

VD-kommentarer avseende tertial 2 2017 – AB Familjebostäder

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Familjebostäder befinner sig i en mycket spännande utvecklingsfas. Bolagets uppdrag är att bygga och förvalta bostäder som ger mer än bara ett tak över huvudet. Med välkomnande och smarta boendemiljöer för dagens och morgondagens stockholmare ska bolaget bidra till en långsiktig hållbar utveckling av Stockholm. Totalt sett är prognosen för måluppfyllnad mycket god, med bedömningen att 27 indikatorer av 46 uppnås helt och ytterligare 15 delvis.

Bolaget har många viktiga ägaruppdrag och utifrån ledningens perspektiv är de allra mest prioriterade för närvarande bostadsbyggandet, Stockholmshyra (systematiserad hyressättning), moderniserat boinflytande samt utveckling av våra tre tyngdpunkter; Rinkeby, Rågsved och Farsta-Fagersjö. Det samlade bostadsbyggandet är en förutsättning för en fortsatt god tillväxt i Stockholm. Stockholmshyra är ett viktigt verktyg för att skapa en tydlig och transparent hyressättning för både hyresgäster och fastighetsägare. Det gynnar utvecklingen av hyresrätten som boendeform, byggandet av nya hyresrätter och det garanterar hyresrätten en hållbar framtid i Stockholm. Ett moderniserat boinflytande en nyckel till attraktiva boendemiljöer, trygghet och trivsel. Allt färre boende har tid och möjlighet att engagera sig i sitt boende på traditionellt sätt. Nya verktyg och kanaler måste därför utvecklas för att de boende ska ges möjlighet till inflytande och kunna vara medskapande. Slutligen är utvecklingen i de tre tyngdpunkterna ett sätt att minska skillnaderna i Stockholm

För att nå bolagets mål är tillgång till personalresurser den mest kritiska framgångsfaktorn, inte bara hos bolaget utan även hos leverantörer och samverkanspartners inom t ex staden. Den överhettade marknaden gör att det råder brist på kompetens inom bygg- och fastighetsbranschen inom flera områden, t ex byggprojektledare och entreprenadupphandlare. Det påverkar genomförandekapaciteten och bidrar till att några av Familjebostäders projekt senareläggs till 2018, främst på grund av att fastighetsbildning och upphandling tar längre tid än beräknat. Totalt bedöms drygt 500 bostäder påbörjas under 2017 jämfört med 780 i budget. I och med förskjutningen påverkas investeringsutgiften för 2017, som minskar i förhållande till budget med ca 30%.

Miljömålen bedöms uppnås med undantag av målet för energianvändningen. En långsiktig energiplan är under framtagande för att nå miljöprogrammets målsättning 2019. Då klimatfrågan är viktig för bolaget pågår olika projekt för att minska bolagets negativa miljöpåverkan.

Även om 30 av 45 indikatorer i medarbetarenkäten fått högre värden jämfört med 2015 uppnås inte målet för Aktivt medskapande index (AMI). Ett aktivt arbete med både ledarskap och medarbetarskap är en viktig uppgift för den nya avdelningschefen för HR som tillträdde den 1 juni.

Bolaget bedömer att de ekonomiska målen kommer att uppnås helt eller delvis, med undantag av ovan kommenterade investeringsvolym. För bedömning, utfall i tertial 2 och kommentarer, se rapportering avseende ILS.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknaden för bostäder är fortsatt het i Stockholm, även om prisutvecklingen dämpats under året jämfört med tidigare år. Det finns tydliga signaler som pekar på att det tar längre tid att sälja nya bostadsrätter i fastigheter under uppförande. Efterfrågan har dock varit stor på de nyproducerade lägenheter som Familjebostäder lämnat till uthyrning, med en genomsnittlig kötid på 11-12 år. För studentlägenheterna var kötiden ca 4,7 år.

Byggkostnaderna i Sverige ökade enligt SCB med 2,4 % på årsbasis per juni 2017 och i början av augusti meddelades även att inflationstakten nu ligger på 2,2%, d v s över 2 % för första gången sedan 2010. De finansiella kostnaderna ligger i genomsnitt på 1,23 %, vilket är drygt 0,3 % över stadens prognos för 2017, samtidigt som Riksbanken ännu inte justerat reporäntan som ligger på -0,5 %. Årets löneförhandlingar innebär en lönejustering på drygt 2 %. Hyresförhandlingarna för 2017 gav 0,73 % i höjning. Bolaget fortsätter att effektivisera verksamheten, men konstaterar att kostnadsutvecklingen i relation till de senaste årens hyresutveckling inte är hållbar på sikt. Arbetet med att ta fram verktyget för Stockholmshyra sker fristående från de årliga hyresförhandlingarna.

För fastighetsbranschen är fortfarande brist på arbetskraft ett hinder för tillväxt, både hos byggherrar och hos entreprenörer. Konkurrensen om tillgänglig arbetskraft höjer kostnaderna, men driver också utveckling mot förändrade och digitaliserade processer. Familjebostäder arbetar parallellt med att dels stärka arbetsgivarvarumärket och dels se över vilka processer som kan digitaliseras och automatiseras. En viktig del för att ta tillvara möjligheterna med digitalisering är det nya fastighetssystemet, Fast 2. Tillsammans med flera andra fastighets- och byggbolag pågår även ett arbete med att göra branschen mer attraktiv för ungdomar.

Som tidigare rapporterats kommer bolagets besökskontor och tre arbetskontor i söderort slås samman och under sommaren lämnade det första kontoret sina gamla lokaler. De nya lokalerna, belägna i Telias tidigare kontor i Farsta, är ljusa, moderna och utformade som öppna landskap med gott om mötesrum och rum för samtal. Under september kommer omflyttningen vara klar.

