

Treårsplan 2022-2024 Tertial 1 2021

AB Familjebostäder

Innehållsförteckning

Analys av bolagets verksamhet	3
Investeringar.....	5
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	5
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort	5
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	6
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	8
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande	9
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	9
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv.....	9
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.....	10
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet	12
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring	13
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	13
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	15
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	15
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	15

Analys av bolagets verksamhet

Familjebostäder prioriterar fyra områden som har stor betydelse för bolagets utveckling och långsiktiga hållbarhet kommande år. De utgår från ägarens uppdrag och kommunfullmäktiges inriktningsmål.

Stadsutveckling och förvaltningskvalité

Familjebostäders mål omfattar en god lönsamhet över tid tillsammans med nöjda kunder. Ett driftsöverskott skapar utrymme för att investera i stadsutveckling som skapar trygghet och mervärde både för hyresgäster och för stadsdelen. För att möta stadens högt satta mål för att minska bostadsbristen i Stockholm planeras för en stabil produktion av nya attraktiva bostäder. Bolaget planerar för fortsatt tillväxt och stadsutveckling. Under perioden ligger sedan tidigare planering och beslut för att påbörja drygt 1 000 nya lägenheter. För att kunna bygga prisvärda hyresrätter utifrån de nya bostadsmålen krävs att bolagets projektportfölj med byggrätter fylls på med nya byggrätter varje år med marginal över de långsiktiga byggmålen. Ökat fokus läggs på Stockholmshusen som lyfts fram i stadens budget och är ett samarbete mellan bostadsbolagen och exploaterings- och stadsbyggnadskontoren.

En långsiktig underhållsplanering är en nyckelfaktor för att affärsmässigt och effektivt förvalta det förmögenhetsvärde som beståndet utgör för Stockholms stad. Ambitionen är att under perioden kunna öka takten för planerat underhåll av bolagets fastigheter och ett ökat fokus på ombyggnationer.

För ökad service och kundnöjdhet arbetar bolaget brett med att utveckla nya digitala lösningar och ett proaktivt underhållsarbete. Tillsammans med ett i övrigt attraktivt kunderbudande samt fortsatt arbete med att utveckla en transparent och systematisk hyressättning skapar vi möjligheter för att bibehålla en hög förvaltningskvalitet.

Social hållbarhet och trygghet

Fastighetsägare har en viktig roll i det trygghetsskapande arbetet. Stockholms stads mål att ingen stadsdel ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025 styr bolagets prioriteringar. På fastighetsnivå ökar vårt fokus på säkerhetsåtgärder för att minska risken att utsättas för brott, öka tryggheten i gemensamma utrymmen i och omkring det egna bostadshuset. Mest åtgärder görs där behovet är störst – i våra tyngdpunktsområden.

Bolagets vråkningsförebyggande arbete tillsammans med arbetet att komma tillrätta med oriktiga hyresförhållanden är långsiktigt och prioriterat för att undvika avhysningar, minska störningar och öka tryggheten.

Särskilt viktigt i bolagets sociala hållbarhetsarbete är en nära samverkan med andra aktörer och tillsammans med andra fastighetsägare, näringslivet, civilsamhället, myndigheter och stadsdelsförvaltningen. Det inkluderar insatser för ökad delaktighet och dialog, aktiviteter för barn och unga på loven.

Bolaget deltar även i projektet Rättvist byggande som syftar till att motverka svart arbetskraft och främja goda arbetsvillkor i byggbranschen.

Klimat och miljö

Höga mål styr vårt arbete för att effektivisera energianvändningen och minska klimatpåverkan. Kommande år utvecklas nya metoder för att minska utsläppen i vår nyproduktion med klimatberäkningar och minskat byggavfall. Arbetet för att minska energianvändningen i befintligt bestånd och i nyproduktionen fortsätter bland annat genom driftoptimering, höga krav vid entreprenadupphandling samt investeringar i energieffektiviseringar utifrån affärsmässiga grunder.

Koldioxidutsläpp minskas också genom nyttjande av förnyelsebara energikällor. Fram till år 2023 planerar vi för att utöka solcellsytan med 50 procent. Fortsätta projekt kring källsortering och ökad matavfallsinsamling pågår. Bolagets mobilitetsstrategi ska underlätta för hyresgäster att resa kollektivt eller använda sig av gemensamma mobilitetstjänster som bil- och cykelpool.

Familjebostäder deltar i även i Allmännyttans Klimatinitiativ, ett gemensamt initiativ inom allmännyttan med syfte att minska utsläppen av växthusgaser.

Ledarskap och medarbetarskap

Konkurrensen är hög på medarbetare inom flera yrkesgrupper som bolaget efterfrågar. Därför har vi fokus på strategisk kompetensförsörjning samt ett aktivt förebyggande arbetsmiljöarbete. En god arbetsmiljö och en ständig utveckling av medarbetarskap och ledarskap är våra främsta verktyg för att rekrytera och behålla duktiga medarbetare. Ett starkt arbetsgivarvarumärke bygger Familjebostäder starkt för framtiden.

Vi utvecklar vårt ledarskap genom kontinuerlig ledarutveckling. Kommande år fortsätter bolagets satsning på ledarutbildningar för att nå visionen om ett framstående ledarskap och ett sammanhållet ledningssystem. Tillsammans med aktiva och ansvarsfulla medarbetare som är engagerade i utveckling av nya arbetssätt och bolagets verksamhet är detta en framgångsfaktor för att vara en attraktiv arbetsgivare och nå de bolagsövergripande målen.

