplan lyfts området Fagersjö mellan Farsta och Högdalen fram som ett av de prioriterade utvecklingsområdena. Familjebostäder tar inom ramen för detta ett större ansvar och arbetar sedan en tid tillbaka aktivt med stadsutveckling i detta område för att möjliggöra fler bostäder och service. Eftersom en stor del av Fagersjöns invånare bor hos Familjebostäder planerar bolaget för en dialog med de boende under året för att möjliggöra ett aktivt medskapande i utvecklingen av området.

Skolplanering för ett växande Stockholm

Fortsatt planering av förskolor pågår bl a inom projekt i Farsta Strand och Hagastaden i samband med bostadsproduktion.

Förbättra lokalutnyttjandet

Arbetet med att samlokalisera Familjebostädernas tre kontor i söderort till Farsta pågår, med planerad första inflytt under sommaren 2017. Av de tre lokalerna som bolaget lämnar är två egna utvecklingsfastigheter där bostadsbebyggelse planeras.

Under det första tertialet har ett hyresavtal tecknats med polisen, vilket också har godkänts av regeringen, avseende ny polisstation i Rinkeby. Ombyggnation av befintlig fastighet är under upphandling. Att detta projekt genomförs är strategiskt viktigt för stadsdelen, i vilken Familjebostäder arbetar mycket aktivt med stadsutveckling och trygghetsfrågor, se även ovan.

2. Ett klimatsmart Stockholm

Familjebostäder är certifierade enligt ISO 14001. En revision har genomförts i april utan anmärkning. Vid nyproduktion är ambitionen att bolagets projekt ska nå lägst motsvarande silvernivå enligt bedömningen i Miljöbyggnad.

Energianvändningen är hållbar

En batterilagerutredning har genomförts i syfte att få ut mer effekt av solcellsinstallationerna. Batterier för lagring av solcellsel vid överproduktion kommer bl a att installeras i det pågående projektet Röstråkaren i Årsta med inflyttning 2019.

För att tidigt kunna beräkna energiprestanda i stadsutvecklingsprojekt används en modell där en formfaktor räknas fram för att kunna visa på hur en byggnads utformning (storlek, form, fönsterstorlekar etc) påverkar energiförbrukningen i byggnaden. Det är ett bra verktyg för att i tidigt skede, då utformningen fortfarande kan påverkas, se om energikraven kommer att uppnås. Beräkningar utifrån denna modell har upprättats för projekt Oldmästaren i Nockeby, där målet är Miljöbyggnad Guld.

För att mäta en byggnads klimatpåverkan under hela livscykeln genomför Stockholms stad tillsammans med KTH och IVL ett projekt för att ta fram ett verktyg för livscykelanalys. Familjebostäder har deltagit aktivt under året i utvecklingen av verktyget som kommer att testas innan sommaren på fyra projekt, bl a Familjebostäders projekt Ormlången i Årsta.

Familjebostäder har under 2016 inlett ett viktigt samarbete med Fortum Värme, som under perioden utvecklats. I en fastighet har ett gemensamt pilotprojekt startats. Projektet syftar till att minska koldioxidutsläppen genom att ta vara på den värme som lagras i byggnaden och därigenom kunna stänga av tillförsel av energi under några timmar vid kalla dagar. På så sätt kan toppbelastningen i fjärrvärmesystemet minska vid köldknäppar och därmed Fortums behov av att använda olja och kol.

Bolagets strategiska energigrupp arbetar med att ta fram en energiplan i syfte att bland annat minska energiförbrukningen för att nå miljöprogrammets målsättningar för 2019. Optimering av styrsystem fortgår, och inom ramen för programmet pågår beräkningar av investeringsbehov för åtgärder som krävs för att ytterligare komma ner i energiförbrukning mätt per kWh/kvm. Målsättningen för 2017 innebär en sänkning på när 5 % mot dagens nivåer och kommer att bli mycket svår att nå.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

För att säkerställa att de arbetsmaskiner som används av byggentreprenörer vid nyproduktion följer de i upphandlingen ställda miljökraven görs regelbundna uppföljningar. En revision med kemisk analys har under början av året genomförts på ett av Familjebostäders projekt Älvsjöstaden. Det är en viktig kontroll och resultatet visade på vissa avvikelser mot ställda krav. Entreprenören åläggs att omgående åtgärda avvikelser.

