



VD-kommentarer årsprognos och tertialrapport januari-augusti 2013

Sammanfattning av genomförande av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Familjebostäder är en stor aktör på Stockholms bostadsmarknad och har i uppdrag att vara med och bidra till att hela staden utvecklas. Familjebostäders kärnverksamhet är att förvalta och bygga bostäder. Företagets strategiska inriktning; *att erbjuda hem, förvalta hus och skapa stad*, samlar företagets uppdrag och säkerställer ett genomförande som stödjer stadens ambition med Vision 2030. 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

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. Fram till 31 augusti har Familjebostäder erhållit markanvisningar motsvarande 970 lägenheter, vilket visar att det intensiva arbete som är nedlagt för att långsiktigt nå produktionsmålen, har givit resultat. För 2013 är dock prognosen att produktionsmålen inte kommer att nås.

Bolagets projektportfölj innehåller för närvarande ca 420 ungdoms/ studentlägenheter med nästa byggstart 2015. Bolaget ser hela tiden över möjligheten att till skapa ytterligare student-/ ungdomslägenheter i befintligt bestånd och i kommande projekt.

I nybyggnadsprojekt är lägenheternas standard utformad för personer med funktionsnedsättning. I samband med ombyggnad i befintligt bestånd ses möjligheten över att omvandla lokaler och marklägenheter till bostäder för personer med funktionsnedsättning.

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

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 %. Detta beror dels på att planerade effektiviseringsprojekt förskjutits i tiden, motsvarande en besparing om ca 0,5 procent. Det beror även på att de faktiska energibesparingarna i delar av de genomförda projekten inte når upp till de teoretiska värden som låg till grund för prioriteringen av satsningen, motsvarande en effekt på ca 1,5 procent.

Familjebostäder tar frågan och resultatet på största allvar och fokuserar nu på att utveckla arbetssätten, prioriteringen av åtgärderna och effekttuppföljningen av genomförda satsningar för att ha en god styrning och kontroll. Familjebostäder gör bedömningen att uppdraget att spara energieffektivisera hela beståndet med 10 procent fram till 2015 är genomförbart.

Under året har ett förändringsarbete genomförts för att stärka kundupplevelse och öka servicegraden. De tidigare tre kundtjänsterna har samlats i en kundservice. Kundservicefunktionen etablerade sig i månadsskiftet augusti/september i bolagets besökslokaler i Rinkeby.

Systemlösningar för telefoni har utvecklats och en process för samtalshanteringen har utformats som innebär att hyresgäster och lokalhyresgäster från och med 1 oktober kontaktar bolaget på ett nummer, 0770 – 814 814. Härifrån hanteras med allmänna frågor, felanmälningar, avtalsärenden och betalningsärenden.

Sedan våren pågår projekt Webb 3.0 för att skapa en helt ny webbplats för bolaget. En statisk webbplats ska omvandlas till en responsiv servicewebb som utgår från våra hyresgästers behov av tjänster och interaktion och blir ett digitalt nav för en enhetlig kundupplevelse. Den nya webben ska bidra till att öka den interna effektiviteten och successivt kommer den dessutom i allt högre grad stödja flera av bolagets affärsdrivande processer.

Med detta ökar även tillgängligheten och service för bolagets kunder.

Med begreppet kvalitetssäkrad fastighetsförvaltning har en modell för enhetliga arbetssätt tagits fram där kundperspektivet är i centrum.

Inom ramen för bolagets deltagande i Järvalyftet och Söderortsvisionen bidrar Familjebostäder med investeringar i form av tidigare lagda underhållsåtgärder, ombyggnation av gårdar, trygghetsinstallationer, tillgänglighetsanpassningar och energieffektiviseringar. Exempel på viktiga och angelägna aktiviteter för att öka attraktiviteten i områdena, utöver bolagets kärnuppdrag, är sommarjobb, läxhjälp, brandinformatörer och utökad utredning av olaga andrahandsuthyrning.

