

Utfallsrapport Tertial 2 2025

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	4
Analys av ekonomisk utveckling	4
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt	5
Analys	6
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	7
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid	7
1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan.....	7
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	8
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	9
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	11
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	12
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	12
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	19
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	21
2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	22
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	23
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	23
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	28
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	29
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	36
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.....	38
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	38
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	41

Sammanfattande kommentar

Utifrån äldreboendeplanens planeringsinriktning 60/40 vad gäller kommunalt respektive privat ägande av vård- och omsorgsboenden ska Micasa Fastigheter uppföra 23 vård- och omsorgsboenden fram till 2040. Micasa Fastigheter har under året fortsatt genomförandet av fastighetsutvecklingsplanen baserat på behovet ovan enligt stadens äldreboendeplan, där arbete pågår med sex nya vård- och omsorgsboenden. Det första av dessa, Ånn, beräknas stå klart 2028, övriga är i tidiga planeringsskeden. En markanvisning som bolaget hade i Riksby, Bromma har utgått under våren 2025. Med nuvarande förutsättningar och utmaningar kommer bolaget ha svårt att leverera planerade projekt i takt med stadens behov, vilket kommer kräva ökade insatser och utveckling av bolagets arbetssätt samt samverkan med staden framåt.

Micasa Fastigheter arbetar även med att tillskapa nya seniorbostäder bland annat med utgångspunkt från målet 1500 nya seniorbostäder till 2040. Under året har 205 nya seniorbostäder i Enskededalen, 106 seniorbostäder i Farsta strand och 32 seniorbostäder i Axelsberg färdigställts och inflyttning pågår.

Arbetet har fortgått med omvandlingsprojekt i fyra fastigheter. Omvandlingarna planeras ge ett tillskott på cirka 340 seniorbostäder. Det pågår planering i tidiga skeden för fem seniorbostadsprojekt i nyproduktion som kan ge ett tillskott om cirka 350 seniorbostäder. Det första projektet, med 63 seniorbostäder i Årsta, påbörjas 2025 och beräknas vara färdigställt 2028, övriga fyra är i tidiga planeringsskeden.

Merparten av bolagets fastigheter är byggda på 1970- och 80-talet och står nu inför stora underhållsbehov. Fastigheternas ålderskoncentration gör att många genomgripande upprustningar till viss del kommer att behöva ske parallellt. Bolaget har tagit fram en plan för genomförande av upprustningen som sträcker sig över en period om knappt femton år.

Under året har arbete även skett inför införandet av egen fastighetsdrift i västerort i höst. Arbete har även pågått med att öka produktionen av förnybar energi i bolagets fastigheter och minska energianvändningen i bolagets fastigheter. Bolaget arbetar även vidare med cirkulärt byggande och återbruk i ett flertal projekt. I början på mars tillträdde Katarina Wåhlin Alm som ny Vd för Micasa Fastigheter i Stockholm AB efter Maria Mannerholm.

Bolagets ekonomiska ställning är ansträngd med förväntade negativa resultat under budgetperioden och framåt. De höga investeringsbehoven, ökade kostnader samt för låga intäkter generellt är en stor utmaning som bolaget jobbar aktivt med att hantera bland annat i dialog med Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB. Målet är att klara av att uppgradera och utöka bolagets fastighetsportfölj i takt med stadens behov och en bolagsekonomi i balans på lång sikt

I prognosen för T2 bedöms resultatet efter finansiella poster beräknas uppgå till minus 17 mnkr. Budget för perioden är minus 10 mnkr. Investeringarna i om- och nybyggnation beräknas uppgå till 750 mnkr, budget för året var 820 mnkr.

Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget VB	Prognos
Omsättning	806 095	1 230 248	1 212 999
Rörelsekostnader	-389 636	-620 276	-609 914
Avskrivningar	-191 271	-314 440	-308 000
Nedskrivningar och Utrangeringar			
Personalkostnader	-86 366	-136 073	-134 284

Nyckeltal	Utfall	Budget VB	Prognos
Övriga kostnader	132	-21 000	-27 440
Finansnetto	-98 374	-148 459	-150 361
Resultat efter finansnetto	40 580	-10 000	-17 000

Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget VB	Prognos
Nyproduktion	35 799	169 000	94 519
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	328 659	537 000	527 675
Ersättningsinvesteringar	80 336	114 000	129 172
Summa investeringar	444 794	820 000	751 366

Investeringarna i om- och nybyggnation beräknas uppgå till 750 mnkr, budget för året var 820 mnkr. Förklaringen till sänkningen beror främst på förskjuten tidplan i projekt Ånn 7, nyproduktion vård- och omsorgsboende och seniorbostäder, då genomförandebeslutet fattades senare än planerat. Vidare har projektet på Dalbon 1 i Blackeberg, seniorbostäder, skjutits i tid.

Projektportföljen består av nyproduktion, större totalupprustningar, hyresgäst Anpassningar, drifttekniska uppgraderingar och underhåll. Det finns även en mindre del som avser tidiga skeden såsom volymstudier och utredningar som förberedande arbete och beslutsunderlag inför de kommande årens fastighetsutveckling och investeringar. För att säkerställa att investeringsprojekten följer ekonomiska och kvalitativa parametrar är strategin att upphandla merparten av entreprenaderna i affärsmodellen samverkan. Bolaget fortsätter följa utvecklingen av hur prisökningen av byggmaterial och transporter kommer att påverka bolagets projekt. Bolaget söker investeringsstöd i alla byggprojekt där det är möjligt.

Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	153
Balansomslutning	7 783 546

Analys

Resultatet efter finansiella poster beräknas uppgå till minus 17 mnkr. Budget för perioden är minus 10 mnkr. Intäkterna förväntas uppgå till 1 213 mnkr, budget för året är 1 230 mnkr. Det har identifierats förändringar på intäkter främst kopplat till projektfastigheterna. Det som påverkar är bland annat när inflyttningar sker, nya hyror efter inflyttning, rabatter för hyresgäster som påverkas av störning i samband med ombyggnader.

Årets driftskostnader kopplade till fastigheterna förväntas uppgå till 562 mnkr, budget för året är 580 mnkr. Bolaget fortsätter lägga stort fokus på uppföljningen av bolagets tre driftleverantörer, det är ett av bolagets större avtal och påverkar stor del av kostnaderna för skötsel och reparationer. Driftområde västerort tas över i egen regi från 1 oktober, det är stort initialt arbete att få förändringen på plats men förväntas ge besparingar i förlängningen. Arbete pågår även för att sänka fastighetskostnaderna inför, under och efter byggprojekten. **Kostnadsminskningarna i prognosen beror bland annat på att kostnaderna för snö- och halkbekämpning i början av året var lägre än normalt. Värmekostnaderna har varit lägre under den första delen av året och det har även varit lägre värmekostnader i projektfastigheterna än beräknat. Vidare är det en positiv trend med lägre reparationskostnader i fastigheterna. Även elkostnaderna prognostiseras att bli lägre än budgeterat.**

Årets avskrivningar förväntas uppgå till 308 mnkr, budget för året är 314 mnkr. Årets utrangeringar förväntas uppgå till 27, budget för perioden var 21 mnkr. Det är pågående projekt som påverkar posterna för avskrivning och utrangering.

Administrations- och personalkostnader förväntas uppgå till 182 mnkr, budget för året är 176 mnkr. Bolaget har en tvist med tidigare driftleverantör och kostnaderna har varit högre än budgeterat.

Räntenetto uppgår till 150 mnkr, budget för perioden är 148 mnkr. Förändringen beror på att räntenivån för året prognostiseras vara något högre än budgeterat, dock är den uppskattade skulden något lägre än vid budget vilket gör att den totala förändringen inte blir så stor.

Stor del av bolagets fastigheter hyrs ut till staden. Samverkansavtalet mellan Micasa och Stockholms stad är styrande för hur hyresavtalen ska utformas och hyran sättas. Bolaget ska drivas affärsmässigt samtidigt som bolaget ska bidra till att hålla nere stadens lokalkostnader. Hyresnivåerna sätts utifrån historiska nivåer i tidigare ramavtal samt ett lägre kostnadsläge generellt, vilket har förändrats drastiskt de senaste åren på i samband med den höga kostnadsutvecklingen under pandemin, en ökad finansiell oro och osäkrare marknadsförutsättningar i hela samhällsbyggnadssektorn.

Bolaget fortsätter samarbetet med kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB med att se över samverkansavtalet under året. En anpassning av samverkansavtalet till dagens förutsättningar är avgörande för att möjliggöra genomförande av kommande investeringar och underhåll men utifrån fortsatt konkurrenskraftiga hyresnivåer som gynnar staden långsiktigt i relation till andra alternativ.

Utifrån lekmannarevisorernas rekommendationer arbetar bolaget med att utveckla arbetssättet för avtalsuppföljning. Dessa revideringar beräknas bli klara under året. [Arbete pågår även för att förtydliga rutiner kring ÅTA och åtgärder för att förbättra fastigheternas skyfallshantering. Även dessa beräknas bli klara under året.](#)

1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden

1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst


Bolagets fastigheter och utemiljöer ska ha goda miljöer med en hög grad av tillgänglighet. Tillgänglighetsfrågor är en mycket viktig aspekt i arbetet med att utveckla bolagets fastigheter. I enlighet med ramprogrammen för nyproduktion av seniorbostäder och vård- och omsorgsboenden är en hög grad av tillgänglighet en grundpelare såväl i de enskilda lägenheterna som i de gemensamma utrymmena och utemiljön. Där det är möjligt strävar bolaget även efter utökad nivå av tillgänglighet vid ombyggnation av befintliga lägenheter.

