



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

Sid. 1 (26)
2022-05-16

Utfallsrapport Tertial 1 2022

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Innehållsförteckning

Bolagets uppgift	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	5
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort	5
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	6
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	7
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande	9
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	12
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	12
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	13
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet	14
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	15
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	20
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	20
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna	22

Bolagets uppgift

Micasa Fastigheter ska äga, bygga och förvalta, vård- och omsorgsboenden, servicehus, seniorbostäder, LSS boenden och andra bostäder för svaga grupper på bostadsmarknaden. Bolaget ska tillhandahålla och skapa välskötta, trygga och tillgängliga bostäder. Det befintliga fastighetsbeståndet kompletteras med nya och moderna vård- och omsorgsboenden utifrån stadens äldreboendeplan och tillgängliga seniorlägenheter utifrån bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder. Bolagets bestånd kompletteras med nyproduktion av LSS-boenden.

Bolaget ska bidra med att uppfylla stadens bostadsmål för personer över 85 år. Bolaget har särskilda förmedlingsregler som bland annat syftar till att underlätta för personer över 85 att få en anpassad lägenhet inom bolagets bestånd. Utöver nyproduktion tillskapas fler seniorbostäder för målgruppen genom att anpassa fastigheter där bolaget har erhållit uppsägningar från staden och där fastigheten bedöms som lämplig för ändamålet.

Bolaget ska bidra till att stadens kostnader för lokaler hålls så låga som möjligt. Merparten av bolagets uthyrningar sker till stadens egna verksamheter som sedan upplåter bostäder i andra hand. Hyresförhållandet regleras övergripande av ett samverkansavtal som beskriver hur hyran ska beräknas samt ansvar fördelas. Tolkningsgruppens arbete i samverkansavtalet bidrar till att förbättra detaljerna i avtalet så att parterna tydligt vet vad som ska göras, så att bolaget än bättre kommer kunna leverera efter de ställda förväntningarna. Bolaget ser ett behov av att se över intäktsnivåerna i samverkansavtalet för att säkerställa långsiktighet i det fortsatta arbetet.

Bolaget ska skötas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt. Utifrån den dialog som bolaget har med stadens förvaltningar, läggs bolagets strategiska plan för fastigheternas utveckling fast. Underhållsåtgärder i fastigheterna prioriteras tillsammans med stadens förvaltningar. Om staden fortsatt har behov av lokalerna planeras underhåll och eventuella anpassningar in. Om staden inte har behov prövas andra alternativ, bland annat omvandling till seniorbostäder. Fastigheter som inte är av strategisk vikt för staden, och inte kan anpassas till seniorbostäder, utvärderas om en försäljning ska genomföras för att öka egen finansieringsgrad.

Dialogen och samarbetsformerna med stadens förvaltningar ska vara god och arbetet fortgår för att uppnå en hög servicegrad. Utveckling sker utifrån de enkäter som ställs till kunder och hyresgäster kring hur bolaget sköter sitt uppdrag. Resultatet delges förvaltningarna vid utvecklingsmöten och bolaget tar fram handlingsplaner utifrån resultatet. Arbetet fortsätter med att utveckla Mina sidor som en del i dialogen kring felanmälningar. Kundenkäter till bolagets hyresgäster i seniorbostäder ligger till grund för arbetet med att utveckla fastigheterna på kort sikt, skötseln av fastigheterna och den service bolaget tillhandahåller.

Bolaget arbetar i enlighet med framtagna ramprogram för de boendeformer bolaget tillhandahåller. Ramprogrammen ska vara väl förankrade i staden, uppdaterade och möta det behov som finns av rationella verksamhetslokaler. Bolagets nya ramprogram för seniorbostäder ska implementeras där målet är att främja ett kvarboende i en trygg och tillgänglig lägenhet. Revidering av ramprogrammet för vård- och omsorgsboende kommer ha erfarenheter från bolagets nyproduktioner och pandemin.