Ett efterlängtat strategiskt projekt är nu upphandlat. Det gäller ombyggnationen av Kvarnberget 9 (tidigare Kvarnberget 2), ett ombyggnadsprojekt som kommer att ge Rinkeby och Järvaområdet ett nytt polishus.

C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

BOKSLUT

Resultatet före skatt uppgår till 273 mnkr per 31 augusti jämfört med 292 mnkr motsvarande period föregående år. Skillnaden förklaras av högre kostnader för avskrivningar. Jämfört med periodiserad budget för samma period är resultat 37 mnkr högre vilket främst är hänförligt till lägre upparbetade kostnader för underhåll och administration än budgeterat.

Nettoomsättningen ökar med ca 15 mnkr jämfört med föregående år hänförligt till hyresutveckling och tillkommande lägenheter och lokaler. Hyresutvecklingen följer budget. Upparbetade fastighetskostnader är lägre än budget med ca 34 mnkr främst till följd av lägre personalkostnader och administrativa kostnader (bl a projekt Vera) samt ännu ej upparbetade underhållskostnader. Jämfört med samma period föregående år är upparbetade fastighetskostnader ca 8 mnkr högre.

Centrala administrativa kostnader är något lägre än budget till följd av bl a lägre upparbetade utvecklingskostnader IT. Jämfört med samma period föregående år är kostnaderna 9 mnkr högre.

Kostnaden för av- och nedskrivning är högre än föregående år till följd av fler färdigställda byggprojekt som aktiverats som byggnad och därmed ökat avskrivningsunderlaget. Avskrivningarna är något lägre än budget.

Räntekostnaderna är 5 mnkr högre än budget till följd av en högre räntenivå än budgeterat. Bolaget senarelagda investeringar innebär lägre behov av nyupplåning vilket mildrar effekten av ett den högre räntenivån.

Stora projekt och investeringar

Periodens investeringar uppgår till ca 790 mnkr. Investeringarna är framförallt hänförliga till nyproduktionsprojekt 590 mnkr, ombyggnadsprojekt 105 mnkr, planerat aktiverat underhåll 52 mnkr samt förvärv av Folkets hus i Rinkeby 32 mnkr. Inventarier och maskiner har köpts in under perioden för ca 12 mnkr.

Förvärv och försäljning av anläggningstillgångar

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

PROGNOS

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

Nettoomsättningen ökar jämfört med budget med ca fem mnkr vilket främst är avser högre lokalintäkter hänförligt till förvärv av Rinkeby Folketshus men även högre intäkter vad avser bostäder, garage och parkering samt övriga ersättningar från hyresgäster. Jämfört med föregående år ökar intäkterna med ca 30 mnkr främst hänförligt till tillkommande driftnetton för färdigställda lägenheter. Prognostiserade fastighetskostnader är i nivå med budget. I de administrativa kostnader ingår kostnader för projekt Vera med ca 10 mnkr vilket är lägre än tidigare lagd budget. Anledningen är främst att implementeringen har senarelagts vilket innebär att kostnaderna skjuts framåt i tiden och kommer att påverka 2018 års budget i större i utsträckning än tidigare planerat. Totalt prognostiserade fastighetskostnader är 37 mnkr högre än föregående års utfall.

Prognosen för centrala administrations- och försäljningskostnader är något lägre än främst till följd av lägre personalkostnader. I budgeten och prognosen för 2017 ingår verksamhetsutvecklingskostnader vilket förklarar ökningen jämfört med föregående år.

Bolagets finansiella kostnader bedöms öka ytterligare i prognos 2 jämfört med budget vilket förklaras av en högre räntenivå. Räntenivån har fortsatt att ligga över den budgeterade nivån under årets första åtta månader vilket innebär att räntekostnaderna nu överstiger budget med nästan nio miljoner kronor. Jämfört med föregående år är räntekostnaderna fortsatt lägre trots ett ökat behov av nyupplåning och ökad skuldsättning.

Av- och nedskrivningar bedöms minska marginellt med 2 mnkr mot årets budget. I budgeten reserverades även för bedömda nedskrivnings- och utrangeringskostnader hänförliga till två ombyggnadsprojekt med betydande kostnadsökningar till följd av brister i utförda entreprenader. I prognosen kvarstår kostnader för utrangeringar hänförligt till ett ombyggnadsprojekt, i det andra bedöms någon nedskrivning inte bli aktuell. Dock bedöms det föreligga behov av nedskrivning avseende byggnationen av den lokala polisstationen i Rinkeby då produktionskostnaden överstiger det bedömda marknadsvärdet vid färdigställande. I enlighet med genomförandebeslutet bedöms nedskriv-

ningen i prognos 2 uppgå till 20 mnkr och ryms inom befintlig budget för nedskrivnings- och utran-geringskostnader. Jämfört med föregående år ökar av- och nedskrivningar med ca 25 mnkr till följd av gjorda investeringar. Värdet på fastighetsportföljen beräknas öka med 5-7 % till ca 34,5 mdkr och fastighetsbeståndets bokförda värde beräknas uppgå till ca 13 mnkr vid årsskiftet.

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

Den ekonomiska utvecklingen för 2017 är fortsatt stabil med hög efterfrågan på bostäder, en positiv utveckling av lokalintäkter samt färdigställda nyproducerade lägenheter enligt plan. Driftskostnader fortsätter att öka främst till följd av generella prisökningar vilket är en utmaning då prisökningen överstiger intäktsutvecklingen i befintligt bestånd. Det innebär att resultatet från befintligt bestånd reellt minskar. Bidrag från nyproducerade lägenheter tillsammans med en effektiv, modern och pro-fessionell fastighetsförvaltning med hög kvalitet krävs för att bibehålla en god lönsamhet. Detta kräver i sin tur satsningar på verksamhetsutveckling för att öka produktiviteten och effektiviteten samt vara redo för fler kunder i bolagets nyproducerade lägenheter.