Utöver att Micasa Fastigheter genomgående har ett stort fokus på tillgänglighetsfrågor i arbetet med att förvalta och utveckla bolagets fastigheter, har ett antal nya aktiviteter tagits fram inom bolaget i syfte att uppnå relevanta fokusområden enligt stadens reviderade program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029.

Arbetet fortgår utifrån bolagets fastighetsutvecklingsplan för ombyggnation och nyproduktion av såväl vård- och omsorgsboenden, LSS-bostäder som seniorbostäder. En viktig aspekt, som också är en stor utmaning, är att hyresnivåer behöver hållas på en överkomlig nivå så att bostäderna blir attraktiva och möjliga att hyra för så många enskilda som möjligt. Rimliga hyresnivåer är också viktigt för stadsdelsförvaltningarna vid blockförhyrning av bolagets fastigheter.

Stadens insatser till bland annat äldre personer som lever i hemlöshet är fortsatt prioriterat. Som ett led i detta arbete fortsätter bolaget att förmedla cirka 25 seniorbostäder årligen via SHIS till personer över 65 år

som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Micasa arbetar även med vräkningsförebyggande åtgärder som bland annat innebär att bolaget handlägger alla hyresärenden individuellt med målet att undvika vräkning av bolaget direkthyresgäster. Vid eventuell tomställning, och om fastighetens skick medger det, ser bolaget alltid över möjligheten till att temporärt hyra ut bostäder och lokaler i avvaktan på permanent användning för bolagets prioriterade målgrupper.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Utred evakueringshissar Analys Utredning pågår.

1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet

Bolaget bidrar till att skapa en äldrevänlig stad genom att tillhandahålla och tillskapa tillgängliga och trygga bostäder som kan möta behoven hos stadens ökande antal äldre. Arbetet har fortgått utifrån bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder både vad gäller nyproduktion och ombyggnation av befintliga fastigheter. Bolagets ramprogram för nyproduktion av seniorbostäder är vägledande i arbetet som baseras på kunskap om äldres önskemål och behov för att skapa trygga och tillgängliga bostäder med målet att stödja och underlätta ett självständigt liv samt öka förutsättningar för kvarboende. Under perioden har arbetet även fortgått med att revidera ramprogrammet och ett förankringsarbete kring syftet och målen med ramprogrammet pågår inom bolaget.





I bolagets seniorbostäder finns ett väl genomtänkt och beprövat koncept. Möjlighet till social gemenskap är en viktig aspekt som också utgör en del av målen för en äldrevänlig stad. Utgångspunkten är att det alltid ska finnas tillgång till lokaler för social gemenskap som möjliggör ett aktivt liv och bolaget ger också stöd för att bilda och hålla samman trivselsråd för att öka gemenskapen inom boendet. Trivselsråden bidrar till att bryta ofrivillig ensamhet och social isolering och utgör därmed en ytterligare trygghetsfaktor för bolagets seniorhyresgäster. Kundförvaltare erbjuder också olika former av trygghetsskapande stöd till hyresgästerna och anordnar regelbundet aktiviteter. [Under ett par veckor i juni anordnade även sex aktivitetsledare en mängd aktiviteter tillsammans med seniorhyresgästerna i ett antal seniorbostäder, vilket var mycket uppskattat bland hyresgästerna.](#)



Vid majoriteten av bolagets seniorbostäder finns tillgång till aktivitetscenter som drivs av respektive stadsdelsförvaltning. Bolaget för vid behov en dialog med stadsdelsförvaltningarna kring möjligheten att tillskapa aktivitetscenter där det i dagsläget saknas och aktivitetscenter planeras in i bolagets kommande nyproduktion och omvandling till seniorbostäder. Det är viktigt att det finns en samsyn inom staden gällande behovet av aktivitetscenter i seniorbostäderna. Ett arbete har i enlighet med uppdrag i budget pågått med äldreförvaltningen kring uppdraget att se över hur seniorbostäderna kan utvecklas i syfte att öka servicen och skapa fler möjligheter för att samlokalisera aktivitetscenter, hemtjänst och annan service riktad till äldre. I samråd med stadsdelsförvaltningarna, kommer bolaget inom kort även att påbörja ett arbete med att ta fram ett ramprogram för aktivitetscenter i tillkommande såväl som i befintliga seniorbostäder.

Bolaget deltar i det årliga arbetet med att revidera stadens äldreboendeplan, i år är arbetet något förändrat och planen kommer att presenteras under hösten. Micasa Fastigheter kommer även att delta i arbetet med översyn och utvecklingsförslag på modellen för stadens äldreboendeplanering som leds av stadsledningskontoret.

Bolaget har i enlighet med äldreboendeplanen och ägardirektiv i uppdrag att uppföra nya seniorbostäder och vård- och omsorgsboenden för att möta behoven hos den åldrande befolkningen. Arbetet har fortgått under

perioden vad gäller planeringen av den nybyggnation av vård- och omsorgsboenden som hittills har fastställts med staden som huvudman fram till 2040. Samtliga nybyggnationer planeras i enlighet med bolagets reviderade ramprogram för vård- och omsorgsboende i syfte att bli trygga, trivsamma och resurseffektiva för både boende och personal.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Ljudanpassa samtliga fastigheter med bristfälliga hörselmiljöer				<p> Fortsatt inventering och åtgärder för att säkerställa bra hörselmiljöer i fastigheterna</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med inventering fortsätter enligt plan i ett antal fastigheter under året. Då bolaget har många projektfastigheter har det säkerställts att utredning av ljudmiljöer är en del av bolagets krav för dessa ombyggnads- och nybyggnadsprojekt.</p>
 Stödja äldrenämnden i det uppsökande arbetet av personer 65 år eller äldre i syfte att bryta ofrivillig ensamhet och social isolering				<p> Utveckla samverkan med stadsdelsförvaltningarna och erbjuda dem hjälp att sprida information till bolagets seniorhyresgäster gällande respektive stadsdelsförvaltnings uppsökande verksamhet och sociala aktiviteter som de anordnar i syfte att bryta ofrivillig ensamhet och social isolering.</p> <p>Analys</p> <p>Micasa Fastigheter har fortsatt arbetet med en tätare samverkan med stadsdelsförvaltningar gällande informationsspridning om uppsökande verksamhet för att bryta ofrivillig ensamhet bland äldre. I detta arbetet förs även dialog kring vikten av att staden bedriver aktivitetscenter i bolaget fastigheter med seniorbostäder och att bolagets och stadsdelsförvaltningarnas verksamheter kompletterar varandra</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				vad gäller sociala aktiviteter.
 Tillsammans med berörd stadsdelsnämnd säkerställa gemensamhetsytor, aktivitetscenter med goda möjligheter till rörelse och utrymmen för hemtjänst i tillkommande såväl som befintliga seniorbostäder				 Dialog med stadsdelsförvaltningar för att utöka antalet aktivitetscenter i fastigheter utan aktivitetscenter samt därutöver se över möjligheterna att tillskapa hemtjänstlokaler som stadsdelsförvaltningar kan erbjudas att hyra i såväl tillkommande som befintliga seniorbostäder. Analys Dialog sker löpande med stadsdelsförvaltningar. Under året har frågan bland annat tagits upp i flera aktuella ärenden där ombyggnation till seniorbostäder har färdigställts eller planeras i befintliga fastigheter. Det är viktigt att det finns en samsyn inom staden gällande behovet av aktivitetscenter i seniorbostäderna.
				 I samråd med stadsdelsförvaltningar ta fram ett ramprogram för aktivitetscenter. Analys Arbetet med att ta fram ett ramprogram för aktivitetscenter som fastställer ytor och funktioner kommer att inledas under hösten.

1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv



För Micasa Fastigheter är det viktigt att skapa en estetiskt tilltalande närmiljö. Vacker och spännande konst är en självklar del inom bolaget. De konstverk som bolaget äger och förvaltar syns i entréer, allmänna utrymmen och trädgårdar i och kring fastigheterna.

Vid ny-, om- och tillbyggnad placeras ny konst i fastigheten i enlighet med 1 %-regeln.

Under våren har bolaget, liksom tidigare år, samarbetat med Liljevalchs för att ta fram en filmad version med guidning av Vårsalongen. Detta som en tillgänglighetssatsning för bolagets hyresgäster som på det sättet kan se visningen från sitt hem.

Under hösten 2025 beräknas tre 1%-konstprojekt i samband med ombyggnationsprojekt att bli klara (Vasen,

Dalen och Edö).

Micasa Fastigheter bidrar till Stockholms stads program för idrott, motion och friluftslivs genom att tillhandahålla utemiljöer kring bolagets fastigheter som på olika sätt stimulerar till rörelse och aktivitet bland de boende. Bolaget tillhandahåller även lokaler för aktivitetscenter, där stadsdelsförvaltningarna genomför olika typer av hälsofrämjande aktiviteter för äldre.

2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring



Bolagets arbete med att hitta möjligheter för minskning av direkta och indirekta utsläpp avseende klimatpåverkande växthusgaser pågår samtidigt som diskussion pågår med systerbolagen inom koncernen samt med Stockholms stad. I arbetet ingår bland annat val av material för byggande, transporter, energianvändning i fastigheter och i byggprojekt samt cirkulärt tänkande. Även beteende hos leverantörer, hyresgäster och medarbetare kan bli bidragande områden för att klara målet.









