



AB Familjebostäders förslag till budget 2015 och inriktning för 2016 och 2017

Kommunfullmäktiges vision, inriktningsmål och direktiv

Kommunfullmäktige har i vision 2030 tydliggjort stadens långsiktiga mål. Ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet ska präglade Stockholms utveckling. Staden ska bli "Ett Stockholm i världsklass".

KOMMUNFULLMÄKTIGES INRIKTNINGSMÅL

- 1.1. Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök.
- 1.2. Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras.
- 1.3. Stadens verksamheter är kostnadseffektiva.

KOMMUNFULLMÄKTIGES UPPDRAG FÖR BOSTADSBOLAGEN

De kommunala bostadsbolagen ska vara ekonomiskt starka och medverka till att Stockholm får en väl fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av god rörlighet och tillgänglighet för alla.

Bolagen ska

- inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på nybyggnation
- värna hyresrätten som boendeform samt aktivt bidra till att öka nyproduktionen av hyresrätter
- bereda möjlighet för att erbjuda boende i ytterstaden att genom friköp förvärva sina lägenheter
- vara goda hyresvärdar
- samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och nämnder samt privata aktörer för riktade satsningar på underhåll, systematiskt trygghetsarbete och säkerhet samt energieffektiviseringar
- arbeta aktivt med energieffektivisering och förnyelsebar energi
- öka hyresgästernas incitament att spara energi
- aktivt bidra till att staden når det nationella målet om 50 procent matavfallsinsamling till år 2018
- sprida de positiva erfarenheterna från boendedialogerna i Järva och fortsätta dialogen med boende inom ramen för utvecklingen av södra och västra ytterstaden

- fortlöpande genomföra boendedialoger för att återkoppla arbetet med visionerna för Järva Västerort och Söderort 2030, samt i samband med upprustningsarbetet i bostadsbeståndet
- arbeta med att möjliggöra för matavfallsinsamlingen i bostadsbeståndet enligt stadens handlingsplan
- implementera kommunstyrelsens riktlinjer för idéburen stadsförbättring
- arbeta med att förbereda infrastruktur för bilooler
- arbeta med att förbereda infrastruktur för elbilar
- främja en god rörlighet och tillgänglighet på bostadsmarknaden genom enkla och tydliga spelregler som är lika för alla, regelverk som undviker inlåsnings effekter och åtgärder för att förhindra olaga andrahandsuthyrning
- utreda möjligheterna att genomföra enklare åtgärder syftande till att öka tillgängligheten så att äldre ska ha möjlighet att bo kvar hemma längre
- utreda möjligheterna att underlätta för äldre eller personer med funktionsnedsättning att byta till en lägenhet i entréplan eller till hus med hiss
- fortsätta arbetet för att minska antalet avhysningar
- ta ett stort ansvar för försörjningen av förturs-, försöks- och träningslägenheter
- fortsätta tillgänglighetsanpassningen av fastigheterna
- tillsammans med Storstockholms brandförsvär fortsätta samarbetet kring brandinformatörer, främst i ytterstaden, i syfte att förebygga och motverka bränder
- genomföra underhållsinsatser i utvalda miljonprogramområden med tydlig miljöprofil
- verka för fler billiga bostäder för ungdomar
- planera för nya seniorbostäder i hyresrättsform
- verka för sänkta byggkostnader.
- i samråd med berörda nämnder inventera möjligheten att bygga om/omvandla befintliga byggnader till grupp bostäder eller servicebostäder och underlätta skapande av bostäder för personer med funktionsnedsättning
- samarbeta med övriga berörda bolag och nämnder samt privata aktörer för utvecklingen av de närcentrum som bolagen äger
- bidra till att fler studentbostäder skapas

KOMMUNFULLMÄKTIGES UPPDRAG FÖR AB FAMILJEBOSTÄDER

- bidra till nyproduktion av nya bostäder
- medverka i arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen
- utreda förutsättningarna för att bygga bostäder med annan upplåtelseform i Rinkeby, som en del av bolagets medverkan i Järvalyftet
- fortsätta upprustningen av de bostäder som byggdes under 1940–1960-talen
- fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service
- öka valfriheten för hyresgästen
- fortsätta arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftsresultat

- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- bidra till att fler studentbostäder tillskapas både genom nyproduktion och genom inventering av befintligt bestånd
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Verksamhet för att uppnå målen

Familjebostäder ska vara en aktiv och långsiktig fastighetsförvaltare och erbjuda boende i attraktiva och trygga områden. Målet är att bolagets fastighetsvärde ska öka. Förvaltning av fastigheter och service till bolagets bostad- och lokalhyresgäster, samt att bygga nya lägenheter är bolagets huvuduppdrag.

God och genomtänkt förvaltning av bolagets bestånd som sammanväger fastigheternas skötsel, underhåll och ekonomi är en förutsättning för långsiktigt väl underhållna hus och för en god driftnettutveckling. Bolaget bedriver ett ständigt pågående förbättrings- och utvärderingsarbete med att utveckla system för den kvalitetssäkrade fastighetsförvaltningen.

Det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet (HLU) ger hyresgästerna möjlighet att själva styra över det inre lägenhetsunderhållet och kostnaden för boendet, men skapar också en bra bas för långsiktigt rätt underhållna fastigheter.

Bolaget har genom sin kundnära förvaltningsform med förvaltningsteam, en daglig tillsyn av såväl fastigheter som utemiljöer, som arbetar både förebyggande och felavhjälpande.

Bolagets kundservice för såväl bostads- som lokalhyresgäster vidareutvecklas med tydliga servicemål. Alla inom bolaget som har kundkontakt ska arbeta aktivt för en samsyn kring hur bolaget möter kunden samt att det blir tydligt att det är hela bolaget som har gemensamma mål och måttal i kundservicearbetet. Även bostadsuthyrningens processer är avgörande för att skapa bra relationer och nöjda hyresgäster. Utveckling och uppföljning är därför viktigt liksom att arbeta systematiskt med bolagets bostadssociala uppdrag kopplat till uthyrningen.

Familjebostäder arbetar aktivt för att bidra till att nå Stockholm stads mål om att enbart använda fossilfri energi 2050. Fastighetsförvaltningens ansvar för den dagliga driftoptimeringen är helt avgörande för att bolaget ska nå uppsatta energimål, men även förutsättningarna för att installera ny miljöteknik i om- och nybyggnationer, rätt materialval m.m. för att bolaget ska kunna genomföra affärsmässiga energieffektiviseringsprojekt.

År 2015 ska också 60 % av hyresgästerna ha möjlighet till matavfallsinsamling. Bolagets långsiktiga satsning på kunskapshöjande insatser hos hyresgäster rörande avfalls- och energifrågor kommer därmed fortsätta.

I bolagets tyngdpunkter Rinkeby, Tensta, Rågsved och Farsta arbetar bolaget för att öka områdenas attraktivitet och funktion bl. a. i samarbete med andra fastighetsägare och samhällsaktörer, men också genom nyproduktion och satsningar som t ex Rinkebystråket.

