

Utfallsrapport VB 2025

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	4
Analys av ekonomisk utveckling	4
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt	4
Analys	6
Bedömning av bolagets interna kontroll.....	6
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	7
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	7
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	10
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	11
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	11
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	22
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	22
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.....	34
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.....	36
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	37
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	39
Övrigt.....	41

Sammanfattande kommentar

Utifrån äldreboendeplanens planeringsinriktning om 60/40 avseende kommunalt respektive privat ägande ska Micasa uppföra 23 vård- och omsorgsboenden fram till år 2040. Under året har bolaget fortsatt genomförandet av fastighetsutvecklingsplanen i enlighet med stadens äldreboendeplan och det identifierade behovet. Arbetet pågår för närvarande med sex nya vård- och omsorgsboenden. Projektet, Ånn 7 i Årsta, byggstartades under hösten 2025 och beräknas stå färdigt 2028. Övriga projekt befinner sig i tidiga planeringsskeden. En markanvisning i Riksby, Bromma, som bolaget tidigare innehaft, har utgått under året.

Med nuvarande förutsättningar och utmaningar bedöms bolaget få svårt att leverera planerade projekt i den takt som stadens behov kräver. Detta innebär att ökade insatser, utvecklade arbetssätt samt fördjupad samverkan med staden kommer att behövas framöver.

Micasa arbetar även med att tillskapa nya seniorbostäder, med utgångspunkt i målet om 1 500 nya seniorbostäder till år 2040. Under året har 205 bostäder i Enskededalen, 106 bostäder i Farsta strand, 32 bostäder i Axelsberg samt 86 bostäder i Vasastaden färdigställts. Uthyrning och inflyttning pågår i samtliga projekt.

Arbetet med omvandlingsprojekt har fortsatt i fyra fastigheter, vilka tillsammans beräknas tillskapa cirka 340 seniorbostäder. Parallellt pågår tidig planering för fem nyproduktionsprojekt för seniorbostäder, med en sammanlagd potential om cirka 350 bostäder. Det första projektet, omfattande 63 seniorbostäder i Ånn 7, startades 2025 och beräknas färdigställas 2028. Övriga fyra projekt befinner sig i tidiga planeringsskeden.

En stor del av bolagets fastigheter är uppförda under 1970- och 80-talen och står nu inför omfattande underhållsbehov. Fastigheternas åldersstruktur innebär att flera genomgripande upprustningar behöver genomföras parallellt. Bolaget har därför tagit fram en långsiktig plan för upprustningen, som sträcker sig över en period om knappt femton år.

Under året har bolaget förvärvat två tomträtter av SISAB. På dessa planeras för nyproduktion av LSS-bostäder.

Under året har även förberedelser genomförts inför införandet av egen fastighetsdrift i västerort som etablerades under hösten. Samtidigt har arbetet fortsatt med att öka produktionen av förnybar energi. Parallellt pågår insatser för att minska energianvändningen i fastigheterna. Bolaget driver även vidare arbete med cirkulärt byggande och återbruk i flera projekt.

I början av mars tillträdde Katarina Wåhlin Alm som ny vd för Micasa Fastigheter i Stockholm AB, efter Maria Mannerholm.

Bolagets ekonomiska ställning är fortsatt ansträngd, med förväntade negativa resultat under de närmaste åren. De omfattande investeringsbehoven, ökade kostnader och generellt för låga intäkter utgör betydande utmaningar. Dessa hanteras aktivt genom bland annat dialog med Stockholms Stadshus AB. Målsättningen är att uppgradera och utöka fastighetsportföljen i takt med stadens behov och samtidigt uppnå en långsiktig bolagsekonomi i balans.

Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget VB	Prognos
Omsättning	1 220 752	1 230 248	1 212 999
Rörelsekostnader	-625 689	-620 276	-609 914
Avskrivningar	-303 460	-314 440	-308 000
Nedskrivningar och Utrangeringar			
Personalkostnader	-137 770	-136 073	-134 284
Övriga kostnader	-26 673	-21 000	-27 440
Finansnetto	-149 436	-148 459	-150 361
Resultat efter finansnetto	-22 276	-10 000	-17 000

Resultatet efter finansiella poster uppgår till **-22 mnkr**, vilket är **12 mnkr sämre än budget** för perioden (-10 mnkr). Intäkterna uppgår till **1 221 mnkr**, jämfört med budgeterade 1 230 mnkr.

Avvikelsen förklaras huvudsakligen av förändringar kopplade till projektfastigheter, där tidpunkter för inflyttning, nya hyror efter färdigställande samt hyresrabatter till följd av störningar vid ombyggnationer har påverkat utfallet. Vissa projektkostnader har vidarefakturerats och samtidigt kostnadsförts, vilket medfört motsvarande ökning av både intäkter och fastighetskostnader.

De totala driftskostnaderna för fastigheterna uppgår till **569 mnkr**, vilket är lägre än budgeterade 580 mnkr.

Det lägre kostnadsutfallet för året förklaras bland annat av mildare vinterförhållanden. Detta har medfört lägre kostnader för snö- och halkbekämpning, lägre värmekostnader samt lägre energikostnader i projektfastigheter än beräknat. Även reparationskostnaderna visar en positiv trend, liksom elkostnaderna som understiger budget.

Administrations- och personalkostnader uppgår till **195 mnkr**, vilket överstiger budget med 19 mnkr.

Avvikelsen beror främst på kostnader relaterade till en pågående tvist med en tidigare driftleverantör. Dom i ärendet förväntas under våren.

Årets avskrivningar uppgår till **303 mnkr**, jämfört med budgeterade 314 mnkr. Utrangeringar uppgår till **27 mnkr**, vilket är högre än budget (21 mnkr). Avvikelserna är kopplade till pågående projekt och förändringar i anläggningstillgångarna.

Räntenettot uppgår till **-149 mnkr**, vilket är i nivå med budget. Den något högre räntenivån under året har delvis motverkats av en något lägre genomsnittlig skuld än beräknat.

Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget VB	Prognos
Nyproduktion	81 919	169 000	94 519
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	468 153	537 000	527 675
Ersättningsinvesteringar	144 165	114 000	129 172
Summa investeringar	694 237	820 000	751 366

Investeringarna i om- och nybyggnation uppgick under året till 694 mnkr, jämfört med en budget om 820 mnkr. Avvikelsen förklaras främst av att tidplanen har förskjutits i projekt Ånn, 7, då genomförandebeslutet avseende nyproduktion av vård- och omsorgsboende samt seniorbostäder, fattades senare än planerat. Därutöver har projektet Dalbon 1 i Blackeberg, seniorbostäder, samt projekt Mälteriet 2 på Reimersholme haft ett lägre utfall än budget till följd av tidsförskjutningar.

Projektportföljen omfattar nyproduktion, större totalupprustningar, hyresgäst Anpassningar, drifttekniska uppgraderingar och planerat underhåll. En mindre andel av investeringarna avser även tidiga skeden, såsom volymstudier och utredningar, vilka utgör viktiga beslutsunderlag inför kommande års fastighetsutveckling och investeringar.

För att säkerställa god kostnadskontroll och kvalitet i genomförandet upphandlas huvuddelen av entreprenaderna i affärsmodellen samverkan. Bolaget följer löpande utvecklingen av prisökningar på byggmaterial och transporter och analyserar hur dessa påverkar projektens ekonomi. Bolaget söker investeringsstöd i alla byggprojekt där det är möjligt.

Under januari förvärvade bolaget tomträtten **Tjärdalen 7 i Hagsätra** från SISAB. På tomten ligger en tidigare skolläkarmottagning. På uppdrag av socialförvaltningen har en volymstudie tagits fram för att pröva möjligheten att uppföra ett LSS-boende. Gällande detaljplan medger allmänt ändamål och exploateringskontoret bereder nu ett ärende om markanvisning.

I september förvärvades även tomträtten **Stänkskärmen 26 i Örby**, även denna från SISAB. På tomten finns en före detta förskola och möjligheten att uppföra ett LSS-boende har utretts på uppdrag av socialförvaltningen. Gällande detaljplan medger allmänt ändamål och exploateringskontoret bereder nu ett ärende om markanvisning.

Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	159
Balansomslutning	7 834 143

Analys

En stor andel av bolagets fastigheter hyrs ut till Stockholms stad. Samverkansavtalet mellan Micasa Fastigheter och staden reglerar bland annat hur hyresavtalen ska utformas och hur hyrorna ska sättas. Bolaget ska bedrivas affärsmässigt samtidigt som hyrorna ska bidra till att hålla stadens lokalkostnader på en rimlig nivå. Hyresnivåerna baseras på historiska nivåer och tidigare ramavtal, men förutsättningarna har förändrats väsentligt under senare år till följd av kraftigt ökade kostnader, finansiell oro och osäkrare marknadsförutsättningar inom samhällsbyggnadssektorn.