Ekonomisk utveckling

För åren 2022-2024 beräknas följande resultat- och investeringsvolym:

Mnkr	Utfall	Budget	T r e å r s p l a n		
			2022	2023	2024
	2020	2021			
Resultat efter finansnetto	403	340	330	340	340
Driftnetto	1050	1005	1056	1122	1180
Investeringar	1 675	1 730	1 700	1 800	1 800

Förutsättningar

Bolagets driftnetto fortsätter att utvecklas positivt de kommande tre åren främst till följd av ökade intäkter från färdigställd nyproduktion. Det ekonomiska scenariot förutsätter full uthyrning. I befintligt bestånd finns fortsatt en utmaning med en negativ utveckling utifrån antaganden om en hyresutveckling som inte är i nivå med kostnadsutvecklingen, där en del i en lösning kan vara systematisk hyressättning med en förändrad hyresstruktur enligt Stockholmshyra. Pågående arbete med driftoptimering av befintligt bestånd samt ökat genomförande av planerat underhåll beräknas bidra till att nå en framtida minskning av kostnader för drift, reparationer och skador.

Resultatet efter finansiella poster beräknas i nivå med budget 2021. En bedömning har gjorts av fortsatt högre vakansgrad i lokalbeståndet jämfört med normalt för 2022 till följd av den pågående pandemin. I övrigt har ingen hänsyn tagits till några långsiktiga konsekvenserna av pandemin även om sannolikheten är hög att denna period kommer att påverkas gällande bolagets ekonomiska resultat, investeringar och förmåga att nå uppsatta mål.

I den långsiktiga planeringen ingår i linje med kommunfullmäktiges mål satsningar på stadsutveckling, ökad trygghet och ökad förvaltningskvalité. För att nå uppsatta energimål och sänkta driftkostnader krävs även ekonomiska satsningar kopplat till driftoptimering. Bolaget fortsätter även att investera i systemutveckling för ökad kvalitet, effektivitet och hyresgästs-service. Inga effekter kopplat till införandet av Stockholmshyra ingår i det beräknade resultatet.

Som en följd av att fler lägenheter färdigställs under perioden ökar bolagets avskrivningar framöver vilket påverkar resultat efter finansnetto.

Räntekostnader baserar sig på den av staden bedömda räntenivån samt planerade investeringar. Ersättningsinvesteringar finansieras med egna medel. Räntekostnaderna beräknas öka för finansiering av nyproduktion. Bolaget är i förhållande till värdet på sitt fastighetsbestånd mycket lågt belånat med en belåningsgrad på endast 16 procent 2020 vilket innebär en låg finansiell risk.

Investeringar

Utifrån den långsiktiga målet om 200 nyproducerade bostäder per år ligger i plan att påbörja byggnationen av drygt 1 500 lägenheter under femårsperioden 2022-2026. De första tre åren omfattar redan planerade projekt utifrån erhållna markanvisningar. Målsättningen är att justera produktionen utifrån gällande bostadsmål och hålla en stabil produktionsvolym över tid för att säkerställa lönsamhet, kvalitet och en väl fungerande process från byggstart till färdigställande.

Bedömd investeringsvolym uppgår till drygt 8 miljarder år 2022-2026 varav nyproduktionen utgör drygt 6 miljarder. I planen tas ingen hänsyn till eventuella förvärvsprojekt.

Planerade projekt över 300 mnkr med planerad byggstart 2022-2024:

Namn / plats	Antal lägenheter	Planerad byggstart
Lådkameran, Enskede/Årsta/Vantör	148	2022
Magelungen strand, Fagersjö/Farsta	202	2023
Bjurö etapp 2, Farsta	135	2024

Höga produktionskostnader är fortsatt en utmaning för att nå lönsamhet med rimliga hyresnivåer. Bolagets arbete fortsätter med att sänka trösklarna till marknaden genom att se över upphandlingsformer och kravställande i syfte att bredda marknaden och öka konkurrensen.

För en stabil produktionsvolym är det av väsentlig betydelse att erhålla markanvisningar för att säkerställa byggrätter i projektportföljen. Samverkan med nämnder och förvaltningar är viktigt för att säkra förutsättningar för projekten och korta ledtider kopplat till allt från planarbete till detaljplan, bygglov, produktionstid och slutligen tillträde av lägenheter.

Gällande befintligt bestånd prioriteras underhåll och ombyggnationer för att säkra sund ekonomi över tid, myndighetskrav, förbättrade energieffekter samt ökad kundnöjdhet och trygghet i våra områden.

Finansieringen av nyproduktionen sker till största del via lån från stadens internbank. Bolagets rörelsekapital finansierar investeringar i underhåll och ombyggnationer.



1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskunkaper är kort

Familjebostäder fortsätter sitt arbete med att erbjuda yrkeslivsintroduktion för såväl unga som för människor som av olika skäl står utanför arbetsmarknaden. Bolaget fortsätter att i lämplig omfattning ta emot Stockholmsjobbare samt delta i stadens integrationspakt och bidra till att olika prioriterade målgrupper ges sysselsättning.

Satsningen på ferieungdomar är en viktig och stor satsning där bolaget om pandemiläget tillåter planerar ta emot 100 ungdomar, vilket utgör en stor andel i förhållande till ordinarie personalstyrka på ca 300 personer. Stort vikt läggs vid att ha möjligheten att ge ungdomar en bra introduktion till yrkeslivet med en god handledning tillsammans med meningsfulla arbetsuppgifter under sommarjobbperioden.

Inom ramen för arbetet med att säkra den framtida kompetensförsörjningen arbetar bolaget även med att erbjuda högskolestudenter såväl praktik som möjligheter till examensarbete. Det stärker nytänkandet och bidrar till lösningar på utmaningar som bolaget står inför.