Vid upphandlingar och inköp ställer bolaget krav avseende utsläppsminskning. Även inom detta område kommer ett arbete att genomföras för att se på vilka sätt som specifika krav eller modeller kan bidra till lägre koldioxidavtryck.


Bolagets arbete inom cirkulärt byggande, med fokus på återbruk, fortgår. Insatserna bidrar till minskade klimatutsläpp men ökar också förståelsen för cirkularitet i allmänhet. Fokus kommer förflyttas mot att se hela livscykeln hos produkterna och inte enbart fokusera på avfallshantering och återbruk. Det kan exempelvis innebära att material redan i ett tidigare väljs och utformas på ett sätt så att de har längre livslängd, är möjliga att demontera och flytta samt har lågt avtryck.







Det finns ett fortsatt behov av att klimatanpassa fastigheter genom att till exempel säkerställa ett svalt inomhusklimat under varma sommarperioder för bolagets målgrupp av hyresgäster. Bolaget strävar efter att i första hand bemöta behovet genom passiva lösningar som exempelvis olika typer av solavskärmning men även semiaktiva som frikyla där så är möjligt. Aktiva lösningar som komfortkyla undviks av klimat-, energi- och ekonomisk synpunkt men utreds i särskilda fall då andra lösningar ej är möjliga.











Bolagets energibesparande åtgärder är integrerade i det planerade underhållet för innevarande år samt i aktuella ombyggnadsprojekt. Bolaget utgår från genomförda energikartläggningar som underlag för val av åtgärder i underhållsplaneringen som är bidrar till att minska energianvändningen. Genom att utföra underhållsåtgärderna eftersträvas en långsiktig minskning av både fastighetsrelaterad energi och hyresgästsrelaterad energi.










Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att samtliga LSS-boenden ska byggas med trästomme samt fler av bolagets seniorbostäder ska byggas helt i trä				 Nyproduktion av LSS i Kv.Tönsberg, Husby, byggs med trästomme och takstolar av trä Analys Projektet Tönsberg pågår. Projektet är projekterat för att byggas med trästomme och takstolar av trä.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till att uppfylla staden mål om att minska energianvändningen med 10 procent genom smart digital styrning, utfasning av direktverkande elsystem och energikrävande belysning samt energieffekviserande åtgärder vid renovering och ombyggnation				 Fortsätta utveckla fastighetsautomationssystemen Analys Arbetet med modernisering och utveckling av bolagets fastighetsautomationssystem fortlöper. Under året har en strategi för överordnade scadasystem tagits fram och arbetet med att integrera tekniska system och sensorer mot ett överordnat scadasystem fortsätter. Utökning och översyn av olika sensorer för att effektivisera drift och minska kostnader fortlöper. I bolagets projekteringsanvisningar har nya funktioner implementerats i projekten. Utöver detta pågår ett pilotprojekt med sensorer i källsorteringskärl för att optimera tömning utifrån hyresgäst- och miljöperspektiv.
				 Ventilations- och värmesystem moderniseras och injusteras Analys I det planerade underhållet prioriteras injustering av värme- och ventilationssystem. Bolaget kommer under året att genomföra ett antal projekt med ventilations- och värmeåtgärder utifrån inomhusklimat och energieffektivisering.
 Fortsätta arbetet för att skapa gröna och trevliga utemiljöer i anslutning till bolagets fastigheter i hela staden.	  Utemiljöindex Analys Bolaget överträffar årets mål genom ett gediget arbete och uppföljning av våra leverantörer.	88	87	
 Fortsätta arbetet med klimatanpassning av byggnader och utemiljöer med särskilt fokus på värmebölja				 Anlägga skelettjordar med magasinering och fördröjning av dagvatten Analys Under året har bolaget genomfört åtgärder för att förbättra dagvattenhanteringen. Regnbäddar har anlagts vid Guldbroloppsmminnet och en

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				mindre lösning för fördröjning av dagvatten har utförts i växtbädd vid Edö.
				<p>▶ Anpassa planteringar och innegårdar med möjlighet till skugga/sol</p> <p>Analys</p> <p>På Bergholmsbacken planeras både för pergola och trädplantering, med fokus på att skapa skuggiga ytor på den i övrigt solutsatta innergården.</p>
				<p>▶ Fortsatt dialog med staden och verksamheter avseende fjärrkyla</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har redovisat kostnader för att implementera fjärrkyla i ett antal fastigheter för att minska effekter av värmebölja. I dialog med SLK har kostnaden för installation av fjärrkyla bedömts vara hög och andra alternativ prioriteras. Bland annat ser bolaget över möjligheten till frikyla via bergvärmsystem vid större ombyggnadsprojekt och i nyproduktionen, där det är möjligt. Utöver det görs andra insatser för att minska effekterna av värmebölja i utomhusmiljö och i fastigheters solskydd.</p>
				<p>▶ Utredda passiva skydd och åtgärder i klimatskal i samband med nyproduktion och större ombyggnadsprojekt</p> <p>Analys</p> <p>I de pågående nyproduktionsprojekten Ånn och Tönsberg har fokus varit på att förbereda så att de lösningar som valts under projekteringen kan genomföras enligt plan. För våra större ombyggnationer har flera åtgärder genomförts under året.</p>
 Förstärka arbetet med att öka andelen återbrukat material vid ny- och ombyggnation				<p>▶ I samband med revidering av projekteringsanvisningar skapa dokument med återbrukspolicy och vägledning för arbetssättet.</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Återbruk har fortsatt att krävställas tidigt i alla större ombyggnationer och nyproduktioner. För att stödja det växande återbruksarbetet har fokus legat på att integrera erfarenheter och goda exempel i styrande dokument och upphandlingsprocesser.
				 Utveckla arbetet med återbruk i drift och skötsel Analys Bolaget fortsätter arbetet med att utveckla återbruk i såväl projekt som drift. I driften återbrukas bland annat vitvaror, innerdörrar, lägenhetsdörrar och köksinredning.
				 Återbruka redan implementerade arbetssätt för återbruk och cirkulärt byggande Analys Under året har befintliga arbetssätt för återbruk och cirkulärt byggande inte bara bibehållits utan även tillämpats i fler projekt än tidigare. Rutiner och erfarenheter från tidigare satsningar har vidareutvecklats och integrerats i både nyproduktion och större ombyggnationer.
 Intensifiera arbetet med att installera solceller på alla tak där det lämpar sig, vid nybyggnation såväl som på befintliga fastigheter				 Fortsatt projektering och installation av solceller Analys Bolaget följer planen om att installera solceller i större ombyggnads- och nybyggnadsprojekt där det är ekonomiskt möjligt, samt i en till två fastigheter under förvaltning årligen.
 Säkerställa att all nybyggnation når en miljöbyggnadsstandard minst silver och sträva efter att ombyggnationer gör det				 Utredda möjligheten att implementera minskad energianvändning i samband med byggprojekt och projektera för en drifteffektiv byggnad i förvaltning efter utförd ombyggnad eller nyproduktion Analys Energi är ett prioriterat fokusområde i projekteringen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				av samtliga nyproduktions- och ombyggnationsprojekt. Under året har energiberäkningar genomförts i alla projekt och resultaten har kombinerats med LCA- och LCC-beräkningar för att välja långsiktigt hållbara tekniska lösningar och produktval.
 Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen				 Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen Analys Bolaget inventerade var det lämpar sig att installera solceller 2014-2015 och följer bolagets plan för installation och prioriterar utifrån budgetmedel och ökar kontinuerligt den lokala elproduktionen.
 Utveckla arbetet med att skapa ett gott och svalt inomhusklimat även under värmeböljor och årets varma månader				 Implementera åtgärder utifrån bolagets strategi för värmebölja Analys Implementering av åtgärder enligt strategi för värmebölja utförs enligt gällande underhållsplanering och prioriteras utifrån utsatta fastigheter. Detta är en del av företagets inarbetade process som följs årligen.
	  Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt Analys		100 %	
	  Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet Analys		100 %	
	  Andel större ombyggnader där den		100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	köpta energin minskar med minst 30 procent Analys			
	 Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet Analys		50 %	
	 Elproduktion baserad på solenergi Analys		510 MWh	
	 Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader Analys		375 kg CO2e per m2 BTA	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2) Analys		114,24 kWh/m2	
	 Köpt energi i stadens organisation Analys		93 GWh	
	 Mängd byggavfall vid nyproduktion Analys		40 kg per m2 BTA	
	 Relativ energianvändning Analys		114,24 (kWh/enhet)	
				  Exploateringsnämnden ska i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>AB i samråd med kommunstyrelsen utreda och implementera på marknaden befintlig digital och standardiserad redovisning av miljö- och klimatdata för bygg- och anläggningsentreprenader i staden</p> <p>Analys</p> <p>Arbetsgrupper och dialoger mellan bolaget, systerbolagen och kommunstyrelsen har pågått under året med syfte att utreda och förbereda implementeringen av en gemensam digital och standardiserad redovisningsmetod för miljö- och klimatdata inom bygg- och anläggningsentreprenader.</p>
				<p> Fastighetsnämnden ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden utreda möjligheter till införande av bonus-vitesmodell för kravställning i upphandling av byggentreprenader och i byggprojekts utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget deltar i arbetet.</p>
				<p> Servicenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB planera för etablering av en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys Under året har den stadsgemensamma återbrukscentralen tagits i drift. Då bolagen ska prioritera att pröva och driva en återbrukshub i egen regi och en sådan redan finns, har fokus varit att nyttja och utveckla arbetet i den egna återbrukshubben. Utifrån utfallen går det att bekräfta att mängden återbruk har ökat i projekt.