Mot denna bakgrund har bolaget under årets slut inlett ett gemensamt arbete tillsammans med Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB för att se över samverkansavtalet. En anpassning av avtalet till dagens ekonomiska förutsättningar bedöms vara avgörande för att möjliggöra nödvändiga investeringar och underhåll, samtidigt som hyresnivåerna även fortsättningsvis ska vara konkurrenskraftiga och långsiktigt rimliga för stadens verksamheter.

Bolaget har fortsatt haft ett tydligt fokus på uppföljning av de tre driftleverantörerna, då fastighetsdrift utgör ett av bolagets största avtalsområden och har stor påverkan på kostnadsnivån. Driftområde Västerort togs över i egen regi från den 1 oktober. Inför övertagandet har ett omfattande initialt arbete genomförts, med målsättningen att uppnå kostnadsbesparingar och förbättrad kvalitet på längre sikt.

I linje med lekmannarevisorernas rekommendationer har bolaget fortsatt att utveckla arbetssättet för avtalsuppföljning. Parallellt har rutiner kring ATA-arbeten förtydligats och åtgärder har vidtagits för att

stärka fastigheternas skyfallshantering.

Bedömning av bolagets interna kontroll

Bolaget bedömer att den interna kontrollen under 2025 har varit tillräcklig. Läs mer i bilaga uppföljning av intern kontroll.

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


Micasas fastigheter och utemiljöer ska erbjuda goda, trygga och ändamålsenliga miljöer med en hög grad av tillgänglighet. Tillgänglighet är en central utgångspunkt i utvecklingen av bolagets fastigheter och i enlighet med ramprogrammet för nyproduktion av seniorbostäder samt vård- och omsorgsboenden. Kraven omfattar såväl de enskilda lägenheterna som gemensamma utrymmen och utemiljöer.

Vid ombyggnation av befintliga lägenheter eftersträvas, där förutsättningarna medger det, en utökad nivå av tillgänglighet. Utöver det löpande arbetet med tillgänglighetsfrågor har bolaget tagit fram flera aktiviteter för att möta stadens reviderade program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024–2029.

Arbetet bedrivs i nära koppling till bolagets fastighetsutvecklingsplan för ombyggnation och nyproduktion av vård- och omsorgsboenden, LSS-bostäder och seniorbostäder. En genomgående utmaning är att förena höga krav på tillgänglighet, funktionalitet och kvalitet med rimliga hyresnivåer. Hyrorna behöver hållas på en överkomlig nivå för att bostäderna ska vara möjliga att hyra för så många som möjligt samt ekonomiskt hållbara för stadsdelsförvaltningarna vid blockförhyrning av bolagets fastigheter.

Bolaget bidrar även till stadens arbete för att minska hemlöshet bland äldre. Cirka 25 seniorbostäder per år förmedlas via SHIS till personer över 65 år som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Under 2025 har SHIS tackat ja till 11 av de 13 lägenheter som erbjöds baserat på aktuellt behov. Med stöd av SHIS äldrelots har nio personer under året kunnat överta sina hyreskontrakt och därmed lämnat hemlöshet. Sedan införandet 2018 har totalt 87 personer övertagit sina hyreskontrakt inom ramen för detta arbete.

Parallellt arbetar bolaget aktivt med vräkningsförebyggande åtgärder. Samtliga hyresärenden hanteras individuellt med målsättningen att undvika vräkning av bolagets direkthyresgäster. Vid tillfällig tomställning prövas, där fastighetens skick medger det, möjligheten till temporär uthyrning av 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

Micasa bidrar till utvecklingen av en åldersvänlig stad genom att tillhandahålla och utveckla tillgängliga, trygga och ändamålsenliga bostäder för stadens växande äldre befolkning. Utbyggnaden av seniorbostäder har fortsatt under året, både genom ombyggnation av befintliga fastigheter och genom nyproduktion i de fall projekten bedömts vara genomförbara.

Bolagets ramprogram för nyproduktion av seniorbostäder är vägledande och utgår från kunskap om äldres behov och önskemål, med målet att skapa bostäder som stödjer ett självständigt liv och ökar möjligheterna till kvarboende. Under året har ramprogrammet reviderats och ett internt förankringsarbete har genomförts för att tydliggöra syfte och mål.

Seniorbostäderna utformas utifrån ett etablerat och beprövat bostadskoncept där social gemenskap utgör en central del. Tillgång till lokaler för gemenskap är en grundförutsättning och bolaget ger stöd till bildandet av trivselsråd som bidrar till ökad gemenskap, trygghet och minskad ofrivillig ensamhet. Kundförvaltare erbjuder även olika former av trygghetsskapande stöd och anordnar regelbundet aktiviteter för hyresgästerna. Under sommaren 2025 genomfördes ett särskilt initiativ där unga aktivitetsledare anordnade aktiviteter i ett antal seniorbostäder, vilket mottogs mycket positivt. Mot bakgrund av detta har bolaget beslutat att utveckla och fortsätta satsningen kommande sommar.



Vid flertalet av bolagets seniorbostäder finns aktivitetscenter som drivs av respektive stadsdelsförvaltning. Bolaget för vid behov dialog med stadsdelsförvaltningarna om möjligheten att tillskapa aktivitetscenter där sådana saknas, och lokaler för gemensam verksamhet planeras in i både nyproduktion och omvandling av seniorbostäder. För att stärka servicen till seniorhyresgästerna är det en fördel om det finns en stadsgemensam samsyn kring behovet av aktivitetscenter samt möjligheter till samlokalisering med hemtjänst och annan service inom fastigheterna.





Under året har bolaget deltagit aktivt i äldreförvaltningens utredning kopplad till ett budgetuppdrag om hur seniorbostäder kan utvecklas för att stärka det förebyggande arbetet och öka tillgången till service för äldre och skapa fler möjligheter att samlokalisera aktivitetscenter och hemtjänst. Utredningen pekar på ett tydligt behov av fler verksamheter för social gemenskap i anslutning till seniorbostäder samt behovet av en gemensam begreppsanvändning inom staden.


I den nya socialtjänstlagen, som trädde i kraft den 1 juli 2025, används begreppet ”träffpunkt för äldre”. Mot bakgrund av detta kan det finnas anledning att fasa ut begreppet ”aktivitetscenter”. Bolaget avser, i samråd med stadsdelsförvaltningarna, att påbörja arbetet med ett ramprogram för träffpunkter/aktivitetscenter i både befintliga och tillkommande seniorbostäder inom Micasas bestånd.

Bolaget deltar även aktivt i stadens övergripande äldreboendeplanering, som från och med 2026 kommer att bedrivas på ett nytt sätt. Under hösten har bolaget medverkat i förberedelserna inför den samordnade äldreboendeplaneringen (SÄB), som leds av stadsledningskontoret.

I enlighet med ägardirektiven har bolaget i uppdrag att uppföra fler seniorbostäder samt vård- och omsorgsboenden för att möta den demografiska utvecklingen. Arbetet har fortgått under året vad gäller planering av den nybyggnation av vård- och omsorgsboenden som hittills har fastställts med staden som huvudman fram till 2040. Samtliga projekt planeras i enlighet med bolagets reviderade ramprogram för vård- och omsorgsboenden, med fokus på trygga, trivsamma och resurseffektiva miljöer för både boende och personal.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Ljudanpassa samtliga fastigheter med bristfälliga hörselmiljöer				 Fortsatt inventering och åtgärder för att säkerställa bra hörselmiljöer i fastigheterna Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Arbetet med inventering har under året fortsatt enligt plan. Då bolaget har många projektfastigheter har det säkerställts att utredning av ljudmiljöer är en del av bolagets krav för dessa ombyggnads- och nybyggnadsprojekt.
 Stödja äldrenämnden i det uppsökande arbetet av personer 65 år eller äldre i syfte att bryta ofrivillig ensamhet och social isolering				 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. Analys 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 en dialog kring vikten av att staden bedriver aktivitetscenter i bolagets fastigheter med seniorbostäder och att bolagets och stadsdelsförvaltningarnas verksamheter kompletterar varandra vad gäller sociala aktiviteter. Under hösten har även ett tätare samarbete och dialog med stadsdelsförvaltningarnas boståndshandläggare i varje geografiskt område för bolagets seniorbostäder implementerats.
 Tillsammans med				 Dialog med stadsdelsförvaltningar för

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
berörd stadsdelsnämnd säkerställa gemensamhetsytor, aktivitetscenter med goda möjligheter till rörelse och utrymmen för hemtjänst i tillkommande såväl som befintliga seniorbostäder				<p>att utöka antalet aktivitetscenter i fastigheter utan aktivitetscenter samt därutöver se över möjligheterna att till skapa hemtjänstlokaler som stadsdelsförvaltningar kan erbjudas att hyra i såväl tillkommande som befintliga seniorbostäder.</p> <p>Analys</p> <p>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 och flera nya aktivitetscenter har därmed tillkommit under året.</p>
				<p> I samråd med stadsdelsförvaltningar ta fram ett ramprogram för aktivitetscenter.</p> <p>Analys</p> <p>Ett arbete med att ta fram ett ramprogram för aktivitetscenter/träffpunkt för äldre, som fastställer ytor och funktioner kommer att inledas inom kort.</p>

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



För Micasa är en estetiskt tilltalande och omsorgsfullt gestaltad närmiljö en viktig del av fastigheternas kvalitet. Konst utgör en självklar del av bolagets miljöer och de konstverk som ägs och förvaltas av bolaget syns i entréer, gemensamma utrymmen samt i utemiljöer i och kring fastigheterna.