Analys av ekonomisk utveckling

Resultatet efter finansiella poster beräknas uppgå till 48 mnkr, resultatet exklusive reavinst beräknas uppgå till 39 mnkr. Budget för året var 40 mnkr. Bolaget har sålt en fastighet under perioden.

Intäkterna förväntas uppgå till 1032 mnkr, budget för året var 1 029 mnkr. Vissa mindre justeringar kopplat till byggprojekt, senare inflyttning och tomställningar inför projekt. I skärholmen har hyresgästerna erhållit rabatt efter brand i soputrymmen. Bolaget har kunnat vidarefakturera vissa kostnader som tillkommit under året. I fastigheten Prästgårdshagen 1 i Älvsjö har SHIS fortsatt hyra för att kunna tillhandahålla boendeplatser som följd av flyktingvågen, tomställning och ombyggnationen till seniorbostäder skjuts därmed framåt.

Årets driftkostnader kopplade till fastigheterna förväntas uppgå till 508 mnkr, budget för året var 508 mnkr. För planerat underhåll är utfallet för perioden något låg. Det är viktigt för bolagets fastigheter och hyresgäster att dessa planerade åtgärder hinner genomföras under året vilket gör att prognosen behålls i nivå med budget. Stort fokus kommer läggas på att hinna genomföra detta arbete. Kostnader för tomträttsavgälder och fastighetsskatt förväntas följa budget.

Årets avskrivningar förväntas uppgå till 300 mnkr, budget för året var 300 mnkr. Prognos för utrangeringar 5 mnkr, budget för perioden 5 mnkr.

Administrations- och personalkostnaderna förväntas uppgå till 141 mnkr, budget för perioden var 141 mnkr. Vissa vakanser täcks upp med inhyrning av personal. Bolaget inleder en marknadsföring av seniorbostäder, uthyrning på fastigheten Drevkarlen 9, Hjorthagens seniorbostäder, samt generell marknadsföring för att öka intresset för bolagets kommande projekt för tillskapande av seniorbostäder. Vidare jobbar bolaget med att optimera arbetet med avtalet för fastighetsdrift.

Räntekostnaderna förväntas uppgå till 40 mnkr, budget för perioden var 36 mnkr. Räntenivån är något högre än budget.

Bolaget ska bidra till en aktiv fastighetsförvaltning för att skapa utrymme för framtida investeringar och genomför försäljningar av fastigheter som staden inte har behov av. Under perioden har tomträtten Västbo 1 i Hägersten sålts, priset vid försäljningen uppgick till 18,1 mnkr och reavinsten blev 9,4 mnkr. Tidigare hyresgäst var socialförvaltningen som lämnade förhyrningen under 2021, bolaget har sökt andra hyresgäster inom staden men inte lyckats vilket innebär att försäljning genomfördes.. Vidare har bolaget fattat beslut om att sälja Bygeln 1. Ytterligare en fastighet planeras att säljas under året.

Investeringarna i om- och nybyggnader beräknas uppgå till 559 mnkr, budget för perioden var 745 mnkr. Projektportföljen består av nyproduktion, större totalupprustningar, hyresgästpassningar, drifttekniska uppgraderingar och underhåll. Det finns även en mindre del som avser tidiga skeden och utredningar som förberedande arbete inför de kommande årens investeringar. Sänkningen av prognos krävs då det finns en svårighet med att öka investeringstakten i redan pågående projekt. De större sänkningarna är:

- Edö 1 i Farsta, hus B, ombyggnad till seniorbostäder. Sänkning 33 mnkr. Anledningen till sänkt prognos är att tidplanen förskjutits för att säkerställa ett välgrundat förfrågningsunderlag vilket innebär att produktionsstarten förskjuts till 2023.
- Dalen 20 i Enskededalen, ombyggnad till seniorbostäder. Sänkning 63 mnkr. Anledningen till sänkt prognos är att produktionsstart har varit tvunget att senareläggas då det tagit onormalt lång tid att erhålla startbesked.
- Tönsberg 5 i Husby, nyproduktion LSS. Sänkning 6 mnkr. Anledningen till sänkt prognos är att de anbud bolaget erhållit vid upphandlingen inte rymts inom projektbudgeten och därför inte antagits. Bolaget planerar att gå ut på ny upphandling när det finns förutsättningar för lägre anbud.
- Vasen 3 i Vasastan, ombyggnad till seniorbostäder. Sänkning 46 mnkr. Anledningen till sänkt prognos är att projektet inte kommer att vara framme vid produktion i slutet av året vilket budgeten bygger på. Diskussioner med hyresgäster kring framtida förhyrningar har dragit ut på tiden.
- Dalbon 1 i Blackeberg, ombyggnad till seniorbostäder. Sänkning 43 mnkr. Anledningen till sänkt prognos är att projektet inte kommer att vara framme vid produktion i slutet av året vilket budgeten bygger på. Diskussioner med hyresgäster kring framtida förhyrningar har dragit ut på tiden.

Bolaget följer utvecklingen av hur prisökningen av byggmaterial och transporter kommer att påverka bolagets projekt. Redan upphandlade projekt har avtalade kostnadsnivåer. Upphandlad entreprenör behöver komma in med utförliga underlag för att eventuella prisjusteringar ska kunna diskuteras. Under perioden har ett fåtal sådana utförliga förfrågningar inkommit. En annan faktor är att leverans av material tar längre tid än beräknat vilket kommer att påverka produktionstiderna, en följd av det blir att prognoserna i vissa projekt påverkas om utförandet flyttas över årsskiftet. För kommande stora upphandlingar av projekt förbereder bolaget att eventuellt utföra entreprenaderna i samverkan för att få mer konkurrenskraftiga anbud samt

minska riskerna.

Nedan beskrivs pågående större projekt över 300 mnkr

Ånn 7 – Enligt stadens äldreboendeplan har Micasa Fastigheter till uppgift att ersätta befintligt vård- och omsorgsboende på fastigheten Ånn 7 med ett nytt. I och med att arbetet med att ta fram en ny detaljplan tagit lång tid med flera omarbetningar har tidplanen setts över. Det nya boendet planeras nu stå klart 2027. Boendet ska innehålla 72 lägenheter. Bolaget planerar att komplettera vård- och omsorgsboendet med ett cirka 70 seniorbostäder och ett aktivitetscenter. Ett inriktningsbeslut har fattats av kommunfullmäktige under 2020 och detaljplanen har varit på samråd kvartal 1 2021. Detaljplanen beräknas antas i slutet av 2022. Prognostiserad projektkostnad är 517 mnkr inkl. moms.

Hemsystem 1 – Enligt stadens äldreboendeplan har Micasa Fastigheter till uppgift att ersätta befintligt vård- och omsorgsboende på fastigheten Hemsystem 1 med ett nytt. Med anledning av förseningen av projektet Ånn har en ny tidplan tagits fram för projektet med ett färdigställande 2030. Boendet ska innehålla 100 lägenheter och kompletteras med 44 seniorlägenheter. Detaljplanen har varit på samråd vid årsskiftet 2021/22 och ett inriktningsärende planeras till hösten 2022.

Hagastaden – Enligt stadens äldreboendeplan har Micasa Fastigheter till uppgift att uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende på Norrmalm i Hagastaden vilket ska stå klart 2027. Boendet ska innehålla 90 lägenheter, dagverksamhet och kommersiella lokaler. Ett inriktningsbeslut har fattats av kommunfullmäktige under 2020 och detaljplanen har varit på samråd våren 2020 och på granskning hösten 2021. Prognostiserad projektkostnad är 379 mnkr inkl. moms.

