



VD-kommentarer årsprognos och tertialrapport januari-april 2013

Sammanfattning av genomförande av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Familjebostäder är en stor aktör på Stockholms bostadsmarknad och har i uppdrag att bidra till att hela Staden utvecklas. Familjebostäders kärnverksamhet är att förvalta och bygga bostäder. De riktade satsningar som genomförs är planerade utifrån att företaget ska uppfylla uppsatta inriktningsmål, ägardirektiv och resultatkrav.

Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök

Genom deltagande i Järvalyftet och Söderortsvisionen bidrar bolaget till investeringar såsom tidigare lagda underhållsåtgärder, ombyggnation av gårdar, trygghetsinstallationer, tillgänglighetsanpassningar och energieffektiviseringar. Exempel på viktiga och angelägna aktiviteter utöver bolagets kärnuppdrag är sommarjobb, läxhjälp, brandinformatörer, och utökad utredning av olaga andrahandsuthyrning. Målsättningen är att öka attraktiviteten i områdena.

I Rågsved fortsätter Familjebostäder att vara drivande i att samordna aktörer, både fastighetsägare och andra, för att hantera gemensamma frågor som rör t ex renhållning, sopor och slyröjning, upprustning av lekplatser och gränsområden.

I stadens tyngdpunktsarbete i Farsta fortsätter Familjebostäder leda strategirådet för attraktivt boende.

Bolaget fortsätter installera säkerhetsskåp på Järva och säkerhetspaket i söderort.

Familjebostäder ska bygga 500 lägenheter årligen vilket kräver god planeringsförmåga och ytterst intensivt arbete för att få åtkomst till byggbar mark. Bolaget bedömer att 186 lägenheter kommer att påbörjas under året.

För att nå målet om produktionsstarter och skapa förutsättningar för Stockholms tillväxt kommer Familjebostäder arbeta fortsatt och långsiktigt för att säkra den mängd byggstarter som krävs för måluppfyllelse genom markanvisningsprojekt, utveckla befintliga fastigheter samt förvärva projekt. För 2013 är dock prognosen att produktionsmålen inte kommer att nås.

Bolagets projektportfölj innehåller för närvarande ca 420 ungdoms/studentlägenheter med nästa byggstart 2015.

Det fortgår ett aktivt arbete med att minska klimatpåverkan. Arbetet innefattar exempelvis driftoptimering av våra anläggningar i fastigheterna, utvärdera alternativa energilösningar såsom solpaneler och solceller. Prognosen för 2013 är att målen kring energi och miljö nås.

Bolaget har samlat funktionerna för kundservice för att utveckla servicen till hyresgästerna.

Familjebostäders fastighetssystem, FASAD, har successivt byggts ut och anpassats för ändamål som ligger bortom systemets grundstruktur vilket bland annat medfört att det idag är kostsamt att förvalta och förnya. Detta tillsammans med den förväntat långa projektiden för ett byte av system (5-6 år totalt) har gjort att Familjebostäder, i samarbete med övriga bolag som använder FASAD, initierat en förstudie för att utreda förutsättningarna för att byta till ett gemensamt standardsystem.

Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Familjebostäder arbetar för att synliggöra hyresrätten som en boendeform för alla genom olika typer av erbjudanden och val, samt möjlighet att påverka utvecklingen för sitt boende. Exempelvis systemet HLU (hyresgäststyrt lägenhets underhåll) ger hyresgästen valfrihet att påverka standard och kostnad för boendet.

Under första tertialet har 404 lägenheter ombildats till bostadsrätter och bolaget gör bedömning att målet om 500 lägenheter uppnås.

Med begreppet kvalitetssäkrad fastighetsförvaltning har en modell för arbetssätt tagits fram.

Bolagets mål är att vara en attraktiv arbetsgivare med ambitionen att attrahera och behålla kompetenta och engagerade medarbetare. Varje månad genomförs chefskollegium som fungerar som utbildningstillfällen och forum för erfarenhetsutbyte. En individuell introduktion för nyanställda chefer har påbörjats. Utifrån medarbetarenkäten har alla enheter tagit fram handlingsplaner som genomförs och för att ytterligare utveckla verksamheten och bolagets attraktivitet som arbetsgivare.

