

Utfallsrapport Tertial 1 2025

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt	3
Analys	6
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	6
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid	6
1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan.....	7
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	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	10
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	10
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	18
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	20
2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	20
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	21
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	21
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	25
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	27
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	33
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.....	34
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	35
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	37

Sammanfattande kommentar

Micasa Fastigheter har under våren fortsatt genomförandet av fastighetsutvecklingsplanen baserat på behovet i stadens äldreboendeplan, där arbete pågår med sex nya vård- och omsorgsboenden. Det första av dessa, Ånn, beräknas stå klar 2028. Micasa Fastigheter arbetar även med att tillskapa nya seniorbostäder. Under våren har 205 nya seniorbostäder färdigställts i Enskededalen. Arbetet har fortgått med omvandlingsprojekt i sex fastigheter. Omvandlingarna planeras ge ett tillskott på cirka 500 seniorbostäder. Det pågår planering i tidiga skeden för fem seniorbostadsprojekt i nyproduktion som kan ge ett tillskott med cirka 350 seniorbostäder. Insatser har genomförts för att öka kunskaperna om bolagets seniorbostäder, bland annat hos olika pensionärsorganisationer och lokala pensionärsråd.

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

Under våren har arbete även skett inför införandet av egen fastighetsdrift i västerort i höst. Arbete har även pågått med att öka produktionen av förnybar energi i bolagets fastigheter och minska energianvändningen i bolagets fastigheter. Bolaget arbetar även vidare med cirkulärt byggande och återbruk i ett flertal projekt. En markanvisning som bolaget hade i Riksby, Bromma har utgått under våren 2025. I början på mars tillträdde Katarina Wåhlin Alm som ny Vd för Micasa Fastigheter AB efter Maria Mannerholm.

Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Omsättning	400 716	410 082	
Rörelsekostnader	-206 191	-226 467	
Avskrivningar	-96 581	-104 813	
Nedskrivningar och Utrangeringar			
Personalkostnader	-41 840	-45 358	
Övriga kostnader		-7 000	
Finansnetto	-47 772	-49 487	
Resultat efter finansnetto	8 332	-23 043	

Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Nyproduktion	22 790	56 333	
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	195 337	179 000	
Ersättningsinvesteringar	18 679	38 000	
Summa investeringar	236 806	273 333	

Investeringarna i om- och nybyggnation beräknas uppgå till 820 mnkr, budget för året var 820 mnkr. Projektportföljen består av nyproduktion, större totalupprustningar, hyresgästpassningar, drifttekniska uppgraderingar och underhåll. Det finns även en mindre del som avser tidiga skeden och utredningar som

förberedande arbete och beslutsunderlag inför de kommande årens fastighetsutveckling och investeringar. För att säkerställa att investeringsprojekten följer ekonomiska och kvalitativa parametrar är strategin att upphandla merparten av entreprenaderna i affärsmodellen samverkan. Bolaget fortsätter följa utvecklingen av hur prisökningen av byggmaterial och transporter kommer att påverka bolagets projekt. Bolaget söker investeringsstöd i alla byggprojekt där det är möjligt.

Den stadsövergripande äldreboendeplanen för framtida behov av boenden för äldre utgör grunden för bolagets fastighetsutvecklingsplan och projektgenomförande. Planeringen bygger på bolagets befintliga fastighetsbestånd och kompletteras med nyproduktion för att möta behoven hos stadens ökande andel äldre. Inriktningen är att bygga om de fastigheter där ett långsiktigt behov av fastigheten föreligger och komplettera med nyproduktion. Planeringen görs tillsammans med stadsdelsförvaltningarna, äldreförvaltningen, Stadshus AB och stadsledningskontoret för att säkerställa att stadens resurser används bäst.

Bolagets nyproduktion av vård- och omsorgsboende är i enlighet med det utpekade behovet i den stadsövergripande äldreboendeplanen som antas årligen av kommunstyrelsen. Beställare av nya vård- och omsorgsboendena är berörd stadsdelsnämnd. Arbetet med utveckling av seniorbostäder kommer fortgå utifrån bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder för 65 plus vilken utgår från stadens ambitionshöjning vad gäller möjligheten för äldre att bo i seniorbostad.

En viktig förutsättning för att kunna uppfylla fastighetsutvecklingsplanen är att bolaget kan fylla på projektportföljen med nya byggrätter genom bland annat markanvisningar, vilket är en stor utmaning. Bolagets tidigare markanvisning i Riksby, etapp 2 i Bromma har utgått då staden har beslutat att lägga ner projektet. Bakgrunden är exploateringskontorets arbete med att se över stadens kommande investeringar.

Nedan beskrivs bolagets större projekt som är under planering och genomförande. Tidplanerna har i flera nyproduktionsprojekt skjutits fram på grund av olika hinder som uppstått i processen bland annat under detaljplanearbetet och överklagan av dessa. Även ombyggnationerna har i vissa fall framskjutna tidplaner.

Nyproduktion

Ånn 7, Årsta - Bolaget ska ersätta befintligt vård- och omsorgsboende på fastigheten Ånn 7 med ett nytt vård- och omsorgsboende med 72 lägenheter, 62 seniorbostäder, ett aktivitetscenter och hemtjänstlokaler. Genomförandebeslut i bolagets styrelse har fattats i mars 2025 för vidare beslut i kommunfullmäktige. Det nya boendet planeras stå klart kvartal 1, 2028. Prognostiserad projektkostnad enligt inriktningsbeslut är cirka 517 mnkr inkl. moms.

Bergholmsbacken, Bagarmossen - Bolaget ska bygga ett nytt vård- och omsorgsboende med 80 lägenheter, dagverksamhet och träffpunkt i Bagarmossen. Ett inriktningsbeslut har fattats av bolagets styrelse under 2019. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i december 2022 och har, efter överklagan, vunnit laga kraft i april 2024. Genomförandebeslut i bolagets styrelse planeras till hösten 2025 för vidare beslut i kommunfullmäktige. Inflyttningen beräknas till 2029. Prognostiserad projektkostnad enligt inriktningsbeslut är cirka 213 mnkr inkl. moms.

