

Uppföljningsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB
VB 2025

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Bolagsmål: Bolaget ska vara ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla tillgängliga och trygga fastigheter	3
Bolagsmål: Bolaget har nöjda kunder genom att erbjuda attraktiva boendemiljöer och verksamhetslokaler	5
Bolagsmål: Bolagets verksamhet ska är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar	6
Bolagsmål: Bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare och en lärande organisation med kompetenta och engagerade medarbetare	10

Sammanfattning

Under året har bolaget fortsatt genomförandet av fastighetsutvecklingsplanen. Arbetet pågår för närvarande med sex nya vård- och omsorgsboenden. Projektet i Ånn 7, Årsta, byggstartades under hösten 2025 och beräknas stå färdigt 2028. Under 2025 fortsatte Micasa Fastigheter arbetet mot det långsiktiga målet att bygga 1 500 nya seniorbostäder fram till 2040. Under året färdigställdes fyra projekt med totalt 429 bostäder.

Kundnöjdheten steg under året, där serviceindex ökade med 2,2 procent. I oktober påbörjades drift i egen regi i Västerort och för att effektivisera fastighetsförvaltningen installerades sensorer i ett antal fastigheter.

Energianvändningen minskade till 111,75 kWh per kvadratmeter, samtidigt som tre nya solcellsanläggningar ökade den totala produktionen till 458 MWh.

Under året pågick även förberedelser inför lanseringen av en ny hemsida, som planeras att lanseras under första kvartalet 2026. AI-lösningar i kundtjänsten för att förbättra service och effektivitet. Dessutom certifierades bolaget som Great Place to Work.

I början av mars tillträdde Katarina Wåhlin Alm som ny vd för Micasa Fastigheter i Stockholm AB, efter Maria Mannerholm. Under året har bolagets affärsplanering utvecklats med fyra tydliga fokusområden som utgör grunden för det framtida arbetet. Parallellt har en digital färdplan påbörjats och samordningen av bolagets utvecklingsprojekt stärkts för att öka effektiviteten och framdriften.

Bolagsmål: Bolaget ska vara ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla tillgängliga och trygga fastigheter

Arbete utifrån fastighetsutvecklingsplanen

Under året har bolaget fortsatt genomförandet av fastighetsutvecklingsplanen. Arbetet pågår för närvarande med sex nya vård- och omsorgsboenden. Projektet, Ånn 7 i Årsta, byggstartades under hösten 2025 och beräknas stå färdigt 2028.

Under året har bolaget fortsatt arbetet med att skapa nya seniorbostäder, i linje med det långsiktiga målet om 1 500 nya bostäder till 2040. Följande projekt har färdigställts:

- 205 bostäder i Enskededalen
- 106 bostäder i Farsta strand
- 32 bostäder i Axelsberg
- 86 bostäder i Vasastaden

Uthyrning och inflyttning pågår i samtliga projekt.

Utveckling av fastighetstekniska system

Bolaget fortsätter moderniseringen av fastighetsautomationssystemen, med en ny strategi för överordnade Scadasystem och pågående arbete med att integrera tekniska system och sensorer mot ett gemensamt system.

För att effektivisera driften har sensorer utökats i 15 fastigheter, och nya funktioner har införts i projekteringsanvisningarna.

Drift i egen regi i Västerort

Arbetet med att starta upp drift i egen regi i Västerort har fortskridit under året. Bland annat har rekryteringar slutförts, systemstöd för arbetsorderhantering har testats och godkänts och nya system för tillsyn och skötsel har implementerats. Förberedelserna för driftkontoret pågår med planerad inflyttning under 2026.









Fastighetstekniska piloter









För att utveckla verksamheten genomförs även tekniska piloter.













- Mätning av tönningsfrekvens för olika fraktioner i sopkärl.
- Reglering av inomhusmiljö med hjälp av IoT-lösningar, såsom trådlösa givare.

Underhållsplanering

Under året har bolaget utvärderat systemstöd för underhållsplanering. Implementeringen av det nya systemet planeras att påbörjas under 2026.

Indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Analys
Andel byggnader där radonhalten understiger 200 bq/kbm i vistelseutrymmen oaktat ålder på mätning 	93,29 %	100 %	Under hösten/vintern 2025 har radonmätningar genomförts i 16 fastigheter. Resultat har inkommit för 11 fastigheter, medan resterande väntas i början av 2026.
Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts 	100 %	100 %	
Trygghetsindex 	85	85	
Andel administrations- och indirekta kostnader 	3,9 %	5,6 %	Detta beror på ökade kostnader med anledning av tvist med tidigare driftleverantör.
Investeringsbudget 	693	820	
Driftkostnad/kvm 	765	753	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.
Upplevd tillgänglighet i bolagets fastigheter 	91	89	
Mängd byggavfall vid nyproduktion 		40 kg m2 BTA	Inga avslutade nyproduktioner under 2025.

Aktiviteter	Slutdatum	Analys
 Nyproduktion av LSS i Kv.Tönsberg, Husby. Byggs med trästomme och takstolar av trä. 	2025-12-31	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.
 Utred evakueringshissar 	2026-12-31	Utredning pågår.
 Samordna tillgänglighetsarbetet med det systematiska arbetsmiljöarbetet kring arbetsmiljöronder 	2025-12-31	Skyddronden är uppdaterad med frågor kopplat till tillgänglighet:
 Underhållsplaner läggs in i nytt systemstöd 	2026-12-31	Arbete har pågått under året och fortsätter kommande år.

Aktiviteter	Slutdatum	Analys
 Överta drift i egen regi i västerort 	2025-12-31	Arbetet fortlöper enligt plan och fastighetsdriften för Västerort i egen regi är sedan första oktober i full verksamhet. Under året har nyckeltal och möjligheter för uppföljning och benchmark med övriga driftområden tagits fram.
 Initiera strategiskt samarbete kring utveckling av socialförvaltningens förhyrningar och framtida behov 	2025-12-31	Genomgång av socialförvaltningens förhyrningar och ytterligare behov och önskemål har stämts av med socialförvaltningen kontinuerligt under året, bland annat vid ett utvecklingsmöte under våren och gemensamma workshops. Ett nära samarbete mellan bolaget och socialförvaltningen har också skett löpande avseende planering för nyproduktion av friliggande gruppboende för personer med funktionsnedsättning enligt LSS och SoL.
 Revidera plan för utbyggnad av seniorbostäder 	2026-12-31	Revidering av planen för utbyggnad av seniorbostäder pågår, men kommer att skifta fokus till en analys av förutsättningarna för att till skapa nya seniorbostäder. I tre av bolaget kommande nyproduktioner av vård- och omsorgsboende ingår även seniorbostäder.
 Tekniska pilotprojekt ska genomföras för att utveckla bolagets fastigheter 	2025-12-31	Pilotprojekt har genomförts med digitalisering av vattenmätning och trådlösa temperaturgivare.
 Utredda övervakning av inomhusmiljön i byggprojekt 	2026-12-31	Arbetet med att utreda möjligheterna för övervakning av inomhusmiljön i byggprojekt har pågått under året. Efter de inledande testerna i Ånn har nya sensorer installerats i en testmiljö utanför fastighetsbeståndet och därefter utvärderats. Utvärderingen har gett värdefulla insikter kring tillförlitlighet och lämplighet under byggproduktion.
 Översyn av tillgänglighetskrav i samband med upphandling 	2025-12-31	Ses över kontinuerligt.

Bolagsmål: Bolaget har nöjda kunder genom att erbjuda attraktiva boendemiljöer och verksamhetslokaler






Hyresgästenkäten



















Bolaget har sett en positiv utveckling i flera av de indikatorer som mäts i hyresgästenkäten. Bland annat har *Serviceindex* ökat med 2,2 procent, medan delindexet *Rent och snyggt* har förbättrats med 4,9 procent jämfört med föregående år.

För att ytterligare öka hyresgästernas nöjdhet har arbetet med att ta fram handlingsplaner baserade på enkätresultaten påbörjats. Inför kommande år planeras även ett möte med lokalintendenter och strategier för att vidare öka kundnöjdheten.

Digital utveckling

Under året har arbetet med att ta fram en ny hemsida pågått. Parallellt har tester genomförts för att utforska hur artificiell intelligens (AI) kan användas som stöd i kundtjänsten. En digital färdplan ska tas fram under 2026 för att tydliggöra bolagets långsiktiga digitala utveckling mot mer datadrivna arbetssätt och möjligheter att skapa mervärden för både medarbetare, hyresgäster och beslutsfattare.

Indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Analys
Utemiljöindex 	89	89	
Produktindex 	85	85	
Rent och snyggt 	80	76	
Bemötandeindex 	95	95	
Serviceindex 	85	84	

Aktiviteter	Slutdatum	Analys
 Ramprogram för aktivitetscenter färdigställs 	2026-12-31	Ett arbete med att ta fram ett ramprogram för aktivitetscenter/träffpunkt för äldre, som fastställer ytor och funktioner kommer att inledas inom kort.
 Arbete utifrån framtagna handlingsplaner för att öka kundnöjdheten 	2025-12-31	Handlingsplaner har upprättats under året och aktiviteter har genomförts för att öka kundnöjdheten.
 Ny webbplats 	2026-03-31	Enligt plan. Lansering under Q1 2026.
 Utveckla bolagets hållbarhetskommunikation 	2025-12-31	Detta är ett kontinuerligt pågående förbättringsarbete.
 Starta rutin kring erfarenhetsöverföring av hela projekt från tidiga skeden till uthyrt till slutredovisning av projekt 	2025-12-31	Möten för erfarenhetsåterföring har genomförts för de flesta projekt som har avslutats under året.
 Utveckla samarbetet med lokalintendenterna och skapa samsyn om gränsdragning och förväntningar 	2026-12-31	Planering har skett under året. Kommer att ske under kommande år.
 Fortsätt arbetet med informationstavlor i bolagets fastigheter 	2025-12-31	Arbete pågår enligt plan.
 Se över hur AI kan användas i kundtjänst 	2025-12-31	Tester har genomförts kring AI-stöd för frågor kring samverkansavtalet. Kommer att utvärderas ytterligare.
 Migrering av servrar och applikationstjänster 	2026-12-31	Arbete pågår. Bolaget befinner sig just nu i väntzon.

Bolagsmål: Bolagets verksamhet ska är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar

Miljömässig hållbarhet

Bolaget har under året fortsatt sitt arbete med att minska energianvändningen. År 2024 var energianvändningen 113,5 kWh/kvm, medan årets utfall blev 111,75 kWh/kvm – en minskning med 1,75 kWh/kvm jämfört med föregående år.

För att öka andelen förnybar energi har tre nya anläggningar tagits i drift, vilket har lett till en ökning av produktionen från 416 MWh till 458 MWh.

Cirkulär ekonomi är numera en integrerad del i alla större byggprojekt, med fokus på att material och

produkter ska kunna demonteras och återbrukas. För att underlätta återbruk har även en återbrukshub etablerats och möjligheterna att skapa fler hubbar har utretts.

Ekonomisk hållbarhet










Under året har bolaget arbetat med att stärka sin ekonomiska hållbarhet genom bland annat säkerställa budgetefterlevnad och en effektiv informationshantering. Arbetet med ett innovationsråd har fortsatt för att främja innovation inom bolaget.








Avtalsuppföljning och upphandlingar har varit centrala fokusområden. För några av bolagets mest kritiska avtal har fördjupade kontroller genomförts, med särskilt fokus på social hållbarhet och arbetslivskriminalitet. Ett nytt arbetssätt för avtalsuppföljning har införts, och både avtalsägare och avtalsförvaltare har utbildats i det nya tillvägagångssättet.









Social hållbarhet



För att främja gemenskap och välbefinnande bland seniorer har bolaget anställt sex aktivitetsledare under sommaren. Dessa har arrangerat aktiviteter i flera av bolagets fastigheter.









Under året har bolaget även haft 20 feriearbetande ungdomar från Stockholms stad och två platser för Stockholmsjobbare.

Indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Analys
Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²) 	111,75	114,24	
Antal genomförda informationsinsatser om bolagets riktlinjer kring antikorrupktion, mutor och representation 	3	3	
Materialåtervinningsgrad i samband med projekt 	85	70	
Antal tillhandahållna platser för feriejobb 	23	20	
Andel ombyggnadsprojekt (ROT) där köpt energi minskar med minst 30 procent 	100 %	100 %	
Antal volontärstimmar som är nyttjade 	5,7 %	20 %	Bolaget fortsätter att marknadsföra möjligheten till volontärstimmar för att öka nyttjandet
Andel projekt som fört in produkter i sin loggbok i BvB, % 	75,86 %	100 %	Arbete pågår för att öka användningen av BvB.
Andel avslutade byggentreprenader som levererat en digital loggbok från Byggvarubedömningen 	100 %	100 %	
Andel produkter som använts och som uppfyller nivå accepteras eller rekommenderas enligt Byggvarubedömningens kriterier 	95,47 %	90 %	

Indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Analys
El- och värmeproduktion baserad på solenergi 	458	510	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 säsongs.
Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt 	100 %	100 %	Totalt har bolaget två nyproduktionsprojekt som pågår. Beräkningar har påbörjats i båda och kommer uppdateras i projektens kommande skeden.
Hållbarhetsindex 		84 %	Indexet har utgått ur AktivBo och kan därför inte längre redovisas.
Antal fastighetsmappar på J som är genomgåna och information överförd till rätt system 			Gallrat i fastighetsmappar har skett under året.
Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb 	2	1	
Följare på LinkedIn 	6 870		
Följare på Facebook 	532		

Aktiviteter	Slutdatum	Analys
 Anslut fler fastigheter till övergripande styrsystem (BMS/SCADA) för att inhämta information och styra fastigheter 	2025-12-31	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. 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 lägenhet eller på strategiska platser i varje verksamhetslokal.
 Aspekten att material och produkter bör kunna demonteras och återbrukas ska beaktas samt inarbetas i bolagets arbetssätt. 	2025-12-31	En modell med återbruksinventering innan rivning och bevarande av återbrukbara produkter/varor finns och är implementerat vid större ombyggnationer. Även vid mindre ombyggnationer och drift finns tänket med i det vardagliga arbetet. Att införa återbrukade produkter vid nyproduktioner är fortsatt en utvecklingsfråga liksom att bygga för demonterbarhet och ökad flexibilitet.
 Genomföra projekt fastighetsinformation 	2026-12-31	Projektet fortgår.
 Utred möjligheten till energilagring 	2025-12-31	Inför projektering av kommande nybyggnadsprojekt, utreder bolaget förutsättningar för minskad energianvändning med hjälp av innovativa tekniska lösningar såsom energilagring.

Aktiviteter	Slutdatum	Analys
 Värnar om Micasa ekonomi genom budgetdisciplin, undvika onödiga kostnader/investeringar, för att möta framtida utmaningar för bolaget 	2025-12-31	Arbete har genomförts för att säkerställa efterlevnad av budget, översyn av kostnader, aktivt arbete med vidarefakturerings.
 Utse informationsägare 	2026-12-31	Alla system nu har fått ägare utsedda. Det som kvarstår är att ägarna också ska ansvara för att ordna så att information i systemen gallras/arkiveras. Arbete fortgår under nästa år.
 Delta i arkiveringsdagar 	2025-12-31	Medarbetare från bolaget har deltagit i de två arkiveringsdagarna.
 Årlig genomgång av hanteringsanvisningar 	2025-12-31	Hanteringsanvisningarna har även uppdaterats tillsammans med arkivkonsult från Stadsarkivet.
 Uppföljning på enhetsmöten/agila samtal avseende arkivering 	2025-12-31	Har genomförts löpande under året.
 Utse objektsförvaltare för systemen som har i uppdrag att säkerställa att gallring och arkivering i systemen genomförs 	2026-12-31	Arbetet har påbörjats och fortsätter kommande år.
 Genomföra en innovationsvecka 	2026-12-31	Planering har skett under året. Innovationsveckan genomförs kommande år.
 Utveckla verksamhetsledningssystemet för att bli mer interaktivt och lättare att hitta sina arbetssätt 	2026-12-31	Arbete pågår med att utveckla ledningssystemet för att göra det mer interaktivt och lättare för respektive roll att hitta sina arbetssätt. Arbetet fortsätter under kommande år.
 Arbeta in krav från CSRD, taxonomin och stadens miljöprogram 	2026-12-31	Kravställningar inarbetas vartefter de tas fram och klargörs av Stockholms stad. Arbetet med att färdigställa stadens handlingsplaner till Miljöprogram 2030 kommer fortgå även under 2026. Stadshus AB tillsammans med bolagen har ett pågående tolknings och implementeringsarbete för att inkludera CSRD och Taxonomin i organisationerna.
 Ta fram måltrappa/uppföljning för att halvera klimatpåverkan från konsumtion till 2030 	2026-12-31	Bolagets konsumtion kommer att öka till 2030 i och med ett ökat investeringsbehov. Bolaget kan sätta upp mål för att bli dubbelt så effektivt men att halvera utsläppen jämfört med 2021 baserat enbart på ekonomisk konsumtion kommer att förbli en svår/omöjlig ekvation. Arbetet med tydliggörande kommer att genomföras under 2026. Initierande anvisningar från staden erhöles i mitten av december 2025.
 Aktivitetsledare som anordnar aktiviteter för seniorer i bolagets fastigheter 	2025-12-31	Under sommaren anställdes sex aktivitetsledare under 3 veckor som genomförde aktiviteter i utvalda fastigheter med seniorbostäder.
 Initiera utredning för reservkraft och ta fram förslag för våra kommande nyproduktioner 	2025-12-31	En intern sammanställning har genomförts under året och lyfts i projekteringsanvisning. Inom ramen för stadens centrala arbete med civil beredskap, kommer bolaget att delta aktivt i en utredning om reservkraft i främst vård- och omsorgsboenden som planeras att genomföras under 2026.
 Studera hur värmepumpar påverkar våra befintliga vård- och omsorgsboenden med hjälp av trådlös IoT 	2026-12-31	En pilot genomförs.