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Organisationsöversynen som genomförts realiserar skalfördelar genom att kompetens och resurser har samlats i organisationen. Familjebostäder arbetar med målbilden att ha en effektiv organisation där hög kompetens och tydliga och väl förankrade processer som stödjer verksamheten att nå uppsatta mål. Systematisk uppföljning och analys av resultatet genomförs månadsvis.

Att arbeta med ständiga förbättringar innebär att ha rätt kvalitet på våra tjänster och till rätt pris. Investeringar i till exempel energieffektiviseringsåtgärder som sker inom ramen för Stimulans för Stockholm syftar till att såväl minska miljöpåverkan som att minska kostnaderna.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsinriktning

Bostadsmarknaden

Marknaden för hyresrätter i Stockholm fortsätter att utvecklas i en riktning med stark efterfrågan.

Detta innebär att Familjebostäder gör bedömningen att det är en minimal risk för vakanser i nyproduktion och ingen alls i befintligt bestånd under året och kommande år.

Som en del i stadens arbete med att tillgodose efterfrågan på bostäder har Familjebostäder i uppdrag att bidra till stadens mål om minst 1 500 produktionsstarter för hyresrätter per år. Med en stabil ekonomisk situation och en organisation med kapaciteten att producera nya lägenheter har Familjebostäder förutsättningarna för att långsiktigt nå dessa mål. Den stora utmaningen ligger i att erhålla tillräckligt med markanvisningar och skapa lönsamhet i projekten.

Försäljningar och beståndsförändringar de senaste åren har förskjutit lokaliseringen av Familjebostäders bestånd från innerstad till närförort och ytterstad. En effekt av detta är ett tydligare fokus på investeringar och satsningar i ett antal specifika ytterstadsområden; Rinkeby, Farsta och Rågsved. Detta arbete bidrar till stärkt tillväxt och ökad attraktivitet i dessa bostadsområden och lokala centrum. Den geografiska koncentrationen ger även Familjebostäder förutsättningar för en förvaltningsekonomiskt effektiv fastighetsförvaltning.

Lokalmarknaden

Uthyrningsgraden för de kommersiella lokalerna har minskat med 3,5 procentenheter i förhållande till samma period föregående år, men ligger trots minskningen på en uthyrningsgrad om 88 procent. Orsaken till minskningen är inte hänförligt till sämre uthyrningsläge, utan är en konsekvens av att projektförvärvet Perstorp i Farsta innebar tillskott av lokalyta som i dagsläget inte är uthyrningsbar. Om jämförelse görs mellan det som är uthyrningsbart så är uthyrningsgraden i stort sett oförändrad mellan åren och bolaget når uppsatt mål om marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad på 6 %.

Ett intensivt arbete har under året pågått för att fylla befintliga vakanser i dotterbolaget Hemmahamnen kontor AB och bolaget har under tertialet tecknat flera nya kontrakt.

Beståndsförsäljningen i Blackeberg, Hässelby Strand och Bromma resulterade i att antalet lokaler minskade och den uthyrbara arean minskade med 4 340 kvm.

Familjebostäders lokaluthyrning	2011	2012
Uthyrningsgraden yta, inklusive uthyrningsförbud	92,5 %	89,0 %
Ekonomisk uthyrningsgrad, inklusive uthyrningsförbud	91,8%	87,8%
Marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad	5,1 %	4,6 %

Antalet uppsägningar för av lokalhyresavtal för .avflyttning är på en oförändrad nivå. Familjebostäder har under året renodlat och samlat organisationen för lokaler för att uppnå resultatmålet och en fokusera på uppdraget att utveckla och förvalta kommersiella lokaler.