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällen och använda sysselsättningsfrämjande krav i upphandlingar när så är lämpligt verka för god rörlighet inom det egna beståndet	 Fortsätta	Fortsatt samarbete med integrationspakten















1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i











Familjebostädernas mål är att alla våra hyresgäster ska känna sig trygga där de bor, med sina grannar och i sitt bostadsområde och vårt bosociala arbete syftar till att öka tryggheten grannar emellan. Att våra kunder är trygga är en förutsättning för att de ska vara nöjda kunder. Vi fokuserar på trygghets- och säkerhetsåtgärder för att minska risken att våra hyresgäster ska utsättas för brott och öka tryggheten i gemensamma utrymmen samt i och omkring bostadshusen.

Familjebostädernas ambition är att ta ett tydligt ansvar i våra särskilt prioriterade områden där det finns stora utmaningar med hög arbetslöshet, låg tillit till samhällets institutioner och en högre upplevd otrygghet än genomsnittet i Stockholms stad. Våra prioriterade områden är Rinkeby/Tensta, Rågsved och Farsta. Ett led i Familjebostädernas arbete är att samverka med övriga fastighetsägare, vilket görs bland annat via fastighetsägarföreningar i Järva, Rågsved, samt Hässelby-Vällingby.

Bolaget arbetar trygghetsskapande på ett flertal olika sätt. Bland annat genom att: 1) Föra dialog med hyresgäster på förvaltningsområdesnivå i syfte att bygga förtroendefulla relationer och skapa tillit, 2) Utgå från hyresgästernas upplevelse för att skapa hållbara, trygga och säkra boendemiljöer, 3) Arbeta i bred samverkan tillsammans med flera aktörer och våra hyresgäster för att skapa långsiktiga trygga och trivsamma bostadsområde, samt 4) Bidra till bättre livsvillkor för boende i våra tyngdpunktsområden genom arbetsmarknadsåtgärder och aktiviteter med fokus på barn och unga.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt arbeta med att levandegöra bottenvåningar för att öka trygghet och trivsel i beståndet och närmiljön	 Fortsätta	Fortsatt uthyrning av lokaler till verksamheter som är öppna och skapar mervärde för närområdet. Fortsatt arbete med att utveckla styrdokument och interna processer för en ändamålsenlig lokalförsörjning i stadsdelarna
 Arbeta med trygghetskameror som en insats där så är relevant	 Fortsätta	Utveckla arbetet med att montera bevakningskameror i fastigheter där konkreta störningar skapar otrygghet för hyresgäster.
 Delta i stadens arbete mot våldsbejakande extremism	 Fortsätta	Via säkerhetschef har bolaget kontakten med stadens samordnare mot våldsbejakande extremism, deltar i nätverksmöten och genomföra ytterligare aktiviteter om detta efterfrågas.
 Fortsätta arbetet med att ta fram plan för underhåll och upprustning där tekniskt underhåll prioriteras	 Fortsätta	Arbete med en plan som tydliggör behov och prioriteringar både på kort och lång sikt. Tydliggöra modellen för prioritering samt arbeta med planerade åtgärder och resursplanering löpande.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Följa teknikutvecklingen kring moderna lösningar för inomhustemperatur	 Fortsätta	Genom att arbeta med kontinuerlig omvärldsbevakning och kompetensutveckling följs teknikutveckling inom området. Arbetet med att säkerställa inomhusklimatet genom aktiv optimering utökas.
 Genom ett samlat grepp och fokuserade insatser göra Stockholm till en tryggare stad för de boende i samverkan med kommunstyrelsen, berörda nämnder, bolag och andra relevanta aktörer. Med hjälp av lärdomar från tidigare dialogdrivna områdesprojekt i ytterstaden bidrar bolagsstyrelserna till målet om att inte ha några utsatta eller särskilt utsatta områden. Hyresgäster ges en tydlig väg in till respektive bostadsbolag för att föreslå trygghetsskapande åtgärder.	 Fortsätta	Löpande arbete. Utifrån analys av kundenkätresultat genomförs förvaltningsmässiga åtgärder såsom förstärkt skalskydd, uppdatering av utemiljöer, stärkt avtalsuppföljning för städ- och mark, trygghetsvandringar och dialoger.
 I samarbete med socialnämnden och äldrenämnden ta fram en enhetlig definition av vad en tillgänglig bostad är, tillsammans med Micasa inventera bostadsbostadsbeståndet utifrån denna definition, och i samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Micasa göra resultatet sökbart för bostadssökande	 Fortsätta	Baserat på beslutad definition av tillgänglig bostad, genomförs inventering i samråd med Micasa. Därefter ska resultatet göras sökbart för bostadssökande i samverkan med Bostadsförmedlingen
 I samarbete med socialnämnden, stadsdelsnämnderna och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB motverka oriktiga hyresförhållanden på bostadsmarknaden samt tillhandahålla stöd och hjälp för att motverka utsattheten för de som berörs	 Fortsätta	Fortsatt fördjupad samverkan med bostadsförmedlingen, socialförvaltningen, systerbolag samt stadsdelsförvaltningar genom återkommande samverkansträffar. Målsättningen är också att bolaget färdigställer och kvalitetssäkrar relevanta processer för den interna respektive externa samverkan i enskilda ärenden. Tillämpning av ny lagstiftning.
 I samverkan med miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden stadsdelsnämnderna samt rättsvårdande myndigheter och skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad brottslighet	 Fortsätta	Fortsatt samverkan med bostadsförmedlingen, socialförvaltningen, systerbolagen samt stadsdelsförvaltningar. Detta ska ske genom återkommande samverkansträffar i olika konstellationer. Fortsatt kommer samverkan med relevanta myndigheter att ske i samband med uthyrning av lokaler
 I syfte att öka nyttjandegraden av stadens lokaler bör bostadsbolagen samverka med idrottsnämnden, kulturnämnden och externa aktörer för att förenkla och möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet	 Fortsätta	Erbjuda olika aktörer lokaler som kan vara lämpliga för idrotts- och kulturlivet.
 Initiera dialog med hyresgäster om otrygga platser	 Fortsätta	Löpande arbete. Förvaltarna för en dialog om trygghetsskapande åtgärder tillsammans med våra lokala hyresgästföreningar i respektive