Arbetet med att sprida erfarenheterna från genomförda dialogveckor och genomföra boendedialoger är en viktig del i arbetet för att lyfta dessa områden och öka Familjebostäders synliga närvaro.

Familjebostäder kommer även att utveckla befintliga ”småcentrum” i till exempel i Årsta och Gubbängen med målet att ge de boende en väl fungerande närservice vilket inkluderar, närlivsbutiker, caféer, restauranger, förskolor m.m.

Bolaget ska ha attraktiva lokaler och arbetar systematiskt med att utveckla bolagets service till lokalhyresgästerna.

Samarbetet med Storstockholms Brandförsvarsförbund kring informationsinsatser för att förebygga och motverka bränder är ytterligare en del i att stärka tryggheten i våra områden och en preventiv del av förvaltningen av våra fastigheter.

Familjebostäder har i uppdrag i linje med Vision 2030 att bidra till att fler hyresrätter byggs i Stockholm. Under perioden 2014- 2018 planerar Familjebostäder bygga 2200 nya lägenheter. För att uppnå målet om minst 500 nya lägenheter per år behöver bolaget försäkra sig om tillskott av byggbar mark genom såväl markanvisningar som genom förvärv.

Bolaget ser en ökad efterfrågan på nyproducerade hyresrätter. Bolaget behöver därför ta ett ökat ansvar och leverera större volymer med nyproducerade lägenheter till Stockholm.

Bolagets uppdrag kräver ett långsiktigt och systematiskt ackvisionsarbete och en bred projektportfölj. För ändamålet har bolaget en flexibel produktionsorganisation som styr och följer upp verksamheten, samlar och nyttjar resurser och kompetenser effektivt och vilar på styrande dokument, standards och rutiner. Allt i syfte att i hög takt bygga högkvalitativa bostäder för långsiktig förvaltning och som bidrar till en framväxande stad i blandade och levande områden med bostäder, arbetsplatser och lokaler för kommersiell och offentlig service.

Genom att göra marknadsanalyser, i de större områdena där Familjebostäder är aktiva och bidrar till stadsutvecklingen, klargörs förutom lägenhetstyper vilka andra värden som efterfrågas t.ex. studentlägenheter, en blandning av andra upplåtelseformer, behov av förskolor och andra verksamheter såsom lokaler.

Då markanvisningsförfarande och planprocess är tidskrävande eftersöker bolaget kontinuerligt möjliga förvärv i lämpliga lägen. Bolaget arbetar för närvarande parallellt med flera förvärv och har för avsikt att söka efter ytterligare fastighetsförvärv på både kort och mer strategiskt på lång sikt för att nå en ökad och jämnare bostadsproduktion av hyresrätter.

Bolaget kommer behöva öka investeringsvolymen väsentligt de närmsta åren för att säkerställa ett ökat antal bostäder.

De flesta bostadsprojekt som Familjebostäder har producerat under de senaste åren har tillkommit via markanvisning. Det har delvis varit på helt ny mark, i anslutning till befintliga fastigheter eller i större utvecklingsområden.

I identifieringen av byggbar mark söker bolaget själva intensivt i områden som staden i översiktsplanen pekat ut för förtätning. Härutöver bevakas pågående utredningar och program där bolaget önskar vara delaktiga.

En viktig del är även att se över bolagets egna områden om där finns möjlighet till förtätning inom eller i anslutning till egna fastigheter. Fastighetsförvaltningen har mycket god lokalkännedom och kommer med idéer om möjliga infillsprojekt eller

möjligheter att utveckla fastigheter för fler lägenheter. För att detta arbete ska ske strukturerat sker avstämning med mellan Projektutvecklingsavdelning och Fastighetsavdelning minst två gånger per år.

Bolaget träffar regelbundet Exploaterings- och Stadsbyggnadskontoret för dialog om möjliga projektidéer. För att inte förlora projektmöjligheter är även omvärldsbevakning viktig. Den ger bolaget möjlighet att vara med i nya utvecklingsområden, förvärva fastigheter som går att utveckla och hitta lämplig mark där staden ser möjligheter till utveckling.

Vid planering och projektering av kostnadseffektiv bostadsproduktionen har bolaget alltid fokus på miljö, tillgänglighet och kvalitet.

Familjebostäders framtida uppdrag och utveckling är nära sammankopplat med förändrade krav på kompetens. Bolagets relativt höga medelålder ställer redan nu krav på ett medvetet handlande för att långsiktigt säkerställa att rätt kompetens rekryteras. Tillkommande kompetenser ska matcha bolagets behov på kort och lång sikt.

Bolagets nya organisation med fokus på förvaltning och produktion och med inriktningen på att samla resurser inom förvaltningen har inneburit en effektivare organisation som har hög leveransförmåga. Samtidigt ställer bolagets omfattande projektportfölj, med ökade byggvolymerna kommande år, krav på bolaget att kunna attrahera och anställa ytterligare resurser och kompetenser inom projektutveckling under perioden.

Arbetet med att minska administrations- och indirekta produktionskostnader fortsätter. Bolaget ser över möjligheten att samordna funktioner t ex lönehantering mellan bolag och i staden för att kunna nyttja resurser mer effektivt och minska sårbarheten. En annan del i det arbetet är att ha gemensamma IT-system i staden och gemensamt mellan bolagen, t ex ekonomisystem, dokumenthanteringssystem och verksamhetssystem.

Det nya fastighetssystemet VERA är ett standardiserat fastighetssystem som kommer ställa krav på bolaget att anpassa processer och arbetssätt, eftersom anpassningar av ett standardssystem är kostnadsdrivande. Bolaget gör därmed bedömningen att detta projekt inte primärt är ett IT-projekt, utan ett verksamhetsutvecklingsprojekt med en IT-komponent. Bolagets fastighetssystem utgör kärnan för en stor del av bolagets kärnverksamhet.

Det strategiska arbetet med upphandling är lika viktigt i fastighetsförvaltning som vid utveckling av fastigheter och bolagets övriga verksamhet för att nå stordriftsfördelar. Avtalsförvaltningen är central och ska ständigt utvecklas för att bolagets ska få rätt kvalitet och leverans.

I syfte att strukturera och följa upp verksamhetens inköpskostnader pågår ett arbete med att skapa förutsättningar för regelbunden och systematisk uppföljning av bolagets reskontra genom en s k Spendanalys. Utifrån analysen görs en kategoriindelning av dessa kostnader. Kategoriindelningen ska sedan utgöra grund för olika prioriteringar och hantering av inköpsarbetet såsom; upphandlingsstrategi, ansvarsfördelning mellan verksamhet och upphandling, rutiner för uppföljning och styrning. Kategoriindelningen ska ha tydligt kundfokus.

Strategier och marknadsförutsättningar

Marknadsförutsättningar

De signaler som finns att tolka från marknaden indikerar en fortsatt tillväxt och att marknadsförtroende för ekonomin är hög, likväl som att hushållens konsumtion förväntas fortsätta att öka. Låga marknadsräntor, kombinerat med stigande bostadspriser och en ökande sysselsättning är faktorer som fått investeringsvolymen för bostadsbyggande att öka. Bygglovsansökningar för flerbostadshus ökar och antalet påbörjade bostadsbyggnationer var i fjol det högsta sedan 1992. 2013 påbörjades byggandet av 31 000 nya bostäder att byggas i Sverige varav nästan hälften påbörjades i Stockholms län.