Tertialbokslut

Resultat

Resultatet för första tertialet uppgår till 311 miljoner kronor, varav realisationsvinster vid försäljning av fastigheter utgör 253 miljoner kronor. Resultatet är 186 miljoner kronor bättre i jämförelse med föregående år. Skillnaden förklaras i huvudsak av att realisationsvinsterna var lägre föregående år.

Hyresintäkterna är lägre i jämförelse med motsvarande period föregående år. Dels beroende på den avtalade hyresöverenskommelsen, dels till nettominskning av antal bostadslägenheter och lokaler vilket sammantaget ger en lägre intäkt i jämförelse med föregående år.

Driftskostnaderna är lägre i jämförelse med föregående år men är i paritet med 2013 års budget. En längre och kallare vinter i jämförelse med 2012 men färre hyresobjekt gör att kostnaderna är lägre.

De administrativa kostnaderna är något högre i jämförelse med föregående år. Den huvudsakliga orsaken är lägre intern debitering för nedlagd tid i projekten. Arbetet med arbetsprocesser och få den nya organisationen på plats är en bidragande faktor.

Stimulans för Stockholm

Åtgärderna inom ramen för Stimulans för Stockholm fortsätter under 2012 men i mindre omfattning jämfört med 2012. Åtgärderna som genomförs är inriktade på trygghet, energi och standardhöjande åtgärder. Utfallet januari-april 2013 är något lägre än motsvarande period 2012.

Försäljning av anläggningstillgångar

Fram till 30 april har 404 lägenheter avyttrats till bostadsrättsföreningar genom bostadsrättsomvandling. Realisationsvinsten för försäljningarna uppgår till 253 miljoner kronor.

Årsprognos

Resultat

Prognosen för året är ett resultat exklusive realisationsvinster vid fastighetsförsäljningar på 98 miljoner kronor, vilket är något lägre än budget. Resultatet inklusive fastighetsförsäljningar prognostiseras till 348 miljoner kronor.

Intäkterna blir något lägre än budget vilket är hänförligt till fastighetsförsäljningar till bostadsrättsföreningar. Intäkterna för uthyrning av lokaler bedöms även de bli något lägre än budget.

Driftskostnaderna och då framför allt tjänster för fastighetsskötsel blir högre än budget. Kostnaderna för vintersäsongen samt kostnader för inhyrd personal förklarar ökningen.

Kostnaderna för underhåll prognostiseras bli lägre än budget. Främsta orsaken är hänförligt till tidsförskjutningen i projektet Rinkebystråket.

De administrativa kostnaderna prognostiseras bli högre än budget. Framför hänförligt till organisationsförändringen inom bolaget.

Stora projekt och investeringar

Genomförandeprojekt över 300 miljoner kronor

Pendlaren 1, Älvsjö

Pendlaren omfattar förvärv av bolag med tillhörande nyproduktion av 104 lägenheter och fem lokaler på tomträtten i Älvsjö Centrum. Projektet, som startade i november 2011, omfattar 9230 m² uthyrbar area och genomförs som en totalentreprenad av Maxera Bostads AB. Produktionskostnaden, inkl index och köpeskilling för aktiekapitalet, uppgår till 311 mnkr. Tillträdet skedde 2012-06-14 efter godkännande av kommunfullmäktige. Inflyttning beräknas ske i respektive trapphus under perioden 15/8 - 15/11 år 2013.

Gyllene Ratten 1 i Fruängen

Familjebostäder har förvärvat bolaget Smebab Deepgreen AB, ett dotterbolag till SKANSKA, med tillhörande nyproduktion på tomträtten vid Södertäljevägen i Fruängen. Projektet omfattar 166 lägenheter, en affärslokal och garage med 65 platser samt 70 markparkeringsplatser. Den uthyrbara arean uppgår till 12 161 kvm. Förvärvskostnaderna för aktierna i bolaget uppgår till 392,6 mnkr, som utbetalas vid fem tillfällen under byggnadens uppförande och omfattar tomträtten samt färdig byggnad. Med byggstart under 1:a kvartalet 2013 beräknas projektet stå klart våren 2015.