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
		förvaltningsområde.
 Intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier enligt best practice bland bolagen	 Fortsätta	Fortsätta metodutveckla arbetet mot olaga andrahandsuthyrning. Fortsatt samverkan genom lokala BRÅ, möten med representanter för stadens LPO:n, genomföra riktade insatser, utveckla erfarenhetsutbytet med andra hyresvärdar. Bolaget kommer fortsatt verka för att stadsdelsförvaltningar i tidigt skede blir inkluderade, både övergripande och i enskilda ärenden, för att motverka risken att människor hamnar i utsatthet.
 Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning	 Fortsätta	Fortsatt arbete. Vid nytecknande av hyresavtal bedöma efterfrågan och möjligheter för anpassade användningsområden i aktuellt lokalbestånd.
 Stärka hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning	 Fortsätta	Fortsatt utveckling och implementering av bolagets ombyggnadsprocess. Möjligheten för hyresgäster att påverka grad av standardhöjning i den egna lägenheten är en av de frågor som utreds.
 Utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt	 Avsluta	Klar. Efter utvärdering har bolagen renodlat förmedlingen av kompiskontrakt till enbart ungdomar.
 Verka för att hyresgästlokaler utvecklas	 Fortsätta	Löpande arbete. Omvärldsbevakning av nya trender och vara lyhörd för efterfrågan på marknaden.



1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet

Bolaget bedriver ett aktivt vräkningsförebyggande arbete. I detta tas kontakter med hyresgäster som upprepat betalt sin hyra sent och i aktuella fall utvecklas dialogen till samverkan med socialtjänst och stadsdelsförvaltning. I syfte att bidra med försöks- och träningslägenheter, förturer och lägenheter via Bostad Först, så för Bolaget ett löpande samarbete med bland annat socialtjänst och stadsdelsförvaltningar. För att ytterligare förbättra den interna samordningen av funktionerna för hyresrådgivning, hyresjuridik och störningshandläggning i syfte att både verka förebyggande mot avhysningar och öka hyresgästernas trygghet, så kommer bolaget att samorganisera dessa funktioner.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddande boenden för våldsutsatta	 Fortsätta	Löpande arbete. Förmedling av FoT- och förturslägenheter. I samverkan med Bostadsförmedlingen bidrar bolaget löpande med dessa typer av kontrakt.
 I samarbete med stadsdelsnämnderna, arbetsmarknadsnämnden, idrottsnämnden och socialnämnden ta ett ökat socialt ansvar kring sina	 Fortsätta	Fortsatt dialog med arbetsmarknadsnämnd och socialnämnd i det kontinuerliga arbetet med att medverka till en ökad social hållbarhet i primärt bolagets tyngdpunktsområden i samverkan med civilsamhälle och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
fastigheter genom att exempelvis samverka med relevanta aktörer i civilsamhället och näringslivet samt de boende		näringsliv.
 Samverka med socialnämnden kring vråkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att minimera antalet avhysningar	 Fortsätta	Fortsatt arbete med framtaget metodstöd tillsammans med stadsdelar samt med systerbolag.

1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Tillsammans med Micasa utreda för- och nackdelar av gemensamma förmedlingsregler för stadens seniorbestånd	 Avsluta	Fortsatt dialog och utredningsarbete tillsammans med systerbolagen och Micasa. Utredningsarbetet bedöms bli klart 2021.

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv

Familjebostäder är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag som verkar på en konkurrensutsatt marknad. För bolaget är ett bra företagsklimat tillsammans med ett effektivt myndighetsutövande väsentligt för att vi ska kunna bedriva vårt uppdrag, inte minst inom samhällsbyggnad. Samtidigt är Familjebostäder en del av Stockholms stad med både medborgare och företag som kunder och samarbetspartners, dels genom våra upphandlade entreprenörer inom projekt och förvaltning och dels som hyresgäster i vårt lokalbestånd.

I vision 2040 *Möjligheternas Stockholm* skapar en hög och kontinuerlig takt i stadsbyggnaden en välfungerande bostadsmarknad där alla stadsdelar har ett brett utbud av blandade upplåtelseformer. Tillgången till bostäder är en avgörande faktor för de företag och huvudkontor som vill etablera sig i Stockholm. Bolaget bidrar till ett förbättrat företagsklimat genom att bygga fler hyresbostäder och korta kötider i bostadskön.



Stadens näringslivspolicy pekar framförallt på det ansvar som bolaget har att främja nyföretagande och entreprenörskap, med ett fokus på ytterstadsstadsdelarna. Bolaget arbetar strategiskt med näringslivets perspektiv i byggprojektens tidiga skeden för att projektera och bygga ändamålsenliga lokaler som bidrar till områdets utveckling och främjar näringslivets tillväxt. Hänsyn tas till den lokala köpkraften för att säkerställa affärsmässiga förutsättningar för alla parter.