Konkurrensen är fortsatt stor inom bostadsmarknaden med många aktörer som söker sig till bo-stadssidan. Bolaget har noterat längre handläggningstider för bland annat fastighetsbildningar än tidigare och det är fortsatt stor efterfrågan på arbetskraft i branschen.

D: Stora Projekt och Investeringar

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

Genomförandeprojekt över 300 mnkr (Genomförandebeslut)

Brevlådan, Svedmyra 126 lgh

Produktionen är under färdigställande. Sista inflytt skedde i augusti. Beslutad budget är 307 miljoner. Budgeten bedöms hålla. Genomförandebeslut togs i styrelse 2014-12-02 och i KF 2015-03-15. Projektet bedöms färdigställas under 2017.

Älvsjöstaden, Älvsjö

Kommunfullmäktige (KF) fattade 2014-05-05, efter beslut i bolagsstyrelsen (BS) 2014-03-07, beslut om förvärv av Kabelverket 7 samt del av Kabelverket 2 samt inriktningsbeslut för nyproduktion av bostäder på fastigheterna Kabelverket 2 och 7. Därutöver har BS 2012-09-15 fattat beslut om förvärv av kvarteret Sandaletten 1 i samma område. Förvärven har gjorts tillsammans med JM AB. Förvärven omfattar delar av det område i Älvsjö där Ericssonkoncernen tidigare bedrivit verksamhet. Efter fastighetsreglering har fastigheten delats upp i flera fastigheter. Bolagets andel omfattade ursprungligen 607 (450 + 157) nya lägenheter till en investeringskostnad för Familjebostäder om 1 750 (1 300 + 450) mkr. Exploateringen är uppdelad i tre detaljplaneområden. I såväl detaljplaneområde 2 som 3 har fler bostäder kunnat skapas varför det nu för bolagets del är planerat för totalt 929 nya lägenheter till en uppskattad kostnad av 2 416 mkr. Projektet är enligt plan uppdelat i åtta etapper där genomförandebeslut har tagits för tre av dessa. Nedan beskrivs hela projektet, även de utan genomförandebeslut.

Kabelverket 9

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

Promenadskon (fd Sandaletten)

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

Kabelverket Hus 8A

Genomförandebeslut togs 2015-12-21 för att uppföra 86 lägenheter med en investeringskostnad om 130 mkr. 86 studentlägenheter, varav 13 lägenheter även kan användas som LSS-boende. Produktionen är i slutfasen. Inflyttning har skett.

Prästgårdshage (Studentbostäder)

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

Detaljplaneområde 3

Omfattar storleksordning 450 lägenheter. Detaljplanearbetet pågår och förhoppningen är den antas under 2017. Produktionen är planerad att utföras i fyra etapper med start av första etappen 2019.

Rösträknaren, Årstastråket etapp 1, Årsta 187 lgh

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

Säterhöjden, Rågsved 70 lgh samt 147 studentbostäder

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

Algoritmen, Hagastaden, 178 lgh

Bygglov beviljat. Beslutad projektram 671 mkr. I dagsläget ingen avvikelse från ram. KF tog inriktningsbeslut 2016-05-16. Genomförandebeslut i togs i BS 2016-12-06 och i KF 2017-03-20. Markarbeten påbörjade.

Kvarnberget 9 (fd del av 2, Rinkeby, Fastighetsutveckling till kontor

Familjebostäder har förvärvat fastigheten Kvarnberget 2 från Micasa år 2013. En del har styckats av och bildat Kvarnberget 9. De före detta vårdbyggnaderna ska byggas om till kontor med ca 240 arbetsplatser samt garage. Genomförandebeslut togs i BS 2016-05-31 samt i KF 2016-09-05. Reviderat GB togs i BS 2017-08-22. Den totala bruttoinvesteringen är beslutad till 747 mkr. Förutsatt att blivande hyresgäst är momspliktig kan nettoinvesteringen bli lägre.

Banken 3, 99 lgh Hägerstensåsen

Genomförandebeslut togs i BS 2017-04-11 på 297 mkr. Ca 30 lgh är avsedda för kollektivhus.
Genomförandebeslut är planerat i KF 2017-09-17

Planeringsprojekt över 300 mnkr

Perstorp, Sköndal 605 lgh (varv 220 studentlägenheter)

Detaljplanarbetet pågår. Inriktningsbeslut togs i KF 2015-03-09. Genomförandebeslut på första etappen förväntas tas 2017. Investeringsramen bedöms uppgå till 1 300 mnkr. På fastigheten finns Farsta sjukhem som tidigare ägdes av Micasa. Delar av lokalerna hyrs ut tillfälligt. Genomförandet förutsätter rivning av befintliga byggnader vilket betyder att nuvarande hyresgäster måste sägas upp. Projektet kommer att delas upp i fler etapper. Den första etappen planeras bestå av ca 220 studentlägenheter.

Magelungen Strand, Farsta 200 lgh

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

Marman, Årstaberget, 220 lgh

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

Länsmannen, Enskede IP, 275 lgh varav 100 studentlägenheter

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

Bjurö, Farsta Strand 225 lgh varav 90 Stockholmshus

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

Lådkameran (Örby 4:1), Bandhagen 180 lgh Stockholmshus

Detaljplanen kommer gå på samråd Q4 2017 och antas sannolikt Q2 2018. Investeringsram 456 mnkr. För närvarande bedöms inga avvikelser från ram. Inriktningsbeslut togs av KF 2016-05-16. Delades initialt upp i två etapper, en Stockholmshus del och en ”vanlig” lägenheter bli Stockholmshus.