Planering pågår för två cykelrum inom ramen för bolagets fastigheter i Tensta, med byggstart planerad till senare i år. Bolagets samtliga bilar är miljöbilar, men utbyte pågår av äldre miljöbilar till nyare modeller som uppfyller stadens aktuella miljöbilskrav. I syfte att inspirera till ökade transporter med cykel finns tjänstecyklar på varje kontor och personalen erbjuds också köpa kort för stadens lånecyklar, Citybikes, till förmånligt pris.

Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Då grönytefaktor kommer att bli ett krav i kommande markanvisningar har bolaget redan nu börjat titta på modellen som hjälp att på tydligare sätt kombinera gestaltning och grönytor.

I Fagersjö har de boende erbjudits möjlighet till stadsodling och en informationsträff för hyresgäster genomfördes den 27 april. Odlingen ska vara ekologisk och eventuell gödsling ska göras med ekologisk gödsel. Dagen innan, den 26 april bjöd Familjebostäder och Rågsveds övriga fastighetsägare in till en frö- och plantbytarkväll med inspirerande föredrag om stadsodling i Rågsveds Folkets hus. Boende kunde också prata med sina hyresvärdar om egna förslag till hur utemiljöerna kunde användas.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Under 2016 togs ett matavfallsprogram med aktiviteter fram vilket har uppdaterats under våren. Tillgången på tillförlitlig och kvalitetssäkrad statistik från Stockholm Vatten är viktig för att se vilka insatser som ger effekt. Bolagets affärsstöd har utvecklats för att kunna ta emot och bearbeta denna statistik. Den statistik som levererats under 2017 pekar på en ökad matavfallsinsamling, om än från låga nivåer. Under 2016 samlades endast ca 5,5 % av matavfallet in från de hushåll som har möjlighet att sortera ut matavfallet, vilka uppgick till ca 60 % av alla bolagets hushåll. Under året har 196 lägenheter till fått möjlighet till matavfallsinsamling, vilket motsvarar ytterligare ca 0,8%.

Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Bolaget arbetar aktivt med förbättrat inomhusklimat och de årliga kundenkäterna utgör en viktig kunskapskälla. Ett projekt pågår med att identifiera de vanligaste synpunkterna, både från enkäten och från felanmälningar, per område. Utifrån denna inventering kommer åtgärder vidtas. I fastigheterna Järflotta och Träskö 3 i Farsta strand pågår renovering av vind, fasad och fönster. Ett tydligt mål med projekten är ett förbättrat inomhusklimat.

Stockholms miljö är giftfri

Alla byggvaror i våra projekt ska vara godkända enligt Byggvarubedömningen, om inte annat överenskommit. I pågående byggprojekt genomförs en miljörund varje månad i syfte att säkerställa en giftfri miljö. Miljöronderna har effekt. Exempelvis vid ett projekt påvisades att icke godkänd fogmassa används vid tätning fönster. En avvikelse upprättades. Entreprenören har nu bytt ut fogskummet på samtliga ca 300 fönster till godkänt material.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

En arbetsledare för stockholmsjobb har anställts och bolaget kommer från och med juni erbjuda tre personer arbete under sex månader. Totalt räknar Familjebostäder med att erbjuda sex platser i år. Därutöver har ett antal praktikanter erbjudits plats hos bolaget.

85 unga, fler än i budget, kommer att få sommarjobb hos Familjebostäder under 2017, främst ungdomar från våra fokusområden Rinkeby-Tensta, Rågsved-Högdalen och Farsta. Urvalet sker i samarbete med respektive stadsdelsförvaltning. Utöver att ge ungdomarna ett arbete med lön är målsättningen att få dem intresserade av att söka framtida utbildning och så småningom anställning med inriktning på fastighetsbranschen. Under de tre arbetsveckorna ingår därför en dags praktik hos någon av bolagets husvärdar.

Även ”mjuka” krav i upphandling kan ge utdelning och vara en språngbräda för arbetssökande. I en upphandling av markskötsel ställdes krav på att leverantören skulle ta kontakt med Arbetsmarknadsförvaltningen för att informera sig om vad de kunde erbjuda. Kontakten har resulterat i att fyra personer säsonganställts hos leverantören.