2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar



Micasa Fastigheter arbetar för att öka den biologiska mångfalden inom och kring fastigheterna. Detta görs bland annat genom att släppa upp ängsmark, tillåta dödved, uppsättning av fågelholkar och bihotell, aktiva val av växtlighet och förstärkningsarter. Biologisk mångfald ingår som krav vid entreprenadupphandlingar. Uppgivna insatser och åtgärder för att uppnå kraven utvärderas i samband med genomgång av inkomna anbud.

Bolaget uppdaterar kontinuerligt strategin för hantering av värmeböljor och har genomfört diverse åtgärder för att säkerställa inomhusklimat samt minimera översvämningsrisker. Stadens karteringar avseende värme och skyfall ligger till grund för riskvärdering avseende respektive fastighet. En aktiv dialog med stadens olika aktörer har pågått under året.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Prioritering av åtgärder för skyfall dokumenterat i ordinarie underhållsplan. Analys Arbetet med att implementera åtgärder för skyfall fortsätter med prioritering utifrån riskfastigheter och verksamhet. Parallellt pågår en upphandling och implementering av ett nytt system för myndighetsbesiktningar och underhållsplanering för att digitalisera och utveckla bolagets underhållsplanering. Åtgärder prioriteras årligen i budgetarbetet enligt bolagets prioritering för


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				underhållsåtgärder.
				  Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB och i samråd med kommunstyrelsen fortsätta arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall Analys Micasa Fastigheter deltar i arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall.
				 Öka andelen av biokol Analys Bolaget kommer under året fortsätta att ersätta jord i planteringar med biokol så långt det är möjligt och utifrån tillgång på biokol.
				 Ökad biologisk mångfald genom ängsmark Analys Bolaget kommer under året att utöka andelen ängsmark i fastighetsbeståndet och fortsätta arbetet i samarbete med hyresgäster och markskötsel företag. Då Micasa Fastigheter under året har ingått avtal med nya markskötselentreprenörer

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				har frågan på nytt aktualiserats med de entreprenörerna.

2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar


Bolaget arbetar vidare med utbyggnaden av laddinfrastruktur. De tekniska förutsättningarna för installation i bolagets garage har kartlagts. Fokus har varit på bolagets garage där möjligheterna för utbyggnad bedöms mer gynnsamma än vid bolagets markparkeringsplatser. Bolaget hyr ut parkeringsplatser och garage till Stockholm Parkering som sedan hanterar de enskilda uthyrningarna av parkeringsplatser. Om rätt tekniska förutsättningarna finns i fastigheten samt att det finns en efterfrågan på att hyra laddplats så är förutsättningarna goda att genomföra utbyggnaden. Att bygga ny- eller uppdaterad elnätsanslutning för att möta utbyggnaden kan dock bli kostsam och därmed försvåra utbyggnadstakten av laddinfrastrukturen. [Under perioden har ett nytt övergripande avtal tecknats med Stockholm Parkering och nästa steg kring utbyggnad av laddinfrastruktur kan tas.](#)

Vid upphandlingar ställs anpassade krav på transporter och fordonsflotta för att minska utsläppen av växthusgaser. Ruttplanering, teknikval och bränsleval är exempel på sådant som anpassas, kravställs och följs upp. Efterlevnaden kontrolleras löpande i samband med avtalsuppföljning och entreprenad-/driftmöten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur Analys		5 %	

2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer

Bolaget har ett fortsatt arbete med att skapa giftfria miljöer genom kloka val av produkter och material vid byggande, inventering och sanering av fastighetsföreningar. Byggvarubedömningens verktyg används för att bokföra byggmaterial som används och bolaget finns fortsatt representerat i styrelsen för Byggvarubedömningen. Utöver det så deltar bolaget i ett flertal forum för att samordna arbetet tillsammans med andra aktörer i staden samt utveckla utomhusmiljön.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen Analys	100 %	100 %	

3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla

3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd

Bolaget och staden står inför en historiskt stor utmaning där merparten av bolagets fastigheter kräver omfattande underhåll och ombyggnad för att möta dagens och framtidens behov och krav. Flera av de fastigheter som byggdes på 1970 och 80-talen behöver nu stora underhållsinsatser som kan innebära evakueringar av befintliga hyresgäster. Dessa omfattande projekt kan vara utmanande att bygga om på ett ändamålsenligt och ekonomiskt hållbart sätt, varför det krävs en gemensam samsyn inom staden för att avgöra vilka fastigheter som är strategiskt viktiga relativt det långsiktiga behovet.

Bolaget har framtagna affärsplaner för samtliga strategiska fastigheter, där fastighetens status beskrivs ur ett tekniskt, ekonomiskt och behovsmässigt perspektiv. Ett viktigt underlag för dessa är fastigheternas underhållsplaner. Fastigheternas affärsplaner uppdateras fortlöpande samt utgör underlag för bolagets samlade fastighetsutvecklingsplan.

Fastighetsutvecklingsplanen ger ett bra stöd i planeringen och framdriften av projekten som ska bidra till att uppgradera och utöka fastighetsportföljen med framför allt fler vård- och omsorgsboenden. Planen har ett stadsövergripande perspektiv och samverkar med stadens äldreboendeplan samt den nyproduktion som är planerad.

Den ökade investeringstakten kommer påverka bolagets ekonomi och finansiella förutsättningar under ett antal år med negativa resultat och minskad soliditet som följd. Dialogen fortsätter med Stadshus AB och stadsledningskontoret för att säkerställa en hållbar hantering av bolagets ekonomi. Målet är att uppgradera och utöka bolagets fastighetsportfölj i takt med stadens behov och en bolagsekonomi i balans på lång sikt.


Bolaget fortsätter att arbeta för en effektiv verksamhet och administration. Fokus ligger på att hålla driftkostnaderna nere samtidigt som hög service erbjuds hyresgästerna. Eftersom bolaget fungerar som beställarorganisation är det viktigt att uppföljning av upphandlade avtal och kontroll av leverantörernas arbete görs på ett noggrant och strukturerat sätt. Bolaget fortsätter att prioritera avtalsuppföljning och avtalsförvaltning för att stärka arbetet med att säkerställa kvalitet och effektivitet. Bolagets större avtalsområde är inom fastighetsdrift och är fördelat på tre områden. Driftområde västerort tas över i egen regi från 1 oktober 2025.













Med en egen driftorganisation på plats förväntas lägre driftkostnader och ökad kvalitet i leveransen. Bolaget bedömer även att långsiktighet i skötsel och underhållsplanering kommer att förbättras samt att kundnöjdheten bland bolagets hyresgäster kommer att öka genom fast bemanning, lägre personalomsättning samt möjlighet att kunna erbjuda utökad service för hyresgästerna.




En stor del av bolagets intäkter kommer från bostadshyror, vilka förhandlas årligen med Hyresgästföreningen. Bolaget och Hyresgästföreningen har tagit fram en hyresförhandlingsmodell, som syftar till att skapa en mer transparent och systematiserad process för hyresförhandlingar. Bolaget fortsätter arbeta för att få den officiellt undertecknad.


Bolaget bevakar även möjligheterna att söka extern finansiering från staten och EU inom ramen för det svenska och europeiska klimatkontraktet 2030 för att stärka både den ekologiska och sociala hållbarheten. Dessutom kommer bolaget att fortsätta att verka för fler utvecklade samarbeten och innovativa arbetssätt för att påskynda klimatomställningen. [Bolaget har under perioden fått tillgång till bidragsportalen och utökat arbete med att identifiera relevanta bidrag att söka. Bolaget medverkar även i referensgruppen avseende handlingsplanen för ökad andel finansiering via bidrag.](#)