Marknaden för hyresrätter i Stockholm fortsätter även den att utvecklas i en riktning med stark efterfrågan. En kombination av urbanisering, trösklar och transaktionskostnader för att köpa och/eller sälja en bostad samt ett underskott i utbudet av hyresrätter har bidragit till en växande bostadskö. Kön växte med 32 000 personer under 2013, till totalt 431 000 personer. Hälften av kunderna i bostadskön är yngre än 34 år. Kötiderna för förmedlade lägenheter har höjts. En av tio bostäder som förmedlades under 2013 var nybyggnationer och kötiden för dessa bostäder är vanligtvis kortare.

Inflyttade stockholmare tenderar att välja små innerstadslägenheter framför större bostäder med högre boendestandard i när- och ytterområdena. Medan invånare uppväxta i Stockholm är mer flexibla i det avseendet. Södermalm och andra stadsdelar med tydlig image är mest efterfrågade av invånare uppväxta i Stockholm. En trygg boendemiljö, närhet till god kommunikation och snabbt bredband är viktiga förutsättningar för val av bostad.

I slutet av 2013 kom ett planeringsunderlag för Stockholm stad, som anger inriktningen för framtida detaljplaner och redovisar hur staden ska nå sitt mål om att bygga 140 000 nya bostäder fram till år 2030. I det arbetet har de kommunalägda bostadsbolagen en viktig roll.

Denna SWOT sammanfattar bolagets utgångsläge och förutsättningar för att nå uppsatta mål och direktiv.

<i>Styrkor</i>	<i>Svagheter</i>
• <i>Ekonomisk styrka med kapacitet att bygga mycket nytt</i> • <i>Erfaren förvaltningsorganisation och nöjda hyresgäster</i> • <i>Ökat antal markanvisningar</i>	• <i>Få egna planerade byggstarter i närtid</i> • <i>Ökad andel nyproduktion kommer ställa nya krav och förväntningar på organisationen</i>
<i>Möjligheter</i>	<i>Hot</i>
• <i>God konjunktur och ökad tilltro till ekonomin</i> • <i>Främjad bostadspolitik</i> • <i>Stark efterfrågan på hyresrätter inom samtliga segment</i>	• <i>Detaljplaneprocessens risker</i> • <i>Byggboom och spekulationsekonomi</i> • <i>Hyressättningssystemets bristande funktion</i>

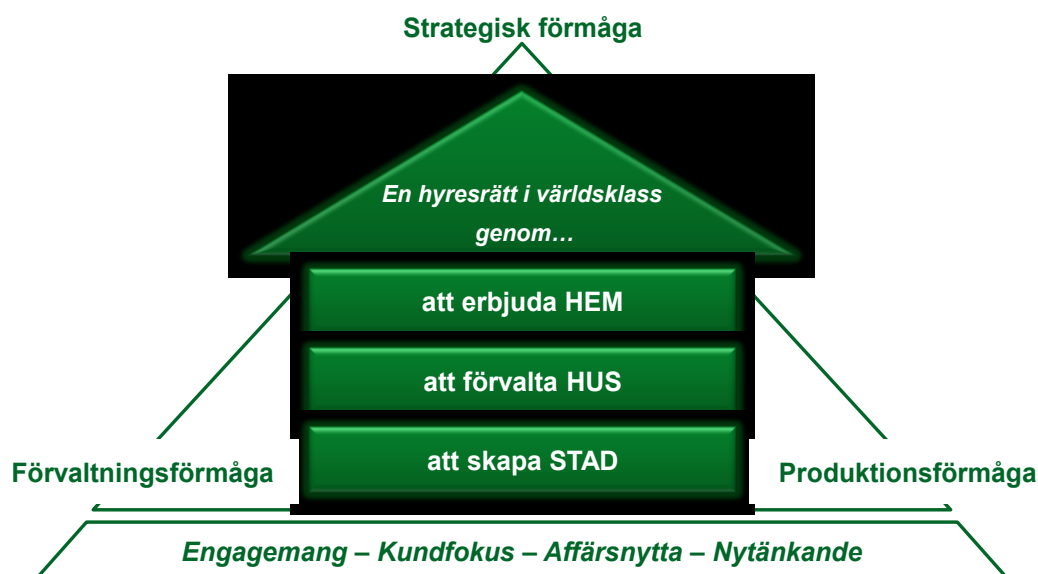
Sammantaget är marknadsläget och utvecklingen gynnsam för bolagets uthyrning av såväl bostäder som lokaler. Bolaget bedömer risken för marknadsrelaterade vakanser i bostadsbeståndet som minimal och att målet om 6 % marknadsrelaterade vakanser för lokaler som fullt rimligt att nå under de kommande tre åren.

Familjebostäders strategiska inriktning

Precis som Stockholms stads långsiktiga vision om stadens utveckling fram till 2030 har Familjebostäder utifrån detta konkretiserat en långsiktig strategi för hur bolaget ska vara bidragande i arbetet med att nå visionen om ett Stockholm i världsklass. Familjebostäders utgångspunkt för denna strategi är en vision om en hyresrätt i världsklass.

Med utgångspunkt i kommunfullmäktiges inriktningsmål och Familjebostäders samlade ägaruppdrag samlas bolagets strategiska inriktning kring bolagets kärnuppdrag – förvaltning och nyproduktion. Den strategiska inriktningen kan sammanfattas till att Familjebostäder når visionen om *En hyresrätt i världsklass* genom att *erbjuda HEM*, *förvalta HUS* och *skapa STAD*.

Bolagets kundperspektiv lyfts fram genom en fokusering på att *erbjuda HEM*, medan att *förvalta HUS* omfattar bolagets fokus på att långsiktigt optimera såväl teknisk som ekonomisk förvaltning av fastigheterna. Samtidigt tar bolaget genom att fokusera på att *skapa STAD* ett ansvar för en hållbar stadsutveckling.



Strategins matchar det övergripande ägaruppdraget om nöjda kunder, en väl fungerande bostadsmarknad och ett ekonomiskt starkt bostadsbolag.

Familjebostäder arbetar kontinuerligt för att stärka de interna förmågor som möjliggör genomförandet av bolagets strategi, med en utgångspunkt i bolagets värdegrund EKAN.

ATT ERBJUDA HEM

Familjebostäders arbete med att erbjuda HEM syftar till att erbjuda våra kunder ett boende som upplevs positivt och bekymmersfritt.

Kärnan i att erbjuda ett hem i en hyresrätt i världsklass är en förstklassig kundservice, ett kunderbjudande med valfrihet samt en lärande förvaltning som lyssnar på kunderna och vidareutvecklar verksamheten med stöd av den informationen.