Vid ny-, om- och tillbyggnation tillämpas stadens 1-procentregel för konstnärlig gestaltning. Under 2025 färdigställdes tre konstprojekt i enlighet med denna regel i samband med olika ombyggnationer. Konsten bidrar till ökad trivsel, identitet och orienterbarhet i fastigheterna samt till en mer inkluderande och stimulerande boendemiljö.

Som en del av bolagets tillgänglighetsarbete har Micasa, liksom tidigare år, samarbetat med Liljevalchs för att ta fram en filmad guidad visning från Vårsalongen. Satsningen gör det möjligt för hyresgäster att ta del av utställningen från det egna hemmet och bidrar till ökad tillgång till kultur oavsett fysiska förutsättningar.

Bolaget bidrar även till Stockholms stads program för idrott, motion och friluftsliv genom att utveckla

utemiljöer som stimulerar till rörelse och aktivitet i anslutning till fastigheterna. Därtill tillhandahåller bolaget lokaler för aktivitetscenter där stadsdelsförvaltningarna bedriver hälsofrämjande verksamhet riktad till äldre. Sammantaget bidrar detta till ökad livskvalitet, välbefinnande och ett aktivt vardagsliv för de boende.

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

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





Micasa Fastigheter fortsätter arbetet med att identifiera och genomföra åtgärder för att minska både direkta och indirekta utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. Arbetet omfattar bland annat val av material i byggprojekt, transporter, energianvändning i fastigheter samt tillämpning av cirkulära metoder. Även beteenden hos leverantörer, hyresgäster och medarbetare bedöms vara viktiga påverkansfaktorer för att nå stadens mål om halverade utsläpp till 2030.




I samband med att bolaget under året tog över en tredjedel av fastighetsdriftsorganisationen har fordonsflottan utökats. Samtliga befintliga och nya fordon är elfordon, vilket bidrar till en ökad andel fossilfria transporter i bolagets värdekedja. Elen som används för laddning kommer från fossilfria källor i enlighet med stadens elavtal.




Bolaget bevakar löpande möjligheterna att söka statliga eller EU-finansierade stöd för klimatanpassning och utsläppsminskning. Under året har dock inga bedömts vara relevanta eller ändamålsenliga att söka.


Bolagets energiarbete utgår från bolagets energihandlingsplan, som baseras på genomförda energikartläggningar av fastighetsbeståndet. Energieffektiviserande åtgärder genomförs fortlöpande inom ramen för planerat underhåll och pågående ombyggnadsprojekt. Genom ett systematiskt och långsiktigt arbetssätt eftersträvas en kontinuerlig minskning av såväl fastighetsrelaterad som hyresgästsrelaterad energianvändning.








Mot bakgrund av fastigheternas förutsättningar bedömer bolaget att en minskning om cirka 8 procent är realistisk, vilket utgör bolagets bedömda bidrag till stadens övergripande mål om 10 procents energireduktion.









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 Arbetet med nyproduktion av LSS-boendet i Kv. Tönsberg i Husby har fortskridit under året. Projektet är projekterat för att uppföras med trästomme och takstolar av trä. Byggnationen planeras att färdigställas under nästkommande år.
 Bidra till att uppfylla stadens mål om att				 Fortsätta utveckla fastighetsautomationssystemen Analys





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
minska energianvändningen med 10 procent genom smart digital styrning, utfasning av direktverkande elsystem och energikrävande belysning samt energieffekviserande åtgärder vid renovering och ombyggnation				<p>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 (idag tre) överordnat scadasystem fortsätter.</p> <p>Utökning och översyn av olika sensorer för att effektivisera drift och minska kostnader fortlöper. I bolagets projekteringsanvisningar har nya funktioner implementerats i projekten. Under året har ett 15 tal fastigheter utökats med sensorer i varje lgh eller på strategiska platser i varje verksamhetslokal.</p>
				<p>✔ Ventilations- och värmesystem moderniseras och injusteras</p> <p>Analys</p> <p>I det planerade underhållet prioriteras injustering av värme- och ventilationssystem. Bolaget har under året genomfört ett antal projekt med ventilations- och värmeåtgärder utifrån inomhusklimat och energieffektivisering.</p>
 Fortsätta arbetet för att skapa gröna och trevliga utemiljöer i anslutning till bolagets fastigheter i hela staden.	 Utemiljöindex Analys	88	87	
 Fortsätta arbetet med klimatanpassning av byggnader och utemiljöer med särskilt fokus på värmebölja				<p>▶ Anlägga skelettjordar med magasinerings och fördröjning av dagvatten</p> <p>Analys</p> <p>Under året har regnbäddar anlagts i projektet Guldbryllopsminnet för att fördröja och infiltrera dagvatten. Erfarenheterna från dessa installationer från exempelvis Kvarndörren är goda och har använts som grund för fortsatt utveckling av liknande lösningar. För kommande år planeras dagvattenhantering med</p>











Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				skelettjordar att integreras i projekten Änn, Bergholmsbacken, Dalen och i flera andra planerade projekt.
				<p> Anpassa planteringar och innegårdar med möjlighet till skugga/sol</p> <p>Analys</p> <p>Under året har flera åtgärder genomförts för att skapa utemiljöer med god balans mellan sol och skugga. På Sörklippan har solsegel monterats i en pergola för att ge skydd mot stark sol, och på Översticket har träd planterats för att skapa naturlig skugga och förbättra gårdsmiljön. Arbetet utgår från bolagets etablerade princip om att utforma varierade och trivsamma vistelseställen, vilket fortsatt tillämpas i både nya och befintliga fastigheter.</p>
				<p> Fortsatt dialog med staden och verksamheter avseende fjärrkyla</p> <p>Analys</p> <p>Avslutad då staden (SLK) inte anser att kostanden som tagits fram i utredning är hanterbar.</p>
				<p> Utredda passiva skydd och åtgärder i klimatskal i samband med nyproduktion och större ombyggnadsprojekt</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med att utreda och genomföra passiva skydd och åtgärder i klimatskalet har fortsatt under året. I de pågående nyproduktionsprojekten Änn och Tönsberg har fokus legat på att säkerställa att valda lösningar kan genomföras enligt plan. I nyproduktionsprojektet Bergholmsbacken har projektörer arbetat med att utreda vilka lösningar som är lämpligast. Och i de större ombyggnationerna har fokus legat på att identifiera och utföra åtgärder som är anpassade för den unika fastigheten och de utmaningar</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				som den har.
 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> <p>Under året har cirkularitetskrav ställts tidigt vid ombyggnationer och nyproduktioner. Kravställning har varit integrerad både i AF-delar och i projektens styrande dokument. Arbetet med att revidera projekteringsanvisningarna pågår och omfattar även att integrera riktlinjer, policy och vägledning för cirkularitet. Fokus har legat på att samla erfarenheter och goda exempel som stöd för att stärka och utveckla återbruksarbete och cirkularitet i kommande projekt.</p>
				<p>🔍 Utveckla arbetet med återbruk i drift och skötsel</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget fortsätter arbetet med att implementera cirkulära modeller i såväl projekt som drift. I fastighetsdriften cirkuleras regelmässigt bland annat vitvaror, innerdörrar, lägenhetsdörrar och köksinredning.</p>
				<p>🔍 Återbruka redan implementerade arbetssätt för återbruk och cirkulärt byggande</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med cirkulärt byggande har vidareutvecklats under året och befintliga arbetssätt för återbruk har tillämpats i fler projekt än tidigare. Erfarenheter och rutiner från tidigare satsningar har integrerats i nyproduktion och ombyggnationer. Inom ramen för samverkansmodellen har även cirkulära upphandlingsmetoder tillämpats för att öka återbruk och materialåtervinning. Försök med digitala modeller har gjorts för att skapa möjligheter för uppföljning och vidareutveckling inom det</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				cirkulära området.
 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 stora ombyggnadsprojekt och vid nybyggnadsprojekt där det är genomförbart. Samt att även en till två fastigheter under förvaltning uppgaderas med solpaneler årligen.
 Säkerställa att all nybyggnation når en miljöbyggnadsstandard minst silver och sträva efter att ombyggnationer gör det				 Utreda möjligheten att implementera minskad energianvändning i samband med byggprojekt och projektera för en drifteffektiv byggnad i förvaltning efter utförd ombyggnad eller nyproduktion Analys Minskad energianvändning har varit ett prioriterat fokusområde i projekteringen av både nyproduktion och ombyggnation under året. Energiutredningar och beräkningar har genomförts i samtliga projekt kombinerats med LCA- och LCC-analyser. I det fortsatta arbetet utreds även möjligheter till energilagring och andra innovativa lösningar som kan bidra till ökad drifteffektivitet i framtida byggnader. Det har även börjat utredas hur det skulle vara möjligt att få tillgång till API till nya system för att lättare gå tillgång till energianvändningen.
 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. Under året har