Under våren har ledningsgruppen genomfört ett strategiarbete för att tydliggöra riktning och fokus framåt med utgångspunkt från bolagets uppdrag, utmaningar och möjligheter för att möta bolagets mål och stadens förväntan på kort och lång sikt. Detta har resulterat i ett antal prioriterade fokusområden som kommer att implementeras i organisationen under höstens verksamhetsplanering.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för ökad egen regi och arbeta med att minska beroendet av externa konsulter till förmån för egen personal, samt i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar utan att öka kostnaderna				<p>🔍 Identifiera bolagets gemensamma kompetens och utveckla processer och arbetssätt, för att effektivisera verksamheten på ett hållbart och transparant sätt</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under året fortsatt med regelbundna kompetenskartläggningar. Utifrån den aktuella bilden har anpassade utbildningsinsatser genomförts, exempelvis gemensamma brandutbildningar och en omfattande utbildning i uppdateringarna kring de nya Boverkets byggregler (BBR).</p>
				<p>🔍 Implementera drift i egen regi i västerort</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet fortlöper enligt plan. Praktisk hantering av verktyg, servicebilar samt verktyg, arbetskläder och system för arbetsorderhantering är på plats. Den första september tillträder större delen av organisationen och den 1 oktober tar Micasa över driften i Västerort. Lokal för driftorganisationen håller på att iordningsställas i fastigheten Tunet.</p>
				<p>🔍 Utveckla och digitalisera flöden av fastighetsdata och kundkontakt.</p> <p>Analys</p> <p>Under T2 har arbetet med att digitalisera och utveckla flöden för både fastighetsdata och kundkontakt hög fokus. Inom fastighetsdata har</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				pilotprojekt för insamling påbörjats och säkerhetsaspekterna kring datainsamlingen utretts.
 Arbeta för att öka extern finansiering				 Kontinuerligt se över möjligheten till extern finansiering via Klimatklivet och olika EU-program. Analys Arbetet fortgår kontinuerligt. Vad gäller möjligheten att ansöka om extern finansiering via Klimatklivet, ställde Naturvårdsverket in den planerade ansökningsperioden i början av året. Nästkommande tillfälle är aviserat under hösten 2025.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys Detta beror på ökade kostnader med anledning av tvist med tidigare driftleverantör.		5,6 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys	-8,54 %	820 mnkr	
	  Direktavkastning Analys		3,1 %	
	  Driftkostnad/kvm Analys		753	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys Den lägre prognosen förklaras bland annat av lägre intäkter samt av kostnader i	41	-10	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	samband med en tvist. Mer utförlig förklaring finns under avsnittet "Analys av ekonomisk utveckling".			
	 Soliditet, % Analys		24,5	
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, förskolenämnden, idrottsnämnden, socialnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, äldrenämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB ta fram en handlingsplan för att de kommande åren väsentligt öka andelen extern finansiering av omställnings- och utvecklingsprojekt från EU:s fonder och program samt andra finansiärer Analys Arbetet fortgår, men generellt sett innebär det i praktiken ofta betydande svårigheter att planera in detta utifrån bolagets uppkomna behov i förhållande till aktuella utlysningar av möjliga fonder eller program för ansökan om viss extern finansiering.
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med äldrenämnden, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och stadsdelsnämnderna genomföra en översyn och förslag på förändrad modell för stadens äldreboendeplanering Analys Arbetet har inletts och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				bolaget kommer att delta i det kommande arbetet
				 Äldrenämnden ska i samarbete med Micasa Fastigheter i Stockholm AB utreda hur seniorbostäder kan utvecklas i syfte att öka servicen och skapa möjligheter för att samlokalisera aktivitetscenter, hemtjänst och annan service riktad till äldre Analys Ett arbete har påbörjats med såväl politiken som äldreförvaltningen kring uppdraget att se över hur seniorbostäderna kan utvecklas i syfte att öka servicen och skapa fler möjligheter för att samlokalisera aktivitetscenter, hemtjänst och annan service riktad till äldre. Bolaget för också en kontinuerlig dialog med berörda stadsdelsförvaltningar om tillskapande av nya aktivitetscenter och lokaler för hemtjänst i pågående om- och nybyggnadsprojekt.

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb







Bolaget fortsätter utveckla sitt arbete utifrån Stockholm stads näringslivspolicy. Micasa Fastigheter är ledande inom segmentet boende för äldre inom kommunen och huvuduppdraget är att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler till stadens verksamheter. Bolagets verksamhet inom samhällsfastigheter bedrivs på en konkurrensutsatt marknad och privata aktörer ökar sin närvaro parallellt med bolaget. Stadens äldreboendepplan säkerställer en blandning av nyproduktion fördelat på privata alternativ och den nyproduktion som bolaget bedriver.

Bolagets uppdrag är att tillhandahålla lokaler för stadens verksamheter samt hyresrätter för seniorer. En viss del av lokalerna hyrs ut till privata lokalhyresgäster. Bolaget arbetar för att det ska bli en bra sammansättning av hyresgäster inom fastigheterna. Bolaget ska erbjuda ett utbud som kompletterar de huvudsakliga kundernas behov och önskemål. Genom att säkerställa att hyresgästerna kan verka och bo i bra miljöer bidrar bolaget till att stimulera tillväxt och företagsamhet. Ändamålsenliga och väl skötta fastigheter som är fullt uthyrda ger förbättrad service inom respektive närområde och bidrar till tillgänglighet för medborgarna. Bolagets fastigheter finns representerade inom staden vilket ger stor möjlighet att bidra positivt med attraktiva inkluderande miljöer samt stärka näringslivets tillväxt i alla

stadsdelar, inte minst i ytterstadsstadsdelarna. Micasa Fastigheter deltar även i lokala fastighetsägarföreningar för att skapa tryggare och attraktivare miljöer. Bolagets kontor med placering i Husby bidrar till att ge området attraktiva miljöer samt stärka det lokala näringslivet.

För att stimulera tillväxt och företagsamhet ser bolaget upphandlingar som ett viktigt verktyg. Micasa Fastigheter är en beställarorganisation som bland annat upphandlar byggentreprenader samt drift och underhåll av fastigheterna. Valet att vara en beställarorganisation har gjorts för att använda bolagets resurser på ett effektivt sätt, samtidigt främjar det ett starkt näringsliv. Under året kommer bolaget att ta tillbaka ett av tre driftområden i egen regi. Inför upphandling av nyproduktionsprojekten sker fördjupad kontakt med marknaden för att presentera projekten samt för att diskutera och informera om entreprenadform och affärsmodell. Bolaget ingår och arbetar aktivt i Rättvist byggande tillsammans med övriga fastighetsbolag inom staden. Arbetet syftar till att motverka ekonomisk brottslighet, illegal arbetskraft och oegentligheter i byggbranschen. Arbetet omfattar tydliga arbetsrättsliga villkor, utbildningar, kartläggning av underentreprenörer samt oannonserade fysiska kontroller på byggarbetsplatser. För övriga upphandlade avtal fortsätter bolaget att prioritera det interna arbetet med uppföljning av externa leverantörer och entreprenörer, vissa utvalda avtalsområden kommer väljas ut där externa kontroller kommer genomföras som ett komplement. Genom det här arbetet bidrar bolaget till stadens kraftsamling för att motverka välfärdsbrottslighet.

Bolaget utökar platserna för Stockholmsjobb och antalet ferieplatser under året för att bidra till ökad sysselsättning. Dessutom har bolaget genomfört ett pilotprojekt under sommaren där ungdomar anställts som "aktivitetsledare" för samordning av trivselaktiviteter för de äldre i ett antal utvalda fastigheter. Projektet ska utvärderas inför kommande år.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				 Fortsätta följa upp ställda krav avseende sociala krav i upphandlade avtal. Analys Ingår i bolagets arbete med avtalsuppföljning som genomförs systematiskt.
	 ● Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	23	20 st	
	 ● Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	2	1 st	

3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med



Utbyggnad i form av nyproduktion och omvandlingar

Utifrån äldreboendeplanens planeringsinriktning 60/40 vad gäller kommunalt respektive privat ägande av vård- och omsorgsboenden ska Micasa Fastigheter uppföra 23 vård- och omsorgsboenden fram till 2040.

Arbetet fortgår med sex nybyggnationer av vård- och omsorgsboenden varav fem projekt befinner sig i tidiga planeringsskeden. Det projekt som ligger närmast i planen, ett vård- och omsorgsboende i Årsta, fastigheten Ånn 7, påbörjas hösten 2025 och beräknas vara färdigställt 2028. En markanvisning som bolaget hade i Riksby, Bromma utgick under våren 2025. Anledningen var exploateringskontorets arbete med att se över stadens kommande investeringar. Det kvarstår därmed ytterligare 17 boenden som Micasa Fastigheter ska uppföra fram till 2040. Det reviderade ramprogrammet för vård- och omsorgsboenden är utgångspunkt vid bolagets nyproduktion.

Vad gäller nyproduktion av seniorbostäder fortgår bolagets plan för utbyggnad i den mån det kan möjliggöras genom markanvisningar samt även genomföras ur ett ekonomiskt perspektiv. Det är fortsatt önskvärt att utbyggnaden kan följa den demografiska utvecklingen med ett särskilt fokus på stadsdelsområden med en högre grad av otillgängligt fastighetsbestånd, men det beror i dagsläget på vilka markanvisningar som bolaget kan få samt om respektive projekt i slutändan bedöms kunna gå runt ekonomiskt. Det pågår en revidering av planen, som med anledning av dessa utmaningar delvis kommer att skifta fokus till en analys av förutsättningarna för att tillskapa nya seniorbostäder genom nyproduktion. Analysen behöver även utgå från bolagets kapacitet med hänsyn tagen till de stora underhållsbehov som finns i befintliga fastigheter samt att fler vård- och omsorgsboenden ska uppföras av Micasa Fastigheter. [Arbetet med analysen beräknas bli klart under året och kommer därefter att förankras inom staden.](#)

Bolaget har ett nära samarbete med socialförvaltningen avseende planering av utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning. Arbetet inriktats mot att möjliggöra för fler friliggande gruppboenden enligt LSS utifrån stadens identifierade behov. Byggnation av ett LSS-boende i Järva är pågående och därutöver pågår planering med [sju](#) projekt med friliggande LSS i tidiga skeden. För att tillskapa ytterligare friliggande bostäder för de aktuella målgrupperna pågår en dialog om att förvärva ett antal fastigheter från SISAB som ser ett vikande behov och efterfrågan av förskolor. [Under perioden har ett förvärv skett, av Stänkskärmen 26, och arbete pågår för att genomföra ytterligare förvärv.](#)

Vid uppsägningar av befintliga boenden som stadsdelsförvaltningarna blockförhyr provas alltid möjligheten till anpassning till seniorbostäder. [Under året har tre ombyggnadsprojekt, som omfattar 205 seniorbostäder i Enskededalen \(Dalen 20\), 106 seniorbostäder i Farsta strand \(Edö 1\) och 32 seniorbostäder i Axelsberg \(Jungfru Lona 2\) i färdigställts och uthyrning av dessa lägenheter pågår.](#)

Arbetet fortgår med projekt i ytterligare fyra fastigheter, där inriktnings- eller genomförandebeslut har fattats, för omvandling till seniorbostäder. Omvandlingarna planeras ge ett tillskott på cirka 340 lägenheter. Majoriteten, drygt 200 bostäder, beräknas vara färdigställda mellan 2025 och 2028. Dessa är belägna i Blackeberg, Norrmalm, Rågsved och Kungsholmen och är tidigare servicehus eller vård- och omsorgsboenden. Utredningar i tidiga skeden pågår för ytterligare fastigheter där möjligheten för att tillskapa seniorbostäder alternativt vård- och omsorgsboenden provas för att utveckla fastigheten för stadens äldre.