Kristinebergs Slott, 184 lgh

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

E: Särskilda uppdrag och fokusområden

1. Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

Familjebostäder har en fantastisk projektportfölj där bolaget planerar för nästan 5000 lägenheter runt om i Stockholm. Det finns många ”guldko” hyresrätter i Hagastaden och ett miljöspetsprojekt i Nockebyhov för att nämna några.

Genomförandebeslut har av styrelsen i Familjebostäder fattats för tre projekt under 2017, Filmcementet Bandhagen (37 lägenheter), Ormlången Årsta (90 studentlägenheter) samt Banken Hägerstensåsen (99 lägenheter). Inom projekt Banken uppförs ca 30 av lägenheterna i kollektivhus, och bolaget har där haft ett nära samarbete avseende utformning med kollektivhusföreningen Kombo. Produktionsstart för de tre projekten beräknas till början av 2018. Ett inriktningsbeslut avseende Fruängsgården i Fruängen (83 lägenheter) har också fattats, med möjlig byggstart under senare delen av 2018. Totalt pågår för närvarande produktion av ca 800 lägenheter. Under 2017 kommer ca 480 lägenheter påbörjas enligt definitionen gjuten bottenplatta, att jämföra med budget om 780 lägenheter. Störst påverkan har en senarelagd produktionsstart för projekt Perstorp om 220 lägenheter, vilken förflyttats till år 2018. Under året har inflyttning skett i projekt Brevlådan och Kabelverket 8A. Totalt kommer 170 lägenheter färdigställas under 2017.

Familjebostäder har ca 800 lägenheter på gång inom projekt Stockholmshuset. Enligt gällande planering kommer Sätherhöjden i Rågsved bli både bolagets och Stockholms första Stockholmshus i produktion med ett första spadtag under november 2017.

För att säkerställa framtida bostadsförsörjning pågår ett kontinuerligt arbete med ackvisition av byggrätter. Hittills i år har inga nya byggrätter säkrats, med bolaget räknar med att erhålla markanvisningar om ca 700 byggrätter före årsskiftet. På grund av den höga marknadsnivån på fastigheter sker för närvarande inte ackvisition via förvärv.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

I augusti har 86 studentbostäder färdigställts i Älvsjö inom ramen för projekt Kabelverket 8A. Av dessa hyr stadsdelsförvaltningen 13 lägenheter vilka används som servicelägenheter (LSS). För Familjebostäders del är det första gången vi bygger studentlägenheter som vi själva hyr ut via Bostadsförmedlingen. Övriga studentlägenheter i bolagets bestånd blockförhyrs av olika universitet och högskolor. Servicelägenheterna hyrs av stadsdelsförvaltningen i Älvsjö. Bolaget planerar för ytterligare drygt 800 studentlägenheter. Ett uppdrag är även att titta på seniorboende och för det ändamålet kommer Familjebostäder titta vidare på om projekt Rösträknaren kan vara lämpligt.

Under året har 97 lägenheter lämnats till staden som försöks- och träningslägenheter. Målet att erbjuda 133 lägenheter beräknas uppnås. Ytterligare 11 förturer har lämnats efter begäran från stadsdelsförvaltningarna, lägenheter som bland annat kan vara avsedda för personer som utsatts för våld i hemmet. Därutöver har 50 kontrakt för unga mellan 18-25 år avseende ungdomslägenheter tecknats och tio kompiskontakt, varav fem vardera för ungdomar och +65 år.

Nyanlända

Alla korttidskontrakt, t ex för lägenheter i fastigheter som ska byggas om, erbjuds SHIS i syfte att utgöra bostäder för i första hand nyanlända. Totalt har 30 kontrakt lämnats till SHIS under året.

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Att bidra till levande och trygga stadsdelar är en av bolagets viktigaste uppgifter. Inom ramen för detta är samverkan ett viktigt verktyg. Bolaget är engagerat och drivande i flera fastighetsägarsamarbeten, t ex i Rågsved och på Järva. Inom ramen för dessa samarbeten genomförs systematiska trygghetsvandringar med efterföljande åtgärder i syfte att göra områdena tryggare. Tillsammans med Trafikkontoret i Stockholms stad kommer även insatser göras för att öka tryggheten i bolagets centrumanläggningar, se nedan.

I Rågsved har trivselvandringar införts 2017, där boende varje lördagskväll organiserat kan vandra tillsammans. Bolaget stödjer ett antal föreningars arbeten i området och dessa deltar som en del av sitt uppdrag gentemot oss i dessa trivselvandringar. Tillsammans med bl a polisen, brandförsvaret, socialtjänsten, Huskurage och Alla kvinnors hus genomfördes en trygghetsdag den 6 maj i Rågsved. Stadsdelsförvaltningen hade 9-10 augusti en barn- och ungdomsfestival i Rågsved där bolaget bidrog med en uppskattad promenadteater. Totalt besökte ca 700 barn och ungdomar festivalen. Kultursatsningar är en del av arbetet med positiv boendemiljö. I ett projekt tillsammans med Stockholm Konst kommer konstnären Linnea Rygaard att uppföra en muralmålning på Stövargatan i Rågsved under september.

Genom närvaro och aktiviteter är målsättningen att öka känslan av trygghet i de områden där den upplevs som lägst. I Rinkeby har Familjebostäder 2017 förvärvat Folkets Hus. Programskiss för ett framtida Folkets Hus är under framtagande i samarbete med den lokala Folkets Husföreningen för att få största möjliga utväxling av de tillgängliga lokalerna för att kunna bidra till ett levande lokalsamhälle och ett stärkt jämställt föreningsliv i Rinkeby.

