



**STOCKHOLMS
STADSHUS AB**
En del av Stockholms stad

Sid. 1 (19)

2025-06-11

Treårsplan 2026-2028 Tertial 1 2025

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Innehållsförteckning

Analys av bolagets verksamhet	3
Investeringar.....	4
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	6
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	6
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	7
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	8
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	8
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	11
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	11
2.4 Stockholmsbornas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	11
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	12
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	12
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	13
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	13
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	17
3.5 Hög beredskap och stark rådgivning ska råda i alla verksamhetsområden	17
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	17
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	18

Analys av bolagets verksamhet

Micasa Fastigheter prognostiserar ett resultat efter finansnetto på - 91 mnkr för 2026, -177 mnkr för 2027 och -260 mnkr för 2028. Det successivt lägre resultatet förklaras till största delen av det behov av investeringar som finns för större upprustningar i bolagets fastigheter. Investeringarna behövs för att bolaget ska kunna tillhandahålla fastigheter i den omfattning och kvalitet som staden efterfrågar samt för att uppnå stadens äldreboendeplan.

Trenden med ett lägre ekonomiskt resultat för aktuell treårsperiod beror på flera faktorer, bland annat på grund av mindre intäkter som en följd av tomställningar under tiden som ombyggnationer och fastighetsunderhåll genomförs. En högre investeringsvolym kommer också att generera högre kostnader för avskrivningar och räntekostnader. Förutom de större åtgärderna som blir investeringsprojekt kommer bolaget fortsätta att hålla en hög takt på det planerade underhållet som kostnadsförs. I stort förväntas bolagets kostnader öka med den allmänna kostnadsutvecklingen. Värme, vatten och avfall har dock en högre kostnadsutveckling. Den planerade nyproduktionen kommer påverka intäkter och fastighetskostnader samt generera högre avskrivningar och räntor. Bolaget tar hänsyn till att det underhåll och investeringar som görs påverkar driftkostnaderna positivt. Under ett antal år har den lägre räntenivån gjort att bolagets räntekostnader varit lägre, när räntan nu prognostiseras vara högre/normal får det stor påverkan på det prognostiserade resultatet. Bolaget har stärkt organisationen med projektledare för de kommande projekten och kommer under planeringsperioden även behöva stärka organisationen med andra tjänster för att klara av att hantera den mer än fördubblade investeringstakten.

Samverkansavtalet mellan Micasa Fastigheter och staden har stor inverkan på bolagets verksamhet och ekonomi, bland annat avseende intäkts- och kostnadsnivån som regleras av avtalet. En av de större skillnaderna i hyresförhållandet jämfört med vanliga marknadshyreskontrakt är att bolaget ansvarar för det inre underhållet. Det är viktigt att bolaget har möjlighet att fortsatt arbeta med underhållet och att det finns en samsyn inom staden vad det får lov att kosta. Bolaget ser det som avgörande att tillsammans med Stockholms Stadshus AB och kommunstyrelsen säkerställa ökade intäktsnivåerna i samverkansavtalet för att ge förutsättningar att leverera enligt bolagets uppdrag.

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 behöva ske parallellt. Ett förberedande arbete inför dessa upprustningar har gjorts under de senaste åren och en plan för genomförande under kommande tioårsperiod har tagits fram. Planen grundar sig på den planering som har genomförts tillsammans med stadsdelsförvaltningarna avseende framtida behov av boendeplatser samt fastigheternas tekniska status. Planen kan därmed användas som grund för stadsdelsförvaltningarnas regionplanering och som underlag vid den årliga uppdateringen av den stadsövergripande äldreboendeplanen.

Äldreboendeplanen utgår från behovsprognoser, antal boende i befintliga fastigheter, stadsdelsförvaltningarnas bedömningar av det framtida behovet samt äldreförvaltningens förslag till förändringar. Prognoserna gällande framtida behov av platser i olika boendeformer baseras på de senaste årens utveckling av omsorgstagande, demografisk utveckling samt forskning om äldres hälsoutveckling. Äldreboendeplanen ska ge en gemensam syn på hur behovet av platser i boenden för äldre inom Stockholms stad kan komma att utvecklas framöver. Stockholms stad står inför en stor omställning gällande äldreomsorgen då behovet av platser i vård- och omsorgsboenden kommer att öka drastiskt under de kommande åren.

Gällande nyproduktion ser bolaget dock 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. Detta främst utifrån att det ställs en mängd detaljerade krav vid nybyggnation som bolaget behöver förhålla sig till och det finns en tendens att dessa krav ständigt utökas. Förutom de krav som ställs i lagar och förordningar, ställer staden internt också detaljerade krav i

detaljplaner och bygglovshandlingar som kan riskera möjligheten till att genomföra vissa planerade projekt i nyproduktion.

En annan stor utmaning inför nyproduktion är att det finns betydande svårigheter att hitta lämplig mark inom staden, framför allt i innerstaden, men även i andra områden där det finns behov av att utöka vård- och omsorgsfastigheter och seniorbostäder. 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 för att driften ska fungera ekonomiskt för berörd stadsdelsförvaltning. Det medför ett behov av tomtmark som tillåter högre bebyggelse på upp till sex-sju våningsplan, vilket kan vara mycket svårt att hitta inom flera områden i 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, 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.

Bolaget har för planperioden fyra interna bolagsmål:

- Bolaget ska vara ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla tillgängliga och trygga fastigheter
- Bolaget ska ha nöjda kunder genom att erbjuda attraktiva boendemiljöer och verksamhetslokaler
- Bolagets varumärke ska vara välkänt med en verksamhet som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar
- Bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare och en lärande organisation med kompetenta och engagerade medarbetare

För att uppnå dessa kommer bolaget fortsätta arbetet utifrån framtagna fastighetsutvecklingsplan för att säkerställa boende för äldre i Stockholm. Bolaget kommer under planperioden arbeta vidare med att öka kundnöjdheten utifrån framtagna handlingsplaner. Under hösten 2025 kommer bolaget ta över fastighetsdriften i västerort. Det är viktigt att fastigheterna är uppkopplade och stödjer fastighetsförvaltningen på ett bra sätt, vilket i slutändan kommer att leda till optimering av driften med lägre kostnader som följdfeffekt. Ett viktigt arbete under kommande period är att minska bolagets koldioxidutsläpp, bland annat genom att minska energianvändningen i bolagets fastigheter och i högre grad använda sig av återbruk inom ramen för om- och nybyggnadsprojekt samt fastighetsdrift för att nå de krav som ställs på bolaget.