Stockholms kännetecknas enligt stadens vision 2040 av identitetsstarka stadsdelar med levande centrum och trygga offentliga rum. Familjebostäders lokalbestånd om cirka 2000 lokaler är en viktig beståndsdel för att nå visionen, inte minst i våra ytterstadsområden där behovet av näringslivets bidrag till en inkluderande och trygg stadsmiljö och fler arbetstillfällen är än mer påtagligt. Ett särskilt fokus lägger Familjebostäder i Rinkeby, både inom ramen för Rinkebystråket där utveckling nu sker enligt en framtagen strategi, men också genom en aktiv förvaltning av det flertalet övriga lokaler som finns i området.

Varje näringsidkare som är befintlig eller potentiell hyresgäst är en viktig kund för oss. Bolaget bedriver en verksamhet som arbetar direkt gentemot våra lokalhyresgäster, vilket stärker kunskapen och förståelsen för företagarnas vardag och förutsättningar.

Den pågående pandemin påverkar många kommersiella lokalhyresgästers verksamhet och därmed bolagets förutsättningar för uthyrning och en aktiv förvaltning. Inom t.ex. handeln finns en ökad risk för fler konkurser om nödvändiga restriktioner fortgår. Det aktiva arbete som bolaget bedrivit under 2020 för att stötta drabbade lokalhyresgäster förväntas fortgå under flera år framöver.

Bolagets vakanser inom lokalbeståndet har ökat under 2020 och förväntas fortsätta öka under 2021. Den omstrukturerad av lokalmarknaden som sedan flera år hade påbörjats, med svårigheter att etablera nya verksamheter i bostadsområden har nu kompletterats pga pandemin med risken för fler konkurser och en sannolikt sjunkande efterfråga på stora kontorsytor. Bolaget kommer därför att ha ett ökat fokus på strategi och nytänkande avseende bolagets lokalbestånd.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
Främja nyföretagande och entreprenörskap för att bidra till ökad tillväxt samt ett inkluderande samhälle	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet då bolaget arbetar aktivt med att nyttja det kommersiella lokalbeståndet i detta syfte sedan tidigare.
Främja småföretagande med fokus på ytterstadsstadsdelarna för att skapa ett inkluderande Stockholm för alla	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet då bolaget arbetar aktivt med att nyttja det kommersiella lokalbeståndet i detta syfte sedan tidigare.

2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov

För att kunna bygga prisvärda hyresrätter utifrån de nya bostadsmålen krävs att bolagets projektportfölj med byggrätter fylls på varje år med marginal över de långsiktiga byggmålen då erfarenheten är att projekten regelmässigt minskar i omfattning innan byggstart. Under perioden ligger sedan tidigare planering för att påbörja drygt 1 000 nya lägenheter. Tillsammans med redan påbörjade projekt innebär detta en fortsatt jämn pågående produktion av nya bostäder och planerat antal färdigställda lägenheter för femårsperioden uppgår till närmare 1 500 st.

Ett aktivt arbete sker utifrån bolaget ackvissionsstrategi för att erhålla nya markanvisningar för att upprätthålla en fortsatt jämn takt i bostadsbyggandet. En del av ackvissionsstrategin avser att söka markanvisningar där SHIS, kollektivhus eller andra alternativa boendeformer ingår.

Satsningen Stockholmshusen är en del i portföljen och syftar till att genom ett samarbete mellan bostadsbolagen och exploaterings- och stadsbyggnadskontoren effektivisera byggandet av hyresrätter. För att fortsatt kunna pressa ledtiderna i planeringsprocessen, och därmed projekt kostnaderna i nyproduktionen, är det viktigt att konceptet med Stockholmshusen ges prioritet inom stadens berörda förvaltningar och bostadsbolag.







Under 2021 planeras en förnyad och innovativ upphandling av entreprenörer för uppförande av Stockholmshusen; som bygger på erfarenheter från pågående och genomförda projekt med långsiktiga och stabila förutsättningar. Delar av Stockholmshusen är avsedda att uppföras i trä.













Arbetet med att inventera hela beståndet för att säkerställa ett långsiktigt planerat underhåll med rätt åtgärder kommer att pågå under en flerårsperiod. Bolaget har identifierat ett flertal fastigheter i behov av större ombyggnad och underhåll och redan nu finns i planen ökade satsningar på underhåll för att långsiktigt nå energimål och motverka ökade kostnader för reparationer och skador.

För att på sikt minska koldioxidutsläpp från byggproduktionen ska klimatberäkningar genomföras i nyproduktionen. Ett hållbarhetsråd har inrättats på bolaget för att förstärka och systematisera bolagets arbete inom hållbarhetsområdet. Under våren 2021 sker inflyttning i första projektet med mobilitetsprogram som har som syfte att minska det egna bilinnehavet hos hyresgästerna och istället erbjuda andra transportlösningar.

Familjebostäder jobbar tillsammans med systerbolagen aktivt med ”Rättvist Byggande” vilket är en satsning för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och andra oegentligheter på våra byggarbetsplatser.