Under sommaren tecknades ett viktigt avtal med NCC för ombyggnad av fastigheten Kvarnberget 9. Ombyggnationen är ett samprojekt med hyresgästen, Polisen, som från och med fjärde kvartalet 2019 etablerar sig i Rinkeby. Det är för många boende i Järvaområdet en mycket efterlängtd etablering som ger en ökad polisnärvaro och ca 350 fler arbetsplatser till området.

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

Att bolagets förvaltning gör skillnad har boende i fastigheten Papperskniven 10 i Hägersten intygat i den lokala pressen. Fastigheten förvaltas sedan början av juni av Familjebostäder efter beslut om tvångsförvaltning. Trots att det bara gått några månader är det stor skillnad sedan Familjebostäder tog över säger den intervjuade till tidningen. Att ta över en fastighet vid tvångsförvaltning innebär mer arbete än normalt eftersom fastighetens skick ofta är mycket eftersatt och inte sällan finns det många frågor omkring hyror och kontrakt.

Arbetet för att minska oriktiga hyresförhållanden och olaga andra hand är viktiga ur ett trygghetsperspektiv. Utan att vara statistiskt säkerställt upplevs oriktiga hyresförhållanden vara en ökad

utmaning. Handel med kontrakt samt olaga uthyrning i andra hand och via Airbnb ger sällan några kännbara påföljder för den som agerar olagligt. Bolaget har ökat resurserna för att motverka detta. Utbildning för bostadsuthyrare och utredare har genomförts under våren i syfte att motverka så kallade skenbyten och olaga andra hand. Hittills i år har 62 lägenheter kunnat frigöras till bostadsmarknaden. 118 ärenden har påbörjats under 2017 och 140 har avslutats. En ökad samverkan inom staden och ett ökat utbyte av information skulle kunna ge en ännu större utväxling.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

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

I Farstas lokala utvecklingsplan lyfts området Fagersjö fram som ett av de prioriterade utvecklingsområdena. Det är en vacker stadsdel med stor potential. En utökad medborgardialog med workshops under hösten kommer att genomföras i stadsdelen i syfte att möjliggöra ett aktivt medskapande i utvecklingen av 1000 nya bostäder i området. I arbetsgruppen för genomförandet av dialogen kommer utöver Stadsdelsförvaltningen och Familjebostäder även Stadsbyggnadskontoret att delta.

Skolplanering för ett växande Stockholm

En ombyggnation planeras av bolagets lokaler i Kikaren 15 där Lilla Adolf Fredriks skola är belägen för att skolan ska kunna ta emot fler elever. Ombyggnationen sker i första hand för att säkerställa fortsatt bra inomhusmiljö. Inom nyproduktion pågår fortsatt planering av förskolor bl a inom projekt i Farsta Strand och Hagastaden.

Förbättra lokalutnyttjandet

Under sommaren har samlokaliseringen av tre av Familjebostäders kontor i söderort påbörjats, för att vara avslutad i mitten av september. Det är kontoren i Högdalens centrum, i Högdalens industriområde och i Perstorp (Farsta) som flyttat ihop i ett modernt kontor beläget i Telias gamla lokaler i Farsta.

2. Ett klimatsmart Stockholm

Familjebostäder är certifierade enligt ISO 14001. En revision har genomförts i april utan anmärkning. Vid nyproduktion är ambitionen att bolagets projekt ska nå lägst motsvarande silvernivå enligt bedömningen i Miljöbyggnad. De i augusti inflyttade 86 lägenheterna i Älvsjö har i slutredovisningen uppfyllt dessa krav.

Energianvändningen är hållbar

En batterilagerutredning har genomförts i syfte att få ut mer effekt av solcellsinstallationerna. Batterier för lagring av solcellsel vid överproduktion kommer att testas 2018 i en befintlig anläggning för att sedan installeras vid nyproduktion i projekt Rösträknaren i Årsta med inflyttning 2019. Under året har 311 kvm solceller installerats i vårt fastighetsbestånd.

Flera nya metoder är under utveckling. En modell för att beräkna energiprestanda inom nyproduktion med hjälp av formfaktorer som visar hur en byggnads utformning (storlek, form, fönsterstorlekar etc) påverkar energiförbrukningen i byggnaden används i alla nya projekt. Det är ett verktyg för att i tidigt skede, då utformningen fortfarande kan påverkas, se att energikraven har förutsättningar att uppnås. Beräkningar utifrån denna modell har upprättats för t ex projekt Oldmästaren i Nockeby, där målet är Miljöbyggnad Guld.

Ett verktyg för livscykelanalys kommer att användas för att mäta projekt Oldsmästarens påverkan under hela sin planerade livscykel. Detta verktyg har tagits fram i ett Vinnova finansierat projekt i samverkan med bl a KTH och IVL. Verktuget har testats på fyra projekt, bl a Familjebostäders projekt Ormlången i Årsta. Familjebostäder har anställt en egen kalkylator, vilket kommer att underlätta det fortsatta arbetet med ekologisk hållbarhet vid nyproduktion.

Tillsammans med Fortum Värme pågår ett viktigt miljöprojekt. Ett mindre pilotprojekt på ett antal fastigheter har genomförts i syfte att ta vara på den värme som lagras i byggnaden och därigenom kunna stänga av tillförsel av energi under några timmar vid hög belastning. Pilotprojektets resultat har varit positivt då toppbelastningen i fjärrvärmesystemet har kunnat minska och därmed har Fortums behov av att använda kol minskat något. Eftersom användningen av olja och kol i fjärrvärmesystemet är det enskilt största utsläppsområdet för koldioxid i Stockholm, kommer nu projektet utvidgas i omfattning och en gemensam styrgrupp har tillsatts. Målsättningarna med projektet är dels minskat koldioxidutsläpp och minskad energianvändning men också att hitta en avgiftsmodell som stimulerar till minskade utsläpp och till visionen om ett fossilbränslefritt Stockholm.