Det pågår planering i tidiga skeden för fem seniorbostadsprojekt i nyproduktion som kan ge ett tillskott om cirka 350 seniorbostäder. Det första projektet, med 63 seniorbostäder i Årsta, påbörjas 2025 och beräknas vara färdigställt 2028, övriga fyra är i tidiga planeringsskeden. Tre av seniorbostadsprojekten innefattar även nyproduktion av vård- och omsorgsboende. Bolagets ramprogram för seniorbostäder är utgångspunkt vid nyproduktion.

Utmaningar

Gällande nyproduktion ser bolaget stora utmaningar med att arbeta fram projekt som uppfyller alla krav som ställs i förhållande till att hyrorna ska hållas på en rimlig nivå samtidigt som investeringen även behöver vara lönsam för bolaget. Det ställs en mängd detaljerade krav vid nybyggnation som bolaget behöver förhålla sig till och det finns en tendens att dessa krav utökas. Förutom de krav som ställs i lagar och förordningar, ställer staden internt också detaljerade krav i detaljplaner som kan riskera möjligheten till att genomföra vissa planerade projekt i nyproduktion. Ett exempel på detta är ett förslag till reviderade

riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal som remitterades till bland andra Micasa under våren. Förslaget var inte anpassat till bolagets målgrupper och Micasa's bedömning är att om förslaget till nya riktlinjer realiseras skulle det riskera flera av bolagets planerade nybyggnadsprojekt av både vård- och omsorgsboenden och seniorbostäder.

En annan utmaning inför nyproduktion är att det finns betydande svårigheter att hitta lämplig mark inom staden där det finns behov av att utöka vård- och omsorgsfastigheter och seniorbostäder. Micasa Fastigheter har sedan 2022 till och med januari 2025 sökt 20 markanvisningar för vård- och omsorgsboenden. Den senaste markanvisningen Micasa Fastigheter erhöll var i Riksby i februari 2023. Som framfördes ovan utgick den markanvisningen under våren 2025.

Det finns elva utpekade vård- och omsorgsboenden fram till 2034. Arbete pågår med fem av dessa, tre är inte utsedda men platser utreds eller bedöms möjliga att hitta. Det saknas dock mark för de återstående tre av dessa elva vård- och omsorgsboenden. Erfarenheter från bolagets fem senaste projekt visar att processen från markanvisning till inflyttning numera uppgår till 11-13 år, så projekten kommer sannolikt att bli försenade. Det påverkar hela boendeplaneringen negativt samt möjligheterna att renovera det befintliga beståndet.

Det finns också svårigheter kring att få markanvisningar som medger större byggnader. Vid nybyggnation av vård- och omsorgsboenden krävs det ett relativt stort antal lägenheter samt specifik utformning med fastställda funktioner för att driften ska fungera ekonomiskt och verksamhetsmässigt för berörd stadsdelsförvaltning. Det medför ett behov av tomtmark som tillåter högre bebyggelse på upp till 6 våningsplan, vilket kan vara mycket svårt att hitta i en del områden inom staden.

I förhållande till bolagets uppdrag och ägardirektiv, ser Micasa Fastigheter mot denna bakgrund ett stort behov av att vidareutveckla samverkan och dialogen inom staden gällande markanvisningar, tidiga markreservationer samt detaljerade krav och styrning som ställs internt vid nybyggnationer. I annat fall finns det en uppenbar risk för att bolaget inte kommer att kunna leverera samtliga nybyggnationer i enlighet med den planering som finns för vård- och omsorgsboenden, LSS-bostäder och seniorbostäder. Under våren har bolaget deltagit i forum inom staden för att öka samarbetet kring mark och byggande.

Behov av genomgripande upprustningar i befintliga fastigheter

Merparten av Micasa's fastigheter är byggda på 1970- och 80-talet och står nu inför stora underhållsbehov. Fastigheternas ålderskoncentration gör att många genomgripande upprustningar till viss del kommer att behöva ske parallellt. Bolaget har tagit fram en fastighetsutvecklingsplan för genomförande av upprustningarna som sträcker sig över en period om ca femton år. Planen utgår från affärsplanerna där fastigheterna beskrivs ur ett tekniskt, ekonomiskt och behovsmässigt perspektiv. Löpande uppdatering av fastighetsutvecklingsplanen sker. I den stadsövergripande boendeplanen ska hänsyn tas till Micasa's analys av behovet av underhåll i befintliga vård- och omsorgsboenden. Fastighetsutvecklingsplanen har ett stadsövergripande perspektiv och samverkar med stadens äldreboendeplan samt den nyproduktion som är planerad samt möjlighet till eventuell evakuering.

Utifrån fastighetsutvecklingsplanen har bolagets styrelse under 2025 hittills fattat beslut om ett inriktningsärende rörande underhåll och utveckling och ett genomförandeärende rörande nyproduktion i enlighet med bolagets plan. Arbete fortgår med ytterligare ärenden under hösten. Utifrån fattade beslut så pågår genomgripande upprustningar eller kommer startas upp under de närmsta åren där tidigare boenden har avvecklats och där bolaget anpassar dessa till seniorbostäder. Därutöver kvarstår cirka 15 fastigheter där genomgripande upprustning behöver genomföras inom de kommande åren, vilket innebär att de fastigheterna kommer att behöva tomställas. Alla tomställningar kan inte mötas med en fastighet att evakueras till och bolaget ser behov av ytterligare tillskapande av evakueringsmöjligheter för att säkra framdriften av fastighetsutvecklingsplanen. Planering pågår för evakueringsmöjligheter i samarbete med staden.

Det krävs ett tätt samarbete och dialog med stadens verksamheter och hyresgäster för att upprustningen ska kunna planeras och genomföras på ett så bra sätt som möjligt. Samarbete pågår med berörda inom staden för planering och förankring. Ett exempel på detta är det nära samarbete och dialog som bolaget har med Kungsholmens stadsdelsförvaltning inför den kommande renoveringen av fastigheten Trossen och planering pågår för att evakuerar verksamheten till andra lokaler under renoveringstiden.

Genomförandet av det genomgripande underhållet kommer att få stor påverkan på bolagets ekonomi under de kommande åren. Till detta tillkommer den nybyggnation som bolaget ska bygga fram till 2040. Ekonomin i planen ses över kontinuerligt och för de enskilda fastigheterna behöver det säkerställas att de kan utvecklas till att bli bra och effektiva fastigheter för verksamheterna i framtiden. För fastigheter med ett omfattande underhålls- och/eller ombyggnadsbehov, som långsiktigt inte bedöms strategiskt viktiga för bolaget, prövas även andra alternativ. Det krävs en samsyn inom staden kring om fastigheten är strategiskt viktig och om ett långsiktigt behov anses finnas.

Servicehus

Under 2024 och 2025 har **tre** stadsdelsnämnder beslutat att avveckla befintliga servicehus och fler förslag om avveckling kan vara förestående. Detta främst på grund av att behov och efterfrågan av den boendeformen har minskat kontinuerligt under ett flertal år. En ytterligare orsak till att sådana beslut nu fattas är att aktuella fastigheter står inför genomgripande upprustningar. Vad gäller servicehus, som i regel har relativt stora ytor i form av korridorer, samlingssalar och andra typer av gemensamhetsutrymmen, leder en upprustning till betydande merkostnader för stadsdelsförvaltningarna i form av utökade hyreskostnader efter genomförd renovering.

Vid varje sådant ställningstagande är det alltid respektive stadsdelsnämnd som avgör och beslutar om eventuell avveckling av ett servicehus. I vissa fall kan aktuell fastighet anses lämplig att omvandla till vård- och omsorgsboende, vilket respektive stadsdelsnämnd i sådana fall beslutar om och beställer av Micasa Fastigheter. I andra fall kan stadsdelsnämnden besluta att säga upp aktuellt hyresavtal med bolaget avseende servicehuslägenheter, vilket kan leda till att bolaget beslutar att omvandla dessa till seniorbostäder efter genomförd renovering. Utifrån ett fastighetsekonomiskt perspektiv kan dock även andra alternativ bli aktuella för enskilda fastigheter.

Service, tjänster och information till befintliga och framtida seniorhyresgäster

Flera av de som söker seniorbostad via Micasa Fastigheters särskilda förmedlingsregler har olika former av behov av stöd och hjälp, vilket leder till ökade förväntningar på bolagets koncept för seniorbostäder. Det är därför viktigt att nå ut med information till stadens seniorer och till stadsdelsförvaltningarna om vad bolagets seniorbostäder kan erbjuda, men även att se över och utveckla bolagets koncept gällande bland annat möjliga tjänster och annan service som skulle kunna erbjudas till seniorhyresgäster.