Hagastaden, Norrmalm - Bolaget ska uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende i Hagastaden med 90 lägenheter, dagverksamhet och kommersiella lokaler. Ett inriktningsbeslut fattades av kommunfullmäktige under 2020. Detaljplanen godkändes av kommunfullmäktige i december 2023 och har, efter överklagan, vunnit laga kraft i februari 2025. Preliminär inflyttning beräknas till 2030. Prognostiserad projektkostnad enligt inriktningsbeslut är cirka 379 mnkr inkl. moms.

Slakthusområdet, Johanneshov - Bolaget ska uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende i Slakthusområdet med 100 lägenheter, 27 seniorbostäder och aktivitetscenter. Styrelsen fattade ett inriktningsbeslut i december 2022. Detaljplanen kommer att gå på granskning under kvartal två 2025 och planeras att tas upp i stadsbyggnadsnämnden i början av 2026. Inflyttningen beräknas till 2031. Prognostiserad projektkostnad enligt inriktningsbeslut är cirka 496 mnkr inkl. moms.

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

De Gamlas Vänner 7, Enskededalen - Bolaget planerar utveckla den befintliga fastigheten De Gamlas Vänner med cirka 100 nya seniorbostäder och aktivitetscenter. Arbetet med en ny detaljplan påbörjades 2023 och beräknas gå på samråd hösten 2025 och planeras att tas upp i stadsbyggnadsnämnden i början av 2027. Projektet beräknas vara klart 2032. Detaljplanearbetet omfattar även planen att ändra användning för en befintlig byggnad på fastigheten från vård till bostadsanvändning.

Ombyggnation över 300 mnkr

Dalen 20, Enskededalen - Bolaget har arbetat med att genomföra underhåll och anpassa fastigheten till 205 seniorbostäder. Genomförandebeslut fattades av kommunfullmäktige under 2020. Genomförandet startade andra kvartalet 2022. Projektet har färdigställts under kvartal 2 2025 och inflyttning sker från maj. Prognostiserad projektkostnad enligt genomförandebeslut är 424 mnkr inkl. moms.

Bygeln 5, Rågsved - De 40 befintliga seniorbostäderna planeras för underhåll. Bolaget arbetar för att utveckla fastigheten med ytterligare 70 seniorbostäder samt anpassa del av fastigheten till förvaltningskontor för Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. Inriktningsbeslut togs av kommunfullmäktige januari 2024. Detaljplanen avseende kontoret antogs av stadsbyggnadsnämnden i december 2024. Genomförandebeslut i bolagets styrelse beräknas till augusti 2025. Färdigställande beräknas till kvartal 3, 2028. Den prognostiserade projektkostnaden enligt inriktningsbeslut är cirka 349mnkr inkl. moms.

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

Trossen 13, Kungsholmen - Fastigheten har ett omfattande underhållsbehov. Förslaget är att fastigheten efter genomförd upprustning innehåller 120 lägenheter i vård- och omsorgsboende och cirka 112 seniorbostäder. Inriktningsbeslut fattades i kommunfullmäktige i december 2024. Uppstart av genomförandet kan ske i början av 2027 och pågå fram till slutet 2029. Hela fastigheten behöver tomställas inför projektet. Prognostiserad projektkostnad enligt inriktningsbeslut är cirka 902 mnkr inklusive moms.

Ombyggnation under 300 mnkr

Edö 1, Farsta strand - Bolagets styrelse fattade ett genomförandebeslut om att bygga om huset till seniorbostäder i april 2022. Projektet beräknas vara klart våren 2025. Prognostiserad projektkostnad enligt genomförandebeslut är 293 mnkr inkl. moms.

Vasen 3, Norrmalm. Fastigheten har ett omfattande underhållsbehov. Bolaget planerar att utveckla fastigheten till cirka 85 seniorbostäder och ett aktivitetscenter. Genomförandeärende togs i styrelsen i september 2023. Projektet beräknas vara klart kvartal 4, 2025. Prognostiserad projektkostnad enligt genomförandebeslut är cirka 270 mnkr inklusive moms.

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

Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	145
Balansomslutning	7 642 876

Analys

Resultatet efter finansiella poster beräknas uppgå till minus 12 mnkr. Budget för perioden är minus 10 mnkr. Intäkterna förväntas uppgå till 1 230 mnkr, budget för året är 1 230 mnkr. Det har identifierats förändringar på intäkter främst kopplat till projektfastigheterna. Det som påverkar är bland annat när inflyttningar sker, nya hyror efter inflyttning, rabatter för hyresgäster som påverkas av störning i samband med ombyggnader. Bolaget arbetar för att hantera dessa förändringar inom budget.

Årets driftskostnader kopplade till fastigheterna förväntas uppgå till 580 mnkr, budget för året är 580 mnkr. Bolaget fortsätter lägga stort fokus på uppföljningen av bolagets tre driftleverantörer, det är ett av bolagets större avtal och påverkar stor del av kostnaderna för skötsel och reparationer. Driftområde västerort tas över i egen regi från 1 oktober, det är stort initialt arbete att få förändringen på plats men förväntas ge besparingar i förlängningen. Arbeta pågår även för att sänka fastighetskostnaderna inför, under och efter byggprojekten.

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

Administrations- och personalkostnader förväntas uppgå till 176 mnkr, budget för året är 176 mnkr.

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

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

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

Utifrån lekmannarevisorernas rekommendationer arbetar bolaget med att utveckla arbetssättet för avtalsuppföljning. Dessa revideringar beräknas bli klara under året.

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



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




Bolagets fastigheter och utemiljöer ska ha goda miljöer med en hög grad av tillgänglighet. Tillgänglighetsfrågor är en mycket viktig aspekt i arbetet med att utveckla bolagets fastigheter. I enlighet

med ramprogrammen för nyproduktion av seniorbostäder och vård- och omsorgsboenden är en hög grad av tillgänglighet en grundpelare såväl i de enskilda lägenheterna som i de gemensamma utrymmena och utemiljön. Där det är möjligt strävar bolaget även efter utökad nivå av tillgänglighet vid ombyggnation av befintliga lägenheter.