En för bostadsbolagen gemensam upphandling kommer utöver energideklarationer omfatta energikartläggning av ett antal utvalda byggnader. Bolaget räknar med att dessa kartläggningar kan ge värdefull information inför det fortsatta arbetet med energieffektiviseringar.

Ett mätfel har konstaterats i energistatistiken från 2016 varför omräkning pågår. Utifrån de indikatorer vi har bedöms den verkliga förbrukningen vara 2-3% högre än den som tidigare rapporterats. Målsättningen för 2017 vad gäller energiförbrukning per kvadratmeter kommer inte att uppnås trots att optimering av styrsystem fortgår. Bolagets strategiska energigrupp arbetar med att ta fram en energiplan vilken även kommer att innehålla beräkningar av investeringsbehov för åtgärder som krävs för att nå de ambitiösa målen om minskad energiförbrukning som bolaget har.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

För att genomföra regelbundna kontroller av att miljökraven på arbetsmaskiner uppfylls i enlighet med avtal behövs kunniga resurser varför bolaget deltar i en gemensam upphandling ledd av Trafikkontoret. I nyproduktionsprojekt görs granskningar för att säkerställa att alla material och kemikalier är godkända enligt Byggvarubedömningen. I år har en särskild granskning genomförts på ett av bolagets projekt i Älvsjöstaden. Noterade avvikelser har hanterats.

För att skapa mer utrymme för cyklar har bolagets befintliga cykelrum setts över. Bara i Tensta har det resulterat i två hela containrar där bolaget under en tid förvarar cyklar som ser ut att sakna ägare, innan de lämnas för återvinning. Bolagets samtliga bilar är miljöbilar, men utbyte pågår av äldre miljöbilar till nyare modeller som uppfyller stadens aktuella miljöbilskrav. I syfte att inspirera till ökade transporter med cykel finns tjänstecyklar på varje kontor och personalen erbjuds också köpa kort för stadens låncyklar, Citybikes, till förmånligt pris.

Antalet elbilar ökar i staden, men bolaget konstaterar dock att intresset för laddstolpar ännu inte är så högt bland bolagets hyresgäster men när vi får förfrågningar så försöker bolaget ta fram en lösning för hyresgästen. Publika laddplatser finns hos bolaget i Gubbängen och i Rinkeby.

Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

I arbetet med en hållbar stad är gröna ytor viktigt för att underlätta vattenupptagning vid t ex

skyfall. I stadens nya hållbarhetskrav vid markanvisningar kommer grönytefaktor definieras. För att möta det nya kravet kommer bolaget ta fram ny standard för utemiljö som stöd för att på ett tydligt sätt kombinera gestaltning och grönytor.

På Ejdervägen i Fagersjö invigdes en stadsodling den 9 maj där 20 hyresgäster odlar blommor, grönsaker, kryddor med mera. I samband med invigningen planterades två äppelträd, vinbärsbuskar och amerikanska blåbärsbuskar som alla boende är välkomna att ta del av. En verktygsbod, bord, stolar och en grill har också gjort gården mer välkommande och trivsamt. I slutet av september planeras en skördefest och invigning av grillplatsen.

Ytterligare ett par områden diskuteras inom ramen för stadsodling, bl a i Tensta. Därutöver finns ett nära samarbete med boende som med stöd av Familjebostäder gör ett antal gårdar i Rågsved till vackra och tilltalande platser. I slutet av april bjöd t ex Familjebostäder och Rågsveds övriga fastighetsägare in till en frö- och plantbyttarkväll med inspirerande föredrag om stadsodling i Rågsveds Folkets hus.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

En av bolagets största utmaningar är att öka mängden insamlat matavfall. Närmare 61 % av alla boende kan sortera sitt matavfall men utfallet för 2016 var att endast 5,5% av matavfallet samlades in. För 2017 är målet 10 % insamlat matavfall. Bolaget har tagit fram en plan för ökat insamling, där en viktig beståndsdel är en bättre dialog med hyresgästerna samt att få tillgång till tillförlitlig och kvalitetssäkrad statistik från Stockholm Vatten och Avfall.

Familjebostäder har investerat i djupsamlade behållare för flera källsorteringsfraktioner som matavfall, tidningar och glas samt för hushållsavfall. Intresseorganisationen Avfall Sverige har i uppdrag att utreda vilken källsortering som erbjuds i kommunerna och bolaget kommer att företräda bostadsbolagen i Stockholm och bistå med kunskap vad gäller sitt system för matavfallsinsamling.

Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Bolaget arbetar aktivt med förbättrat inomhusklimat utifrån myndighetskrav och de årliga kundenkäterna. Arbetet har som grund att hålla all inomhusmiljö på en bra nivå. Det innebär exempelvis att bolaget driver projekt för förbättrat klimatskal. I fastigheterna Järflotta och Träskö 3 i Farsta strand pågår renovering av vind, fasad och fönster. Ett tydligt mål med projekten är ett förbättrat inomhusklimat. Bolaget arbetar systematiskt med OVK och radonmätningar.