Arbetet med Rinkebystråket har intensifierats. Byggentreprenaden har upphandlats, ett kommunikationskoncept har arbetats fram och uthyrningen av lokalerna har påbörjats. Med hjälp av den grafiska profilen, webbsida, visningsbod och tryckt material sprids varumärket Rinkebystråket till såväl boende i Rinkeby som intressenter av lokaler. I slutet av augusti genomfördes ett stort ”spadkalas” i syfte att involvera så många

Rinkebybor som möjligt. Tusentals boende gästade torget där de bjöds på mat, underhållning och barnaktiviteter.

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, utemiljön.

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

Under första tertialet har 692 lägenheter ombildats till bostadsrätter vilket innebär att målet om 500 ombildade lägenheter med god marginal uppnås.

Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder och Micasa har genomfört en förstudie avseende förutsättningarna för ett nytt fastighetssystem. Förstudien visar att såväl verksamhets-, ekonomiska och samordningsvinster kan uppnås för bolagen genom att gå över till ett gemensamt standardsystem.

Ett arbete kring gemensam ambitionsnivå avseende samordning av arbetssätt och processer behöver initieras i samråd med Stockholm Stadshus AB.

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. Det vikande resultatet understryker vikten av att med bolagets nya samlade förvaltningsorganisation förstärka och utveckla avtalsuppföljning, enhetligt kvalitetsutvecklingsarbete samt enhetlig rondering över beståndet.

Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Bolagets mål är att vara en attraktiv arbetsgivare med ambitionen att attrahera och behålla kompetenta och engagerade medarbetare.

Bolagets strategiska utbildningsplan är framtagen utifrån de krav verksamheten och omvärlden ställer på förändrad och ny kompetens hos medarbetarna.

Utifrån medarbetarenkäten identifieras utvecklingsområden som konkretiseras i de handlingsplaner, som alla enheter tar fram. Varje månad genomförs chefskollegium som fungerar som utbildningstillfällen och forum för erfarenhetsutbyte. Ett uppdaterat introduktionsprogram för alla nyanställda har tagits fram.

För att stärka Familjebostäders attraktivitet som arbetsgivare har bolaget deltagit bl a på KTH's rekryteringsdagar och på rekryteringsmässan "Career days".

Sjukfrånvaron bedöms uppgå till 3,5 % under året. Korttidsfrånvaron har ökat, varför målvärdet om 3 % sjukfrånvaro inte bedöms kunna uppnås. Tidiga insatser med hjälp av företagshälsovården genomförs. Förebyggande insatser i form av hälsoundersökningar har erbjudits vissa åldersgrupper under året.

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 stödjer verksamheten att nå uppsatta mål. Under perioden har arbetet med processkartläggning varit intensivt. Systematisk uppföljning och analys av ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat genomförs månadsvis.

Arbetet med ständiga förbättringar syftar till att ha rätt kvalitet och rätt pris på bolagets tjänster. Investeringar i till exempel energieffektiviseringsåtgärder som sker inom ramen för Stimulans för Stockholm ska leda till såväl minskad miljöpåverkan som minskade kostnader.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsinriktning

Bostadsmarknaden

Det finns en stark efterfrågan på hyresrätter i Stockholm. Familjebostäder gör därför bedömningen att risken för vakanser i nyproduktion är minimal och ingen alls i befintligt bestånd under året och kommande år.

Familjebostäder har 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 kapacitet 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 är något lägre i förhållande till samma period föregående år, men ligger trots minskningen på en uthyrningsgrad om 87 procent. Orsaken till minskningen är inte hänförlig till sämre uthyrningsläge, utan är en konsekvens av att projektförvärvet Perstorp i Farsta innebar tillskott av lokalyta, som i dagsläget ännu inte är uthyrningsbar. Om jämförelse görs mellan uthyrningsbar lokalyta så har uthyrningsgraden förbättrats och bolaget når uppsatt mål om en marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad på 6 %.