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				redovisning av plan kommande installationer tagits fram till SLK och Socialförvaltningen.
 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 genom gällande underhållsplanering och prioriteras utifrån utsatta fastigheter. Detta är en del av företagets inarbetade process som följs årligen.
	  Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt Analys Totalt har bolaget två nyproduktionsprojekt som pågår. Beräkningar har påbörjats i båda och kommer uppdateras i projektens kommande skeden.	100 %	100 %	
	  Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet Analys Nyproduktionsprojekten Tönsberg och Ånn är de projekt som pågått under året. I båda projekten har det kravställts och arbetats i de styrande handlingarna att koppar, zink och dess legeringar inte får finnas i klimatskal samt stuprör.	100 %	100 %	
	  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys Totalt har 4 stycken ombyggnationsprojekt avslutats under 2025. Inflyttning pågår och verifierande mätning kommer kunna göras först under 2026. I samtliga dessa ombyggnationsprojekt har kravställningen om energireducering med 30 procent funnits med i styrande handlingar. Baserat på energiberäkningarna som gjorts för respektive projekt bör den köpa energin minska med 30 procent eller mer.			
	 Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet Analys	53	50 %	
	 Elproduktion baserad på solenergi Analys Tekniska problem i några av anläggningarna samt en reparation som inte kunnat utföras har gjort att årets resultat blivit lägre än förväntat. Systemen förväntas vara återställda till normal drift till nästa solsäsong.	404 MWh	510 MWh	
	 Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader Analys Ingen nyproduktion färdigställd under 2025.		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)	111,75 kWh/m2	114,24 kWh/m2	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys			
	  Köpt energi i stadens organisation Analys	90,4 GWh	93 GWh	
	  Mängd byggavfall vid nyproduktion Analys Ingen nyproduktion färdigställd under 2025.		40 kg per m2 BTA	
	  Relativ energianvändning Analys	111,75 (kWh/enhet)	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 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 Analys Under året har bolaget deltagit aktivt i det gemensamma arbetet som drivs tillsammans med stadens förvaltningar och bolag för att utreda och förbereda implementeringen av en digital samt standardiserad redovisningsmetod för miljö- och klimatdata. Arbetsgrupper och dialoger har genomförts i samverkan med kommunstyrelsen och systerbolagen. Där fokus har legat på att skapa gemensamma rutiner och strukturer för framtida tillämpning inom bygg- och anläggningsentreprenader.
				  Fastighetsnämnden ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Stockholmskem, 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 Stockholmskem, 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> <p>Analys</p> <p>Under året har den stadsgemensamma återbrukscentralen tagits i drift. Parallellt har dialog förts med miljöförvaltningen om hur kommande nyproduktionsprojekt kan nyttja centralens resurser. Samtidigt har återbrukshubben, som drivs i egen regi, fortsatt att användas för det nystartade projektet Änn. Erfarenheterna och arbetet under året har visat att mängden återbruk i projekten sakta ökar.</p>




2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar





Micasa arbetar systematiskt för att stärka den biologiska mångfalden i och kring bolagets fastigheter. Arbetet omfattar bland annat utveckling av ängsmark, bevarande av död ved, uppsättning av fågelholkar och

bihotell samt medvetna val av växtlighet och förstärkningsarter. Krav på åtgärder för biologisk mångfald ingår i bolagets entreprenadupphandlingar, där föreslagna insatser bedöms och utvärderas i samband med anbudsgenomgång.

Bolaget arbetar parallellt med klimatanpassning av fastighetsbeståndet. Strategin för hantering av värmeböljor uppdateras löpande och olika åtgärder har genomförts för att säkerställa inomhusklimat samt minska risken för översvämningar vid skyfall. Stadens karteringar av värme och skyfall utgör underlag för riskbedömningar på fastighetsnivå. Under året har en aktiv dialog förts med stadens berörda aktörer för att samordna insatser och stärka den långsiktiga motståndskraften i fastighetsbeståndet.

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 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Micasa Fastigheter deltar i stadens generella arbete med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall. I Micasas pågående byggprojekt Ann har skyfallsproblematiken beaktats i projekterade system och bygghandlingar. Ett fåtal av Micasas fastigheter har bedömts som riskfastigheter för höga flöden/skyfall och för dessa fortsätter utredning i samråd med teknisk förvaltning för eventuella klimatförebyggande underhållsåtgärder.
				 Öka andelen av biokol Analys Bolaget har under året fortsatt att ersätta jord i planteringar med biokol så långt det är möjligt och utifrån tillgång på biokol.
				 Ökad biologisk mångfald genom ängsmark Analys Bolaget har under året utökat 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 har frågan på nytt aktualiserats med de entreprenörerna.

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




Micasa fortsätter arbetet med att bygga ut laddinfrastruktur i fastighetsbeståndet. De tekniska förutsättningarna för installation i bolagets garage har kartlagts, där utbyggnad bedöms vara mer

genomförbar än vid markparkeringar. Micasa hyr ut parkeringsplatser och garage till Stockholm Parkering, som ansvarar för den enskilda uthyrningen. När tekniska förutsättningar finns i fastigheten och efterfrågan på laddplatser föreligger, bedöms möjligheterna till utbyggnad som goda. Samtidigt kan behov av ny eller förstärkt elnätsanslutning innebära betydande kostnader, vilket kan påverka utbyggnadstakten.


Under perioden har ett nytt övergripande avtal tecknats med Stockholm Parkering, vilket skapar bättre förutsättningar för en mer samlad utbyggnad av bolagets laddinfrastruktur. Utbyggnad har under året skett utifrån identifierade behov och planeras att intensifieras under kommande år.

I upphandlingar ställer bolaget krav på transporter och fordonsflottor i syfte att minska utsläppen av växthusgaser. Kraven omfattar bland annat ruttplanering, teknikval och bränsleval och följs upp löpande inom ramen för avtalsuppföljning samt entreprenad- och driftmöten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur Analys	8 %	5 %	

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

Micasa fortsätter arbetet med att skapa giftfria miljöer genom medvetna val av produkter och material vid nybyggnation, ombyggnation samt genom inventering och sanering av föroreningar i fastighetsbeståndet. Byggvarubedömningens verktyg används systematiskt för att registrera och följa upp byggmaterial som används i bolagets projekt. Micasa Fastigheter är representerat i styrelsen för Byggvarubedömningen och deltar i ett flertal forum för att samordna arbetet tillsammans med andra aktörer i staden i utvecklingen av en renare och giftfri miljö.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen Analys De projekt som avslutats under året har alla redovisat sina materialval i digitala loggböcker.	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

Micasa och staden står inför en omfattande och långsiktig utmaning då en stor del av fastighetsbeståndet kräver genomgripande underhåll och ombyggnad för att möta dagens och framtidens behov. Många fastigheter uppförda under 1970- och 80-talen står inför åtgärder som kan medföra evakuering av befintliga hyresgäster. Projekten är komplexa och kostnadsdrivande, vilket ställer höga krav på prioritering och en gemensam samsyn inom staden kring vilka fastigheter som är strategiskt viktiga utifrån det långsiktiga behovet.

Affärsplaner finns framtagna för samtliga strategiska fastigheter och beskriver respektive fastighets tekniska status, ekonomiska förutsättningar och kundernas behov. Dessa baseras bland annat på fastigheternas underhållsplaner och uppdateras löpande. Affärsplanerna utgör tillsammans grunden för bolagets samlade fastighetsutvecklingsplan, som ger stöd i planering och genomförande av investeringar för att både uppgradera och successivt utöka fastighetsportföljen, med särskilt fokus på fler vård- och omsorgsboenden.

Fastighetsutvecklingsplanen har ett stadsövergripande perspektiv och samordnas med stadens äldreboendeplanering samt planerad nyproduktion.