Bolaget kommer under perioden att arbeta vidare med innovationer för att kunna möta de utmaningar som finns på ett så effektivt sätt som möjligt. Ytterligare prioriterade områden är att fortsätta utveckla bolagets arbete kring informationshantering och informationssäkerhet.

Investeringar

Den uppskattade investeringsnivån för år 2026 är 785 mnkr, för år 2027 är den 1902 mnkr, för år 2028 är den 1634 mnkr, för år 2029 är den 1599 mnkr och för år 2030 är den 1804 mnkr. Projektportföljen består av nyproduktion, större totalupprustningar, hyresgästpassningar, drifttekniska uppgraderingar och underhåll. Det finns även en mindre del som avser tidiga skeden och utredningar som förberedande arbete inför de kommande årens investeringar. För att säkerställa att investeringsprojekten följer ekonomiska och kvalitativa parametrar är strategin att upphandla 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.

Den stadsövergripande äldreboendeplanen för framtida behov av boenden för äldre utgör grunden för bolagets projekt. Planeringen bygger på bolagets befintliga fastighetsbestånd och kompletteras med

nyproduktion för att möta behoven hos stadens ökande andel äldre. Inriktningen är att bygga om de fastigheter där ett långsiktigt behov av fastigheten föreligger och komplettera med nyproduktion. Planeringen görs tillsammans med stadsdelsförvaltningarna, äldreförvaltningen, Stadshus AB och stadsledningskontoret för att säkerställa att stadens resurser används bäst.

Bolagets nyproduktion av vård- och omsorgsboende är i enlighet med det utpekade behovet i den stadsövergripande äldreboendeplanen som antas årligen av kommunstyrelsen. Beställare av nya vård- och omsorgsboendena är berörd stadsdelsnämnd. Arbetet med utveckling av seniorbostäder kommer fortgå utifrån bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder vilken utgår från stadens ambitionshöjning vad gäller möjligheten för äldre att bo i seniorbostad.

Nedan beskrivs bolaget pågående större projekt över 300 mnkr. Tidplanerna har i flera nyproduktionsprojekt skjutits fram på grund av komplikationer bland annat med detaljplanearbete och överklagan av dessa.

Nyproduktion

Ånn 7, Årsta - Bolaget ska ersätta befintligt vård- och omsorgsboende på fastigheten Ånn 7 med ett nytt vård- och omsorgsboende med 72 lägenheter, 62 seniorbostäder, ett aktivitetscenter och hemtjänstlokaler. Genomförandebeslut i bolagets styrelse har fattats i mars 2025 för vidare beslut i kommunfullmäktige. Det nya boendet planeras stå klart kvartal 1 2028. Prognostiserad projektkostnad är cirka 569 mnkr inkl. moms.

Bergholmsbacken, Bagarmossen - Bolaget ska bygga ett nytt vård- och omsorgsboende med 72-80 lägenheter, dagverksamhet och träffpunkt i Bagarmossen. Ett inriktningsbeslut har fattats av bolagets styrelse under 2019. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i december 2022 och har, efter överklagan, vunnit laga kraft i april 2024. Genomförandebeslut i bolagets styrelse planeras till hösten 2025 för vidare beslut i kommunfullmäktige. Inflyttningen beräknas till 2029. Prognostiserad projektkostnad är cirka 366 mnkr inkl. moms.

Hagastaden, Norrmalm - Bolaget ska uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende i Hagastaden med 90 lägenheter, dagverksamhet och kommersiella lokaler. Ett inriktningsbeslut fattades av kommunfullmäktige under 2020. Detaljplanen godkändes av kommunfullmäktige i dec 2023 och har, efter överklagan, vunnit laga kraft i februari 2025. Preliminär inflyttning beräknas till 2030. Prognostiserad projektkostnad är cirka 518 mnkr inkl. moms.

Slakthusområdet, Johanneshov - Bolaget ska uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende i Slakthusområdet med 100 lägenheter, 27 seniorbostäder och aktivitetscenter. Styrelsen fattade ett inriktningsbeslut i december 2022. Detaljplanen kommer att gå granskning under kvartal två 2025 och planeras att tas upp i stadsbyggnadsnämnden i början av 2026. Inflyttningen beräknas till 2031. Prognostiserad projektkostnad är cirka 491 mnkr inkl. moms.

Hemsystem 1, Högdalen - Bolaget har i uppdrag att ersätta befintligt vård- och omsorgsboende på fastigheten Hemsystem 1 med ett nytt. Arbetet med detaljplanen har återupptagits efter besked att skola inte behövs på fastigheten. Den nya inriktningen innebär att fastigheten planeras innehålla ett vård- och omsorgsboende med 100 lägenheter, cirka 100-120 seniorbostäder, aktivitetscenter, hemtjänstlokaler och eventuellt stödboende. Ställningstagande efter samråd förväntas under våren och ny markanvisning i augusti 2025. Inriktningsärende i bolagets styrelse planeras till hösten 2025.

Riksby, Bromma - Bolaget ska bygga ett nytt vård- och omsorgsboende med 80 till 100 lägenheter i Riksby i Bromma. Markanvisning erhöles i februari 2023. Arbetet med en ny detaljplan har påbörjats. Projektet beräknas vara klart 2032 men en paus i planarbetet har nyligen aviserats då staden behöver mer tid för att utreda områdets förutsättningar och projektet kan därmed komma att försenas.

De Gamlas Vänner 7, Enskededalen - Bolaget planerar utveckla den befintliga fastigheten De Gamlas Vänner med cirka 100 nya seniorbostäder och aktivitetscenter. Arbetet med en ny detaljplan påbörjades 2023 och beräknas gå på samråd hösten 2025 och planeras att tas upp i stadsbyggnadsnämnden i början av

2027. Projektet beräknas vara klart 2032. Detaljplanearbetet omfattar även planen att ändra användning för en befintlig byggnad på fastigheten från vård till bostadsanvändning.