Sandaletten 1 i Älvsjö

Familjebostäder och JM har gemensamt förvärvat en kontorsfastighet i L M Ericssons gamla fabriksområde i Älvsjö. Familjebostäders andel uppgår till en tredjedel och JM:s två tredjedelar. Arbetet pågår med att ta fram en detaljplan med inriktning på c:a 400 bostäder fördelade på tre fastigheter. I avvaktan på att den nya detaljplanen vinner laga kraft kan lokalerna komma att hyras ut på korttidskontrakt och därefter kommer kontorsbyggnaderna att rivas.

Kransbindarvägen i Midsommarkransen

Projektet avser 20 radhus (2 341 m² BOA) i kv. Hasselbusken 1 och Hallonbusken 3. Produktionskostnaden beräknas till c:a 72 mnkr med en planerad byggstart vid kommande årsskifte. Inom området planerar Familjebostäder att uppföra en förskola (742 m² LOA) med fem avdelningar i kv. Snöbärsbusken 1. Projektet startades under januari 2013. Efter färdigställandet våren 2014 kommer tomträtten att överföras till SISAB.

Planeringsprojekt över 300 Mnr

Perstorp 1

Under 2012 har 80 studentbostäder tillfälligt iordningsställts i fastigheten. Detta i avvaktan på att planärendet ska bli klart för att sedan bygga lägenheter.

Målsättningen är att projektet ska ge minst 300 lägenheter. Projektet kommer bli ett mycket välkommet tillskott i Farsta, en av bolagets kommande geografiska tyngdpunkter.

Stimulans för Stockholm

I budgeten för 2013 planeras en total utgift för Stimulans för Stockholm om 360 miljoner kronor, varav 120 miljoner kronor avser resultatfördel. Inriktningen på underhållsåtgärder är alltså energi, trygghet och standardhöjande åtgärder. Kostnaderna för projektet Rinkebystråket var planerat inom ramen för Stimulans för Stockholm. Dessa kostnader kommer inte belasta bolaget enligt beslut i kommunfullmäktige.

Försäljning av anläggningstillgångar

I årsprognosen är redovisat de realisationsvinster som uppstått fram till 30 april.

Stockholm den 8 maj 2013

Magdalena Bosson
VD

RESULTATUPPFÖLJNING

Familjebostäderkoncernen

2013

BELOPP, tkr	Utfall ack april	Budget ack april	Utfall fg år ack april	Budget helår	Prognos 2013
Hysesintäkter	548 339	568 386	560 532	1 705 158	1 681 513
Övriga förvaltningsintäkter	4 994	2 152	5 268	6 455	8 477
Nettoomsättning	553 333	570 538	565 800	1 711 613	1 689 990
Fastighetskostnader					
Drift	-258 740	-258 277	-255 007	-692 775	-704 987
Underhåll	-57 673	-103 653	-67 830	-310 958	-283 601
Tomträttsavgälder	-31 419	-32 738	-42 303	-98 215	-97 106
Fastighetsskatt	-11 181	-11 471	-14 375	-34 414	-34 500
Summa fastighetskostnader	-359 012	-406 140	-379 515	-1 136 362	-1 120 194
Driftnetto	194 320	164 398	186 285	575 252	569 796
Av- och nedskrivningar	-85 223	-83 818	-77 314	-251 455	-252 276
Bruttoresultat	109 097	80 580	108 971	323 797	317 520
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-23 782	-28 519	-25 810	-85 557	-94 863
Försäljning av fastigheter	253 439	-1 333	93 047	-4 000	250 245
Rörelseresultat	338 754	50 728	176 208	234 240	472 903
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-4	17	121	50	95
Räntebidrag	0	0	845	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-27 225	-44 794	-26 543	-134 383	-124 646
Finansnetto	-27 229	-44 778	-25 577	-134 333	348 352
Resultat efter finansiella poster	311 525	5 950	150 631	99 907	348 352
ÅRETS RESULTAT före skatt	311 525	5 950	150 631	99 907	348 352