Familjebostäders arbete med att fånga upp kundernas uppfattning och upplevelser är en central del i vidareutvecklingen av bolagets kunderbjudande och verksamhet. De årliga kundundersökningarna är viktiga för att säkerställa att de satsningar som görs har avsedd effekt samt att krav ställs på mätbara resultat.

Nästa steg i arbetet med att lyssna till bolagets kunder handlar om att komplettera dessa mätningar med mindre och mer kontinuerliga mätningar vid för kunderna avgörande moment. Varje återkoppling från kunderna, oavsett om det är positiv eller konstruktiv feedback, ska ses som en möjlighet att ytterligare förbättra kundupplevelsen av att vara kund hos Familjebostäder. Utvecklingsarbetet handlar både om att tillgodose bostadshyresgästernas och lokalhyresgästernas behov och önskemål, vilka kan skilja sig åt.

Målbilden är en lärande förvaltning där en kontinuerlig kommunikation med kunderna är utgångspunkten för bolagets utveckling av service, produkt och verksamhet.

Genom bolagets underhållssystem, där hyresgästen väljer själv, och en utveckling av bolagets tillval värnar bolaget hyresgästens valfrihet och möjlighet att påverka både kvalitet och kostnaden för boendet. Familjebostäder har som ambition att finnas i de kanaler som hyresgästerna befinner sig, vilket gör att bolagets vidareutveckling av digitala kanaler och fler e-tjänster fortsatt aktuellt. Ytterligare en del i bolagets arbete med att erbjuda kunden valfrihet och möjligheten att påverka förutsättningarna i sitt boende är bolagets erbjudande till boende i ytterstaden om att ombilda sina fastigheter till bostadsrättsföreningar.

ATT FÖRVALTA HUS

Familjebostäders arbete med att förvalta HUS syftar till att erbjuda våra kunder ett kvalitativt och prisvärt boende med hyresrätt. Familjebostäders fastighetsförvaltning syftar även till att leverera avkastning, en långsiktig värdetillväxt och väl underhållna fastigheter.

Utgångspunkten för bolagets långsiktighet är att redan i planeringsskedet ha det egna förvaltningsperspektivet som utgångspunkt. Med standards, en väl utvecklad uppföljning och utvärdering säkerställer Familjebostäder en produktion som kontinuerligt utvecklas ur ett förvaltnings- och kostnadsperspektiv. Antalet garantifel ses som kvittot på kvalitén i produktionen. Den interna kontrollen är ett viktigt instrument för att säkerställa kvalitet och efterlevnad i hela bolagets verksamhet. Arbetet med att kvalitetssäkra fastighetsförvaltningen sker genom att implementera gemensamma metoder och mål i förvaltningen av bolagets fastigheter.

För att säkerställa att bolaget når såväl ägarens krav på avkastning som kundernas krav på ett kvalitativt boende är prioriteringen av underhållsinsatser ett särskilt utvecklingsområde. Detta kompletteras av en löpande vidareutveckling av innehåll och kostnadseffektivitet i bolagets erbjudande till både bostads- och lokalhyresgäster.

Energieffektivisering är en central utvecklingsfråga för bolaget, både för att nå miljömål och för att arbeta med kostnadsreducering i en av bolagets absolut största utgiftsposter. Bolaget sporras genom att kontinuerligt jämföra den egna utvecklingen gentemot konkurrenter inom branschen genom det material som finns att tillgå.

Samtliga investeringar bolaget gör ska följas upp för att säkerställa att bolaget får eftersträvat resultat eller effekt, såväl i utvecklingen av fastigheter som bolagets verksamhet.

ATT SKAPA STAD

Familjebostäders arbete med att skapa STAD syftar till att erbjuda attraktiva stadsmiljöer där bolaget verkar samt bidra till en fungerande bostadsmarknad. Familjebostäders ska vara ett proaktivt redskap och katalysator för att bidra till stadens utveckling genom att realisera byggstart av 500 hyresrätter och samtidigt skapa en levande stad.

Att skapa stad handlar till stora delar om att se till ett helhetsperspektiv. Familjebostäders specifika satsningar inom bolagets geografiska tyngdpunkter faller väl in i denna beskrivning, likaså de satsningar Familjebostäder gör inom ramen för Järvalyftet och Söderortsvisionen och övriga samverkansformer.

Detta kan exempelvis handla om samarbeten med föreningsliv och fastighetsägarföreningar avseende utveckling av centrum och hela områden. Genom samarbeten med andra bostadsbolag i arbetet med utvecklingen av nya bostäder säkerställer att vi arbetar för att skapa en levande stad.

Ökad trygghet är ytterligare en del i kundens upplevelse av en stad, där Familjebostäder kommer fortsätta satsningen på säkerhetsbefrämjande åtgärder.

En viktig del i bolagets strategiska inriktning för att främja en socialt hållbar stadsutveckling är bolagets fokusering och ansvarstagande för de geografiska och utvecklingsmässiga tyngdpunkterna, där bolaget arbetar för att attrahera investeringar och arbetsplatser till området samt att stärka områdenas kvalitéer och attraktivitet. Familjebostäders satsning i Rinkeby har fått en tydlig profil där arbetet nu fokuserar på att realisera denna. I både Farsta och Rågsved är fastighetsägarföreningarna verktyget för att samla resurser och inriktningen för områdenas utveckling.

En väl fungerande bostadsmarknad är en förutsättning för en hållbar ekonomisk tillväxt, vilket bolaget arbetar med på flera olika sätt. Ett av bolagets absoluta kärnuppdrag är att producera fler nya hyreslägenheter och kontinuerligt se över byggkostnaderna. Familjebostäder har kapaciteten och förmågan att bygga fler nya hyreslägenheter, där en väl sammansatt och varierad projektportfölj är en förutsättning för att ha en förutsägbar och kontinuerlig nyproduktionstakt. Projektportföljen kompletteras löpande genom egen markutveckling och ackvisitionsprojekt.

Ytterligare en viktig del i detta arbete består i att verka för ett transparent hyressättningssystem som är förståeligt och bättre speglar brukarens värderingar. Arbetet med att friställa lägenheter med anledning av olaga andra hand med iakttagande av bostadsmarknadens regelverk bidrar även det till en fungerande bostadsmarknad.

Bolaget tar även ansvar för att erbjuda de lägenheter som marknaden efterfrågar men inte lyckas erbjuda i tillräcklig omfattning, där särskilda satsningar kommer att göras för att öka nyproduktionen av studentbostäder. Familjebostäder arbetar även för att erbjuda försöks- och träningslägenheter, likväl som övriga kategorier av lägenheter marknaden inte erbjuder.

Fibernät finns i princip i hela bolagets fastighetsbestånd och byggs in i all nyproduktion. En ökad användning av fibernätet, genom både tjänster till företag, konsumenter och bolagets egna fastighetstjänster, är fortsatt prioriterat.

Genom att kombinera kundperspektivet i att erbjuda *HEM*, det tekniska och ekonomiska i att förvalta *HUS* och det övergripande ägaruppdraget i att skapa *STAD* säkerställer Familjebostäder att bolaget bidrar till uppdraget om nöjda kunder, en väl fungerande bostadsmarknad samtidigt som bolaget aktivt bidrar till en långsiktigt hållbar utveckling av Stockholm.