Ombyggnation över 300 mnkr

Dalen 20, Enskededalen - Bolaget arbetar med att genomföra underhåll och anpassa fastigheten till 215 seniorbostäder. Genomförandebeslut fattades av kommunfullmäktige under 2020. Genomförandet startade andra kvartalet 2022. Färdigställandetid för projektet är kvartal 2 2025. Prognostiserad projektkostnad är 438 mnkr inkl. moms.

Bygeln 5, Rågsved - De 40 befintliga seniorbostäderna planeras för underhåll såsom stambyte. Bolaget arbetar för att utveckla fastigheten med ytterligare 70 seniorbostäder samt anpassa del av fastigheten till förvaltningskontor för Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning. Inriktningsbeslut togs av kommunfullmäktige januari 2024. Detaljplanen anseende kontoret antogs av stadsbyggnadsnämnden i december 2024. Genomförandebeslut i bolagets styrelse beräknas till augusti 2025. Färdigställande beräknas till kvartal 3, 2028. Den prognostiserade projektkostnaden är cirka 350 mnkr inkl. moms.

Mälteriet 2, Reimersholme - Fastigheten har ett omfattande underhållsbehov. Genomförandet av underhåll och anpassning till en total investeringsutgift om cirka 372 mnkr inklusive moms godkändes i kommunfullmäktige i maj 2024. Produktion startade hösten 2024 och färdigställandet blir kvartal 1 2028.

Trossen 13, Kungsholmen - Fastigheten har ett omfattande underhållsbehov. Förslaget är att fastigheten efter genomförd upprustning innehåller 120 lägenheter i vård- och omsorgsboende och cirka 112 seniorbostäder. Inriktningsbeslut fattades i kommunfullmäktige i december 2024. Uppstart av genomförande kan ske under slutet av 2026 och pågå fram till 2029. Hela fastigheten behöver tomställas inför projektet. Prognostiserad projektkostnad cirka 902 mnkr inklusive moms.

Ombyggnation under 300 mnkr

Edö 1, Farsta strand - Bolaget planerar för utvecklingen av hus B till cirka 100 seniorbostäder och ett aktivitetscenter. Bolagets styrelse fattade ett genomförandebeslut om att bygga om huset till seniorbostäder i april 2022. Projektet beräknas vara klart våren 2025. Prognostiserad projektkostnad är 291 mnkr inkl. moms.

Vasen 3, Norrmalm. Fastigheten har ett omfattande underhållsbehov. Bolaget planerar att utveckla fastigheten till cirka 85 seniorbostäder och ett aktivitetscenter. Genomförandeärendet togs i styrelsen i september 2023. Projektet beräknas vara klart kvartal 2, 2025. Prognostiserad projektkostnad cirka 270 mnkr inklusive moms.

Dalbon 1, Blackeberg. Fastigheten har ett omfattande underhållsbehov. Bolaget planerar att utveckla fastigheten med cirka 72 seniorbostäder och tillhörande gemensamhetsytor. Genomförandeärendet togs i styrelsen i juni 2024. Projektet beräknas vara klart i början av 2026. Prognostiserad projektkostnad cirka 270 mnkr inklusive moms.

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

Micasa Fastigheter har samverkat i analysen gällande strategiska prioriteringar för Farsta stadsdelsområde och kommer att fortsätta dialogen tillsammans med Farsta stadsdelsförvaltning för att se hur bolaget kan bidra. Inom ramen för arbetet med kommande nyproduktion av vård- och omsorgsboende i Skarpnäck samarbetar bolaget med stadsdelsförvaltningen för att tillskapa en träffpunkt för äldre i stadsdelsområdet.

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 om- och nybyggnation av 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.

Arbetet fortgår utifrån bolagets plan 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 ser bolaget alltid över möjligheten till att temporärt hyra ut bostäder och lokaler i avvaktan på permanent användning för bolagets prioriterade målgrupper. Bolaget har även en beredskap för att snabbt kunna ställa om för att hjälpa stadens förvaltningar vid större händelser och olyckor.

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 fortgår utifrån bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder både vad gäller nyproduktion och ombyggnation i 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 lägenheter med målet att stödja och underlätta ett självständigt liv samt öka förutsättningar för kvarboende.





I bolagets seniorbostäder är möjlighet till social gemenskap en viktig aspekt. Utgångspunkten är att det 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 har på så sätt också kommit att bli en ytterligare trygghetsfaktor för bolagets hyresgäster.

Vid majoriteten av bolagets seniorbostäder finns därutöver 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 av seniorbostäder. I samråd med stadsdelsförvaltningarna kommer bolaget att ta fram ett ramprogram för aktivitetscenter i tillkommande såväl som i befintliga seniorbostäder.

Bolaget arbetar med att nå ut med information om vad bolagets seniorbostäder innebär och kan erbjuda, både till stadens äldre och stadens verksamheter. Det med anledning av bolagets stora utökning av seniorbostäder de kommande åren liksom att öka kunskapen att seniorbostäder är en del i att möta behoven hos stadens ökande antal äldre.

Bolaget deltar i det årliga arbetet med att revidera stadens äldreboendeplan. Bolaget ska ha en ledande roll i äldreboendeplaneringen och uppföra nya seniorbostäder och vård- och omsorgsboenden för att möta behoven hos den åldrande befolkningen. Arbetet kommer därutöver att fortgå vad gäller planeringen av den nybyggnation av vård- och omsorgsboenden som hittills har fastställts med staden som huvudman fram till 2050. 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	Status	Bolagskommentar
 Ljudanpassa samtliga fastigheter	 Fortsätta	Bolaget kommer att fortsätta arbetet med att ljudanpassa fastigheterna vid

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
med bristfälliga hörselmiljöer		ombyggnationer och vid genomförande av ordinarie underhåll. Arbetet kommer att löpa över fler verksamhetsår. Under året kommer även ett förtydligande att föreslås i samverkansavtalet gällande ansvarsgränser för hörslingor.
 Stödja äldrenämnden i det uppsökande arbetet av personer 65 år eller äldre i syfte att bryta ofrivillig ensamhet och social isolering	 Fortsätta	Micasa Fastigheter kommer under året att fortsätta det utvecklingsarbete som inleddes under 2024 med en större närvaro och fler aktiviteter i bolagets seniorbostäder för att fånga upp ensamhet och andra behov bland stadens äldre. Aktiviteten kommer att löpa över fler år. Under sommaren kommer ferieungdomar att anordna aktiviteter för seniorhyresgäster i ett antal fastigheter för att motverka ensamhet.
 Tillsammans med berörd stadsdelsnämnd säkerställa gemensamhetsytor, aktivitetscenter med goda möjligheter till rörelse och utrymmen för hemtjänst i tillkommande såväl som befintliga seniorbostäder	 Fortsätta	Bolaget fortsätter dialogen med berörda stadsdelsförvaltningar för att utöka antalet aktivitetscenter alternativt utöka gemensamhetsutrymmen i fastigheter utan aktivitetscenter.