För att kunna förbättra och utveckla kunderbjudandet arbetar bolaget aktivt med marknadsundersökningar och genom att skicka ut enkäter till alla nyinflyttade i nyproduktionen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Analysera behovet av och möjligheter att tillskapa en större andel stora bostäder i nyproduktion och ombyggnation	 Fortsätta	Löpande arbete. Genom målgrupps- och marknadsanalyser säkerställa lokalt behov och utveckling
 Beakta befintligt bestånd lokalt där man bygger nytt i syfte att, där det är lämpligt, bidra till att en mångfald av storlekar på bostäder byggs	 Fortsätta	Löpande arbete. Genom målgrupps- och marknadsanalyser säkerställa lokalt behov och utveckling
 Bedöma möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder	 Fortsätta	Löpande arbete. I samband med lokalvakanser görs bedömningen om lokalen är möjlig för ändamålet.
 Bidra till en effektiv stadsutveckling genom att delta i en samlad produktionsplanering tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser	 Fortsätta	Bolaget ska fortsätta producera Stockholmshus utifrån ackvissionsarbetet samt beakta mobilitetslösningar i samarbete med berörda förvaltningar och bolag
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar	 Fortsätta	Fortsätta söka markanvisningar där SHIS kan ingå
 I högre utsträckning utreda vilka fastigheter i bestånden som har förutsättningar för påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningstal eller radhus	 Fortsätta	Löpande, i samband med större ombyggnationer, analyseras möjligheten till påbyggnad.
 Leda arbetet med projekt Stockholmshusen, och tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden säkerställa planering och genomförande av projektet. Detta sker bland annat genom deltagande i såväl styrgrupp, arbetsgrupp samt andra erforderliga samarbetsgrupper. Projektet ska vidareutvecklas i syftet att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna. Stockholmshusen ska även vidareutvecklas gestaltningsmässigt för att passa in i flera bebyggelse typer. Denna utveckling ska bidra till en ökad trygghet i staden,	 Fortsätta	Bolaget ska fortsätta producera Stockholmshus utifrån ackvissionsarbetet samt beakta mobilitetslösningar i samarbete med berörda förvaltningar och bolag. Gestaltningen kommer utvecklas till den lokala miljön, företrädesvis i 60-70-talsbeståndet



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
tillse att över 50% av bostäder i nyproduktion är Stockholmshusprojekt så att andelen i förhållande till bostäder i bolagens övriga nyproduktion ökar.		
 Skapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper	 Fortsätta	Fortsätta söka markanvisningar där SHIS kan ingå
 Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden utveckla arbetet med Stockholmshus och utreda privata aktörers möjlighet att bygga Stockholmshus eller motsvarande alternativ	 Fortsätta	I samverkan med SBK och explo delta i utveckling och breddning av process inom Stockholmshusen
 Uppnä en nybyggnationstakt på 600 allmännyttiga bostäder där över 50% ska vara Stockholmshus	 Fortsätta	Ökat fokus på produktion och ackvisition av Stockholmshus
 Verka för att studentbostäder byggs där det är lämpligt, både temporära och stadigvarande	 Fortsätta	En del av projektportföljen innehåller mark säkrad för studentbostäder
 Verka för byggandet av fler kollektivhus, och andra alternativa boendeformer	 Fortsätta	En del av projektportföljen innehåller mark säkrad för produktion av bostäder för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder.
 Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä med målet att 20 procent uppförs i massivträstomme	 Fortsätta	Löpande arbete. Bolagets projektportfölj innehåller flera projekt planerade för träbyggnation.

2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet

Familjebostäders målsättning är att det ska vara enkelt att bo utan egen bil och det långsiktiga arbetet är att i linje med stadens övergripande vision flytta fokus från att äga till att ha tillgång till en bil. Utifrån bolagets strategi för mobilitet planeras för olika mobilitetstjänster i majoriteten av bolagets nyproduktionsprojekt bland annat i form av bilpool, cykelverkstad och cykelpool med el- och lådcyklar. En utveckling av mobilitetserbjudandet innebär att nya lösningar kommer att prövas som inkluderar både en modell för investering och förvaltning av framtida tjänster.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter	 Fortsätta	Trafikkontoret är sammankallande. Implementeras successivt framåt i våra markskötselavtal att entreprenören ska samverka och samarbeta med staden avseende snöröjning.

2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Delta i arbetet med att främja stadens kultur- och nöjesliv för att stärka stadens attraktions- och konkurrenskraft	 Fortsätta	I det löpande arbetet erbjuda olika aktörer lokaler som kan vara lämpliga för kulturlivet.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Familjebostäder bedriver med utgångspunkt i bolagets energistrategi ett aktivt arbete för att minska energianvändningen och nå energimålet 2023. En långsiktig energiplan har utarbetats för att stödja bolagets planerade underhållsarbete. Bolagets höga ambition vad avser att sänka driftskostnader och nå uppsatta energimål kräver initialt ekonomiska satsningar kopplat till driftoptimering samt översyn av styr- och regelsystem vilket är åtgärder som har prioriterats i budgeten 2021.

Bolaget arbetar systematiskt för att klara energikravet 55 kWh/kvm/år för nyproduktion. När fastigheterna driftsätts börjar energiuppföljningen. Identifierade brister rättas till så fort som möjligt och ett gott samarbete med entreprenör och bolagets driftsorganisation är en viktig förutsättning. Detta arbetssätt ökar möjligheten att nå ställda krav och ger bra erfarenhetsåterföring till projektering av kommande fastigheter.

Bolaget har under 2020 genomfört ett utvecklingsprojekt tillsammans med Stockholmshem för att identifiera metoder för att kapa eleffekttoppar. Resultat från projektet bidrar till ytterligare åtgärder för minska bolagets energi- och effektbehov samt energikostnader, både avseende el och fjärrvärme.

Familjebostäder genomför även ett pilotprojekt om hur vi med hjälp av AI kan styra fastighetsdriften på ett sätt som både minskar energiförbrukningen och effektiviserar och ökar kvalitén på våra arbetsprocesser. I ett fortsatt arbete vill vi inkludera och testa i fler fastigheter i syfte att få fram säkerställda, kvantifierbara och skalbara resultat.