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

Stadens insatser till bland annat äldre personer som lever i hemlöshet är fortsatt prioriterat. Som ett led i detta arbete fortsätter bolaget att förmedla cirka 25 seniorbostäder årligen via SHIS till personer över 65 år som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Micasa arbetar även med vräkningsförebyggande åtgärder som bland annat innebär att bolaget handlägger alla hyresärenden individuellt med målet att undvika vräkning av bolaget direkthyresgäster. Vid eventuell tomställning, och om fastighetens skick medger det, ser bolaget alltid över möjligheten till att temporärt hyra ut bostäder och lokaler i avvaktan på permanent användning för bolagets prioriterade målgrupper.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Utred evakueringshissar Analys Upphandling av konsult för att genomföra utredningen pågår.

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



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



I bolagets seniorbostäder finns ett väl genomtänkt och beprövat koncept. Möjlighet till social gemenskap är en viktig aspekt som också utgör en del av målen för en äldrevänlig stad. Utgångspunkten är att det alltid ska finnas tillgång till lokaler för social gemenskap som möjliggör ett aktivt liv och bolaget ger också stöd för att bilda och hålla samman trivselsråd för att öka gemenskapen inom boendet. Trivselsråden bidrar till att bryta ofrivillig ensamhet och social isolering och utgör därmed en ytterligare trygghetsfaktor för bolagets seniorhyresgäster. Kundförvaltare erbjuder också olika former av trygghetsskapande stöd till hyresgästerna och anordnar regelbundet aktiviteter.




Vid majoriteten av bolagets seniorbostäder finns tillgång till aktivitetscenter som drivs av respektive stadsdelsförvaltning. Bolaget för vid behov en dialog med stadsdelsförvaltningarna kring möjligheten att tillskapa aktivitetscenter där det i dagsläget saknas och aktivitetscenter planeras in i bolagets kommande

nyproduktion och omvandling till seniorbostäder. Det är viktigt att det finns en samsyn inom staden gällande behovet av aktivitetscenter i seniorbostäderna. Ett arbete har inletts med äldreförvaltningen kring uppdraget att se över hur seniorbostäderna kan utvecklas i syfte att öka servicen och skapa fler möjligheter för att samlokalisera aktivitetscenter, hemtjänst och annan service riktad till äldre. I samråd med stadsdelsförvaltningarna, kommer bolaget inom kort även att påbörja ett arbete med att ta fram ett ramprogram för aktivitetscenter i tillkommande såväl som i befintliga seniorbostäder.

Bolaget deltar i det årliga arbetet med att revidera stadens äldreboendeplan, i år är arbetet något framflyttat och planen kommer att färdigställas efter sommaren. Micasa kommer även att delta i arbetet med översyn och utvecklingsförslag på modellen för stadens äldreboendeplanering som leds av stadsledningskontoret.

Bolaget har i enlighet med äldreboendeplanen och ägardirektiv i uppdrag att uppföra nya seniorbostäder och vård- och omsorgsboenden för att möta behoven hos den åldrande befolkningen. Arbetet har fortgått under perioden vad gäller planeringen av den nybyggnation av vård- och omsorgsboenden som hittills har fastställts med staden som huvudman fram till 2040. Samtliga nybyggnationer planeras i enlighet med bolagets reviderade ramprogram för vård- och omsorgsboende i syfte att bli trygga, trivsamma och resurseffektiva för både boende och personal.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				frågan kring informationsspridning om uppsökande verksamhet för att bryta ofrivillig ensamhet bland äldre. I detta arbetet förs även dialog kring vikten av att staden bedriver aktivitetscenter i bolaget fastigheter med seniorbostäder och att bolagets och stadsdelsförvaltningarnas verksamheter kompletterar varandra vad gäller sociala aktiviteter.
 Tillsammans med berörd stadsdelsnämnd säkerställa gemensamhetsytor, aktivitetscenter med goda möjligheter till rörelse och utrymmen för hemtjänst i tillkommande såväl som befintliga seniorbostäder				<p> Dialog med stadsdelsförvaltningar för 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 perioden har frågan bland annat tagits upp i flera aktuella ärenden där ombyggnation till seniorbostäder har färdigställts eller planeras i befintliga fastigheter. Det är viktigt att det finns en samsyn inom staden gällande behovet av aktivitetscenter i seniorbostäderna.</p>
				<p> I samråd med stadsdelsförvaltningar ta fram ett ramprogram för aktivitetscenter.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med att ta fram ett ramprogram för aktivitetscenter som fastställer ytor och funktioner kommer att inledas under 2025.</p>

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

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

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

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

Under 2025 beräknas tre pågående 1%-konstprojekt i samband med ny- och ombyggnadsprojekt att bli klara.

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

Stockholms stad har lagt fast en ny klimathandlingsplanen för perioden fram till 2030 vilket ytterligare lägger vikt vid den här frågan under perioden. En stor utmaning är att staden ska halvera sina konsumtionsbaserade utsläpp av vilka bolaget står för cirka 32 000 ton enligt stadens preliminära beräkning. Micasa Fastigheter befinner sig i en expansiv fas, på grund av mängden ny- och ombyggnadsprojekt, och kommer att öka sin konsumtion kraftigt under målperioden, vilket ger en mycket komplex situation. Diskussioner inom staden pågår för att klargöra hur detta mål ska följas upp och således styras emot.

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

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





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







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


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



Bolagets energibesparande åtgärder är integrerade i det planerade underhållet för innevarande år samt i aktuella ombyggnadsprojekt. Bolaget utgår från genomförda energikartläggningar vi som underlag för val av åtgärder i underhållsplaneringen som är bidrar till att minska energianvändningen. Genom att utföra








underhållsåtgärderna eftersträvas en långsiktig minskning av både fastighetsrelaterad energi och hyresgästsrelaterad energi.