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

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

Ett nytt miljöprogram för Stockholms stad som sträcker sig fram till 2030 samt en ny årsredovisningsstandard från EU (CSRD) lägger mycket stor vikt vid klimatfrågorna och därmed källorna till koldioxidutsläpp. Klimatpåverkan inom det så kallade scope tre, konsumtion och beteenden, är det område som Micasa Fastigheter behöver lägga mest resurser inom för att åstadkomma nya framgångar. Åtgärder och redovisningsmetodik för detta kommer att bli avgörande under den kommande treårsperioden.

Inom området energi, huvudsakligen scope 2 vid klimatpåverkan, kommer bolaget fortsätta arbeta med energicertifiering enligt ISO 50 001. Det innebär att bolaget kontinuerligt sätter upp mål, åtgärder och nyckeltal samt tar fram en handlingsplan för att minska energianvändningen och därmed också relaterade utsläpp från energiproduktion. I certifieringen ingår också krav på ackrediterad kartläggning av fastigheterna för att identifiera energirelaterade förbättringsområden.

Bolagets ägardirektiv ger uppdraget att minska användningen av energi med tio procent under innevarande mandatperiod. Minskningen kräver omprioriteringar inom fastighetsdriften för att kunna bli verklighet och bolaget har tidigare meddelat att en realistisk nivå är 8,6 procent för perioden. Detta då det genomfördes stora insatser och besparingar innan kravet ställdes. Åtgärder som ger energibesparingar prioriteras inom planerat underhåll och i samband med projekt.







Ett viktigt led i att effektivisera energianvändningen i det befintliga fastighetsbeståndet är den optimering av tekniska system som våra driftleverantörer utför inom sitt uppdrag. Ett annat är att utdaterad teknisk utrustning byts mot modern och mer energieffektiv sådan. Vid nyproduktion och större ombyggnationer väljer bolaget att arbeta med enligt miljöbyggnad för att driva på arbetet med att öka byggnadernas prestanda.





Bolagets andel av förnyelsebar energi ska även fortsatt öka. Installation av nya solcellsanläggningar och

optimering av befintliga fortgår. Tekniker för att minska övervärme på grund av värmeinstrålning kommer användas i våra byggnader. Passiva lösningar prioriteras medan aktiv kyla utreds vid större behov än vad som går att tillgodose med passiva lösningar.