Ekonomisk analys

Fastighetsbestånd

Familjebostäder ägde vid 2013 års utgång 368 fastigheter med 19 327 bostäder och 2 014 lokaler, en sammantagen uthyrningsbar area om 1 412 851 kvadratmeter. Av den totala arean utgjorde bostäderna 88 procent och lokalerna 12 procent. Marknadsvärdet vid årets slut uppgick till 26 579 mnkr.

Resultat

Nedan följer en beskrivning av förutsättningar och antaganden som ligger till grund för den treårsbudget som finns bilagd. I resultatet är hänsyn tagen till de ägardirektiv och strategiska vägval med affärsmässighet som grund för att bygga och förvalta. De ekonomiska effekterna av det nya huvudregelverket inom redovisning K3 är beaktade.

Risker

Med tanke på de förväntningar som finns på bl.a. en hög nyproduktionsvolym, bedömer Familjebostäder att det är viktigt att hitta en bra balans på längre sikt vad gäller investeringsvolym, resultatnivåer och andelen lönsamma projekt samt arbeta för att uppnå en mer jämn investeringstakt över åren, så att ökade avskrivningar möts upp av ökade intäkter.

Bolaget bedömer att ökade avskrivningar och ökade räntekostnader tillsammans med nuvarande avkastningskrav innebär att kostnadsutvecklingen måste följas noggrant. Räntan ligger i dagsläget på en låg nivå och vid en ökning får det stora konsekvenser på resultatet.

Införande av K3

From år 2014 tillämpas ett nytt principbaserat regelverk för redovisning, K3, Årsredovisning och koncernredovisning.

Den största förändringen för onoterade större fastighetsbolag, är att krav ställs på att komponentavskrivningar ska tillämpas avseende materiella anläggningstillgångar som fastigheter, vilket innebär bl a en ökad differentiering av avskrivningstider.

K3 innebär att resultatnivån kommer att förändras på både kort och lång sikt. Underhållsåtgärder kommer i större utsträckning att aktiveras, vilket innebär en omedelbar ökning av resultatnivån. På längre sikt kommer dock det höjda resultatet att mötas upp av ökade avskrivningar i takt med att nya åtgärder tillkommer.

Den resultatförda delen i det långsiktigt planerade underhållet 2014, inkl. ombyggnad, säkerhetspaket samt upprustning källare o dylikt, minskar med ca 79,4 mnkr och investeringar och tillgångar i balansräkningen ökar med motsvarande belopp.

Effekten av införandet av K3 på avskrivningar blir att de ökar med 32 mnkr 2015, med 41 mnkr 2016 och med 49 mnkr under 2017.

Intäkter

- Inflyttningen till Stockholm fortsätter att öka vilket medför mycket liten risk för vakanser på bostadssidan. Det innebär en uthyrningsgrad om 100 procent inom befintligt bostadsbestånd. För lokalbeståndet ligger siffran på 89 procent. Vakansgraden bedöms som mycket låg för kommande planeringsperiod.
- Inom nyproduktionen antas full uthyrning till marknadsmässiga hyresnivåer enligt antaganden i investeringskalkylen. Intäkterna i nyproduktionen antas uppstå när produktionen färdigställts.
- Av tradition har de samhällsekonomiska förutsättningarna såsom inflationstakt, sysselsättningsgrad, räntenivå och allmän konsumtionsefterfrågan starkt samband med storleken på de hyreshöjningar som är ett resultat av de årliga förhandlingarna mellan hyresmarknadens parter. Förhandlingarna om 2014 års hyror är ett tydligt exempel på detta. Hyresöverenskommelsen för Familjebostäders del blev i genomsnitt 1,5 procent.
- Med nuvarande förhandlingssystem torde det vara mycket svårt att få en partsgemensam bruksvärderelaterad syn på hyresjusteringarnas storlek. Hyressystemet behöver reformeras vilket avspeglas i mängden av förslag och utredningar från diverse intressehåll som presenterats under det senaste året.
- Antagande kring eventuella avyttringar av fastigheter har inte beaktats under planperioden.
- Sammanfattningsvis bedöms intäkterna öka under planeringsperioden.

Förvaltningskostnader

- Under året 2013 har en organisationsöversyn slutförts. Kompetens och resurser har samlats i organisationen för att få en mer kostnadseffektiv organisation och för att skärpa kraven på måluppfyllelse och service inför kommande år. De administrativa kostnaderna bedöms minska under planperioden.
- Ökande förvaltningskostnader för tillkommande nyproduktion har beaktats med undantag för administration och delar av kostnader för fastighetsskötsel, vilket ryms inom befintlig organisation.
- Sammanfattningsvis bedöms kostnaderna öka under planeringsperioden.

Investeringar

- Investeringar i nyproduktion, ombyggnation och underhåll är 1,3 mdr för 2015. För perioden 2016-2019 uppgår investeringarna till ca 1,8- 1,9 mdr. Detta är belopp utifrån gällande investerings- och underhållsplaner.
- För den femåriga planeringsperioden 2015-2019 innebär att drygt 2 800 lägenheter planeras inflyttningsklara. Ett aktivt arbete kommer fortgå för att erhålla markanvisningar för att uppnå produktionsmålen om byggstart av 500 lägenheter per år. Förvärv av pågående projekt kommer att behöva komplettera byggnation via markanvisning för att nå volymen.

Avskrivningar och räntor

- Marknadsräntorna är givna från finansnheten. Räntorna förväntas öka något under planeringsperioden.
- Bolaget bedömer att effekten av K3 medför ökade avskrivningar från 2 % till ca 2,2 % under planeringsperioden.
- Finansiering sker via löpande upplåning mot ett koncernkonto. Bolaget bedömer att den ökade investeringsvolymen under planperioden ökar de finansiella kostnaderna.

Särskilda underhållsprojekt

Efter att Stimulans för Stockholm upphör blir följden att bolagets underhållsbudget minskar, till en för branschen mer normal nivå. Målet är att bolagets fastighetsvärde ska öka. Underhåll och investeringar i fastighetsbeståndet ska prioriteras utifrån måluppfyllelse. Väl projekterade och planerade underhållsinsatser skapar förutsättningar för detta.

Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU) ger hyresgästerna möjlighet att själva styra över det inre lägenhetsunderhållet. Systemet ger bolaget förutsättningen att ha en bra kommunikation med hyresgästerna och hyresgästen vet vad den kan förvänta sig under den tid man är hyresgäst hos Familjebostäder. HLU-systemet ger Familjebostäder en god kontroll på lägenheternas underhållsbehov och det är ett enkelt verktyg för att förutse underhållskostnaderna i lägenhetsbeståndet.

Satsningen på säkerhetsbefrämjande åtgärder i källarutrymmen och/eller vindsutrymmen fortsätter. För de kommande tre åren planeras källare och vindar för 300 lägenheter per år färdigställas.