Flertalet initiativ pågår för att bidra till minskad klimat- och miljö påverkan exempelvis säkerställa giftfri produktion, minskat byggavfall, ökad matavfallsamling både avseende lokaler och bostäder samt förebyggande arbete kring klimatrelaterad sårbarhet i våra fastigheter.

Familjebostäders nybyggnadstandard är anpassad så kraven Miljöbyggnad Silver ska uppnås. Bolaget genomför därför inte i normalfallet en tredjepartsgranskning med certifiering i nybyggnad. Miljöbyggnad har dock uppdaterats med nya krav och därför har ett projekt under 20/21 prövats för en tredjepartsgranskning i Miljöbyggnad. Nästa steg är att ett Miljöspetsprojekt som bolaget har i sin projektportfölj ska certifiera enligt Miljöbyggnad Guld 3.1.



















En klimatkalkyl görs för byggskedet genom LCA i alla bolagets nyproduktionsprojekt. Genom systemval, produktval och inköp är det möjligt att minska utsläppen. Under 2021 kommer en förstudie inför ett utvecklingsprojekt att genomföras, syftet är sedan att testa metoder för att halvera klimatutsläpp från ett nyproduktionsprojekt. I ett pilotprojekt kommer Familjebostäder även att, i samverkan med ByggVesta och Stockholmshem, prova digitala modeller i tidiga projektskeden för att enkelt kunna analysera hur utformning och gestaltning påverkar bland annat klimatutsläpp.

Återbruksinventering har prövats i några projekt och utgör grund för arbetet med en ny rutin för återbruk som ska implementeras i bolagets byggprocess. Bolaget deltar i arbetet med Stockholm stads handlingsplan för cirkulärt byggande, som genomförts av Energicentrum, för erfarenhetsutbyte och utveckling av återbruksfrågan.

Bolagets klimatmål, s.k. utsläppsbeting, baseras dels på att bolagets energimål uppnås och dels på bolagets satsningar på egen förnybar energi. Familjebostäder har cirka 6000 kvm solceller på våra tak och kommer fram till 2023 att installera ytterligare 3000 kvm. Ett av våra ombyggnadsprojekt, Färdknäppen på

Södermalm med 70 kvm solceller, har fått stöd av Energimyndigheten. Batterilager finns i två nyproducerade fastigheter. Den senaste fastigheten i Årsta med 550 kvm solceller och stort batterilager, har som mål att all solel ska nyttjas i fastigheten. För att öka solanvändningen utreds förutsättningar för att i samverkan med Stockholms Parkering ladda elbilar med solel och samtidigt hämta el för att kapa eleffekttoppar. Med syfte att klara utsläppsbelaget kommer bolaget tillsammans med miljö- och hälsoskyddsförvaltningen även utreda förutsättningar för att komplettera med vindkraft.

Utbyggnaden av insamlingssystem för matavfall pågår i befintligt bestånd. I all nyproduktion är matavfallsinsamling en del av avfallshanteringen från start.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att öka andelen plusenergi- eller passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi	 Fortsätta	Fortsätta att kontinuerligt tidigarelägga energiberäkningar för att identifiera möjliga projekt. I alla projekt presentera lösningar som kan ge energianvändning under 55 kWh/kvm och år.
 Bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för krav om fastighetsnära eller kvartersnära insamling	 Fortsätta	2023 ska 90% av våra hushåll ha möjlighet att sortera ut sitt matavfall. Inventering av samtliga flexpunkter är gjord och implementering pågår och kommer fortsätta.
 Bidra till stadens mål för att öka antalet laddplatser, exempelvis genom att i samarbete med externa aktörer bygga fler laddplatser i anknytning till befintliga fastigheter samt vid nyproduktionsprojekt, eller större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår	 Fortsätta	Laddplatser till elfordon förbereds vid all nyproduktion och vid större ombyggnader. Möjligheter att öka tillgången till laddplats i befintligt bestånd utreds.
 Delta i trafiknämndens framtagande av en förvaltningsövergripande handlingsplan för att upprätthålla och innovativt utveckla stadens arbete med skadedjursbekämpning	 Fortsätta	Fortsätta delta i trafiknämndens framtagande av en förvaltningsövergripande handlingsplan för att upprätthålla och innovativt utveckla stadens arbete med skadedjursbekämpning
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder	 Fortsätta	Fortsatt implementering av arbetssätt för driftoptimering med målet att skapa rutiner och arbetssätt inom organisationen som lever över tid.
 Prioritera och åtgärda klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor i befintlig och planerad bebyggelse	 Fortsätta	Klimathandlingsplan med inventering är klar. Åtgärdsförslag ska tas fram för riskklassade fastigheter i befintligt bestånd och för nyproduktion. Omfattar risker för skyfall och övertemperatur
 Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation	 Fortsätta	Bolagets mobilitetsstrategi implementerad i nyproduktion
 Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak	 Fortsätta	Bolaget målstyr på att öka solcellsytan till 9000 kvm år 2023, genom solceller i nyproduktion om befintligt bestånd.
 Välja fjärrvärme som uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån lönsamhetskrav	 Fortsätta	All nyproduktion utgår från att primärt välja fjärrvärme

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
och ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat		

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser

Fastighetsutveckling av befintligt bestånd tillsammans med lönsamma investeringar i nyproduktion skapar förutsättningar för en långsiktigt hållbar ekonomi i bolaget. Familjebostäder har en stark finansiell ställning med en hög soliditet och låg belåningsgrad, vilket skapar goda förutsättningar för fortsatt tillväxt.