Ett viktigt steg i att minska klimatpåverkan är också att utveckla det cirkulärt tänkande inom fastighetsdrift, projektering och uppförande av byggnader samt att återvinna och återbruka de delar och system i en byggnad som är i återbrukbart skick. Stort fokus kommer att ligga på att skapa förutsättningarna för ett cirkulärt nyttjande av byggnaderna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att samtliga LSS-boenden ska byggas med trästomme samt fler av bolagets seniorbostäder ska byggas helt i trä	 Fortsätta	Samtliga pågående LSS-boende byggs med trästomme. Planen för framtida LSS-boenden är att även ska byggas med trästomme. För större byggnationer som seniorbostäder utreds träbyggnation i dagsläget. Projekt i tidiga skeden samverkar med konsulter och systerbolagen för att gemensamt utreda hur stora byggprojekt kan göras helt i trä. Samtidigt följer projektavdelningen utvecklingen av byggnationen i det pågående LSS-boendet Tönsberg, med syfte att samla erfarenheter.
 Bidra till att uppfylla stadens 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	Bolaget kommer att fortsätta arbetet med att digitalisera och integrera de olika fastighetstekniska installationerna för att optimera energianvändning och inomhusklimat. Vid ombyggnation och planerat underhåll är energifrågan högt prioriterad. Under året kommer bolaget genomföra ett pilotprojekt med spillvattenåtervinning i fastigheten Vårdhemmet med en beräknad energibesparing på cirka 20 procent som sedan kommer att utvärderas för att eventuellt införas på bredare front. I frågan kring direktverkande el finns enbart ett fåtal mindre LSS fastigheter i beståndet där alternativ som värmepumpslösning eller annan uppvärmning ses över.
 Fortsätta arbetet för att skapa gröna och trevliga utemiljöer i anslutning till bolagets fastigheter i hela staden.	 Fortsätta	Bolaget har höga krav och en hög befintlig nivå på utemiljöerna på och omkring fastigheterna. Bolaget har under 2024 genomfört en ny upphandling av markskötsel där kvalitet och miljö har varit i fokus. En implementering av det nya avtalet kommer att vara fokus under 2025. Arbetet med att skapa gröna och trevliga utemiljöer kring bolagets fastigheter kommer att fortgå under flera år.
 Fortsätta arbetet med klimatanpassning av byggnader och utemiljöer med särskilt fokus på värmebölja	 Fortsätta	Bolaget kommer under året att fortsätta arbetet enligt plan med åtgärder för att minska effekterna av extremväder såsom skyfall, extrem värme och extrem kyla i byggnader. Vid ombyggnationer samt nyproduktion har bolaget ambitionen att installera frikyla för vård- och omsorgsboendens verksamheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
		<p>Utöver det kommer arbetet med att inventera och dokumentera åtgärder i ordinarie underhållsplanering fortgå för att skapa en plan och prioritering för hela beståndet.</p> <p>I varje projekt har anpassade utredningar för att identifiera lämpliga åtgärder för klimatanpassning, där värmebölja utgör en särskild fokus. Beslut baseras på platsens specifika förutsättningar och de aktuella verksamheterna som ska bedrivas på platsen. Detta med syfte att säkerställa effektiva och långsiktiga lösningar. En sådan utredning gjordes nyligen i Micasas pågående nyproduktionsprojektet Ånn där olika typer av extremväder ingick.</p>
 Förstärka arbetet med att öka andelen återbrukat material vid ny- och ombyggnation	 Fortsätta	<p>I alla stora ombyggnationer och nyproduktioner som bedrivs arbetas det med återbruk. Återbruk kravställs tidigt innan upphandling och utgör därefter en central del i projektets kommande och fortsatta arbetsmoment. Vid granskning och sammanställning av pågående projekts återbruksarbete har utfallet visats att omfattningen av återbruk ökat; detta då fler produktgrupper inkluderas i återbruksarbetet, återbruksarbetet expanderar till att återbruka mellan projekt och samverka återbruk med förvaltning.</p> <p>Med ambition att expandera återbruksarbetet utreds det också om fler återbrukshubbar kan startas.</p>
 Intensifiera arbetet med att installera solceller på alla tak där det lämpar sig, vid nybyggnation såväl som på befintliga fastigheter	 Fortsätta	<p>I samtliga projekt som startas och pågår har det utretts tidigt om det skulle vara möjligt samt löna sig att installera solceller. I de fastigheter där det visat att det lämpar sig har installation av solceller ingått i projektets omfattning. Detta har inneburit att antalet solceller som installerats ökat.</p>
 Säkerställa att all nybyggnation når en miljöbyggnadsstandard minst silver och sträva efter att ombyggnationer gör det	 Fortsätta	<p>Samtliga nyproduktionsprojekt som bedrivs följer senaste versionen av Miljöbyggnad med silver som lägsta nivå. I projektet som kommit längst ser statusen på indikatornivå väldigt bra ut och som statusen är nu kommer det vara möjligt att certifiera framledes om det skulle önskas. I samtliga ombyggnationsprojekt är det Miljöbyggnad befintlig byggnad som följs.</p> <p>I samtliga ombyggnationsprojekt har Miljöbyggnad följts och de utredningar som kravställs för preliminär certifiering har samlats in. Efter ett utvecklingsarbete i de senaste ombyggnationsprojekten som följer Miljöbyggnad har arbetet under projektering varit så pass bra att det</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
		skulle gå att preliminärcertifiera om man vill. Fokus i dessa projekt har i dagsläget varit att vidhålla insamlingskvaliteten i produktion
 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	 Avsluta	Bolaget har under 2024 utifrån den inventering som utfördes 2014 uppdaterat lämplighet och möjlig produktion kring installation av solceller. Bolaget kommer fortsatt ha ett mål om att installera två till tre nya solcellsanläggningar per år.
 Utveckla arbetet med att skapa ett gott och svalt inomhusklimat även under värmeböljor och årets varma månader	 Fortsätta	Bolaget kommer under året fortsätta med såväl beprövade åtgärder och innovationer via pilotprojekt när det gäller att säkerställa inomhusklimat under värmeböljor. Aktiviteten kommer att löpa under fler år. Strategin för värmebölja ses över årligen utifrån ändrade mål, nya möjliga lösningar och stadens miljöprogram.

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

Micasa Fastigheter fortsätter att arbeta 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. Biologiska mångfalden kommer ingår som krav i samband upphandlingar. Insatser och åtgärder kommer att utvärderas i samband med anbud.

Bolaget uppdaterar kontinuerligt strategin för hantering av värmeböljor och har genomfört åtgärder för att säkerställa inomhusklimat samt minimera översvämningrisker vid utsatta fastigheter. Stadens karteringar avseende värme och skyfall ligger till grund för riskvärdering avseende respektive fastighet.

I nyproduktion och vid större ombyggnationer strävar bolaget efter att förse byggnaderna med växttak (sedum).

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

Bolaget arbetar vidare med ägardirektivet om utbyggd 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 markparkeringar. 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 bli kostsam och då blir utbyggnaden av laddinfrastruktur svårare att genomföra.

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

Micasa Fastigheter fortsätter sitt arbete med att välja produkter enligt Byggvarubedömningens kriterier och att använda loggboksverktyget i projekt och drift-/skötselentreprenader. Nya redovisningskrav från EU (CSRD) gör också att ett större fokus kommer läggas på de avvikelser mot BVB:s kriterier som eventuellt uppstår. En fungerande kemikaliehantering såväl i projekt som i fastighetsdrift är en fortsatt prioriterad fråga. Äldre föroreningar i fastigheter identifieras och hanteras löpande i samband med projekt samt genom punktinsatser i förvaltningen.

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 periodiskt underhåll. De fastigheter som byggdes på 1970 och 80-talen är nu cirka 40-50 år gamla och behöver stora underhållsinsatser som kan innebära evakueringar. Dessa omfattande projekt kräver en gemensam samsyn inom staden för att avgöra om fastigheten är strategiskt viktig och om det finns ett långsiktigt behov. En fastighetsutvecklingsplan är framtagen och ger ett bra stöd i planeringen och framdriften av projekten. Planen har ett stadsövergripande perspektiv och samverkar med stadens äldreboendeplan samt den nyproduktion som är planerad. Flera stora upprustningar innebär att investeringsvolymen kommer att vara högre ett antal år tills underhållet och anpassningarna är åtgärdade.

Ur ett långsiktigt perspektiv kommer dessa fastigheter att vara till stor nytta för bolaget samt för stockholmarna. De stora projekten kommer under ett antal år vara betungande för bolagets ekonomi och resultatnivån kommer att vara lägre än tidigare. Dialogen fortsätter med Stadshus AB och stadsledningskontoret för att säkerställa en hållbar hantering av bolagets ekonomi.

Bolaget har framtagna affärsplaner för samtliga strategiska fastigheter, där beskrivs fastigheten ur ett tekniskt, ekonomiskt och behovsmässigt perspektiv. Uppdatering av affärsplanerna är ständigt pågående och uppdateras fortlöpande samt utgör underlag för bolagets fastighetsutvecklingsplan. Ett viktigt underlag för dessa är bolagets underhållsplanering.