Företag väljer att etablera sig i Stockholm

Arbetsplatser är en viktig del i ett levande lokalsamhälle, och Familjebostäder bidrar aktivt till lokaler för t ex skolor, service, handel och restauranger. Etablering av Rinkebystråket fortgår och hyresavtal har, som tidigare nämnts, tecknats med polisen för etablering i Rinkeby.

Administrativa projekt

Införandet av eDok pågår, och tester har genomförts under april månad med positivt resultat. Under maj månad genomförs utbildningar för användare, styrelsen inkluderad. Driftsättning av det nya ärende- och dokumenthanteringssystemet är den 7 juni.

Inom bostadsbolagens gemensamma projekt Vera pågår uppsättning av mallbolag. En POC (Proof of concept) avseende integreringen mellan fastighetssystemet Fast2 och ekonomisystemet Agresso har genomförts som visar att integrationen är komplicerad och unik för svensk fastighetsmarknad, men fullt genomförbar. Den integrerade lösningen är en del av projekt Sunes målsättning om att all fakturering ska ske genom Agresso. En reviderad tidplan som innehåller integrationen är under framtagande, och för bolaget är det angeläget att Fast 2 implementeras så snart som möjligt då det kommer att ge stora verksamhets- och affärsmässiga fördelar som förbättrad service, effektivare förvaltning och många nya efterfrågade tjänster.

Inom ramen för det nuvarande fastighetssystemet sker viss utveckling av bl a mina sidor. För att förenkla för hyresgästerna går det t ex från och med den 25 januari att logga in med mobilt bank-id på mina sidor. Det nya moderna inloggningssättet fick omgående stort genomslag.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.

Bolaget har sökt bidrag från Boverket inom ramen för *Stöd till utemiljöer i Socioekonomiskt utsatta områden* till ett projekt som planeras i Tensta med syfte att skapa en jämställd utemiljö på gårdar i samband med markrenoveringar. Utformningen av gårdarna ska ske utifrån ett feministiskt och inkluderande perspektiv där de boendes tankar och önskemål om hur en välkomnande miljö bör utformas ska tas tillvara. Planering av projektet pågår och dess dialogformer pågår.

Familjebostäder erbjuder sina hyresgästers barn sommaraktiviteter i samarbete med Svenska Bostäder. Urvalet av aktiviteter har skett utifrån målsättningen att lika många pojkar som flickor ska delta totalt sett. Utfallet 2016 var 55% pojkar och 45% flickor.

En lönekartläggning har genomförts på bolaget och resultatet kommer att presenteras för företagsledningen i mitten av maj. Familjebostäder har en företagsledning och en chefsgrupp med fler kvinnor än män samtidigt som det inom vissa fastighetsanknutna befattningar är svårt att hitta kvinnliga sökande. Ett aktivt arbete för ökad jämställdhet på bolaget pågår.

En stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering

Familjebostäder har under året tagit fram förslag till hur arbetet med hållbarhetsredovisning ska bedrivas, vilket även inkluderar fokus på mänskliga rättigheter. Ett förslag till ny uppförandekod är under framtagande, med fokus på att bolaget och dess leverantörer bedriver en hållbar verksamhet.

För att säkerställa att bolagets rekryteringsarbete utgår från kompetens har samtliga chefer under våren utbildats i kompetensbaserad rekrytering.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Familjebostäders rekryteringsbehov är stort till följd av tillväxt, generationsväxling och allmän personalomsättning. Rekryteringar tar generellt längre tid då det finns färre kvalificerade sökande till många befattningar. Det är av stor vikt för bostadsförsörjningen som helhet att fastighetsbranschen blir attraktivare för unga och personer som vill omskola sig. En rekryteringsstrategi är under framtagande med särskilt fokus på befattningarna projektledare, drifttekniker och husvärd.

Det är viktigt att arbete och föräldraskap ska gå att kombinera på ett hållbart sätt. I syfte att öka flexibiliteten har workshops med bolagets fackliga representanter genomförts och ett förslag till nya arbetstider och flextider har tagits fram. Även bolagets samlade förmåner har diskuterats. Ett aktivt arbete med sjuktalen pågår, i syfte att tidigare stödja medarbetare vid sjukdom och minska sjuktalen. Sjukfrånvaron har minskat det första tertiet jämfört med 2016.