Aktiviteter	Slutdatum	Analys
 Utreda och rangordna övergripande förslag på värmesystem för kommande nyproduktion 	2025-12-31	Genomförs projektspecifikt men kommer även att hanteras i kommande byggtekniska anvisning.
 Utbildningar avseende NIS2 och GDPR 	2025-12-31	Introduktionsutbildningar avseende GDPR har hållits under året.
 Öka andelen återbruk i projekt och förvaltning 	2025-12-31	Integrerad i samtliga stora projekt. En återbrukshub har etablerats för att underlätta hantering och återanvändning av material. Möjligheterna att skapa fler hubbar har också utretts under året.
 För att möjliggöra en utökad mängd återbruk, är målet att ta fram en inspirationsguide för återbruk och cirkulärt byggande, vilket ska vara tillämpbart för alla stora projekt 	2026-12-31	En inspirationsguide för återbruk och cirkulärt byggande planeras som ett stöd för att stärka cirkulära arbetssätt i kommande projekt. Under året har inriktning och behov identifierats, vilket skapar förutsättningar för att samla erfarenheter och goda exempel som grund för guidens utformning.

Bolagsmål: Bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare och en lärande organisation med kompetenta och engagerade medarbetare

Ledning och personal







Under året har bolaget fått en ny verkställande direktör. Under hösten anställdes även personal för driften i Västerort, vilket innebar att bolaget utökades med ett nytt kollektivavtalsområde. För att välkomna de nyanställda har två introduktionsdagar genomförts.











Kompetensutveckling och arbetsgivarvarumärke

Flera bolagsövergripande utbildningar har genomförts för medarbetarna under året. Bolaget har även arbetat aktivt med att stärka sitt arbetsgivarvarumärke och främja hälsoarbetet. Under våren tillsattes en ny kommunikationschef.

Strategiskt utvecklingsarbete

För att säkerställa en långsiktig och hållbar utveckling har arbetet med att ta fram en successionplan påbörjats. Under året har ett utvecklingsarbete skett kring bolagets affärsplanering med framtagande fyra tydliga fokusområden som utgör grunden för det framtida arbetet. Parallellt pågår arbete med att utveckla färdplan för bolagets digitala utveckling, samtidigt som flera andra verksamhetsutvecklingsprojekt drivits.

Indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Analys
Aktivt Medskapandeindex 	85	84	
Sjukfrånvaro 1-14 	1,31 %	2 %	
Sjukfrånvaro 	2,73 %	3 %	
Nyttjat friskvårdsbidrag 	74 %	80 %	Bolaget fortsätter att marknadsföra friskvårdsbidraget med målet att 100 % ska användas till friskvårdsaktiviteter.
Antal kompetenstimmar per medarbetare 	28,9	35	Bolaget fortsätter att arbeta med att informera om att registrera kompetenstimmar, för att få ett så korrekt nyckeltal som möjligt
Ledarskap 	88	87	

Aktiviteter	Slutdatum	Analys
 Grundläggande bolagsövergripande miljö-/hållbarhetsutbildning hålls 	2026-12-31	Kommer att genomföras under 2026.
 Åtgärder för att stärka arbete med lärande organisation 	2025-12-31	Presentation över bolagets tolkning av lärande organisation har skett och flera aktiviteter är genomförda.
 Deltagande i kvalitetstävlingar 	2025-12-31	Bolaget skickade under året in en ansökan till Stockholms stads tävling Framsteget.
 Arbeta för Great Place to Work certifiering 	2025-12-31	Mätning under hösten föranledde en certifiering i GPTW. Arbetet fortsätter för att upprätthålla certifieringen.
 Utveckla internutbildning 	2025-12-31	Arbetssätt är framtaget.