För att bolagets drift, underhåll och utveckling av fastigheterna ska bli så bra som möjligt krävs stort samarbete med stadens verksamheter som hyr bostäder och lokaler i bolagets fastigheter. Varje år hålls gemensamma underhållsmöten för att sätta en planering och prioritering av kommande års underhåll och utveckling av fastigheterna. Båda parter roll är av stor vikt i det arbetet för att få effektiva och bra lokaler som kan nyttjas över lång tid. Samverkansavtalet mellan Micasa och Stockholms stad fastställer att dessa planer ska tas fram gemensamt. Stadens äldreboendeplan är styrande i dessa diskussioner och i prioritering av fastigheter och projekt.

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 kommer att fortsätta 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, det kommer vara stort initialt arbete att få förändringen på plats men förväntas ge besparingar i förlängningen. Vidare förväntas övertagandet förbättra leveransnivån genom egen bemanning med ett tydligt ansvar för respektive fastighet samt närhet och tillhörighet till Micasa Fastigheters organisation. Bolaget bedömer även att långsiktighet i skötsel och underhållsplanering kommer att förbättras samt att kundnöjdheten bland bolagets hyresgäster kommer att öka genom fast och tätare 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 fortsätter bevaka 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.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 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	 Fortsätta	Micasa arbetar konsekvent för att stärka den egna personalen och främja deras utveckling med syfte att stärka kompetens samt kapacitet, vilket bedöms som en central del i att minska beroendet av externa konsulter. Vid eventuellt behov av extern konsult görs alltid noggrann avvägning där kostnader, långsiktig kompetensförsörjning och verksamhetens behov vägs in. Bolaget kommer under 2025 ta över fastighetsdriften i västerort i egen regi. I samband med upphandlingar av konsulter har hållbarhet en central roll där social hållbarhet finns inkluderat. Vid nya upphandlingar ses kravställningarna alltid över med syfte att maximera utfallen utan att påverka kostnaderna.
 Arbeta för att öka extern finansiering	 Fortsätta	Bolaget ser kontinuerligt över möjligheten till extern finansiering via Klimatklivet och olika EU-program.

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

Bolaget fortsätter varje år att utöka antalet feriejobb som erbjuds till unga stockholmare för att så många som möjligt, så snabbt som möjligt, ska komma in på arbetsmarknaden.

Bolaget ska även fortsätta och upplåta platser för Stockholmsjobb samt fortsätta erbjuda andra typer av praktikplatser och arbetsmarknadsåtgärder (såsom LIA-praktik, Tekniksprånget med mera). Detta som en del i bolagets samhällsengagemang men även för att säkerställa en optimal kompetensförsörjning på både kort och lång sikt.

Sociala krav ska i ökad utsträckning ställas vid upphandling för att möjliggöra fler arbetstillfällen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar	 Fortsätta	Sociala krav ska i ökad utsträckning ställas vid upphandling för att möjliggöra fler arbetstillfällen.

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

Utbyggnad i form av nyproduktion och omvandlingar

I enlighet med den stadsövergripande äldreboendeplanen fortgår arbetet med sju nybyggnationer av vård- och omsorgsboenden varav sex projekt befinner sig i tidiga planeringsskeden. Det första projektet, ett vård- och omsorgsboende i Årsta, beräknas vara färdigställt 2028. Utifrån äldreboendeplanens 60/40- princip vad gäller kommunalt respektive privat ägande av vård- och omsorgsboenden ska Micasa Fastigheter därutöver uppföra ytterligare 16 boenden 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. Det pågår en revidering av planen i syfte att bland annat förtydliga var i staden nya seniorbostäder ska tillkomma och när i tiden dessa ska stå klara. Utbyggnaden ska följa den demografiska utvecklingen med ett särskilt fokus på

stadsdelsområden med en högre grad av otillgängligt fastighetsbestånd. Planen förankras inom staden så att bolagets planering motsvarar stadens behov och äldreboendeplan, men 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.

Vid uppsägningar av befintliga boenden som stadsdelsförvaltningarna blockförhyr prövas alltid möjligheten till anpassning till seniorbostäder. Arbetet fortgår med ombyggnadsprojekt i sju befintliga fastigheter för anpassning till seniorbostäder. Projekten befinner sig i olika skeden och planeras ge ett tillskott på cirka 700 seniorbostäder. Majoriteten, drygt 500 bostäder, beräknas vara färdigställda under 2025 och 2026.

Utredningar i tidiga skeden pågår för ytterligare fastigheter där möjligheten för att tillskapa seniorbostäder prövas som ett av flera alternativ av att utveckla fastigheten.

Det pågår planering i tidiga skeden för fem seniorbostadsprojekt i nyproduktion som kan ge ett tillskott om cirka 280 seniorbostäder. Det första projektet, med cirka 60 seniorbostäder, beräknas vara färdigställt 2028. Tre av seniorbostadsprojekten innefattar även nyproduktion av vård- och omsorgsboende. Ett antal ansökningar om markanvisningar har gjorts för fler planerade nyproduktioner.

Ekonomi är ett stort fokusområde i varje projekt. Genom noggrann planering och kontinuerliga ekonomiska uppföljningar redan i tidiga skeden av projektering i projekt säkerställs att kostnadsmedvetna samt kvalitetsmässiga val görs. Detta med syfte att hyresgästerna sedan ska kunna bli erbjudna bostäder som de har råd med.

Gällande nyproduktion ser bolaget dock 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. Detta främst utifrån att det ställs en mängd detaljerade krav vid nybyggnation som bolaget behöver förhålla sig till och det finns en tendens att dessa krav ständigt utökas. Förutom de krav som ställs i lagar och förordningar, ställer staden internt också detaljerade krav i detaljplaner och bygglovshandlingar som kan riskera möjligheten till att genomföra vissa planerade projekt i nyproduktion.

En annan stor utmaning inför nyproduktion är att det finns betydande svårigheter att hitta lämplig mark inom staden, framför allt i innerstaden, men även i andra områden där det finns behov av att utöka vård- och omsorgsfastigheter och seniorbostäder. 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 för att driften ska fungera ekonomiskt för berörd stadsdelsförvaltning. Det medför ett behov av tomtmark som tillåter högre bebyggelse på upp till sex-sju våningsplan, vilket kan vara mycket svårt att hitta inom flera områden i 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, 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.