I Rinkeby har det satsats storskaligt på solceller samtidigt som fastigheterna energieffektiviseras genom värmepumpsteknik. Det ökade elbehovet från värmepumparna kompenseras genom egen produktion av förnyelsebar el. Projektet är en viktig del i målsättningen att energieffektivisera med miljöhänsyn. Budget för 2013 och 2014 uppgår till drygt 20 mnkr. Energieffektiviseringen beräknas ge en minskad fjärrvärmeförbrukning med 3 % per år. Dock beräknas fjärrvärmepriset stiga med 2 % per år. Sammantaget ger en kostnadsminskning i budgeten med 1 % per år.

Bolaget har en ombyggnadsplan för äldre fastigheter i innerstaden med kulturhistoriskt värde. Den processen sträcker sig över flera år eftersom inventering, projektering, planering och samråd tar längre tid. De närmaste åren planerar bolaget bl.a. påbörja ombyggnaden av kvarteren Ripan 5 och Björken 18, på Östermalm samt av kvarteret Väktaren 37 vid Fridhemsplans T-bana.

Planerad Bostadsproduktion

Nya Bostäder

Familjebostäder bräknar att bygga cirka 2 800 nya hyresrätter under perioden 2015-2019.

Student- och ungdomsbostäder

Familjebostäder stärker arbetet med att bygga studentbostäder bland annat genom att systematiskt inventera möjligt byggande på redan befintlig mark och skapa tillfälliga studentbostäder i ombyggnadsfastigheter. I detta arbete ingår även att identifiera lokaler i befintligt bestånd som kan byggas om. Målsättningen för bolaget är att skapa minst 100 nya studentbostäder per år de närmaste åren.

Sammantaget har bolaget fyra nybyggnadsprojekt i planeringsfas som innefattar studentlägenheter vilka beräknas kunna ge ett tillskott om ca 470 studentlägenheter under perioden 2015-2016. Främst i lägen i närhet till kollektivtrafik.

Ytterligare 230 studentbostäder kommer det närmsta året fasas in i planeringen.

Gruppboheter/Serviceboheter för personer med funktionsnedsättning

I samband med ombyggnad och renovering ses möjligheten över att underlätta för äldre eller personer med funktionsnedsättning att byta till lägenhet i entréplan. Även vid nyproduktion ska tillgänglighetsfrågor samt insatser som medför möjlighet för äldre att bo kvar längre beaktas. Uppgifter om tillgänglighet för rullatorer och rullstolar finns dokumenterat i fastighetssystemet Fasad och är tillgängligt för bostadsförmedling och bolagets personal som ansvarar för uthyrning. Bolaget beräknas att bygga c:a tio lägenheter per år.

Investeringar 2015-2019

Genomförandeprojekt över 300 miljoner kronor godkända av KF

GYLLENE RATTEN I, FRUÄNGEN

Efter beslut av kommunfullmäktige i november 2012 förvärvade Familjebostäder bolaget Smebab Deepgreen AB år 2012, 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 m². Förvärvskostnaderna för aktierna i bolaget uppgår till 392,6 mnkr, som utbetalas vid fem tillfällen under byggnadens uppförande och omfattar tomträtten samt färdig byggnad. Första etappen inflyttas sommaren 2014 och den sista etappen beräknas inflytta under våren 2015.

Genomförandeprojekt under 300 miljoner kronor godkända av styrelsen

RINKEBYSTRÅKET, RINKEBY

Familjebostäder ska i enlighet Vision Järva 2030 och i samarbete med exploateringsnämnden bygga om en del av Rinkebystråket och omvandla gatan till en levande och stadsmässig, men ändå småskalig huvudgata med variation av butiker, restauranger, och verksamheter.

Rinkebystråket är ett flerdimensionellt projekt som syftar till att tillföra området både arbetstillfällen och köpkraft samtidigt som bolaget satsar på att stärka tryggheten och ytterstadens attraktivitet.

Styrelsen beslutade i juni 2009 att uppdra åt bolaget att verka för en uppgradering av Rinkebystråket. Styrelsen beslutade i februari 2013 om ett reviderat genomförandebeslut om 163 mnkr. Entreprenadarbetet startade under hösten 2013 och de första verksamheterna beräknas kunna öppna till sommaren 2015.

Projektet är stort och omfattande och har en komplicerad gränsdragning mellan Familjebostäder, Entreprenörer och Staden.

Planeringsprojekt över 300 Mnkr- utredning eller inriktning som godkänts av KF

KABELVERKET, ÄLVSJÖ

Styrelsen fattade i mars 2014 beslut om förvärvet och om inriktning av Kabelverket 2 och 7, tillika inriktningsbeslut för nya bostäder. Kommunfullmäktige förväntas fatta beslut i ärende under våren 2014. Familjebostäder har tillsammans med JM AB, förvärvat fastigheten Kabelverket 7 och delar av fastigheten Kabelverket 2 i Älvsjö. Förvärvet omfattar delar av det industri- och verksamhetsområde i Älvsjö där Ericssonkoncernen tidigare bedrivit verksamhet.

Familjebostäders andel som avses omvandlas till bostadskvarter, omfattar i färdigt skick minst 450 nya lägenheter.

Fastigheterna ligger i ett större programområde och ingår i den första detaljplanen av sammanlagt tre. Närheten till Älvsjö centrum och blandningen av bostäder, verksamhetslokaler och arbetsplatser bidrar till att ge området stadskvaliteter, samtidigt som det upplevs naturnära med en god tillgång till parker och rekreationsmöjligheter. Första inflyttning beräknas kunna ske under hösten 2016.

Den totala investeringskostnaden för Familjebostäders del av förvärv samt exploateringskostnader och uppförande av hyresrätter uppgår till drygt 1 300 miljoner kronor.

Planeringsprojekt under 300 Mnkr-utredning eller inriktning som godkänts av styrelsen

PERSTORP, SKÖNDAL

Styrelsen beslutade i december 2011 om förvärv av kv. Perstorp 1 i Sköndal från Micasa AB till en kostnad av 105,9 mnkr. Fastigheten är belägen på en höjd ovanför sjön Drevviken och består av två huskroppar. I dagsläget bedriver

stadsdelsförvaltningen vårdverksamhet i en av byggnaderna, som på sikt skall få ny lokalisering. Den andra byggnaden är ombyggd till 82 studentlägenheter. Det här är ett projekt där Familjebostäder har möjlighet att utveckla ett större område och också bidra till studenternas behov av bostäder. Planerad byggstart är under år 2016 med en produktion av ca 500 lägenheter.

Det sjukhem som finns på platsen kommer att rivas för ny bebyggelse. Projektet har en omfattande bostadsvolym varför bolaget under året inlett ett affärsplanearbete för att identifiera hur området på bästa sätt kan bebyggas för att bli attraktivt. Frågeställningar om hur nya bostäder bäst planeras för att områdets redan befintliga kvaliteter ska tillföras ytterligare värde studeras tillika möjlig utbyggnadstakt.

Samtidigt som denna process pågår arbetar bolaget parallellt med start PM med stadsbyggnadskontoret. Ärendet ska tas upp i stadsbyggnadsnämnden under första kvartalet 2014.