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att samtliga LSS-boenden ska byggas med trästomme samt fler av bolagets seniorbostäder ska byggas helt i trä				<p> Nyproduktion av LSS i Kv.Tönsberg, Husby, byggs med trästomme och takstolar av trä</p> <p>Analys</p> <p>Nyproduktion av nytt LSS boende i Kv. Tönsberg i Husby pågår enligt plan. Trästomme och takstolar utförs med träkonstruktion. Planen är att producera framtida liknande projekt i trä.</p>
				<p> Fortsätta utveckla fastighetsautomationssystemen</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med modernisering och utveckling av bolagets fastighetsautomationssystem fortlöper. Under tertialet har en strategi för överordnade scadasystem tagits fram och arbetet med att integrera tekniska system och sensorer mot ett 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. Utöver detta pågår ett pilotprojekt med sensorer i källsorteringskärl för att optimera tömning utifrån hyresgäst- och miljöperspektiv.</p>
				<p> Ventilations- och värmesystem moderniseras och injusteras</p> <p>Analys</p> <p>I det planerade underhållet prioriteras injustering av värme- och ventilationssystem. Bolaget kommer under året att genomföra ett antal projekt med ventilations- och värmeåtgärder utifrån inomhusklimat och energieffektivisering.</p> <p>Bolaget arbetar enligt process för underhållsplanering där dessa åtgärder är en del av prioriteringsordningen och en</p>









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				del av fastigheternas underhåll.
 Fortsätta arbetet för att skapa gröna och trevliga utemiljöer i anslutning till bolagets fastigheter i hela staden.	 Utemiljöindex Analys Bolaget inväntar resultat från hyresgästenkäten.		87	
 Fortsätta arbetet med klimatanpassning av byggnader och utemiljöer med särskilt fokus på värmebölja				 Anlägga skelettjordar med magasinering och fördröjning av dagvatten Analys Under perioden har bolaget fortsatt arbetet med att aktivt planera och anlägga skelettjordar för magasinering och fördröjning av dagvatten i våra projekt. Exempel på detta är trädplantering med skelettjord på innergården i ombyggnationsprojektet Dalen, samt planering av skelettjord längs lokalgatan i nyproduktionsprojektet Ånn.
				 Anpassa planteringar och innegårdar med möjlighet till skugga/sol Analys Under perioden har bolaget utfört erfarenhetsåterföringar i slutförda projekt. Färdigställda nyproduktionsprojekt Kvarndörren har Micasa Fastigheter verifierat att sittplatser finns i både sol och skugga, där en stor del av gården ligger i skugga. I ombyggnationsprojektet Stranninge har bolaget bevarat höga träd för att skapa skuggiga ytor, medan större delar av gården får sol. För kommande nyproduktion i fastigheterna Ånn och Bergholmsbacken, planeras bland annat pergolalösningar för skuggmöjligheter.
				 Fortsatt dialog med staden och verksamheter avseende fjärrkyla Analys Bolaget har redovisat kostnader för att implementera fjärrkyla i ett antal fastigheter för att minska effekter av

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				värmebölja. I dialog med SLK har kostnaden för installation av fjärrkyla bedömts vara hög och andra alternativ prioriteras. Bland annat ser bolaget över möjligheten till frikyla via bergvärmesystem vid större ombyggnadsprojekt och i nyproduktionen, där det är möjligt.
				<p>▶ Utreda passiva skydd och åtgärder i klimatskal i samband med nyproduktion och större ombyggnadsprojekt</p> <p>Analys</p> <p>Inför projekteringsstart ska projektet utreda passiva skydd och åtgärder i klimatskalet för att stärka byggnadernas energiprestanda och motståndskraft mot klimatpåverkan.</p>
 Förstärka arbetet med att öka andelen återbrukat material vid ny- och ombyggnation				<p>▶ I samband med revidering av projekteringsanvisningar skapa dokument med återbrukspolicy och vägledning för arbetssättet.</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår för att anpassa våra projekteringsanvisningar utifrån Boverkets nya byggregler. I samband med denna revidering kommer bolaget även att arbeta in riktlinjer för återbruk och ta fram nödvändig dokumentation, inklusive återbrukspolicy och vägledning för arbetssättet.</p>
				<p>▶ Utveckla arbetet med återbruk i drift och skötsel</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget fortsätter arbetet med att utveckla återbruk i såväl projekt som drift. I driften återbrukas bland annat vitvaror, innerdörrar, lägenhetsdörrar och köksinredning.</p> <p>Micasa Fastigheter kommer att delta i det övergripande arbetet med en gemensam återbrukscentral för bostadsbolagen som kommer att kunna utveckla återbruksverksamheten ytterligare.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>🔍 Återbruka redan implementerade arbetssätt för återbruk och cirkulärt byggande</p> <p>Analys</p> <p>Arbete med cirkulärt byggande pågår enligt plan. Återbruk och verifierbar materialåtervinning är en del av cirkulära byggandet. En del av arbetssättet är att säkerställa cirkulärt byggande finns inarbetat i samtliga kravställningar i kommande byggprojekt. För att säkerställa att detta utförs i byggprojekt har bolaget utfört kontinuerliga miljöronder. För att utveckla arbetet även fortsättningsvis, har Micasa Fastigheter utvecklat samarbetet med våra byggentreprenörer för att utreda möjligheten att skala upp arbetet med cirkulärt byggande.</p> <p>Detta har resulterat i nya cirkulära upphandlingssätt i affärsmodellen samverkan där upphandlade entreprenörer möjliggör återbruk och cirkulärt byggande. Utveckling av digitala modeller och digitala tvillingar, skapar nya framtida utvecklingsmöjligheter för digital uppföljning av återbruk.</p>
 Intensifiera arbetet med att installera solceller på alla tak där det lämpar sig, vid nybyggnation såväl som på befintliga fastigheter				<p>🔍 Fortsatt projektering och installation av solceller</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget följer planen om att installera solceller i större ombyggnads- och nybyggnadsprojekt där det är ekonomiskt möjligt, samt i en till två fastigheter under förvaltning årligen.</p>
 Säkerställa att all nybyggnation når en miljöbyggnadsstandard minst silver och sträva efter att ombyggnationer gör det				<p>🔍 Utreda möjligheten att implementera minskad energianvändning i samband med byggprojekt och projektera för en drifteffektiv byggnad i förvaltning efter utförd ombyggnad eller nyproduktion</p> <p>Analys</p> <p>Under perioden har bolaget genomfört flera insatser för att identifiera och på sikt implementera åtgärder som</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				minskar energianvändningen i Micasa Fastigheters byggprojekt och säkerställer drifteffektiva byggnader i förvaltning. Inför projektering av kommande nybyggnadsprojekt, utreder bolaget förutsättningar för minskad energianvändning med hjälp av innovativa tekniska lösningar såsom energilagring.
 Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen				  Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen Analys Bolaget inventerade var det lämpar sig att installera solceller 2014-2015 och följer bolagets plan för installation och prioriterar utifrån budgetmedel och ökar kontinuerligt den lokala elproduktionen.
 Utveckla arbetet med att skapa ett gott och svalt inomhusklimat även under värmeböljor och årets varma månader				 Implementera åtgärder utifrån bolagets strategi för värmebölja Analys Implementering av åtgärder enligt strategi för värmebölja utförs enligt gällande underhållsplanering och prioriteras utifrån utsatta fastigheter. Detta är en del av företagets inarbetade process som följs årligen.
	  Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt Analys Totalt har bolaget två nyproduktionsprojekt som pågår. Beräkningar har påbörjats i båda och kommer uppdateras i projektens kommande skeden.		100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet Analys	100 %	100 %	
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent Analys		100 %	
	 Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet Analys		50 %	
	 Elproduktion baserad på solenergi Analys		510 MWh	
	 Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader Analys		375 kg CO ₂ e per m ² BTA	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²) Analys		114,24 kWh/m ²	
	 Köpt energi i stadens organisation Analys			
	 Mängd byggavfall vid nyproduktion Analys		40 kg per m ² BTA	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Relativ energianvändning Analys			
				  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 Bolaget deltar i arbetet.
				  Fastighetsnämnden ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, 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 Analys Bolaget deltar i arbetet.
				  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 Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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 Analys Bolaget deltar i arbetet.