Behov av genomgripande upprustningar i befintliga fastigheter

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. Planeringen utgår från fastigheternas behov av underhåll samt ett flertal olika hänsynstaganden såsom möjlighet till eventuell evakuering.

I enlighet med den planeringen kommer ett flertal utrednings-, inriktnings- respektive genomförandeärenden rörande underhåll och utveckling att tas fram för beslut under planeringsperioden. Genomgripande upprustningar pågår eller kommer startas upp under de närmsta åren där tidigare boenden har avvecklats och där Micasa Fastigheter kommer att anpassa 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 inför genomförandet. Alla tomställningar kan dock inte mötas med en fastighet att evakuera till, även om nyproduktionen nyttjas, utan en konsekvens av detta kommer oundvikligen att bli en kapacitetsminskning inom bolagets bestånd under en period. I den stadsövergripande boendepånen ska hänsyn tas till Micasa Fastigheters analys av behovet av underhåll i befintliga vård- och omsorgsboenden. Denna pånering behöver utvecklas.

Det krävs ett tätt samarbete och dialog med stadens verksamheter och hyresgäster för att upprustningen ska kunna påneras och genomföras på ett så bra sätt som möjligt. Samarbete sker kontinuerligt med berörda inom staden för pånering och förankring av bolagets underhållsplan. 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 pånen 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 såsom försäljning.

Under senare tid har ett par stadsdelsnämnder beslutat att avveckla befintliga servicehus. Detta främst på grund av att behov och efterfrågan av den boendeformen har minskat. 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 eventuell 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 servicehuslägenheter. I vissa fall kan aktuell fastighet anses lämplig att omvandla till vård- och omsorgsboende, vilket respektive stadsdelsförvaltning i sådana fall beslutar om och beställer av Micasa. I andra fall kan det hända att stadsdelsnämnden beslutar att säga upp aktuellt hyresavtal med Micasa avseende servicehuslägenheter vilket kan leda till att bolaget i sin tur beslutar att omvandla dessa till seniorbostäder efter genomförd renovering. Om omvandling ej är möjlig prövas andra alternativ såsom försäljning.

Service och information till befintliga och framtida seniorhyresgäster

Flera av de som söker seniorbostad via Micasas 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 Micasas seniorbostäder kan erbjuda, men också att se över och utveckla bolagets koncept gällande bland annat möjliga tilläggstjänster och annan service som eventuellt skulle kunna erbjudas till seniorhyresgäster. Information och marknadsföring av seniorbostäder som boendeform är också en prioriterad fråga som fortgår och även kommer att behöva intensifieras med anledning av utökningen av bolagets seniorbostäder under de kommande åren. Som ett led i detta kommer bolaget under året att fortsätta arbetet med att informera om bolagets seniorbostäder för bland annat lokala pensionärsråd och olika pensionärsorganisationer. I samband med invigning av nya seniorbostäder kommer bolaget även fortsättningsvis att anordna öppet hus där det finns möjlighet för äldre att bilda sig en uppfattning om boendeformen och få se ett antal lägenheter. 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. Inom Järva har bolaget bland annat byggt ett nytt vård- och omsorgsboende i Rinkeby, renoverat Kista vård- och omsorgsboende och servicehus där även ett av husen har byggts om till seniorbostäder. Vidare har en fastighet i Tensta nyligen byggts om till seniorbostäder samt till ett nytt kontor som hyrs ut till stadsdelsförvaltningen och därutöver arbetar bolaget, tillsammans med stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen, med att bygga ett nytt LSS-boende i Husby.

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

Vad gäller de övriga fokusområdena, kan bland annat nämnas den pågående ombyggnationen av fastigheten Edö i Fasta strand där 106 seniorbostäder kommer att färdigställas under sommaren 2025. 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.

Cykelvänlig arbetsplats

Micasa arbetar med att verka för att implementera en mer cykelvänlig arbetsplats i samarbete med stadens verksamheter. Bland annat finns det idag cykelställ, väderskydd och möjlighet att låsa fast cyklar vid de flesta av bolagets fastigheter. I vissa fastigheter finns även möjlighet till cykelparkering inomhus. I planering av kommande nyproduktion säkerställs i tidiga skeden att stadens parkeringstal för cyklar uppfylls. På bolagets kontor finns lånecyklar som alla medarbetare kan låna. Bolaget kommer ha temadagar där man kan få hjälp av cykelreparatör en dag vid ett antal fastigheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till bostadsbolagens mål att till skapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden	 Fortsätta	Bolaget arbetar i enlighet med framtagna plan för att skapa nya seniorbostäder under mandatperioden.
 Pröva andra alternativ för fastigheter med underhållsbehov och som inte är långsiktigt strategiskt viktiga för bolaget.	 Fortsätta	Vid behov av periodiskt underhåll prövar bolaget i dialog med stadsdelsförvaltningarna alternativ användning av fastigheten, såsom omvandling till seniorbostäder. Bolaget ser det som angeläget att aktivitetscenter tillskapas.
 Skapa fler bostäder som målgruppen har råd att efterfråga genom nyproduktion eller i bolagets befintliga fastigheter	 Fortsätta	Vid tillskapandet av nya seniorbostäder arbetar bolaget för att hålla nere byggkostnader och hyresnivåer.
 Tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen inneha projekt som lämpar sig bättre för Micasa och vice versa	 Fortsätta	Under året har arbete med att samordna planering av byggprojekt fortsatt. Som en del i detta arbete har flera av systerbolagen besökt Micasa Fastigheters första nyproduktion Kvarndörren med syfte att skapa sig en bild över vilka typer av tomter som lämpar sig för en byggnation av bolagets typ av verksamhet. Möte med enskilda bolag har även utförts där enskilda tomter har diskuterats.
 Utveckla arbetet med att integrera äldreboendeplaneringen och behovssituationen i arbetet med underhållsplaneringen	 Fortsätta	Fortsatt arbete sker med bolagets fastighetsutvecklingsplan i dialog med stadsdelsförvaltningar och äldreförvaltningen. I den stadsövergripande boendeplanen ska hänsyn tas till Micasas analys av behovet av underhåll i befintliga vård- och omsorgsboenden. Arbetet med detta behöver intensifieras i kommande boendeplaner.