SANDALETEN, 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 ska påbörjas med inriktning på c:a 400 bostäder fördelade på tre fastigheter. I avvaktan på att detaljplanearbetet påbörjas och att planen vinner laga kraft kan lokalerna komma att hyras ut på korttidskontrakt och därefter kommer kontorsbyggnaderna att rivas.

BREVLÅDAN, SVEDMYRA

I Svedmyra planeras för c:a 125 lägenheter. Som en del i planeringen har bolaget under året genomfört en marknadsundersökning. Undersökningen klarlägger efterfrågan på lägenhetsstorlekar. Utifrån resultatet planeras fastigheten nu för att, dels möta efterfrågan på mindre lägenheter i området, dels efterfrågan på lägenheter i storleken 4 rum och kök om cirka 100 kvm. Planerad byggstart är under första kvartalet år 2015.

GIGGEN, TALLKROGEN

Giggen 25 ligger i Tallkrogen och är en tomträttsfastighet som Familjebostäder övertagit från Svenska Bostäder. På fastigheten ligger en gammal panncentral som idag delvis används som tvättstuga och delvis hyrs ut till verksamheter, men som till stor del står tom. Familjebostäder önskar riva panncentralen och på platsen skapa 70 nya lägenheter med garage under. Panncentralen hade tidigare ett relativt stort bygghistoriskt värde, som sedan Fortum rev skorstenen minskat. Den nya bebyggelsen är i form av lamellhus som passar väl in i den befintliga strukturen i området.

FÄRGFILMEN, BANDHAGEN

Färgfilmen ligger vid entrén till Bandhagen vid infarten från Örbyleden. Här vill Familjebostäder bygga 60 lägenheter i ett brutet lamellhus i c:a 5 våningar med en gård gemensam med Familjebostäders bakomliggande hus. Parkering anläggs i garage under huset. Platsen är del av ett större programområde med nyproduktion också på den intilliggande fotbollsplanen och i närliggande Majroskogen.

KV BANKEN, HÄGERSTEN

Projekt Banken ligger på Hägerstensåsens kant nära tunnelbanan. Familjebostäder önskar bygga fyra punkthus med totalt ca 100 lägenheter samt en lokal. Tre av husen blir 5-6 våningar och ett hus blir 9 våningar. Parkering anläggs i garage under den nya

kvartersgatan samt i några mindre grupper markparkering. Byggnationen uppförs på uppskattad naturmark och ambitionen är därför att göra den nya kvartersgatan och gården grön för att kompensera detta.

VÄKTAREN 37, KUNGSHOLMEN

Familjebostäder har en befintlig fastighet, Vaktaren 37, på Kungsholmen som har ett omfattande upprustningsbehov bl.a. stamreovering. För närvarande pågår dessutom ett detaljplanearbete för om- och påbyggnad på platsen. Bolaget har inte tagit ställning till tillbyggnad då detta är ett mycket komplext projekt.

LANTARBETAREN, STUDENTBOSTÄDER, ENSKEDE

Projektet innebär att vi bygger till vårt befintliga hus och sluter gården med 47 nya studentbostäder. De nya lägenheterna nås med ett gemensamt trapphus och loftgångar. Tillbyggnaden ligger i det norra hörnet av gården och kommer inte skugga de befintliga bostäderna. Ett mindre antal parkeringsplatser anläggs på kvartersmark ut mot gatan. Järntorget planerar att bygga ett stort antal nya lägenheter på andra sidan Palmfeldtsgratan med ett högt hus mitt emot Familjebostäders hörn, något som möter upp fint med våra nya bostäder.

Nya planeringsprojekt -utrednings- och inriktningsbeslut

Samtliga nya planeringsprojekt förutom Perstorp har tillkommit sedan föregående års treårsplan.

ÅRSTASTRÅKET ETAPP 2, ÅRSTA

Ärendet föreläggs styrelsen för inriktningsbeslut den 8 april. Ärendet ska sedan föreläggas kommunfullmäktige för beslut. Årstastråket detaljplan för etapp 2 är den andra av tre etapper för ett stort utvecklingsområde inom Årsta 1:1, där utvecklingsarbetet har pågått sedan tidigt 2000-tal. Projektet omfattar 96 studentbostäder samt en förskola. Plansamråd kommer att ske under våren 2014. Området ligger längs med Årstavägen innan mötet med Johanneshovsvägen. En utmaning i projektet är att området är beläget över tunnlarna för Södra länken vilket innebär restriktioner för belastning och vid utförandet.

ÅRSTASTRÅKET ETAPP 3, ÅRSTA

Årstastråket detaljplan för etapp 3 är den sista av tre etapper för ett stort utvecklingsområde inom Årsta 1:1, där utvecklingsarbetet har pågått sedan tidigt 2000-tal. Projektet kommer att planstarta i maj 2014. Området ligger vid Bolidenplan.

MAGELUNGEN STRAND, FARSTA

I Magelungen strand kommer Familjebostäder få en markanvisning i april 2014 med c:a 200 bostäder. Det är i den första utbyggnadsetappen av tre och Familjebostäder är först ut att få markanvisning i området. Det finns ett program för området men strukturen är inte helt klar.

BREVBÄRAREN, SVEDMYRA

Familjebostäder kommer i april få en markanvisning för ca 230 studentbostäder i Svedmyra i närheten av vår befintliga fastighet Brevbäraren. Projektet omfattar två större volymer med små studentbostäder och kan komma att kompletteras med någon mindre volym med vanliga bostäder alternativt ytterligare studentbostäder.

OLDMÄSTAREN, NOCKEBYHOV

Familjebostäder har en gammal panncentral i Nockebyhov, som inte längre används. Platsen är istället lämplig för bostäder. Här har Familjebostäder skissat på trespännare, lamellhus längs med gatan med garage under. Det är svårt att få in parkering på mark då tomten är mycket liten och det är trångt. På garagetaket kan dock uteplatser skapas och gård för de boende.

Husen blir troligtvis fyra våningar höga samt en indragen femte våning.

Parkeringsstalet blir troligtvis 0,7 platser/lgh, något högre än i kollektivtrafiknära lägen, p.g.a Nockebyhavs något perifera läge.

SUNNEPLAN, FARSTA

I det aktuella förslaget skulle detta ge ca 90 nya lägenheter och ungefär samma lokalyta som idag. Bebyggelsen är i form av lamell- och punkthus. Den allmänna parkeringen som tas bort ersätts inte helt. Familjebostäder tillskapar nya parkeringsplatser på mark i mindre grupper och kommer troligtvis att ha ett p-tal för de nya bostäderna på omkring 0,5 platser/lgh och det kommer också finnas ett antal platser för besökare.

På det nya torget kommer det finnas möjlighet att ha bänkar och någon uteservering för verksamheterna i bottenvåningen på ett av de nya husen.

I den aktuella markanvisningen ingår också ett tillskott om c:a 40 nya lägenheter på innergården på Familjebostäders tomträtt Dalarö 1.