Den ökade investeringstakten kommer påverka bolagets ekonomi och finansiella förutsättningar under många år genom negativa resultat och minskad soliditet. En kontinuerlig dialog förs därför med Stadshus AB i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling. Bolagets mål är att genomföra nödvändiga investeringar i takt med stadens behov, samtidigt som en ekonomi i balans uppnås över tid. Parallellt fortsätter arbetet med att effektivisera verksamhet och administration, med fokus på kostnadskontroll och bibehållen hög service och kvalitet till hyresgästerna.

Som beställarorganisation är en strukturerad och systematisk uppföljning av upphandlade avtal avgörande. Bolaget prioriterar därför avtalsuppföljning och avtalsförvaltning för att säkerställa kvalitet, effektivitet och kostnadskontroll.



Fastighetsdriften är bolagets största avtalsområde och är indelad i tre geografiska områden. Driftområdet i västerort togs över i egen regi den 1 oktober 2025. Med en egen driftorganisation bedöms förutsättningarna förbättras för lägre driftkostnader, högre kvalitet i leveransen och ökad långsiktighet i skötsel och underhållsplanering. Fast bemanning och minskad personalomsättning förväntas även bidra till ökad kundnöjdhet och möjligheten att erbjuda utökad service till hyresgästerna.

En betydande del av bolagets intäkter utgörs av bostadshyror som årligen förhandlas med Hyresgästföreningen. Bolaget och Hyresgästföreningen har gemensamt tagit fram en hyresförhandlingsmodell i syfte att skapa en mer transparent och systematisk process. Nästa steg är att teckna en överenskommelse och börja tillämpa modellen fullt ut.










Bolaget bevakar även möjligheterna till extern finansiering från staten och EU, bland annat inom ramen för det svenska och europeiska klimatkontraktet 2030, för att stärka både ekologisk och social hållbarhet. Under året har bolaget fått tillgång till stadens bidragsportal och intensifierat arbetet med att identifiera relevanta bidrag. Bolaget deltar även i stadens referensgrupp för handlingsplanen för ökad finansiering via bidrag.

Parallellt fortsätter arbetet med att utveckla samarbeten och innovativa arbetssätt för att påskynda klimatomställningen.





Under våren 2025 genomförde bolagets ledningsgrupp ett strategiarbete för att tydliggöra inriktning och prioriteringar utifrån bolagets uppdrag, identifierade utmaningar och utvecklingsmöjligheter. Arbetet resulterade i ett antal prioriterade fokusområden som implementerades i verksamhetsplaneringen och är vägledande i bolagets fortsatta arbete och utveckling på kort och lång sikt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för ökad egen regi och				 Identifiera bolagets gemensamma kompetens och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>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>				<p>utveckla processer och arbetssätt, för att effektivisera verksamheten på ett hållbart och transparant sätt</p> <p>Analys</p> <p>Under året har bolaget fortsatt arbetet med att kartlägga kompetens och genomföra riktade utbildningsinsatser, bland annat gemensamma brandutbildningar och en omfattande utbildning i de nya Boverkets byggregler (BBR) och arbetsmiljöutbildning BAS U/P. Parallellt har avdelningarna arbetat med att utveckla processer och arbetssätt genom dialoger på avdelnings- och enhetsmöten samt mindre workshops mellan olika roller för att främja samverkan och effektivitet. Därtill har GAP-analyser genomförts för att identifiera styrkor, utvecklingsområden och möjligheter till förbättrad samordning mellan avdelningar.</p>
				<p>✅ Implementera drift i egen regi i västerort</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet fortlöper enligt plan och fastighetsdriften för Västerort i egen regi är sedan 1 Oktober i full verksamhet. Under året har nyckeltal och möjligheter för uppföljning och benchmark med övriga driftområden tagits fram. Lokal för driftorganisationen håller på att iordningsställas i fastigheten Tunet och beräknas klar för inflytt under januari 2026.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Utveckla och digitalisera flöden av fastighetsdata och kundkontakt. Analys Arbetet med att digitalisera och utveckla flöden för fastighetsdata och kundkontakt har haft hög prioritet under året. Pilotprojekt för datainsamling har genomförts där nya sensorer testats i testmiljöer. Hög fokus har också legat på säkerhetsaspekter kring datainsamling. Det har även arbetats med att identifiera tillgång till API:er i byggprojekt för att möjliggöra säkra och effektiva dataflöden.
 Arbeta för att öka extern finansiering				 Kontinuerligt se över möjligheten till extern finansiering via Klimatklivet och olika EU-program. Analys Arbetet har fortgått kontinuerligt under året. Vad gäller möjligheten att ansöka om extern finansiering via Klimatklivet, ställde Naturvårdsverket in den planerade ansökningsperioden i början av året.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys	3,9 %	5,6 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys	-15,49 %	820 mnkr	
	  Direktavkastning Analys	2,91	3,1 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	I bokslutet har nya marknadsvärden tagits fram med hjälp av extern värderingsfirma. I budget uppskattades fastighetsvärdena uppgå till 19 mdkr, värdet nu uppgår till 21 mdkr. Det är en positiv värdeutveckling som förklarar att nyckeltalet blir lägre.			
	 Driftkostnad/kvm Analys Lägre kostnader för reparation samt taxebundna kostnader jämfört med budget. Det som gör att nyckeltalet blir lägre än budget är att area har minskat med anledning av projekt som omvandlas från lokal till bostad samt att fastighetsadministrationen är högre än budgeterat vilket påverkar nyckeltalet.	765	753	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys Förklaringen till lägre utfall är något lägre intäkt jämfört med budget samt högre kostnader för tvist gentemot tidigare driftentreprenör.	-22	-10	
	 Soliditet, % Analys	25	24,5	
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, förskolenämnden, idrottsnämnden, socialnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, äldreomsorgen, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>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</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet har fortgått under året. Generellt sett innebär det i praktiken dock 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.</p>
				<p>  Kommunstyrelsen ska i samarbete med äldrenämnden, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och stadsdelsnämnderna genomföra en översyn och förslag på förändrad modell för stadens äldreboendeplanering</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under hösten deltagit aktivt i förberedelserna inför "Samordnad äldreboendeplanering" (SÄB) som leds av stadsledningskontoret.</p>
				<p>  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</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Bolaget har under året aktivt deltagit i en utredning som genomförts av äldreförvaltningen gällande detta budgetuppdrag. I utredningen konstateras bland annat att det finns en stor samsyn om att staden behöver stärka det förebyggande arbetet och att aktivitetscenter i anslutning till seniorbostäder är en viktig del i detta samt att fler aktivitetscenter därmed behöver tillskapas under kommande år. I utredningen lyfts också en rekommendation om en gemensam begreppsanvändning för aktivitetscenter, träffpunkter, mötesplatser, seniorträffar och övriga benämningar som förekommer inom staden för att tydliggöra att det är samma typer av verksamheter som avses. I propositionen som ligger till grund för den nya socialtjänstlagen som trädde i kraft den 1 juli 2025, är "Träffpunkt för äldre" det begrepp som används för dessa verksamheter och det kan därför finnas anledning för bolaget att fasa ut begreppet aktivitetscenter.</p>

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb









Micasa utvecklar sitt arbete utifrån Stockholm stads näringslivspolicy och har en ledande position inom segmentet boende för äldre inom kommunen. Huvuduppdraget är att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för stadens verksamheter, samtidigt som en viss del av lokalerna hyrs ut till privata aktörer. Bolaget strävar efter en balanserad sammansättning av hyresgäster, där utbudet kompletterar de huvudsakliga kundernas behov och bidrar till attraktiva, inkluderande miljöer.

Genom välskötta fastigheter som är fullt uthyrda skapas förutsättningar för förbättrad service i närområdet, ökad tillgänglighet för medborgarna samt stimulans av lokal tillväxt och företagsamhet. Bolagets närvaro i hela staden, inklusive ytterstadsstadsdelarna, möjliggör ett positivt bidrag till både social och ekonomisk utveckling. Kontoret i Husby är ett exempel på detta, där bolagets verksamhet bidrar till attraktiva miljöer och stärkt lokalt näringsliv.

Upphandlingar utgör ett centralt verktyg för att stimulera tillväxt och företagsamhet. Som beställarorganisation upphandlar bolaget bland annat byggtreprenader samt drift och underhåll av fastigheter. Under året har ett av tre driftområden tagits tillbaka i egen regi för ökad kvalitet och effektivitet.

Vid nyproduktionsprojekt sker fördjupad kontakt med marknaden för att presentera projekten och diskutera entreprenadform och affärsmodell. Bolaget deltar aktivt i initiativet Rättvist byggande, som syftar till att motverka ekonomisk brottslighet, illegal arbetskraft och oegentligheter i byggbranschen. Arbetet omfattar tydliga arbetsrättsliga villkor, utbildningar, kartläggning av underentreprenörer samt oannonserade kontroller på byggarbetsplatser. För övriga upphandlade avtal prioriteras uppföljning av externa leverantörer och entreprenörer, kompletterat med externa kontroller inom utvalda avtalsområden. Genom dessa åtgärder bidrar bolaget till stadens satsning mot välfärdsbrottslighet.