2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar



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

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

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

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 fokus på riskfastigheter. 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.
				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>▶ 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</p> <p>Analys</p> <p>Micasa Fastigheter deltar i arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall.</p>
				<p>▶ Öka andelen av biokol</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget kommer under året fortsätta att ersätta jord i planteringar med biokol så långt det är möjligt och utifrån tillgång på biokol.</p>
				<p>▶ Ökad biologisk mångfald genom ängsmark</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget kommer under året att utöka andelen ängsmark i fastighetsbeståndet och fortsätta arbetet i samarbete med hyresgäster och markskötsel företag. Då Micasa Fastigheter under året kommer att ingå avtal med nya markskötselentreprenörer, kommer frågan på nytt att lyftas med de entreprenörerna utifrån vikten av att arbetet</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				fortgår samt entreprenörernas syn på möjligheterna att utöka andelen ängsmark ytterligare.

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



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


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

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

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



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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen Analys Utav de projekt som avslutats under tertialåret så har samtliga	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	byggprojekt lämnat en digital loggbok i byggvarubedömningen.			

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

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

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

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

Fastighetsutvecklingsplanen ger ett bra stöd i planeringen och framdriften av projekten. Planen har ett stadsövergripande perspektiv och samverkar med stadens äldreboendeplan samt den nyproduktion som är planerad.

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


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















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




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

Bolaget bevakar även möjligheterna att söka extern finansiering från staten och EU inom ramen för det

svenska och europeiska klimatkontraktet 2030 för att stärka både den ekologiska och sociala hållbarheten. Dessutom kommer bolaget att fortsätta att verka för fler utvecklade samarbeten och innovativa arbetssätt för att påskynda klimatomställningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för ökad egen regi och arbeta med att minska beroendet av externa konsulter till förmån för egen personal, samt i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar utan att öka kostnaderna				<p>▶ Identifiera bolagets gemensamma kompetens och utveckla processer och arbetssätt, för att effektivisera verksamheten på ett hållbart och transparent sätt</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under året fortsatt med regelbundna kompetenskartläggningar. Utifrån den aktuella bilden har anpassade utbildningsinsatser genomförts, exempelvis gemensamma brandutbildningar och en omfattande utbildning i uppdateringarna kring de nya Boverkets byggregler (BBR).</p>
				<p>▶ Implementera drift i egen regi i västerort</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet fortlöper enligt plan. Rekrytering av medarbetare har inletts under mars.</p>
				<p>▶ Utveckla och digitalisera flöden av fastighetsdata och kundkontakt.</p> <p>Analys</p> <p>Under perioden pågår pilotprojekt för att utveckla och förbättra datainsamlingen, bland annat testat Ecoguard i mindre skala, där utvärdering pågår. Parallellt pågår pilotprojekt i befintliga fastigheter inför ombyggnad, samt ett pågående byggprojekt där bolaget arbetar med att samla in trådlösa data för realtidsövervakning av flöden och temperaturer.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka extern finansiering				<p> Kontinuerligt se över möjligheten till extern finansiering via Klimatklivet och olika EU-program.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet fortgår kontinuerligt. Vad gäller möjligheten att ansöka om extern finansiering via Klimatklivet, ställde Naturvårdsverket in den planerade ansökningsperioden i början av året. Nästkommande tillfälle beräknas utlysas under hösten 2025.</p>
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys		5,6 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys	0 %	820 mnkr	
	  Direktavkastning Analys		3,1 %	
	  Driftkostnad/kvm Analys		753	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys Det lägre utfallet förklaras bland annat av högre räntekostnader, mer utförlig förklaring finns analys av ekonomisk utveckling.	8	-10	
	  Soliditet, % Analys		24,5	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 <p>▶ Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, förskolenämnden, idrottsnämnden, socialnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, äldre- och vårdnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB ta fram en handlingsplan för att de kommande åren väsentligt öka andelen extern finansiering av omställnings- och utvecklingsprojekt från EU:s fonder och program samt andra finansiärer</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet fortgår, men generellt sett innebär det i praktiken ofta betydande svårigheter att planera in detta utifrån bolagets uppkomna behov i förhållande till aktuella utlysningar av möjliga fonder eller program för ansökan om viss extern finansiering.</p>
				 <p>▶ Kommunstyrelsen ska i samarbete med äldre- och vårdnämnden, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och stadsdelsnämnderna genomföra en översyn och förslag på förändrad modell för stadens äldreboendeplanering</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet är i en uppstartsfas och bolaget kommer att delta fullt ut.</p>
				 <p>▶ Äldre- och vårdnämnden ska i samarbete med Micasa Fastigheter i Stockholm AB utreda hur</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>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> <p>Ett arbete har inletts med såväl politiken som äldreförvaltningen kring uppdraget att se över hur seniorbostäderna kan utvecklas i syfte att öka servicen och skapa fler möjligheter för att samlokalisera aktivitetscenter, hemtjänst och annan service riktad till äldre. Bolaget för också en kontinuerlig dialog med berörda stadsdelsförvaltningar om tillskapande av nya aktivitetscenter och lokaler för hemtjänst i pågående om- och nybyggnadsprojekt.</p> <p>Därutöver har bolaget nyligen beslutat om ett pilotprojekt i två fastigheter med seniorbostäder inom västerort, där bolaget kommer att införa en bovärd för utökad trygghet, kontinuitet samt praktiskt och tekniskt stöd i hemmet.</p>