Inom ramen för detta har bolaget under året påbörjat arbetet tillsammans med äldreförvaltningen utifrån budgetuppdraget om att utreda hur seniorbostäder kan utvecklas i syfte att öka servicen och skapa möjligheter för att samlokalisera aktivitetscenter, hemtjänst och annan service riktad till äldre.

Information och marknadsföring av seniorbostäder som boendeform är också en prioriterad fråga som fortgår och även kommer att behöva intensifieras med anledning av den planerade utökningen av bolagets seniorbostäder under de kommande åren. Som ett led i det arbetet har bolaget under perioden fortsatt att informera om bolagets seniorbostäder vid ett flertal möten riktat mot äldre som har anordnats av stadsdelsförvaltningar eller intresseföreningar, inklusive vid bomässor i Husby och Rågsved som Svenska Bostäder har anordnat riktat till sina hyresgäster. Bolaget kommer även fortsättningsvis att anordna öppet hus i nya seniorbostäder som färdigställs vartefter. Detta i syfte att ge intresserade möjlighet att få se ett antal lägenheter, få svar på eventuella frågor och på så sätt bilda sig en uppfattning om boendeformen.





Bolagets arbete med äldre som lever i hemlöshet eller av andra skäl har svårt att komma in på bostadsmarknaden beskrivs under målområde 1.3.






Fokusområden för lokal utveckling


Bolaget bidrar i stor utsträckning till de särskilt utpekade fokusområdena för lokal områdesutveckling. Detta bland annat genom det relativt nybyggda vård- och omsorgsboendet i Rinkeby, renoveringen av Kista vård- och omsorgsboende och servicehus där även ett av husen byggdes om till 98 nya seniorbostäder som stod klara för uthyrning hösten 2023. Bolaget har också byggt om en del av en fastighet i Tensta till ett nytt kontor som hyrs ut till stadsdelsförvaltningen och i samma fastighet färdigställdes även 53 nya seniorbostäder för inflyttning i februari 2024. Därutöver arbetar bolaget, tillsammans med stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen, med att bygga ett nytt LSS-boende i fastigheten Törnsberg som är beläget i Husby.

Vad gäller de övriga fokusområdena, kan bland annat nämnas fastigheten Edö i Fasta strand där 106 seniorbostäder nyligen har färdigställts, en omfattande utredning och planering som pågår avseende fastigheten Bygeln i Rågsved som ska byggas om till fler seniorbostäder samt kontor för Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. I Skärholmen pågår planering i tidigt skede för nybyggnation av två friliggande LSS-boenden.

Bolaget deltar också i lokala fastighetsägarföreningar för att skapa trygga och attraktiva miljöer inom samtliga fokusområden och bolagets kontor i Husby bidrar även till att stärka det lokala näringslivet i Järva.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till bostadsbolagens mål att tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden				<p> Bolaget arbetar i enlighet med framtagna plan för att skapa nya seniorbostäder under mandatperioden</p> <p>Analys</p> <p>Revidering av planen för utbyggnad av seniorbostäder pågår, men kommer att skifta fokus till en analys av förutsättningarna för att tillskapa nya seniorbostäder. I tre av bolagets kommande nyproduktioner av vård- och omsorgsboende ingår även seniorbostäder.</p>
 Pröva andra alternativ för fastigheter med underhållsbehov och som inte är långsiktigt strategiskt viktiga för bolaget.				<p> Vid behov av periodiskt underhåll prövar bolaget i dialog med stadsdelsnämnderna alternativ användning av fastigheten såsom omvandling till seniorbostäder</p> <p>Analys</p> <p>I dialog med berörda stadsdelsförvaltningar prövas alltid möjligheten att inför underhåll anpassa uppsagda lokaler till seniorbostäder eller vård- och omsorgsboende för att möta ökade behov av goda bostäder för äldre. Under</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				året har arbetet fortgått med projekt för anpassning till seniorbostäder i flera fastigheter.
 Skapa fler bostäder som målgruppen har råd att efterfråga genom nyproduktion eller i bolagets befintliga fastigheter				<p>🔵 Vid tillskapandet av nya seniorbostäder arbetar bolaget för att hålla nere byggkostnader och hyresnivåer</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget strävar alltid efter att hålla nere byggkostnader för att i förlängningen kunna erbjuda rimliga hyresnivåer för seniorhyresgäster. Detta är i praktiken dock en utmaning i förhållande till de utökade kraven och kostnaderna som bolaget inte kan påverka.</p>
 Tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen innehålla projekt som lämpar sig bättre för Micasa och vice versa				<p>🔵 Tillsammans med bostadsbolagen utreda och diskutera hur ett samarbete kan kunna se ut.</p> <p>Analys</p> <p>Under året har Micasa fört flera dialoger med bostadsbolagen för att utveckla samarbetsformerna.</p>
 Utveckla arbetet med att integrera äldreboendeplaneringen och behovssituationen i arbetet med underhållsplaneringen				<p>🔵 Fortsatt arbete med bolagets fastighetsutvecklingsplan i dialog med stadsdelsförvaltningarna och äldreförvaltningen.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med fastighetsutvecklingsplanen och tillhörande dialog med stadsdelsförvaltningarna och äldreförvaltningen pågår kontinuerligt.</p>
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys Bolaget kommer inte nå uppsatt målvärde under året på grund av en för vid tolkning när ombyggnadsprojekt	0	242	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	påbörjas vilket har medfört att projekt som har byggstart längre fram har räknats med. Bolaget kommer påbörja grundarbetet för 63 seniorbostäder i Årsta och 6 LSS-bostäder i Husby under hösten 2025. Tidplanen för LSS-boende har, jämfört mot tertial 1, flyttats fram på grund av behov av marksanering.			
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd, Stockholms Stads Parkerings AB, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och andra berörda nämnder föreslå och genomföra åtgärder för utveckling av Rågsveds centrum med omnejd, inom ramen för arbetet med Fokus Hagsätra-Rågsved Analys Under året har bolaget, inom ramen för projektet Bygeln, deltagit aktivt i arbetet med utvecklingen av Rågsveds centrum och dess närområde. Arbetet har främst bestått av dialoger med kommunen, kunder och boende för att identifiera behov och möjligheter.

3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb



Bolaget arbetar tydligare för att vara mer av en lärande organisation, vilket kommer att vara en central grund i bolagets framtid när det gäller att utveckla och bibehålla kompetens.

Det är viktigt för bolaget att vara en attraktiv arbetsgivare för att säkerställa en god personalförsörjning. Arbete med employer branding pågår kontinuerligt, samt ett strukturerat kompetensutvecklingsarbete för både chefer och medarbetare. Bolaget satsar på förmåner som främst ligger inom ramen för hälsa och friskvård. Ett arbete har pågått under året för förberedelser av deltagande i Great place to work under hösten, med målet att bli en certifierad arbetsgivare.

Bolaget arbetar kontinuerligt med att utveckla ledarskapet i enlighet med Stockholms stads chefsprofil. Ett internt chefsprogram för blivande chefer har tagits fram. Bolaget genomför löpande chefsdagar som ett led i att säkerställa hög kompetens hos cheferna. Dessa har hittills under året blivit utbildade inom ämnet psykologisk trygghet och förändringsledning.

Övergripande utbildningsinsatser genomförs löpande för bolagets medarbetare efter behov. En introduktionsdag har genomförts för nyanställda.











Ett nytt kollektivavtalsområde har tecknats för medarbetarna som kommer att ingå i bolagets nya interna driftområde för västerort.

Bolagets totala AMI-resultat har ökat igen med ytterligare 2 procentenheter. Arbetet med att upprätta handlingsplaner för att behålla/förbättra resultatet har påbörjats.

Lagkrav på årlig lönekartläggning efterföljs, ett aktivt arbete för att säkerställa likabehandling sker vid varje rekryteringstillfälle och dessutom arbetar bolaget aktivt med att vara en föräldravänlig arbetsplats.

Förberedelser har påbörjats inför att det nya EU-direktivet om lönetransparens börjar gälla.

Bolaget har påbörjat arbetet med en successionsplan och även intensifierat arbetet med praktikplatser och studenter som en del i kompetensförsörjningsarbetet.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				 Löpande arbete med aktiva åtgärder för att förebygga diskriminering och hot/våld. Analys Löpande arbete pågår. Strukturerad uppföljning av aktiva åtgärder per enhet sker i ILS.
	  Aktivt Medskapandeindex Analys	85	84	
	  Sjukfrånvaro Analys	2,5 %	3 %	
	  Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	1,18 %	2 %	
				  Kommunstyrelsen ska i samråd med fastighetsnämnden, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och SISAB verka för att implementera "cykelvänlig arbetsplats" i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				samarbete med stadens verksamheter Analys I planering av kommande nyproduktion säkerställs i tidiga skeden att stadens parkeringstal för cyklar uppfylls. På bolagets kontor finns låncyklar som alla medarbetare kan låna. Bolaget att kommer ha temadagar där man kan få hjälp av cykelreparatör en dag vid ett antal fastigheter.