En arbetsvärdering enligt BAS-metoden har genomförts och en lönekartläggning pågår för att säkerställa att det inte finns skillnader i lön som kan anses som diskriminerande.

Familjebostäders AMI har sjunkit från 81 (2015) till 79 (2017). Kvinnors AMI är högre (82) jämfört med män (77). AMI består av poängvärdet av totalt 9 av 45 indikatorer och vid jämförelse konstateras att AMI sjunker trots att 30 av 45 indikatorer har förbättrats. Bolaget kommer att arbeta vidare med resultatet, som bland annat pekar på behov av ökad tydlighet.

Bolagets chefer har utbildats i stadens nya personalpolicy. Policyn är helt i linje med Familjebostäders arbetssätt och kommer presenteras på varje enhets APT under tertial 2.

För att marknadsföra Familjebostäder för potentiella och framtida arbetstagare har bolaget deltagit på KTH:s arbetsmarknadsdag LAVA i februari samt på Arbetsförmedlingens särskilt riktade rekryteringsträff för driftpersonal i april.

En avdelningschef för HR med plats i ledningsgruppen har anställts, med tillträde den 17 maj. HR bildar egen avdelning från och med den 1 juni 2017.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Vid större renoveringar av bostäder och marktytor är tillgänglighet en viktig aspekt. Ökad tillgänglighet för funktionsnedsatta planeras bl a inom ramen för gårdsupprustningen inom fastigheten Ormen Större 1. Flera projekt kommer att tillkomma under året.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Med målsättning om att nå en förbättrad demokrati och ökad inkludering genomförs ett projekt som syftar till att utveckla Familjebostäders sätt att arbeta med boinflytandefrågor. I SOU 2016:5 skriver utredaren följande om medborgardialoger:

Det är också viktigt att deltagandet inte blir en aktivitet som enbart engagerar ett fåtal individer med specifika särintressen. Ett brett och ett representativt deltagande är avgörande för att medborgardialoger ska utgöra ett relevant inslag i demokratin¹.

För att nå ett genomsnitt av våra hyresgäster i boinflytandefrågor behövs nya metoder som komplement till de traditionella samtalen med hyresgästföreningen. Metoder är under framtagande, och projektet tittar särskilt på det arbete som Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm har gjort avseende medskapande- och medborgardialoger. I linje med detta har de boende i en fastighet på Södermalm via en web-enkät fått tycka till om ett gårdsrenoveringsprojekt. Av de boende svarade en tredjedel på enkäten och bolaget tar med sig flera av de synpunkter och förslag som kommit in till det fortsatta arbetet.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Arbetet med att implementera det nya upphandlingsprogrammet med tillhörande riktlinjer är påbörjat och flera upphandlingar kommer vara berörda under året. Redan har som ovan nämnts fyra personer fått anställning under sex månader genom krav ställt i en markupphandling.

Familjebostäders arbete med att implementera hållbarhetsredovisning kommer även omfatta systematisk uppföljning av leverantörer utifrån flera hållbarhetsperspektiv. Miljöenheten genomför idag systematiska kontroller utifrån avtal med fokus på miljöaspekter. Kontroll görs också mot skatteverket för att säkerställa att avtalade leverantörer inte har skatteskulder, betalar arbetsgivaravgifter och inte är satta i konkurs. Riktlinjer för att systematiskt följa upp sociala krav kommer att tas fram.

Stockholm 2017-05-11

Anette Sand
VD

¹ SOU 2016:5, sid 412-413

Resultatrapport, mnkr	Utfall Jan - April 2017	Utfall Jan - April 2016	Budget 2017 TOTALT	Prognos 1 2017	Utfall 2016
Intäkter	604	600	1 822	1 826	1 797
Fastighetskostnader	-311	-304	-962	-965	-926
Driftnetto	293	297	860	860	871
Central adm/förskost	-24	-20	-85	-85	-72
Operativt resultat	269	276	776	776	800
Jämförelsestörande poster					1
Av- o nedskrivningar	-121	-109	-414	-410	-387
Finansnetto	-20	-22	-51	-56	-62
Bruttoresultat före skatt	128	145	310	310	352