Ett intensivt arbete har pågått för att hyra ut lokalerna i dotterbolaget Hemmahamnen kontor AB vilket resulterat i en vakansgrad för närvarande om 17,5 % jämfört med 27 % motsvarande period 2012. Ytterligare hyresgäster är på väg in så bedömningen är att vakansgraden sjunker ytterligare innan året är slut.

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

Tertialbokslut

Resultat

Resultatet till och med andra tertialet uppgår till 660 miljoner kronor, varav realisationsvinster vid försäljning av fastigheter utgör 494 miljoner kronor. Resultatet är 250 miljoner kronor bättre i jämförelse med föregående år. Skillnaden förklaras i huvudsak av att realisationsvinsterna är högre innevarande år.

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

Driftskostnaderna är högre i jämförelse med föregående år. Driftskostnaderna för fastighetsförvaltningen är lägre i jämförelse med samma period 2012. Det är mindre nedlagd tid i investeringsprojekt som leder till högre kostnader i jämförelse med föregående år.

Stimulans för Stockholm

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

Försäljning av anläggningstillgångar

Fram till 31 augusti har 692 lägenheter avyttrats till bostadsrättsföreningar genom bostadsrättsomvandling. Realisationsvinsten för försäljningarna uppgår till 494 miljoner kronor.

Årsprognos

Resultat

Prognosen för året är ett resultat exklusive realisationsvinster vid fastighetsförsäljningar på 112 miljoner kronor, vilket är bättre än budget. Resultatet inklusive fastighetsförsäljningar prognostiseras till 606 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 framför allt tjänster för fastighetsskötsel blir högre än budget. Kostnaderna för vintersäsongen tillsammans med kostnader för inhyrd personal förklarar ökningen. Värmekostnaderna blir något högre än budget vilket har sin förklaring i en högre prisjustering än budgeterat. Den förbrukade volymen värme har dock minskat.

Mindre nedlagd tid i investeringsprojekt leder till att projektledningskostnader hänförligt till driften innebär högre kostnader i jämförelse med budget.

Kostnaderna för underhåll prognostiseras bli lägre än budget. Främsta orsaken är hänförligt till förändringen av kostnadsfördelningen mellan exploateringskontoret och Familjebostäder i projektet Rinkebystråket.

Investeringarna inkl förvärv bedöms uppgå till 1515 mnkr i förhållande till budget om 1519 mnkr.

De finansiella kostnaderna är lägre än budget, vilket i huvudsak har sin förklaring i ett gynnsammare ränteläge än budgeterat. För sista tertialet bedöms räntekostnaderna vara i nivå med budget.

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.

Planeringsprojekt över 300 Mnkr

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. Ny detaljplan skall påbörjas 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.

Perstorp 1

Under 2012 har 80 studentbostäder tillfälligt iordningsställt i fastigheten. Detta i avvaktan på att planärendet ska bli klart för att sedan bygga lägenheter. Ny detaljplan ska påbörjas med inriktning på ca 450 lägenheter. Projektet kommer bli ett mycket välkommet tillskott i Farsta, en av bolagets geografiska tyngdpunkter.

Kransbindarvägen i Midsommarkransen

Projektet avser 20 radhus i kv. Hasselbusken 1 och Hallonbusken 3. Produktionskostnaden beräknas till c:a 72 mnkr med en planerad byggstart vid kommande årsskifte. Inom området pågår även produktion av en förskola med fem avdelningar i kv. Snöbärsbusken 1. Projektet startades under januari 2013. Efter färdigställandet våren 2014 kommer förskolan på tomträtten att överföras till SISAB medan resterande tomträtter behålls av Familjebostäder.

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.

Försäljning av anläggningstillgångar

I årsprognosen är redovisat de realisationsvinster som uppstått fram till 31 augusti.

Stockholm den 13 september 2013

Magdalena Bosson
VD