Bolaget bidrar även till ökad sysselsättning och ungdomsengagemang. Under året har platserna för Stockholmsjobb och ferieplatser utökats, och ett pilotprojekt har genomförts där ungdomar anställts som aktivitetsledare för att samordna trivselaktiviteter för äldre hyresgäster. Projektet utvärderades som framgångsrikt, vilket innebär att satsningen kommer att fortsätta och utvecklas framöver.

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 Bolaget följer upp ställda krav i ordinarie avtalsuppföljning som görs löpande.
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	23 st	20 st	
	  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	2 st	1 st	

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



Nyproduktion och omvandling av omsorgsfastigheter och seniorbostäder

I enlighet med den stadsövergripande äldreboendeplanen har arbetet under året fortsatt med planering och genomförande av nyproduktion av vård- och omsorgsboenden. Totalt pågår arbete med sex projekt, varav fem befinner sig i tidiga planeringsskeden. Det projekt som ligger närmast i tid är vård- och omsorgsboendet i Årsta, Ånn 7, som påbörjades under hösten 2025 och beräknas färdigställas 2028. För nästa projekt, ett

vård- och omsorgsboende i Bagarmossen, planeras genomförandebeslut i kommunfullmäktige under våren 2026, med byggstart 2028 och färdigställande 2030. En tidigare markanvisning i Riksby, Bromma, utgick under våren 2025 till följd av exploateringskontorets översyn av stadens kommande investeringar.

Den gällande äldreboendeplanen visar på ett betydande och långsiktigt behov av fler vård- och omsorgsboenden. Utifrån planeringsinriktningen om 60/40 mellan kommunalt och privat ägande behöver Micasa uppföra minst 23 vård- och omsorgsboenden fram till 2040, och ytterligare boenden fram till 2050. Det reviderade ramprogrammet för vård- och omsorgsboenden utgör grund för bolagets nyproduktion.

När det gäller seniorbostäder har bolagets utbyggnadsplan genomförts i den takt som möjliggörs av tillgängliga markanvisningar och projektens ekonomiska förutsättningar. Ambitionen är att utbyggnaden ska följa den demografiska utvecklingen, med särskilt fokus på stadsdelsområden där fastighetsbeståndet i hög grad är otillgängligt.

Planering pågår i tidiga skeden för fem nyproduktionsprojekt av seniorbostäder som sammantaget kan tillföra cirka 350 lägenheter. Det första projektet, med drygt 60 seniorbostäder i Årsta (Ånn 7), påbörjades under hösten 2025 och beräknas vara färdigställt 2028. Övriga projekt befinner sig i tidiga skeden. I flera av dessa projekt ingår även nyproduktion av vård- och omsorgsboenden.

För att säkerställa en långsiktigt hållbar utveckling kommer bolaget, SLK med flera att analysera förutsättningarna för fortsatt utbyggnad av seniorbostäder och ta fram en strategi för den fortsatta utbyggnaden. Analysen kommer att beakta både bolagets investeringsförmåga och kapacitet, samt de omfattande underhållsbehov som finns i befintligt bestånd.

Parallellt med nyproduktion prövas alltid möjligheten att omvandla befintliga boenden till seniorbostäder när stadsdelsförvaltningarna säger upp blockförhyrda lokaler. Under året har fyra ombyggnadsprojekt färdigställts i Enskededalen (Dalen 20), Farsta strand (Edö 1), Axelsberg (Jungfru Lona 2) och Vasastaden (Vasen 3), vilka tillsammans omfattar cirka 430 seniorbostäder. Därutöver pågår omvandlingsprojekt i ytterligare tre fastigheter i Blackeberg, Rågsved och på Kungsholmen, vilka beräknas tillföra drygt 250 seniorbostäder mellan 2026 och 2029. Utredningar i tidiga skeden pågår även för fler fastigheter där framför allt möjligheten att tillskapa fler vård- och omsorgsboenden prövas.

Bolaget har även ett nära samarbete med socialförvaltningen kring planering av bostäder för personer med funktionsnedsättning. Arbetet har under året fokuserat på att möjliggöra fler friliggande gruppboenden utifrån stadens identifierade behov enligt LSS. Ett LSS-boende i Järva är under byggnation och planering pågår i tidiga skeden för ytterligare åtta projekt. I syfte att skapa fler lämpliga lägen pågår en kontinuerlig dialog med SISAB om förvärv av fastigheter där behovet av förskolelokaler minskat. Under året har två tomträtter förvärvats och tillträtts, och styrelsen beslutade i december om köp av ytterligare tre tomträtter med planerat tillträde i april 2026.

Särskilda utmaningar vid nyproduktion

Bolaget bedömer att det finns betydande utmaningar i att genomföra nyproduktionsprojekt som uppfyller alla krav som ställs och som samtidigt uppfyller förväntan på rimliga hyresnivåer och tillräcklig ekonomisk lönsamhet. Utöver krav i lagar och förordningar ställs även detaljerade krav i detaljplaner och bygglov som i vissa fall riskerar att fördröja eller hindra genomförandet av planerade projekt.

Tillgången på lämplig mark utgör en ytterligare begränsning. Nybyggnation av vård- och omsorgsboenden kräver relativt stora volymer och särskild utformning för att verksamheten ska fungera effektivt. Detta förutsätter tomtmark som medger högre och större bebyggelse. Sådan mark är särskilt svår att finna i flera delar av staden.

I den stadsövergripande äldreboendeplanen pekas tretton vård- och omsorgsboenden ut fram till 2034–2035. Av dessa är sex pågående projekt, fyra ännu inte lokaliserade men möjliga att utreda, medan mark för tre fortfarande saknas. Erfarenheter från bolagets fem senaste projekt visar att tiden från markanvisning till inflyttning numera uppgår till 11–13 år, vilket innebär en påtaglig risk för förseningar. Detta påverkar både

den samlade boendeplaneringen och möjligheterna att genomföra nödvändiga upprustningar i befintligt bestånd.

Mot denna bakgrund ser bolaget positivt på ambitionen att fördjupa samarbetet och samordningen inom staden avseende bland annat markanvisningar och den interna kravställningen vid nybyggnation, vilket är avgörande för att kunna leverera planerade vård- och omsorgsboenden, LSS-bostäder och seniorbostäder i den takt som stadens behov kräver.

Omfattande upprustningsbehov i befintliga fastigheter

Merparten av bolagets fastigheter är uppförda under 1970- och 1980-talen och står inför omfattande underhållsbehov. Fastigheternas åldersstruktur innebär att flera genomgripande upprustningar kommer att behöva genomföras parallellt. För att hantera detta har bolaget tagit fram en långsiktig fastighetsutvecklingsplan som sträcker sig över cirka femton år. Planen utgår från fastigheternas affärsplaner där fastigheternas tekniska skick, ekonomiska förutsättningar samt verksamheternas behov utvärderas och uppdateras löpande.

Fastighetsutvecklingsplanen samverkar med stadens äldreboendeplanering och beaktar behovet av eventuell evakuering av verksamheter i samband med upprustningar samt relationen till planerad nyproduktion. Under året har styrelsen fattat beslut om ett inriktningsärende avseende underhåll och utveckling av en befintlig fastighet samt två genomförandeärenden kopplade till nyproduktion. Utöver pågående projekt kvarstår cirka 15 fastigheter där genomgripande upprustning behöver genomföras inom de kommande åren, vilket innebär behov av tomställning.

Alla tomställningar kommer sannolikt inte att kunna lösas genom tillgång till ersättningsfastigheter. En stadsövergripande samsyn och effektiv samordning av evakueringsplaneringen är därför avgörande för att säkerställa genomförandet av fastighetsutvecklingsplanen. Ett nära samarbete med stadens verksamheter och hyresgäster är centralt, vilket bland annat exemplifieras av den pågående dialogen med Kungsholmens stadsdelsförvaltning inför den planerade renoveringen av fastigheten Trossen.

Det omfattande underhållsarbetet, i kombination med planerad nyproduktion fram till 2040, kommer att ha stor påverkan på bolagets ekonomi under kommande år. Ekonomin i planen följs därför kontinuerligt upp och för varje fastighet prövas långsiktigt hållbara utvecklingsalternativ. För fastigheter med mycket stora underhålls- eller ombyggnadsbehov som inte bedöms vara strategiskt viktiga kan även andra lösningar övervägas.