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden



Bolaget fortsätter arbetet med att säkerställa kontinuitet av tekniska system (såsom el-, värme- och vattenförsörjning) i dialog med staden. Under året har samtliga skyddsrum inventerats och åtgärder kommer till viss del att utföras under 2025 och större åtgärder att budgeteras och planeras in för utförande under 2026.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel elektroniska inköp Analys		70 %	
	 Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts Analys		100 %	

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



Micasa Fastigheter fortsätter arbetet med att stärka tryggheten i och runt bolagets fastigheter. Bolaget arbetar även vidare med att uppdatera och stärka skalskyddet vid ett antal byggnader.

Under året genomförs ett pilotprojekt enligt konceptet Trygga trappan för att utvärdera och eventuellt införa i större skala.

Ett av fokusområdena för året är att stärka den upplevda tryggheten i utemiljön kring bolagets byggnader utifrån växtlighet och belysning. Det systematiska brandskyddsarbetet genomförs och följs nu upp i ett nytt systemstöd som tydliggör behov av åtgärder, uppföljning och status i fastigheterna. För att främja trygga och attraktiva stadsdelar deltar bolaget i fastighetsägarföreningar i olika delar av staden. Inom ramen för





detta sker samverkan med lokala aktörer (polisen och civilsamhälle) kring trygghetsfrågor.











Välfärdsbrott

Bolaget arbetar kontinuerligt för att motverka välfärdsbrott i verksamheten. Systematisk uppföljning sker av leverantörer för att säkerställa att de arbetar i enlighet med avtalet och de lagar och förordningar som finns. En tydlig plan för året utifrån ansvarsfördelning i arbetet har tagits fram. För att stärka uppföljning och kontroll av leverantörer ytterligare kommer en avfallscontroller att rekryteras för att följa upp avfallsleverantörer.

Bolaget är medlem i Rättvist byggande och inom ramen för detta sker kontinuerliga kontroller i bolagets projekt för att säkerställa att inga oegentligheter sker och arbetsmiljökrav uppfylls. Under året kommer även ett antal mindre ramavtalsområden samt underhållsprojekt kontrolleras inom ramen för detta arbete. Läs mer om bolagets arbete med Rättvist byggande under målområde 3.2.

På uppstartsmötet i samtliga upphandlingar berörs frågan om välfärdsbrott och risken för muta och jäv. Bolaget har även en visseblåstjänst dit vem som helst kan vända sig om de misstänker oegentligheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samråd med Storstockholms Brandförsvär göra en översyn av behovsprövat boende (till exempel vård- och stödboenden) för att säkerställa att de har ett skäligt brandskydd				 Utveckla arbetet med brandinstruktörsenheten Analys Micasa Fastigheter har sedan samarbetsavtalet om brandinspektörer tecknades haft kontinuerliga uppföljningsmöten, bokat in informationsmöten i samtliga fastigheter med seniorbostäder och genomfört uppföljningsmöten vid brandincidenter eller bränder tillsammans med brandinstruktörerna.
 I samverkan med Storstockholms brandförsvär och stadsdelsnämnderna utveckla det brandförebyggande arbetet				 Samarbete med brandförsvaret och lokalintendenterna för att förbättra det brandförebyggande arbetet Analys Micasa Fastigheter har en kontinuerlig dialog med brandförsvaret och lokalintendenter kring brandsäkerhet och brandsäkerhetsarbete. I ett samverkansavtal med brandförsvaret sker nu sedan den första maj 2024 ett arbete med årlig förebyggande information i alla seniorbostäder och uppföljande möten vid incidenter eller olyckor.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Ingå i utvecklingsarbetet med samordnad tillsyn, som leds av kommunstyrelsen i syfte att förebygga, upptäcka och hantera välfärdsbrott samt ingå i utvecklingsarbetet med ett gemensamt digitalt verktyg för delad information				<p> Micasa kommer att delta i arbetet för att motverka välfärdsbrott</p> <p>Analys</p> <p>Micasa Fastigheter arbetar sedan länge med att motverka välfärdsbrott när det gäller såväl upphandling, som förvaltning och uthyrning. Under de senaste åren har nya rutiner för avtalsuppföljning införts och ett nytt system för att genomföra bakgrundskontroller har införts. Bolaget kommer fortsatt att avsätta tid och resurser för att utveckla arbetet och motverka välfärdsbrott.</p>
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				<p> Bolaget deltar i lokala fastighetsägarföreningar för att stärka tryggheten i närområdet</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under det andra tertialet fortsatt sitt engagemang och deltar i styrelsearbete i fastighetsägarföreningar som arbetar enligt BID för att säkerställa ökad trygghet i närområdet. I fastighetsägarföreningarna sker även trygghetsåtgärder kring bolagets fastigheter genom samarbete, trygghetsskapande åtgärder och stöd till lokala trygghetsinitiativ</p>
  Rent och snyggt Analys		80	76	
  Serviceindex Analys		85	84	
  Trygghetsindex Analys		85	85	

3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt



Micasa Fastigheter arbetar aktivt för att delta i fler internationella samarbeten för utbyte av erfarenheter, kunskaper och forskning samt undersöka möjligheten till att delta i EU-finansierade projekt. [Under året har bolaget bland annat tagit emot studiebesök från Finland och Ukraina.](#)

Bolaget deltar också i stadens nätverk kring exempelvis arbetet med handlingsplanen för en äldrevänlig stad, digitalisering inom äldreomsorgen och ingår i referensgruppen för stadens Verklighetslabb. Syftet är att främja utveckling av kunskap och forskning som berör insatser till stadens äldre. Bolaget samarbetar också på flera sätt med föreningslivet som ett led i att utveckla bolagets tjänster så att de är tillgängliga och inkluderande för olika målgrupper. Micasa Fastigheter samverkar exempelvis med ett utskott inom kommunstyrelsens pensionärsråd samt med kommunstyrelsens råd för personer med funktionsnedsättning.

Micasa arbetar också aktivt med att utveckla arbetet med systematiska innovationer inom bolaget. Bland annat genom ett internt innovationsråd.

Tillit genom information, delaktighet och inflytande

Micasa Fastigheter arbetar kontinuerligt med olika forum för att säkerställa information, delaktighet och inflytande för bolagets hyresgäster, bland annat genom trivselsråd och husmöten. Utöver det arbetar bolaget för att säkerställa att felanmälan som lämnas från bolagets hyresgäster hanteras på ett så snabbt och bra sätt som möjligt. Resultaten av bolagets enkätundersökningar till hyresgästerna används även för att utveckla bolagets verksamhet och fastigheter.

Bolaget för också en kontinuerlig dialog med pensionärsorganisationer och äldre i allmänhet i syfte att sprida information om bolagets seniorbostäder. Detta sker bland annat genom muntlig information om bolagets seniorbostäder vid möten för lokala pensionärsråd inom stadsdelsförvaltningarna, medlemsmöten för olika pensionärsorganisationer och andra typer av sammankomster för äldre som anordnas av stadsdelsförvaltningar eller intresseföreningar. Inom ramen för detta har företrädare för bolaget under året bland annat deltagit vid ett flertal torgmöten inom en stadsdelsförvaltning, öppet hus för personer över 80 år i en annan stadsdelsförvaltning och två bomässor som Svenska Bostäder har anordnat för sina befintliga hyresgäster.

Likabehandling och mänskliga rättigheter

[Ett löpande arbete pågår för att säkerställa att likabehandling alltid sker inom bolaget. Bolagets kontor och webbplats är tillgänglighetsanpassade. Lagkrav på årlig lönekartläggning efterföljs, ett aktivt arbete för att säkerställa likabehandling sker vid varje rekryteringstillfälle och dessutom arbetar bolaget aktivt med att vara en föräldravänlig arbetsplats.](#)

Under 2024 hade Micasa ett budgetuppdrag om att i samråd med intresseorganisationer undersöka efterfrågan för fler seniorbostäder med hbtqi-inriktning och påbörja planeringen för det, om behov fanns. Efter en kontinuerlig dialog med företrädare för en hyresrättsförening med HBT-inriktning som sedan 2013 blockförhyr ett antal seniorbostäder av Micasa, tecknade bolaget i början av juli 2025 ett nytt avtal med föreningen avseende en blockförhyring av 18 seniorbostäder inom fastigheten Dalen.

Agenda 2030

[Micasa Fastigheter har identifierat vilka av de 169 delmålen i FN:s globala hållbarhetsmål som kan brytas ned till bolagets nivå samt är av betydelse för våra intressenter och bolagets framdrift. En väsentlighetsanalys ger prioriterade områden som i sin tur vävts in i bolagets planeringsarbete och driver bolaget mot att bidra till målbilden i Agenda 2030. I ILS har samtliga berörda mål taggats med koppling till aktuellt hållbarhetsmål.](#)

CSRD

[Bolaget har under året fortsatt att tillsammans med Stockholms Stadshus AB utveckla och driva arbetet för införandet av CSRD. För bolaget handlar det till stor del om att kunna disponera om resurser och sina](#)

informationsflöden samt hantera stora mängder information. En nära koppling finns till kommande verksamhetsplanering och budgetarbete för 2026. Frågorna integreras i bolagets certifierade ledningssystem. Inga extra resurser har tillsatts för CSRD-arbetet, arbetet kommer fördelats ut inom organisationen. På grund av Omnibus-direktivet har tidplanen förskjutits.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>▶ Arbeta enligt framtagna innovationsstruktur för att främja innovationsprojekt genomförs under året</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår på olika sätt genom hela organisationen. Bolagets innovationsråd arbetar enligt framtagna arbetssätt.</p>