Stockholms miljö är giftfri

Alla byggvaror i våra projekt ska vara godkända enligt Byggvarubedömningen. Om avvikelser ändå uppstår är det entreprenörens sak att redovisa skälen och vår projektledare är den som avgör om avvikelsen kan godkännas. Icke godkända avvikelser hanteras i samband med slutbesiktningen och som avvikelser mot kontraktet. I pågående byggprojekt genomförs en miljöronad varje månad i syfte att säkerställa en giftfri miljö.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Familjebostäder har i år hittills erbjudit tre av sex platser avseende Stockholmsjobb i sex månader till Jobbtorg Stockholm. Satsningen har fallit väl ut. Därutöver har bolaget haft två praktikanter från Jobbtorg Stockholm och ytterligare ett antal praktikanter från yrkesskolor och gymnasieskolor.

Sommaren 2017 erbjöd Familjebostäder 105 platser för sommarjobbare, en ökning med 25 platser jämfört med 2016. Av dessa fylldes 91 platser av ungdomar från främst våra fokusområden Rinkeby-Tensta, Rågsved-Högdalen och Farsta. Bolaget har här ett nära och bra samarbete med respektive stadsdelsförvaltning. Utöver att ge ungdomarna ett arbete med lön är målsättningen att få dem intresserade av att söka framtida utbildning och så småningom anställning med inriktning på fastighetsbranschen.

I samband med upphandlingar ställs ofta krav på att leverantören tar en förutsättningslös kontakt med Arbetsmarknadsförvaltningen. I en upphandling avseende markskötsel har kontakten resulterat i att fyra tidigare arbetssökande personer säsonganställdes hos leverantören.

Företag väljer att etablera sig i Stockholm

Arbetsplatser är en viktig del i ett levande lokalsamhälle, och Familjebostäder bidrar aktivt till lokaler för t ex skolor, service, handel och restauranger. I Rinkeby kommer polisens etablering tillföra 350 arbetsplatser till området.

Administrativa projekt

Familjebostäder har varit stadens pilotbolag i införandet av det nya ärende- och dokumenthanteringsystemet, eDok. Driftsättning med bra resultat skedde i början av juni, och innebär bland annat att styrelsehandlingar nu publiceras på eDok Meetings Stockholm istället för på Insyn Stockholm.

Familjebostäders största och viktigaste administrativa projekt är för närvarande bytet av fastighetssystem, projekt Vera, som drivs tillsammans med stadens övriga bostadsbolag. En POC (Proof of concept) avseende integreringen mellan det nya fastighetssystemet Fast2 och ekonomisystemet Agresso genomfördes under våren vilken visar att integrationen är komplicerad och unik för svensk fastighetsmarknad, men fullt genomförbar. Den integrerade lösningen är en del av projekt Sunes målsättning om att all fakturering ska ske genom Agresso. En reviderad tidplan har tagits fram som pekar på en förskjutning på ett år i tid, vilket för bolaget innebär driftstart av Fast 2 i november 2018. I oktober planeras för ett reviderat genomförandebeslut i samtliga bolagsstyrelser med anledning av den nya tidplanen och en utökad budget.

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

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Bolag har sökt, och fått, bidrag från Boverket inom ramen för *Stöd till utemiljöer i Socioekonomiskt utsatta områden*. Syftet med bolagets projekt är att skapa social gemenskap över generationsgränser och en jämställd utemiljö som tilltalar alla på fjorton gårdar i Tensta. En hyresgästdialog har genomförts i syfte att uppmuntra de boende till medskapande. Gårdsrenoveringarna har nu påbörjats på två gårdar med de boendes önskemål som grund och arbetssättet planeras att fortsätta för resterande tolv gårdar. Projektet kommer att vara helt avslutat vid december 2018.

Sommartid arrangerar bolaget sommaraktiviteter för hyresgästernas barn. Under 2016 utvecklades satsningen genom ett samarbete med Svenska Bostäder som även de många år arrangerat Sommaraktiviteter. Denna satsning föll mycket väl ut, och har fortsatt 2017. Aktiviteterna, inom

idrott och kultur, har tagits fram med en målsättning att de totalt sett ska tilltala lika många flickor som pojkar. En sammanställning av årets aktiviteter kommer vara klara under september månad.

Efter önskemål från de boende i området kring Glömminge- och Krällingegränd i Tensta erbjuder bolaget i samarbete med Hyresgästföreningen och idrottsföreningen Tensta United läxhjälp. Projektet syftar inte bara till att lyfta ungdomar i Tensta så att de når godkänt i betyg i skolan utan också till att ge dem en lugn plats där de kan vara efter skolan och själva göra sina läxor även utan läxhjälp. Utöver läxhjälp i Tensta bidrar bolaget till kvalificerat stöd i Rågsved/Högdalen och i Rinkeby via Stiftelsen Läxhjälp.

Bolaget verkar för en inkluderande och feministisk stadsplanering. Som underlag pågår ett projekt för att rutinmässigt ta fram statistik som bl a innehåller jämställdhetsdata. Medarbetare från bolagets projektutvecklingsavdelning har deltagit i ett seminarium avseende feministisk stadsplanering.

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

Familjebostäder har under året tagit fram en modell för arbetet med hållbarhetsredovisning där de mest väsentliga frågorna och intressenterna har identifierats. Ett förslag till ny uppförandekod är under framtagande, med fokus på att bolaget och dess leverantörer bedriver en hållbar verksamhet.

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

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Tillsammans med de fackliga företrädarna togs 2016 ett nytt samverkansavtal fram i syfte att öka medarbetarnas delaktighet i bolagets utveckling. Under våren har ett nytt arbetstidsavtal förhandlats fram som ett ytterligare steg mot en mer modern och flexiblare arbetsgivare. Familjebostäders rekryteringsbehov är fortsatt stort till följd av tillväxt, generationsväxling och allmän personalomsättning. Det är av stor vikt för bostadsförsörjningen som helhet att fastighetsbranschen är attraktiv för såväl etablerade inom branschen som för andra yrkeskategorier och unga på väg in på arbetsmarknaden. En rekryteringsstrategi är under framtagande med särskilt fokus på befattningarna projektledare, drifttekniker och husvärd. Ett aktivt arbete med sjuktalen pågår, i syfte att tidigare stödja medarbetare vid sjukdom och minska sjuktalen. Både den korta och den långa sjukfrånvaron har glädjande nog minskat det första halvåret 2017.