Servicehus och förändrade behov

Under de senaste två åren har flera stadsdelsnämnder beslutat att avveckla servicehus, och ytterligare avvecklingsförslag förväntas. Detta beror dels på en långvarigt minskad efterfrågan på boendeformen och dels på att många av fastigheterna står inför omfattande upprustningsbehov. Servicehusens stora andel gemensamma ytor medför höga ombyggnadskostnader, vilket ofta leder till betydande hyreshöjningar och kostnadsökningar för stadsdelsförvaltningarna.

Vid varje sådant ställningstagande är det alltid respektive stadsdelsnämnd som avgör och beslutar om eventuell avveckling av ett servicehus. I vissa fall bedöms fastigheten lämplig att omvandla till vård- och omsorgsboende, vilket aktuell stadsdel i sådana fall beslutar om och beställer av Micasa. I andra fall sägs hyresavtalen upp och fastigheterna kan i stället omvandlas till seniorbostäder efter renovering. Även andra fastighetsekonomiska alternativ kan bli aktuella beroende på förutsättningarna i det enskilda fallet.

Service och information till befintliga och framtida seniorhyresgäster

Många som söker seniorbostad via Micاسas särskilda förmedlingsregler har olika former av behov av stöd och hjälp, vilket innebär ökade förväntningar på bolagets seniorbostadskoncept. Bolaget arbetar därför aktivt med att utveckla information, service och möjliga tilläggstjänster för befintliga och nya seniorhyresgäster. Under året har detta bland annat skett i samarbete med äldreförvaltningen, inom ramen





för ett budgetuppdrag om att utreda hur seniorbostäder kan utvecklas genom samlokalisering av aktivitetscenter, hemtjänst och annan service.




Information och marknadsföring av seniorbostäder som boendeform är fortsatt prioriterad, särskilt med anledning av den planerade utbyggnaden. Bolaget har deltagit i olika mötes forum och aktiviteter riktade till äldre inklusive bomässor i Husby och Rågsved, arrangerade av bland annat stadsdelsförvaltningar eller intresseföreningar, Bolaget anordna även öppet hus i nya seniorbostäder som färdigställs.



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

Micasa bidrar i stor utsträckning till de särskilt utpekade fokusområdena för lokal områdesutveckling, bland annat genom ny- och ombyggnationer av omsorgsfastigheter, seniorbostäder och kontor i Rinkeby, Tensta, Husby, Fasta strand. Rågsved och Skärholmen. Därtill deltar bolaget i lokala fastighetsägarföreningar för att bidra till trygga och attraktiva miljöer, och bolagets egna kontor i Husby stärker även 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 pågår, men kommer att skifta fokus till en analys av förutsättningarna för att tillskapa nya seniorbostäder. Utifrån detta kommer bolaget därefter att ta fram en strategi för den fortsatta utbyggnaden.</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 året har arbetet fortgått med projekt för anpassning till seniorbostäder i flera</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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 ökade 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 inneha 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 dialoger med bostadsbolagen fortsatt med fokus på att utveckla gemensamma arbetssätt och identifiera lämpliga projekt för samverkan. Arbetet har bland annat omfattat deltagande i bolagsövergripande forum där erfarenheter och behov utbyts för att stärka samordningen inom stadens fastighetsutveckling. I kommande projekt, såsom nyproduktionen i Hagastaden, planeras ett fördjupat samarbete med Svenska Bostäder.</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 har pågått kontinuerligt under</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				året.
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys Bolaget kommer inte nå det prognostiserade målvärde för helåret på grund av en för vid tolkning när ombyggnadsprojekt påbörjas vilket har medfört att projekt som har byggstart längre fram initialt räknades med. Bolaget har påbörjat grundarbetet för 63 seniorbostäder i Årsta och 6 LSS-bostäder i Husby under hösten 2025.	69	242	
				 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 aktiv medverkan skett i arbetet med utvecklingen av Rågsveds centrum och dess närområde, bland annat inom ramen för projektet Bygeln. Arbetet har omfattat dialoger med kommunen, kunder och boende för att identifiera behov och möjligheter som kan bidra till en långsiktigt hållbar utveckling av området. Sedan flera år bedrivs även ett kontinuerligt samarbete inom

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				fastighetsägarföreningen i Rågsved där fokus ligger på att stärka trygghet, tillgänglighet och trivsel i området.

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

I samband med tillträdet av en ny VD under 2025 har bolaget intensifierat arbetet med att tydliggöra sin affär, prioriteringar och långsiktiga inriktning. Organisationen har justerats för att bättre möta nuvarande behov och framtida utveckling, med fokus på effektivitet och förmåga att leverera bolagets uppdrag.

Bolaget arbetar aktivt med att vara en lärande organisation, vilket är avgörande för att utveckla och bibehålla kompetens samt för att kontinuerligt förbättra interna processer och arbetssätt. För att säkerställa god personalförsörjning och vara en attraktiv arbetsgivare pågår långsiktiga insatser inom ”employer branding” och strukturerad kompetensplanering för både chefer och medarbetare.

Ledarskapet utvecklas systematiskt i enlighet med Stockholms stads chefsprofil, vilket säkerställs genom årliga interna chefsutvecklingsprogram. Under året har bolagets chefer utbildats i psykologisk trygghet och förändringsledning, och ett nytt internt chefsprogram för blivande chefer har startats för tre personer.



Utbildningsinsatser för medarbetarna genomförs löpande utifrån behov. Under året har två introduktionsdagar hållits för nyanställda, och ett nytt kollektivavtalsområde tecknades för medarbetarna i bolagets interna driftområde i västerort.









Bolagets totala AMI-resultat har ökat med ytterligare två procentenheter under året. Arbetet med handlingsplaner för att behålla och förbättra resultatet pågår aktivt inom respektive enhet. Pulsmätningar har införts regelbundet för att kontinuerligt följa medarbetarnas trivsel och arbetsmiljö.

Under 2025 blev Micasa certifierade som ett "Great Place To Work", vilket stärker bolagets profil som en attraktiv arbetsgivare inom allmännyttan. Bolaget säkerställer lagkrav på årlig lönekartläggning, arbetar aktivt för likabehandling vid rekrytering och främjar en föräldravänlig arbetsplats. Förberedelser har påbörjats inför det nya EU-direktivet om lönetransparens som träder i kraft 2026.

Arbetet med en successionsplan har inletts för att trygga framtida chefsvakanser och säkerställa kontinuitet i bolagets ledning.

Sammantaget stärker dessa insatser bolagets förmåga att attrahera, utveckla och behålla kompetenta medarbetare, vilket är avgörande för att uppfylla bolagets långsiktiga mål och stadens förväntningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				<p> Löpande arbete med aktiva åtgärder för att förebygga diskriminering och hot/våld.</p> <p>Analys</p> <p>Löpande arbete pågår. Strukturerad uppföljning av aktiva åtgärder per enhet</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				sker i ILS.
	  Aktivt Medskapandeindex Analys	85	84	
	  Sjukfrånvaro Analys	2,7 %	3 %	
	  Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	1,3 %	2 %	
				  Kommunstyrelsen ska i samråd med fastighetsnämnden, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och SISAB verka för att implementera "cykelvänlig arbetsplats" i samarbete med stadens verksamheter Analys Arbetet med att skapa cykelvänliga arbetsplatser har fortsatt under året och är en del av det övergripande hållbarhetsarbetet. I planeringen av kommande nyproduktion säkerställs redan i tidiga skeden att stadens parkeringstal för cyklar uppfylls. Vid befintliga fastigheter finns väderskyddade cykelställ och möjlighet till låsta parkeringar och i vissa byggnader även cykelparkering inomhus. På kontoret erbjuds lånecyklar till medarbetare, och temadagar med cykelreparatör planeras vid utvalda fastigheter för att uppmuntra till ökat cyklande.

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden



Samtliga åtgärder inom ramen för årets RSA har genomförts, med undantag för en IT-relaterad åtgärd som har fördröjts på grund av förändringar i systemmiljön. Genomförda åtgärder har omfattat bland annat krisövningar, översyn av reservkraft, kravställningar i upphandlingar och utveckling av projekteringsanvisningar.

Bolaget fortsätter arbetet med att säkerställa kontinuitet i kritiska tekniska system, såsom el-, värme- och vattenförsörjning, i nära dialog med staden. Under året har samtliga skyddsrum inventerats och åtgärder har genomförts i ett antal av dessa. Större åtgärder är budgeterade och planeras att utföras under 2026.

Micasa deltar aktivt i stadens sektorsorganisation för civil beredskap och ingår i två av de tio sektorerna: "Hälsa, vård och omsorg" samt "Räddningstjänst och skydd av civilbefolkningen". Under året har sektorerna arbetat med att ta fram SRSA samt uppdaterade beredskapsplaner, vilket stärker bolagets förmåga att bidra till stadens övergripande krisberedskap och säkerställa trygghet för hyresgäster och verksamheter.