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb



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







Bolagets uppdrag är att tillhandahålla lokaler för stadens verksamheter samt hyresrätter för seniorer. En viss del av lokalerna hyrs ut till privata lokalhyresgäster. Bolaget arbetar för att det ska bli en bra sammansättning av hyresgäster inom fastigheterna. Bolaget ska erbjuda ett utbud som kompletterar de huvudsakliga kundernas behov och önskemål. Genom att säkerställa att hyresgästerna kan verka och bo i

bra miljöer bidrar bolaget till att stimulera tillväxt och företagsamhet. Ändamålsenliga och väl skötta fastigheter som är fullt uthyrda ger förbättrad service inom respektive närområde och bidrar till tillgänglighet för medborgarna. Bolagets fastigheter finns representerade inom staden vilket ger stor möjlighet att bidra positivt med attraktiva inkluderande miljöer samt stärka näringslivets tillväxt i alla stadsdelar, inte minst i ytterstadsstadsdelarna. Micasa Fastigheter deltar även i lokala fastighetsägarföreningar för att skapa tryggare och attraktivare miljöer. Bolagets kontor med placering i Husby bidrar till att ge området attraktiva miljöer samt stärka det lokala näringslivet.

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

Bolaget säkerställer att EU-förordningen om sanktioner mot Ryssland genomförs. Inga kopplingar har identifierats direkt eller indirekt till ryska medborgare, fysiska eller juridiska personer, enheter eller organ som är etablerade i Ryssland. Vidare är upphandlings- och avtalsmallarna anpassade för att utesluta framtida kopplingar.

Bolaget ska fortsätta att erbjuda Stockholmsjobb och utökat antal ferieplatser för att bidra till ökad sysselsättning bland ungdomar och långtidsarbetslösa.

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 Arbeta pågår
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	34	20 st	
	  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	0	1 st	

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



Utbyggnad i form av nyproduktion och omvandlingar

Utifrån äldreboendeplanens 60/40- princip vad gäller kommunalt respektive privat ägande av vård- och omsorgsboenden ska Micasa Fastigheter uppföra 23 vård- och omsorgsboenden fram till 2040. Arbetet fortgår med sex nybyggnationer av vård- och omsorgsboenden varav fem projekt befinner sig i tidiga planeringsskeden. Det projekt som ligger närmast i planen, ett vård- och omsorgsboende i Årsta, beräknas vara färdigställt 2028. En markanvisning som bolaget hade i Riksby, Bromma har utgått under våren 2025. Anledningen är exploateringskontorets arbete med att se över stadens kommande investeringar. Det kvarstår därmed ytterligare 17 boenden som Micasa ska uppföra fram till 2040. Det reviderade ramprogrammet för vård- och omsorgsboenden är utgångspunkt vid bolagets nyproduktion.

Vad gäller nyproduktion av seniorbostäder fortgår bolagets plan för utbyggnad. Det pågår en revidering av planen i syfte att bland annat förtydliga var i staden nya seniorbostäder ska tillkomma och när i tiden dessa ska stå klara, arbetet beräknas bli klart under året. Utbyggnaden ska följa den demografiska utvecklingen med ett särskilt fokus på stadsdelsområden med en högre grad av otillgängligt fastighetsbestånd. Planen förankras inom staden så att bolagets planering motsvarar stadens behov och äldreboendeplan, men behöver även utgå från bolagets kapacitet med hänsyn tagen till de stora underhållsbehov som finns i befintliga fastigheter samt att fler vård- och omsorgsboenden ska uppföras av Micasa Fastigheter.

Bolaget har ett nära samarbete med socialförvaltningen avseende planering av utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning. Arbetet inriktats mot att möjliggöra för fler friliggande gruppboenden enligt LSS utifrån stadens identifierade behov. Byggnation av ett LSS-boende i Järva är pågående och därutöver pågår planering med sex projekt med friliggande LSS i tidiga skeden. För att till skapa ytterligare friliggande bostäder för de aktuella målgrupperna pågår en dialog om att förvärva ett antal fastigheter från i första hand SISAB som ser ett vikande behov och efterfrågan av förskolor.

Vid uppsägningar av befintliga boenden som stadsdelsförvaltningarna blockförhyr provas alltid möjligheten till anpassning till seniorbostäder. Under 2024 färdigställdes 53 nya seniorbostäder i Tensta efter anpassning av en fastighet som tidigare innehöll servicehuslägenheter samt ytterligare 87 seniorbostäder efter ombyggnation av en befintlig fastighet i Fruängen. Under året har hittills ett ombyggnadsprojekt, som omfattar 205 seniorbostäder, färdigställts i Enskededalen och uthyrningen av dessa lägenheter har nyligen inletts.