Familjebostäder har ett fortsatt bra AMI på 79 (jmf med 81 år 2015). Kvinnors AMI är högre (82) jämfört med män (77). AMI består av poängvärdet av totalt 9 av 45 indikatorer och vid jämförelse konstateras att AMI sjunkit trots att 30 av 45 indikatorer har förbättrats sedan mätningen 2015. Samtliga enheter på bolaget har tagit fram handlingsplaner för att arbeta med de frågor där resultatet var lågt. Index för bra arbetsgivare låg kvar på 86, en fortsatt hög och bra nivå.

Bolagets chefer har utbildats i stadens nya personalpolicy och policyn har presenterats på alla enheters APT. För att marknadsföra Familjebostäder för potentiella och framtida arbetstagare deltar bolaget under året i olika forum och via olika kanaler. Arbetet med att marknadsföra Familjebostäder har givit resultat. När tidningen Framtida Karriär rankade de mest attraktiva arbetsgivarna bland ingenjörer hamnade bolaget på femte plats bland 24 bostadsbolag.

HR har bildat en egen avdelning från och med den 1 juni 2017 och HR är nu direkt representerat i bolagets ledningsgrupp för att säkerställa HR-perspektivet i alla strategiska frågor.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Familjebostäder har under flera år arbetat med tillgänglighetsfrågan, och merparten av de lätt avhjälpna hindren har åtgärdats. Vid större renoveringar av bostäder och markytor är tillgänglighet en viktig aspekt. Ökad tillgänglighet för funktionsnedsatta planeras bli inom ramen för gårdsupprustningar.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Med målsättning om att nå en förbättrad demokrati och ökad inkludering genomförs ett projekt som syftar till att utveckla Familjebostäders sätt att arbeta med boinflytandefrågor i den dagliga förvaltningen. För att nå ett genomsnitt av våra hyresgäster i boinflytandefrågor behövs nya metoder som komplement till de traditionella samtalen med Hyresgästföreningen. Metoder är under framtagande, och projektet tittar särskilt på det arbete som Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm har gjort avseende medskapande- och medborgardialoger. Som ovan nämnts kommer bli en utökad boendediolog genomföra i Fagersjö under hösten. Under våren har också de boende i en fastighet på Södermalm fått tycka till om ett gårdsrenoveringsprojekt med hjälp av en web-enkät. Av de boende svarade en tredjedel på enkäten och bolaget tar med sig flera av de synpunkter och förslag som kommit in till det fortsatta arbetet.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Arbetet med att implementera det nya upphandlingsprogrammet med tillhörande riktlinjer är påbörjat och flera upphandlingar kommer vara berörda under året. Miljökrav har vi sedan tidigare men nytt är sociala krav. Redan har som ovan nämnts fyra personer fått anställning under sex månader genom krav ställt i en markskötselupphandling. På bolagets inköps- och upphandlingsenhet är ett nytt arbetssätt kopplat till kategorier under införande med mål att vara mer proaktiv i upphandlingsarbetet och att långsiktigt minska ledtiderna med upp till 20 %.

Nya metoder för offentlig upphandling som tar hänsyn till alla hållbarhetsperspektiv prövas i en tid då högkonjunktur driver på en hög kostnadsutveckling. I projekt Perstorp och Älvsjöstaden etapp 3 prövas samverkansentreprenader och tillsammans med stadens övriga bostadsbolag kommer ett erbjudande om att lämna anbud som vänder sig till hela den europeiska marknaden tas fram i syfte att förbättra konkurrensen. I detta samverkar bostadsbolagen med SABO.

Hållbarhetsrapport

Bolaget har tagit fram en modell för hållbarhetsredovisning utifrån GRI standards utifrån CSR-strategin, ägardirektiv och bolagsmål. En intressent- och väsentlighetsanalys är genomförd och bolagets prioriterade hållbarhetsområden har identifierats. Till dessa har måttal kopplats. Den framtagna modellen kommer att testas på utfallet i tertiäl 2 och en prototyp av hållbarhetsredovisning kommer att tas fram som ett underlag att arbeta vidare med.

Stockholm 2017-09-13

Anette Sand
VD

Resultatrapport Familjebostäder koncernen

	Utfall Jan - Aug 2017	Utfall Jan - Aug 2016	Budget 2017	Prognos 2 2017	Utfall 2016
Hysesintäkter	1 197	1 181	1 799	1 802	1 772
Övr förvaltningsint.	18	18	23	25	24
- Intäkter	1 215	1 199	1 822	1 827	1 797
Drift	-464	-457	-726	-732	-696
Underhåll	-50	-49	-90	-89	-93
Tomträttsavgälder	-65	-66	-105	-100	-99
Fastighetskatt	-27	-26	-41	-41	-38
- Fastighetskostnader	-606	-598	-962	-962	-926
- Driftnetto	609	601	860	865	871
Överskottsgrad	50%	50%	47%	47%	48%
Central adm/förskost	-54	-45	-85	-84	-72
- Operativt Resultat	555	556	776	781	800
Av- o nedskrivningar	-243	-223	-414	-412	-387
Jämf.störande poster	0	1		0	1
Finansnetto	-40	-42	-51	-60	-62
- Bruttoresultat före skatt	273	292	310	310	352