Den långsiktiga underhållsplaneringen är en nyckelfaktor för att affärsmässigt förvalta det förmögenhetsvärde som fastighetsbeståndet utgör. Bolaget har en fortsatt hög ambitionsnivå och arbetar strukturerat och proaktivt med både större ombyggnationer och planerat underhåll för att bidra till framtida kostnadsbesparingar.

Bolaget kommer arbeta vidare med att öka affärsmässigheten i bolaget och säkerställa ett affärsmässigt agerande genom utbildningar samt utveckling av bolagets beslutsstödsystem för förbättrad ekonomistyrning och uppföljning utifrån uppsatta mål.

Digitaliseringen skapar möjligheter till intern effektivitet inom bland annat områdena fastighetsdrift, administration, inköp och kundkommunikation, där digitalt stöd kan öka produktiviteten och kundnöjdheten. Digitalisering är även en möjliggörare för utveckling och effektivare drift och förvaltning. Inom ramen för bolagets fastighetssystem, Fast2, pågår löpande utveckling för ökad automatisering och digitalisering vilket ger möjligheter till effektivisering och ökad produktivitet.

Bolaget kommer fortsätta arbeta för en aktiv fastighetsförvaltning.

Arbetet med en mer transparent, rättvis och systematiserad hyressättning fortsätter vilket ska resultera i en förändrad hyresstruktur för att bättre spegla läge, kvalitet och övriga bruksvärdesparametrar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Utreda om och hur innovativa spetsprojekt inom miljöområdet kan genomföras med lägre kalkylränta, samt vilka kostnader det skulle innebära	 Fortsätta	Fortsatt analys för att möjliggöra projekt utifrån affärsmässiga principer och marknadsmässiga avkastningskrav i enlighet med gällande regelverk i Allbolagen.

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Kvalitet, innovation och digitalisering

I linje med stadens vision om att vara världens mest innovativa och smarta stad har Familjebostäder ”digitalt först” som övergripande strategi. Att förbättra våra digitala arbetssätt, relationer och tjänster, både internt och externt med hyresgäster och entreprenörer, är i fokus när vi utvecklar vår verksamhet.

Störst genomslag av de digitala satsningarna sker hos våra hyresgäster. Det nya fastighetssystemet, FAST2, skapar möjligheter till fler e-tjänster, förbättrad service och minskar administrationen varför utvecklingsmöjligheterna som det nya systemet erbjuder har fortsatt hög prioritet i bolagets utvecklingsagenda.

Familjebostäder kommer under 2021 att implementera ett nytt avtal för kommunikationstjänster. Det nya avtalet möjliggör för bolaget att successivt kunna leverera nya tillkommande tjänster till våra hyresgäster som ligger i linje med den samhällsutveckling som sker.















Internt spelar digitalisering en viktig roll för automatisering och effektivisering av bostadsbolagets inre arbetsprocesser. Här prövas tekniker såsom robotar i olika former och AI för att se hur vi kan nyttja dessa och vilka krav det ställer på oss som bolag och på våra leverantörer.

Digitalt först som strategi ställer höga krav på medarbetarnas förändringsförmåga vilket gör att digitalisering går hand i hand med en utveckling av företagskulturen och de interna processerna för ledning och styrning. Särskilt utpekade resurser finns för process- och projektutveckling, i syfte att utveckla systematik och kvalitet.

Sedan ett år tillbaka pågår också ett arbete tillsammans med alla medarbetare i syfte att utveckla företagskulturen för att främja ett ansvarstagande medarbetarskap, något som är en förutsättning för att nå uppsatta mål.

Bolaget fortsätter sitt deltagande i Allmännyttans digitaliseringsinitiativ, ett samarbete med Sveriges Allmännytta och övriga allmännyttiga bolag med målet att snabbare och med samordnade resurser kunna driva digitaliseringsfrågor.

Mer än hälften av bolagets medarbetare har under 2020 i huvudsak arbetat hemifrån, något som har förändrat synen på arbetets organisering på motsvarande sätt som i övriga samhället. Nya och förändrade förhållningssätt kommer att behöva tas om hand långsiktigt framöver.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse	 Fortsätta	Identifiera och analysera fastigheter som av olika anledningar inte bedöms ha strategisk betydelse för bolaget.
 Beakta teknologisk utveckling inom miljö- och klimatområdet såsom energilagring för överskottsel från bolagets elproduktion i syfte att nå ett hållbart och energieffektivt bestånd	 Fortsätta	Fortsätta beakta teknologisk utveckling inom miljö- och klimatområdet såsom energilagring för överskottsel från bolagets elproduktion i syfte att nå ett hållbart och energieffektivt bestånd
 Bistå äldrenämnden och stadsdelsnämnderna med införandet av smarta lås	 Fortsätta	Fortsätta bistå äldrenämnden och stadsdelsnämnderna angående lösningar för smarta lås
 Effektivisera förvaltningsorganisationen och skapa gemensamma funktioner i förvaltning och byggande	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. En effektiv organisation och processer är av strategisk och affärsmässigt betydelse för att nå bolagsövergripande mål.
 Fortsätta förbättringsarbetet med bolagens upphandlingskompetens	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Kompetens, effektiva processer och en god avtalsuppföljning är grundläggande för att nå bolagsövergripande mål.
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer	 Avsluta	Klar. Nytt avtal upphandlat för att kunna leverera ny efterfrågade tjänster.
 Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma och det krävs för att få framdrift i stadsutvecklingsprojekt	 Fortsätta	Bolaget ska fortsätta söka efter möjliga exploateringsfastigheter att förvärva i det ordinarie ackvisitionsarbetet.