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



Micasa Fastigheter arbetar löpande med att skapa en trivsamt och trygg arbetsplats där arbetsmiljöarbetet är en integrerad del av det dagliga arbetet. Bland annat använder bolaget agila medarbetarsamtal i syfte att löpande följa upp mål, kvalitet, fånga upp kompetensbehov och eventuella arbetsmiljörisker.

Micasa Fastigheter som arbetsplats är föräldravänlig och tillgänglighetsanpassad med relativt jämn fördelning mellan kön (övergripande). Årlig lönekartläggning genomförs i enlighet med ställda lagkrav.

Vidare erbjuder bolaget attraktiva anställningsförmåner och heltidsanställning till all personal som önskar. Personalförmåner som erbjuds är bland annat friskvårdsbidrag, semesterväxling och massage på arbetsplatsen.

Chefers och medarbetares kompetensutveckling planeras i individuella utvecklingsplaner för att matcha bolagets framtida kompetensbehov. Ledarskapsutveckling planeras löpande genom två till tre chefsdagar per år. En successionsplanering ska tas fram och kopplas till arbete med kompetensinventering för att säkerställa den långsiktiga kompetensförsörjningen. Aktiviteter för att stärka arbetsgivarvarumärket både externt och internt sker löpande.

Bolaget arbetar löpande med varje års resultat från medarbetarenkät för att utveckla verksamheten och med målet att ha ett högre AMI-resultat.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan	 Fortsätta	Bolaget kommer fortsätta arbetet med att utbilda och utveckla rutiner för att minska riskerna att medarbetare utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan.

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Bolaget genomför årligen en risk- och sårbarhetsanalys där såväl intern beredskap som beredskap i fastigheter och hyresgästers verksamheter hanteras. Utifrån genomförd analys pågår en dialog med olika förvaltningar (stadsledningskontoret och stadsdelsnämnder) i staden kring behov av utökning av reservkraft, vattenförsörjning, uppvärmning och behov av evakueringsfastigheter. Parallellt kommer Micasa under året att ta fram en standard för reservkraft vid nybyggnation.

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Trygghetsstärkande insatser

Bolaget kommer fortsätta arbetet med att säkerställa och förbättra tryggheten i byggnader, på tomter och i lokalområdet runt bolagets fastigheter genom trygghetsskapande åtgärder och samarbete med andra fastighetsägare och aktörer.









Motverkande av välfärdsbrottslighet

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. Kontrollerna kommer att utökas att omfatta fler antal projekt. 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 att genomföras som ett komplement. Genom det här arbetet bidrar bolaget till stadens kraftsamling för att motverka välfärdsbrottslighet.

Micasa Fastigheters ambition är att medvetet arbeta mot korruption genom att ta ansvar för att bolagets

anställda ska vara medvetna om sina rättigheter och skyldigheter. Bolagets resurser ska användas till nytta för samhället i stort. Bolagets arbete utgår från Näringslivskoden som är framtagen av Institutet Mot Mutor (IMM). Micasa Fastigheters interna riktlinjer för resor och bisysslor avser att motverka att intressekonflikter eller oegentligheter uppstår inom dessa områden. Bolaget genomför informationsinsatser för medarbetare för att tydliggöra bolagets hållning. Bolagets uppförandekod tydliggör det agerande bolaget förväntar sig av sina medarbetare, styrelse och leverantörer. Koderna rör områden som affärsetik, samhällsengagemang, bolagskultur och miljöansvar. Som ett led i arbetet med uppförandekoden har bolaget inrättat en visseblåsarfunktion för externa parter och anslutit sig till stadens visseblåsarfunktion för sina medarbetare. I dessa finns möjlighet att rapportera in avvikelser mot uppförandekoden.

LOU fastställer också ett antal grundprinciper såsom likabehandling, icke-diskriminering, transparens, proportionalitet samt ömsesidigt erkännande och Micasa Fastigheter utgår ifrån dessa grundprinciper i sitt upphandlingsarbete. I Micasa Fastigheters upphandlingar finns alltid sociala och miljömässiga krav inarbetade. Upphandlings- och avtalsmallar uppdateras årligen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 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	 Fortsätta	Micasa Fastigheter kommer i samråd och dialog med Storstockholms Brandförsvär via ordinarie brandöversyner och andra forum att säkerställa skäligt brandskydd i vård- och stödboenden. Under våren planeras en för utbildning av projektorganisation för tidiga skeden, förvaltare och teknisk förvaltare. Utbildningen genomförs av Storstockholms Brandförsvär gällande brandskydd i vård- och omsorgsboenden.
 I samverkan med Storstockholms brandförsvär och stadsdelsnämnderna utveckla det brandförebyggande arbetet	 Fortsätta	Micasa Fastigheter kommer under året att delta i samverkan med Storstockholms Brandförsvär och stadsdelsnämnderna för att utveckla det förebyggande arbetet.
 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	 Fortsätta	Micasa Fastigheter kommer under året att delta i kommunstyrelsens utvecklingsarbete med samordnad tillsyn för att förebygga, upptäcka och hantera välfärdsbrott samt ta fram gemensamt digitalt verktyg för att dela information.
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet	 Fortsätta	Micasa Fastigheter kommer under året utifrån lokal lägesbild vidta sociala och situationella brottsförebyggande åtgärder i det egna ansvarsområdet. Bolaget kommer att fortsätta arbetssättet enligt Rättvist byggande i byggprojekt, med kravställan i förfrågningsunderlag där villkor, och rutiner framgår. I arbetssättet ingår även att utföra oanmälda fysiska kontroller på arbetsplatsen av bolag och individer.

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

Under planperioden kommer bolaget aktivt att arbeta för att delta i fler internationella samarbeten för utbyte

av erfarenheter, kunskaper och forskning samt undersöka möjligheten till att delta i EU-finansierade projekt. Bolaget deltar även i stadens nätverk kring exempelvis arbetet med handlingsplanen för en äldrevänlig stad, digitalisering inom äldreomsorgen och ingår i styrgruppen 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 för att vara tillgängliga och inkluderande för olika målgrupper, exempelvis samverkar bolaget med ett utskott inom kommunstyrelsens pensionärsråd.