KVARNBERGET 2, RINKEBY

Fastigheten förvärvades genom köp av Micasa under 2013. I nuläget inrymmer fastigheten olika typer av bostäder; hyresrätter, stöd-, äldre- och korttidsboende. Familjebostäder utreder för närvarande framtida användning och utformning av fastigheten.

Byggnaden idag består av fyra lamellhus, 4-5 våningar höga, sammanlänkade med en lågdel. I lågdelen ryms förråd, tvättstugor, restaurang, läkarmottagning samt reception för stödboendet.

ÅRSTASTRÅKET ETAPP 1, ÅRSTA

Årstastråket detaljplan för etapp 1 är den första av tre etapper för ett stort utvecklingsområde inom Årsta 1:1, där utvecklingsarbetet har pågått sedan tidigt 2000-tal. Området ligger mellan tvärbanans station Linde och Johanneshovsvägen. Projektet har i en programhandling en lägenhetsfördelning av 186 lägenheter med tyngdpunkt på stora lägenheter om 3 ROK och 4 ROK. Familjebostäder får tillträde till fastigheten under första kvartalet 2015. Dock behöver markarbeten längs med tvärbanan utföras under 2014 där kostnaderna är kalkylerade till 35 Mkr (28 mnkr exkl. moms). Total projektkostnad är 490 mnkr. Inriktningsärende föreläggs styrelsen den 8 april 2014 för vidare hantering av kommunfullmäktige.

ÅRSTAFÄLTET, ÅRSTA

Familjebostäder har blivit markanvisad ett kvarter med ca 75 lägenheter i etapp 2 av utbyggnaden av Årstafältet. Det är en triangulär tomt och byggnaden består av en huskropp med olika höjd i olika delar. Bottenvåningen består av en förskola och lokaler med en rund utsläppsgård i mitten.

Parkering kommer med stor sannolikhet att anordnas i Stockholms parkerings stora garage ett par kvarter bort. Familjebostäder kommer där att köpa in ett antal platser, något som blir ekonomiskt och tekniskt bättre för projektet.

REFLEXEN, BANDHAGEN

Reflexen ligger på Trollesundsvägen intill ett parkområde och lekplats och invid ett gångstråk till Högdalens tunnelbanestation. Det är ett punkthus i åtta våningar som eventuellt kan bli tio våningar med markparkering och enstaka platser i bottenvåningen. Huset är ett typhus som Besqab har byggt åt Familjebostäder på fler platser i bl a Högdalen. En nyckelfråga i projektet är att bibehålla stråket till tunnelbanan och inte inkräkta för mycket på parken.

NYKROPPAGATAN, FARSTA

Nykroppagatan är en förtätning i anslutning till befintlig fastighet, Hammarö 9, i Farsta. Idén bygger på att Nykroppagatan smalnas av så att det får plats med hus längs gatan. Totalt kan projektiden ge 170 nya bostäder. Markanvisning har erhållits och även start-PM men planarbetet har inte påbörjats.

SÄTERHÖJDEN, RÅGSVED

Familjebostäder har idag tomträtt på fastigheten Säterhöjden 1 i Rågsved. På fastigheten finns två garagelängor som planeras rivas och ersättas med sex lamellhus med cirka 66 lägenheter och med 87 parkeringsplatser.

Familjebostäder har även fått markanvisning om att få bygga två lamellhus inrymmande cirka 120 studentlägenheter nordost om Familjebostäders befintliga tomträtt på del av fastigheten Älvsjö 1:1.

KYMMENDÖ 3, FARSTA STRAND

Kymmendö 3 på Brunskogsbacken i Farsta Strand är en befintlig fastighet som Familjebostäder övertog av Svenska Bostäder. Fastigheten ligger på tomträtt och omfattar två byggnader i en våning med lokaler uppförd 1961. Den ena byggnaden är fullt uthyrd till en kyrka och fungerar väl medan den andra med kommersiella lokaler har varit svår att hyra ut och det inverkar negativt på området. Familjebostäder önskar riva den ena byggnaden och på så sätt ge möjlighet att tillskapa ca 35 nya bostäder med en förskola i bottenvåningen.

HORNSBERG BUSSDEPÅ

Hornsbergs bussdepå är belägen i stadsutvecklingsområdet nordvästra Kungsholmen. Inom stadsutvecklingsområdet planeras det för 5 300 bostäder och 300 000 kvm kommersiella lokaler, varav drygt hälften av bostäderna och kontoren redan är färdigställda och inflyttade. När området är fullt utbyggt, en bit in på 2020- talet, kommer det att finnas 15 000 arbetsplatser och 20 000 invånare inom området. Det sista kvarteret beräknas inrymma c:a 170 bostadslägenheter, varav 85 lägenheter kommer att markanvisas till Familjebostäder under april 2014.

ÅRSTAFÄLTET SÖDRA

Årstafältet Södra delområde, beläget söder om Östbergavägen, kan ge ett tillskott om c:a 1 000 nya lägenheter av varierande storlekar och upplåtelseformer. Även förskolor och annan service kan rymmas inom området. Förslaget stämmer väl överens med stadens övergripande mål för bostadsbyggandet. I området kommer Familjebostäder erhålla en markanvisning under april 2014 omfattande c:a 180 lägenheter.

Budget 2014- 2017

	2014	2015	2016	2017
Intäkter	1 779 900	1 797 496	1 821 276	1 910 527
Drift	-598 008	-606 886	-616 871	-637 740
Underhåll	-111 580	-96 908	-98 438	-103 061
Tomträttsavgälder	-96 108	-98 127	-99 192	-107 365
Fastighetsskatt	-37 349	-37 349	-37 349	-37 349
Lokal administration	-69 249	-69 249	-70 486	-71 745
Driftnetto	867 606	888 977	898 940	953 267
Central administration	-126 772	-126 772	-125 535	-124 276
Kapitalkostnader				
Avskrivningar	-292 622	-325 556	-350 110	-382 687
Ränta	-143 509	-160 000	-215 000	-280 000
Rörelseresultat	304 703	276 649	208 295	166 304
Nyckeltal				
Ytor kvm	1 419 601	1 433 551	1 447 576	1 538 551
Investeringar tkr	684 400	1 313 000	1 790 000	1 930 000
Balansomslutning, snitt tkr	13 713 983	14 701 427	16 141 318	17 688 630
Justerat eget kapital tkr	19 694 448	19 910 235	20 072 705	20 202 422
Eget kapital tkr	8 618 000	8 835 000	8 999 000	9 130 000
Resultat efter finansiella kost tkr	304 703	276 649	208 295	166 304
Avkastning totalt kapital tkr	2,2%	1,9%	1,3%	0,9%
Driftnetto kr/kvm	611	619	634	647
Underhåll kr/kvm	79	79	68	67
Överskottsgrad	49%	49%	49%	50%
Ytor kvm				
Lägenheter	1 250 686	1 264 636	1 278 661	1 369 636
Lokaler	168 915	168 915	168 915	168 915
Summa Ytor	1 419 601	1 433 551	1 447 576	1 538 551
Antal				
Lägenheter	19 417	19 603	19 790	21 003
Lokaler	2 014	2 014	2 014	2 014