Arbetet fortgår med projekt i ytterligare sex fastigheter, där inriktnings- eller genomförandebeslut har fattats, för omvandling till seniorbostäder. Omvandlingarna planeras ge ett tillskott på cirka 500 lägenheter. Majoriteten, drygt 300 bostäder, beräknas vara färdigställda mellan 2025 och 2028. Dessa är belägna i Farsta strand, Norrmalm, Blackeberg och Axelsberg och är tidigare servicehus eller vård- och omsorgsboenden. Utredningar i tidiga skeden pågår för ytterligare fastigheter där möjligheten för att till skapa seniorbostäder alternativt vård- och omsorgsboenden provas för att utveckla fastigheten för stadens äldre.

Det pågår planering i tidiga skeden för fem seniorbostadsprojekt i nyproduktion som kan ge ett tillskott om cirka 350 seniorbostäder. Det första projektet, med cirka 60 seniorbostäder i Årsta, beräknas vara färdigställt 2028. Tre av seniorbostadsprojekten innefattar även nyproduktion av vård- och omsorgsboende. Ett antal ansökningar om markanvisningar har gjorts för fler planerade nyproduktioner. Bolagets ramprogram för seniorbostäder är utgångspunkt vid nyproduktion.

Utmaningar

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

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

En annan utmaning inför nyproduktion är att det finns betydande svårigheter att hitta lämplig mark inom staden, framför allt i innerstaden, men även i andra områden där det finns behov av att utöka vård- och omsorgsfastigheter och seniorbostäder. Micasa Fastigheter har sedan 2022 till och med januari 2025 sökt 20 markanvisningar för vård- och omsorgsboenden. Den senaste markanvisningen Micasa Fastigheter erhöll var i Riksbys i februari 2023. I april 2025 har meddelats att den utgått.

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

Det finns också svårigheter kring att få markanvisningar som medger större byggnader. Vid nybyggnation av vård- och omsorgsboenden krävs det ett relativt stort antal lägenheter för att driften ska fungera ekonomiskt för berörd stadsdelsförvaltning. Det medför ett behov av tomtmark som tillåter högre bebyggelse på upp till 6-7 våningsplan, vilket kan vara mycket svårt att hitta i en del områden inom staden samt få gehör för ett vård- och omsorgsboendes specifika förutsättningar.

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

Behov av genomgripande upprustningar i befintliga fastigheter

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

Utifrån fastighetsutvecklingsplanen har bolagets styrelse under 2024 och hittills under året fattat beslut om sex utredningsärenden, ett inriktningsärende och ett genomförandeärende rörande underhåll och utveckling i enlighet med bolagets plan. Arbete fortgår med ytterligare ärenden. Utifrån fattade beslut så pågår genomgripande upprustningar eller kommer startas upp under de närmsta åren där tidigare boenden har avvecklats och där bolaget anpassar dessa till seniorbostäder. Därutöver kvarstår cirka 15 fastigheter där genomgripande upprustning behöver genomföras inom de kommande åren, vilket innebär att de fastigheterna kommer att behöva tomställas. Alla tomställningar kan dock inte mötas med en fastighet att evakuera till, även om nyproduktionen nyttjas, utan en konsekvens av detta kommer att bli en kapacitetsminskning inom Micasa Fastigheters bestånd under en period. Bolaget ser behov av ytterligare tillskapande av evakueringsmöjligheter för att säkra framdriften av fastighetsutvecklingsplanen.

Det krävs ett tätt samarbete och dialog med stadens verksamheter och hyresgäster för att upprustningen ska

kunna planeras och genomföras på ett så bra sätt som möjligt. Samarbete pågår med berörda inom staden för planering och förankring. Ett exempel på detta är det nära samarbete och dialog som bolaget har med Kungsholmens stadsdelsförvaltning inför den kommande renoveringen av fastigheten Trossen, och där Kungsholmen önskar evakuera hela eller delar av det nuvarande vård- och omsorgsboendet till andra lokaler under renoveringstiden.

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

Servicehus

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

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

Service, tjänster och information till befintliga och framtida seniorhyresgäster

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

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

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




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





Fokusområden för lokal utveckling


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

Vad gäller de övriga fokusområdena, kan bland annat nämnas den pågående ombyggnationen av fastigheten Edö i Fasta strand där 106 seniorbostäder kommer att färdigställas under sommaren 2025, en omfattande utredning och planering som pågår avseende fastigheten Bygeln i Rågsved som ska byggas om till fler seniorbostäder samt kontor för Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. I Skärholmen pågår planering i tidigt skede för nybyggnation av två friliggande LSS-boenden.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till bostadsbolagens mål att tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden				<p>▶ Bolaget arbetar i enlighet med framtagna plan för att skapa nya seniorbostäder under mandatperioden</p> <p>Analys</p> <p>Revidering av planen för utbyggnad av seniorbostäder pågår.</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 anpassa uppsagda lokaler till seniorbostäder. Under perioden har arbetet fortgått med planerad anpassning till seniorbostäder i flera fastigheter.</p>
 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>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Bolaget strävar alltid efter att hålla nere byggkostnader för att i förlängningen kunna erbjuda rimliga hyresnivåer för seniorhyresgäster. Detta är i praktiken dock en utmaning i förhållande till de utökade kraven och kostnaderna som bolaget inte kan påverka.
 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>Inledande bolagsövergripande dialoger med systerbolagen har inletts. Som en del i detta arbete deltar bolagets medarbetare i flera arbetsforum för att utveckla gemensamma arbetsätt. Kommande nyproduktion i Hagastaden är planen att samarbeta 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 pågår kontinuerligt.</p>
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys Bolaget kommer inte nå uppsatt målvärde under året på grund av en för vid tolkning när ombyggnadsprojekt påbörjas vilket har medfört att projekt som har byggstart längre fram har	0	242	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	räknats med. Bolaget prognostiserar att 62 lägenheter kommer påbörjas under året.			
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafikenämnden, 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 <p>Micasa Fastigheter deltar sedan många år i fastighetsägarföreningen i Rågsved där utvecklings- och trygghetsfrågor varit centrala och bolaget har tillsammans med de andra fastighetsägarna och myndigheter lagt en grund för Rågsveds fortsatta utveckling.</p> <p>Bolaget genomför för närvarande ett fastighetsutvecklingsprojekt i Rågsveds centrum där en fastighet omvandlas till kontor för stadsdelsförvaltningen och seniorbostäder.</p> <p>Micasa Fastigheter avvaktar kommunstyrelsens initiativ och kommer delta i arbetet med att fortsätta utveckla Rågsveds centrum med omnejd.</p>

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



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

Det är viktigt för bolaget att vara en attraktiv arbetsgivare för att säkerställa en god personalförsörjning. Arbeta med employer branding pågår kontinuerligt, samt ett strukturerat kompetensutvecklingsarbete för

både chefer och medarbetare. Bolaget satsar på förmåner som främst ligger inom ramen för hälsa och friskvård.

