



Sammanfattande analys

Kommentar

Prognosen för antalet påbörjade bostäder är lägre än årsmålet, men intensivt arbete pågår för att bolagets mål ska uppfyllas på detta område.

Familjebostäder mäter årligen hur hyresgästerna upplever service och produkt och under perioden har resultatet för årets mätning inkommit. Resultatet viker något från förra årets toppresultat. Frågor om rent och snyggt sänker resultatet för service och frågor om utemiljö och allmänna utrymmen har påverkan på produktindex.

Familjebostäders arbete med energieffektivisering är ett av bolagets mest prioriterade områden, ett område som bolaget varit framgångsrika i över tid. På årsbasis är målet att bolagets totala energiförbrukning ska minskas med 5 procent. Avseende innevarande år är dock prognosen för hela året enbart 3 %.

KF's inriktningsmål 1



KF's inriktningsmål 2



KF's inriktningsmål 3



Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Kommentar
KF's inriktningsmål 1	1. Familjebostäder verkar för en ekonomiskt, miljömässigt och socialt långsiktigt hållbar stadsutveckling	● Antal hyresrätter i Familjebostäders bestånd som ombildats.	692	500	692		
		● Antal ombildade lägenheter	692	500			
		● Antal åtgärdade lägenheter / vårdplatser	4 847	5 000	5 000		
		◆ Index för attraktivitet Farsta Centrum	85	88	85		
		● Index för attraktivitet Farsta Strand	82,3 %	93 %			

Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Kommentar
		 Index för attraktivitet Rinkeby	58,6 %	74 %			
		<i>Rinkeby har under flera år haft ett fluktuerande resultat, med vartannat år högre respektive lägre resultat. 2013 har Rinkeby ett lägre resultat. Leverantören av mätmetodiken har inte kunnat lämna förklaringar till det mellan åren fluktuerande resultatet.</i>					
		 Index för attraktivitet, Farsta	85	85 %			
		 Index för attraktivitet, Rågsved	80,9	76,5 %			
		 Index för attraktivitet, Tensta	66,7	71 %			
		<i>Tensta är ett av de områden som ingår i omfördelningen av fastigheter mellan bolagen. Vi ser en tendens att dessa områden har fått ett lägre betyg i år än förra året.</i>					
		 Produktindex	77,3	78,5			
		 Resultat i kundundersökningen "Lägenhetens inomhustemperatur vintertid"	59,2	61,5	59,2		
	2. Familjebostäders hyresgäster ska uppleva en kvalitetssäkrad förvaltning och service	 Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA		100 %			
		 Antal initerade utredningar om olaga andrahandsuthyrning	130	450	450		
		<i>Hitintills har man påbörjat 130 ärende varav 53 lett till friställning. Mer än 450 kontakter med hyresgäster</i>					
		 Hjälp när det behövs - Att få felet åtgärdat inom rimlig tid	81	81	81		

Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Kommentar
		 Rent & snyggt - städning av grovsoprum <i>I våra förvaltningsområden har vi lagt mycket energi på avtalsuppföljning men våra hyresgäster tycker inte att vi gjort tillräckligt. De är inte nöjda med städning av gård och närmiljö (2013:73,1%, 2012:79,7%) eller städning av grovsoprum/miljöstugor</i>	59,1	63,5	59,1		
		 Rent & snyggt - Städning av källare/motsvarande <i>I våra förvaltningsområden har vi lagt mycket energi på avtalsuppföljning men våra hyresgäster tycker inte att vi gjort tillräckligt. De är inte nöjda med städning av gård och närmiljö (2013:73,1%, 2012:79,7%) eller städning av grovsoprum/miljöstugor</i>	61,3	77	61,3		
		 Rent & snyggt - Städning av trapphus	75,5	68	75,5		
		 Rent & snyggt - städning av tvättstugan <i>I våra förvaltningsområden har vi lagt mycket energi på avtalsuppföljning men våra hyresgäster tycker inte att vi gjort tillräckligt.</i>	63,8	67,5	63,8		
		 Rent och snyggt <i>I våra förvaltningsområden har vi lagt mycket energi på avtalsuppföljning men våra hyresgäster tycker inte att vi gjort tillräckligt.</i>	69,6	73,5			
		 Resultat i kundundersökning "Information om vad som händer i fastigheten" <i>Förra året ökade värdet för information om vad som händer i fastigheten. I år har hyresgästerna förväntat sig mer av oss varför frågan prioriteras kommande verksamhetsår.</i>	83,7	88,5 %			
		 Serviceindex <i>En sammanvägning av flera indikatorer (bl a rent&snyggt, trygghet) som ger en minskning jämfört med föregående år.</i>	80,1	81,5			

Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Kommentar
		 Ta kunden på allvar - Få åtgärder vidtagna till följd av synpunkter <i>En lite minskning jämfört med föregående år.</i>	79	80	79	 Utveckling av ny kundtjänst	
		 Trygghet - Förrådets säkerhet mot inbrott	60,8	60	60,8		
		 Trygghet - Personliga tryggheten i källaren	72,9	72	72,9		
		 Trygghetsindex i % <i>Tack vare trygghetspaketet fortsätter siffrorna för trygghet i källare och förrådets säkerhet mot inbrott att stiga om än mindre än väntat i år. Övriga trygghetsfrågor går tillbaka något. Upplevelsen av tryggheten i trapphus kan möjligen ha ett samband med städningen av allmänna utrymmen</i>	77,8	79			
	3. Genom markanvisningar och förvärv säkerställa ett tillskott av efterfrågade och prisvärda bostäder	 Antal färdigställda lägenheter	240	213			
		 Antal lägenheter som lämnats till ungdomskön.		120			
		 Antal nya markanvisningar	970	300			
		 Antal påbörjade bostäder <i>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.</i>	186 st	500 st	186 st		

Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Kommentar
		■ Antal påbörjade hyresrätter	186	500	186		
		<i>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.</i>					
		◆ Antal påbörjade lägenheter inom "Stimulans för Stockholm"	160	166	160		
		◆ Nettotillskott av studentbostäder		100 st			
		<i>Bolaget arbetar för att nå målet avseende studentbostäder</i>					
	4. Familjebostäder bidrar aktivt till att utveckla Stockholms bostadsmarknad och stärka hyresrätten som boendeform	◆ Valuta för hyran - Får valuta för hyrespengarna	79,4	81,5	79,4		
	5. Familjebostäders attraktivitet som bostadsbolag ska öka	◆ Produkt - Utformningen av gård och närmiljö	80	80,5	80		
		■ Resultat i kundundersökning "Städning av gård och närmiljö"	78,1 %	80,5 %			
		<i>Det vikande resultatet understryker vikten av att med bolagets nya samlade förvaltningsorganisation förstärka och utveckla avtalsuppföljning, enhetligt kvalitetsutvecklingsarbete samt enhetlig rondering över beståndet.</i>					
		◆ Resultat i kundundersökning för "Profil"	84,8	87			
		■ Resultat i kundundersökning för "Skötsel av rabatter, buskar och gröna ytor"	76,8 %	80,5 %			
		<i>Det vikande resultatet understryker vikten av att med bolagets nya samlade förvaltningsorganisation förstärka och utveckla avtalsuppföljning, enhetligt kvalitetsutvecklingsarbete samt enhetlig rondering över beståndet.</i>					

Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Kommentar
	6. Minska klimatpåverkan	 Andel av Familjebostäders fastigheter som klarat stickprovsmätkravet och ej har radonhalt över 200 Bq/m3 77% av beståndet är klart. Ytterligare 24 fastigheter har efter mätsäsongen 2012/2013 godkända radonhalter. 7 fastigheter har efter mätningar icke godkända mätningar och ingår nu i radonåtgärdsprogrammet.	77 %	80 %			
		 Andel av Familjebostäders lägenheter som har möjlighet till insamling av matavfall Inte utvärderingsbar, är ett årsmål		42 %			
		 Andel dubbdäck	0 %	0 %			
		 Andel elbilar 5% av fordonsflotta är elbilar och ytterligare köps in innan årets slut		6 %			
		 Andel miljöbilar i stadens bilflotta		100 %	100 %		
		 Andel miljöbränslen i stadens miljöbilar 89% av bränslet är miljöbränsle		84 %			
		 Elanvändning per kvadratmeter Solcellssatsning i Rinkeby om 2800 kvm under 2013 kommer bidra med 360 000 kWh förnyelsebar el.		20 kwh/kvm			
		 Energianvändning per m2 Utfall halvår för rullande 12 månader är 190 kWh/kvm*år. Värmeanvändningen har minskat med knappt 2% till 170 kWh/kvm*år och elbehovet är oförändrat på 20 kWh/kvm*år.		183 kwh/m2			

Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Kommentar
		● Källsorterat avfall per lägenhet och år <i>Inte utvärderingsbar, är ett årsmål</i>		40 kg			
		● Minskad energiförbrukning inom Stimulans för Stockholm (kWh/kvm år) <i>Inte utvärderingsbar, är ett årsmål</i>	0	40	40		
KF's inriktningsmål 2	7. Skapa påverkansmöjligheter och valfrihet inom ramen för vårt bestånd	● Antal tillhandahållna försöks- och träningslägenheter	59	80 st	80		
	8. Utveckla kvaliteten i alla verksamheter	● Utveckla arbetsprocesser	1	1	1		
						● Alla verksamheter påbörjar en genomgång av sina arbetsprocesser	Arbetet är påbörjat och pågår på bred front
	9. Familjebostäder ska attrahera och behålla kompetenta och engagerade medarbetare	● Aktivt Medskapandeindex <i>Medarbetarenkäten genomförs under september 2013</i>		82			
		● Andel barn av sommarjobbarna som är hyresgästers barn	80 %	80 %			
		● Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid <i>Prognos 100%</i>		100 %			
		● Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	80 st	80 st			
		● Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare <i>Medarbetarenkät genomförs under september</i>		80 %			

Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Kommentar
		● Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete.		92 %			
		<i>Medarbetarenkät genomförs under september</i>					
		● Medelantal anställda		283 st			
		<i>Prognos 283 st.</i>					
		◆ Sjukfrånvaro	3,5 %	3 %	3,5 %		
		<i>Mycket kortidssjukfrånvaro under första tertialet göra att målet inte nås.</i>					
KF's inriktningsmål 3	10. Familjebostäder agerar resultatorienterat, affärsmässigt och med hög kostnadsmedvetenhet	● Andel administrations- och indirekta kostnader		7 %			
		● Avkastning på justerat eget kapital		1,6			
		● Avkastning på totalt kapital		2			
		◆ Avvikelse investeringsbudget	-9,08 %	1 519 mnkr	1 381 mnkr		
		<i>Prognosen för investeringarna är lägre än budget, vilket är hänförligt till att enstaka projekt får lägre utfall än planerat.</i>					
		● Direktavkastning		4 %			
		● Driftkostnad/kvm		440			
		● Driftnetto/kvm		285			
		● Ekonomisk vakansgrad för kommersiella lokaler vid årets slut.		6 %			
		● Kvm/anställda		5 850			

Övergripande mål/ Företagsgemensamma mål	Företagsgemensamma mål	Nyckeltal	Utfall	Årsmål	Prognos helår	Aktiviteter	Kommentar
		 Marknadsvärde/kvm		16 000			
		 Resultat efter finansnetto(mnkr)		348			
		 Rörelseresultat i % av omsättning		20			
		 Underhållskostnad/kvm		220			