Informationssäkerhetsarbete

Bolaget arbetar systematiskt och förebyggande med informationssäkerhet för att skydda verksamhetens information och IT-system. Arbetet omfattar etablerade rutiner, riskbedömningar samt tekniska och organisatoriska skyddsåtgärder. Löpande uppföljning och förbättringar säkerställs för att verksamheten ska uppfylla gällande krav och standarder, vilket stärker både bolagets driftssäkerhet och förtroendet hos hyresgäster och samarbetspartners.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel elektroniska inköp Analys	76,9 %	70 %	
	 Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts Analys	100 %	100 %	

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Micasa arbetar kontinuerligt för att stärka tryggheten i och runt bolagets fastigheter. Skalskyddet vid ett antal byggnader uppdateras och förstärks löpande enligt plan och behov. Under året har ett pilotprojekt enligt konceptet *Trygga trappan* genomförts för att utvärdera möjligheten att införa arbetssättet i större skala i beståndet.







Ett av fokusområdena under året har varit att öka den upplevda tryggheten i utemiljön kring bolagets byggnader genom åtgärder inom växtlighet och belysning. För att främja trygga och attraktiva stadsdelar deltar bolaget aktivt i lokala fastighetsägarföreningar och samverkar med polisen samt civilsamhället i trygghetsfrågor.









Välfärdsbrott

Bolaget arbetar också systematiskt för att motverka välfärdsbrott. Leverantörer följs upp kontinuerligt för att säkerställa att de levererar enligt avtal samt följer gällande lagar och förordningar. En tydlig årlig plan har

tagits fram med ansvarsfördelning för arbetet, och för att ytterligare stärka uppföljningen av leverantörer planeras rekrytering av en avfallscontroller för att följa upp avfallsleverantörer.

Micasa Fastigheter är medlem i *Rättvist byggande*, vilket innebär att kontinuerliga kontroller sker i bolagets byggprojekt för att säkerställa att inga oegentligheter förekommer och att arbetsmiljökrav uppfylls. Under året har även mindre ramavtalsområden och underhållsprojekt kontrollerats inom ramen för arbetet. Vid uppstartsmöten i samtliga upphandlingar diskuteras risker för välfärdsbrott, muta och jäv. Bolaget har dessutom en visselblåsartjänst där vem som helst kan rapportera misstänkta 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.
 Ingå i utvecklingsarbetet med samordnad tillsyn, som leds av kommunstyrelsen i syfte att förebygga, upptäcka och hantera välfärdsbrott samt ingå i utvecklingsarbetet				 Micasa kommer att delta i arbetet för att motverka välfärdsbrott Analys Micasa Fastigheter arbetar sedan länge med att motverka välfärdsbrott när det gäller såväl

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
med ett gemensamt digitalt verktyg för delad information				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 våldsfärdsbrott.
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				 Bolaget deltar i lokala fastighetsägarföreningar för att stärka tryggheten i närområdet Analys Bolaget har under året 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
	  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 arbetar för att delta i internationella samarbeten som möjliggör erfarenhetsutbyte, kunskapsöverföring och forskning, samt undersöker möjligheten att delta i EU-finansierade projekt. Under året har bolaget bland annat tagit emot studiebesök från Finland och Ukraina.

Bolaget är även engagerat i stadens nätverk inom områden som handlingsplanen för en åldersvänlig stad,

digitalisering inom äldreomsorgen samt referensgruppen för stadens Verklighetslabb. Syftet är att främja kunskapsutveckling och forskning som stärker insatser för stadens äldre.

Samarbete med föreningslivet är en viktig del i arbetet med att utveckla bolagets tjänster så att de blir tillgängliga och inkluderande för olika målgrupper. Exempelvis samverkar Micasa med kommunstyrelsens pensionärsråd samt råd för personer med funktionsnedsättning.

För att främja systematiskt innovationsarbete inom bolaget har ett internt innovationsråd etablerats, vilket stödjer utveckling av nya arbetssätt, tjänster och lösningar för att förbättra både verksamheten och hyresgästernas upplevelse.

Tillit genom information, delaktighet och inflytande

Micasa arbetar kontinuerligt med olika forum för att säkerställa information, delaktighet och inflytande för bolagets hyresgäster. Detta sker bland annat genom trivselråd och husmöten, där hyresgäster ges möjlighet att framföra synpunkter och påverka sin boendemiljö. Felanmälningar hanteras systematiskt och prioriteras för att säkerställa en snabb och bra hantering. Resultaten från bolagets enkätundersökningar används aktivt för att utveckla både verksamheten och fastigheterna.

Bolaget för även en löpande dialog med pensionärsorganisationer och äldre i allmänhet för att informera om bolagets seniorbostäder. Informationen sprids via möten i lokala pensionärsråd, medlemsmöten i olika pensionärsorganisationer samt vid andra sammankomster för äldre som anordnas av stadsdelsförvaltningar eller intresseföreningar. Under året har företrädare för bolaget deltagit vid flera torgmöten och en trygghetsdag inom en stadsdelsförvaltning, öppet hus för personer över 80 år i en annan stadsdelsförvaltning samt två bomässor som Svenska Bostäder arrangerat för sina hyresgäster.

Likabehandling och mänskliga rättigheter

Micasa arbetar löpande för att säkerställa likabehandling och jämställdhet inom hela bolaget. Bolagets kontor och webbplats är tillgänglighetsanpassade, och lagkrav på årlig lönekartläggning efterlevs systematiskt. Vid varje rekrytering genomförs ett aktivt arbete för att säkerställa likabehandling, och bolaget verkar kontinuerligt för att vara en föräldravänlig arbetsplats.

Under året har bolaget implementerat ett nytt intranät som stärker möjligheten till kunskapsdelning och intern information. Interna undersökningar visar på höga resultat gällande jämställdhet och likabehandling. I AMI-undersökningen uppmättes 85 (+1) avseende "Lika rättigheter och möjligheter", och i undersökningen *Great Place To Work* rapporterades 90 för jämställdhet och 93–94 för att alla behandlas lika oavsett ålder, etnicitet eller sexuell läggning.

Bolaget har även arbetat med att möta behovet av seniorbostäder med HBTQI-inriktning. Som ett led i ett budgetuppdrag från 2024 har dialog förts med relevanta intresseorganisationer. Efter kontinuerlig kontakt med en hyresrättsförening med HBT-inriktning, som sedan 2013 blockförhyr ett antal seniorbostäder av Micasa, tecknades i juli 2025 ett nytt avtal om blockförhyrning av 18 seniorbostäder i fastigheten Dalen 20. Detta bidrar till trygga och inkluderande boenden för HBTQI-personer.

Agenda 2030

Micasa har under flera år utgått från FN:s globala mål för hållbar utveckling i bolagets hållbarhetsarbete. De 17 målen och deras 169 delmål har värderats genom en intressent- och väsentlighetsanalys för bolaget. Delmålen har anpassats till bolagets verksamhetsnivå och prioriterats utifrån relevans och genomslagskraft.

Av de 169 delmålen har 13 valts ut som särskilt prioriterade för Micاسas verksamhet, och dessa integreras i den löpande verksamhetsplaneringen. Exempel på prioriterade områden är trygga och prisvärda bostäder, klimatförebyggande insatser, effektivitet/transparens/tillförlitlighet, biologisk mångfald, antikorruption samt resurseffektivitet.

I bolagets stödsystem för uppföljning (ILS) har dessa prioriterade mål kopplats till respektive hållbarhetsmål, vilket möjliggör systematisk uppföljning och styrning av Micاسas hållbarhetsarbete.

Dataskydd


En årlig GDPR-rapport sammanställs årligen av bolagets dataskyddsombud enligt gällande instruktioner.

Systematiskt kvalitetsarbete

Bolagets kvalitetsarbete utgår från Stockholms stads kvalitetsprogram. Under året har ett antal processer beskrivits eller vidareutvecklats för att säkerställa ständig förbättring samt ökad effektivitet och kvalitet i verksamheten. Parallellt har bolaget påbörjat arbetet med att förtydliga behov och strategier för bolagets digitala utveckling i en så kallad "Digital färdplan".

Uppföljning av intern kontroll

Internkontrollprogrammet följs upp löpande i samband med bolagets interna revisioner. Bolaget bedömer att den interna kontrollen under 2025 har varit tillräcklig. Planerade kontroller har genomförts och åtgärder har vidtagits, eller kommer att vidtas, där brister eller förbättringsmöjligheter identifierats. Resultatet av uppföljningen dokumenteras och redovisas i bolagets ILS-rapport.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Arbeta enligt framtagen innovationsstruktur för att främja att innovationsprojekt genomförs under året Analys Arbetet har pågått på olika sätt genom hela organisationen under året. Bolagets innovationsråd arbetar enligt framtaget arbetssätt.

Övrigt