Bolaget arbetar kontinuerligt med att utveckla ledarskapet i enlighet med Stockholms stads chefsprofil. Chefer i bolaget ska leda verksamheten effektivt och enhetligt utifrån verksamhetens behov och överenskomna metoder. Bolaget genomför löpande chefsdagar som ett led i att säkerställa hög kompetens hos cheferna. Dessa har hittills under året blivit utbildade inom ämnet psykologisk trygghet.

En introduktionsdag har genomförts för nyanställda.











Övergripande utbildningsinsatser genomförs löpande för bolagets medarbetare efter behov.

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

Lagkrav på årlig lönekartläggning efterföljs, ett aktivt arbete för att säkerställa likabehandling sker vid varje rekryteringstillfälle och dessutom arbetar bolaget aktivt med att vara en föräldravänlig arbetsplats. Förberedelser har påbörjats inför att det nya EU-direktivet om lönetransparens börjar gälla.

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

I början på mars tillträdde Katarina Wåhlin Alm som ny Vd för Micasa Fastigheter AB efter Maria Mannerholm.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				 Löpande arbete med aktiva åtgärder för att förebygga diskriminering och hot/våld. Analys Löpande arbete pågår. Strukturerad uppföljning av aktiva åtgärder per enhet sker i ILS.
	  Aktivt Medskapandeindex Analys	85	84	
	  Sjukfrånvaro Analys	2,9 %	3 %	
	  Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	1,28 %	2 %	
				  Kommunstyrelsen ska i samråd med fastighetsnämnden, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och SISAB verka för att

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



3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden



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

Micasa Fastigheter deltar i stadens sektorsorganisation för civil beredskap där bolaget ingår som deltagare i två av dessa 10 sektorer; "Hälsa, vård och omsorg" och "Räddningstjänst och skydd av civilbefolkningen". En viktig och återkommande fråga i arbetet med civil beredskap är tillgång till reservkraft. Bolaget för därmed en fortsatt dialog med staden kring frågan om reservkraft i främst vård- och omsorgsboenden i syfte att få tydliga besked och riktlinjer kring stadens förväntningar och behov gällande detta.

Arbetet med att uppdatera, utveckla och öva beredskapsplanering gällande både kris- och krigsledning sker regelbundet.

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

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



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

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



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







Välfärdsbrott




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

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samråd med Storstockholms Brandförsvär göra en översyn av behovsprövat boende (till exempel vård- och stödboenden) för att säkerställa att de har ett skäligt brandskydd				 Utveckla arbetet med brandinstruktörsenheten Analys Micasa Fastigheter har sedan samarbetsavtalet om brandinspektörer tecknades haft kontinuerliga uppföljningsmöten, bokat

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				in informationsmöten i samtliga seniorfastigheter och genomfört uppföljningsmöten vid brandincidenter eller bränder tillsammans med brandinstruktörerna.
 I samverkan med Storstockholms brandförsvaret och stadsdelsnämnderna utveckla det brandförebyggande arbetet				<p> Samarbete med brandförsvaret och lokalintendenterna för att förbättra det brandförebyggande arbetet</p> <p>Analys</p> <p>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.</p>
 Ingå i utvecklingsarbetet med samordnad tillsyn, som leds av kommunstyrelsen i syfte att förebygga, upptäcka och hantera välfärdsbrott samt ingå i utvecklingsarbetet med ett gemensamt digitalt verktyg för delad information				<p> Micasa kommer att delta i arbetet för att motverka välfärdsbrott</p> <p>Analys</p> <p>Micasa Fastigheter arbetar sedan länge med att motverka välfärdsbrott när det gäller såväl upphandling, som förvaltning och uthyrning. Under de senaste åren har nya rutiner för avtalsuppföljning införts och ett nytt system för att genomföra bakgrundskontroller har införts. Bolaget kommer fortsatt att avsätta tid och resurser för att utveckla arbetet och motverka välfärdsbrott.</p>
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				<p> Bolaget deltar i lokala fastighetsägareföreningar för att stärka tryggheten i närområdet</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under första tertiet fortsatt sitt</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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 Bolaget inväntar resultat från hyresgästenkäten.		76	
	 Serviceindex Analys Bolaget inväntar resultat från hyresgästenkäten.		84	
	 Trygghetsindex Analys Bolaget inväntar resultat från hyresgästenkäten.		85	

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



Micasa Fastigheter fortsätter sitt deltagande i internationella samarbeten såsom European Ageing Network (EAN). Bolaget arbetar även aktivt för att delta i fler internationella samarbeten för utbyte av erfarenheter, kunskaper och forskning samt undersöka möjligheten till att delta i EU-finansierade projekt.

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

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

Tillit genom information, delaktighet och inflytande

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

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

Mänskliga rättigheter

Under 2024 hade Micasa Fastigheter ett budgetuppdrag om att i samråd med intresseorganisationer undersöka efterfrågan för fler seniorbostäder med hbtqi-inriktning och påbörja planeringen för det, om behov finns. Efter en kontinuerlig dialog med företrädare för en hyresrättsförening med HBT-inriktning som sedan 2013 blockförhyr ett antal seniorbostäder av Micasa, har bolaget erbjudit föreningen en möjlig förhyrning av 18 seniorbostäder inom fastigheten Dalen. En fortsatt dialog kring detta inklusive ett konkret förslag till avtal pågår.

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