Köpenhamn – Ett genomförandebeslut fattades av kommunfullmäktige under 2020 avseende underhåll av två byggnader på fastigheten där den ena byggnaden också anpassas åt stadsdelsförvaltningen i Rinkeby-Kista och den andra anpassas till seniorboende. Genomförandet av projektet startade i slutet av 2020 och den första byggnaden färdigställdes i april 2022. Projektet beräknas vara helt slutfört 2023. Prognostiserad projektkostnad är 433 mnkr inkl. moms.

Dalen 20 – Efter Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutat att säga upp hyresavtalet för Enskededalens servicehus så har bolaget arbetat för att genomföra underhåll och anpassa fastigheten till seniorboende. Ett genomförandebeslut med den inriktningen fattades av kommunfullmäktige under 2020. Byggstart var beräknad till början av 2022 men är cirka 4 månader försenat. Prognostiserad projektkostnad är 424 mnkr inkl. moms.

Slakthusområdet - Enligt stadens äldreboendeplan har Micasa Fastigheter till uppgift att uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende i Slakthusområdet vilket ska stå klart 2029. Boendet ska innehålla 100 lägenheter och kommer kompletteras med ca 25 seniorboendelägenheter. Detaljplanen kommer att gå ut på samråd under maj/juni 2022 och ett inriktningsärende planeras till hösten 2022. Ingen kalkyl på projektkostnaden har ännu tagits fram.





1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort


Bolaget bidrar till att ge fler möjlighet att närma sig arbetsmarknaden genom ett aktivt deltagande i Integrationspakten och uppmanat medarbetare att bli Stockholmsmentor. Bolaget har under perioden tillhandahållit en plats för stockholmsjobbare och erbjuder medarbetare möjlighet till volontärarbete på arbetstid åtta timmar per år.

För att stärka ungas möjlighet att komma in på arbetsmarknaden kommer bolaget i samarbete med

Stockholms stad och bolagets entreprenörer att erbjuda feriearbete för ungdomar under sommaren. Bolaget har under våren erbjudit två studerande vid eftergymnasial utbildning praktikplats.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb Analys	0 st	0 st	
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	0	10 st	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar Analys	1	1 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	1	1 st	
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi Analys	0 st	0 st	


1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i





 Micasa Fastigheter har under perioden fortsatt att arbeta med att stärka tryggheten i och runt bolagets fastigheter. Bland annat har bolaget arbetat med att utveckling av yttre och inre skalskydd, fönster i källardörrar, belysning, renovering av förrådsutrymmen och avfallsrum enligt underhållsplaner samt behovsanalyser där fastigheterna prioriteras utifrån behov och återkoppling i kundundersökningar.

Samarbete sker med polisen gällande tryggheten runt ett antal fastigheter. Åtgärder efter trygghetsinventeringar pågår. En krisledningsövning kommer att genomföras under året.

Det systematiska brandskyddsarbetet är en fortsatt prioriterad fråga för bolaget för att skapa trygga och säkra fastigheter. Bolaget har under perioden implementerar ett nytt system för att förbättra uppföljningen av brandskyddsarbetet. Arbetet med upprustning av entréer i bolagets fastigheter fortsätter enligt bolagets framtagna entréprogram. Ett pilotprojekt är genomfört och utvärdering kommer att påbörjas inom kort.

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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Rent och snyggt Analys Bolaget inväntar resultat från hyresgästenkät.		71	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Serviceindex Analys Bolaget inväntar resultat från hyresgästenkät.		81	
	 Trygghetsindex Analys Bolaget inväntar resultat från hyresgästenkät.		80	
				  Nämnder och bolagsstyrelser ska omsätta lärdomar från krishanteringen av pandemin i uppdaterad beredskapsplanering, såsom krisledningsplanering, kontinuitetsplanering och krisledningsövningar Analys Översyn av bolagets krisledning pågår. Bolaget har genomfört en krisledningsutbildning under våren och kommer även att delta i en krisledningsövning under året.



1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet














Bolagets fastigheter och utemiljöer ska ha goda miljöer för seniorer med en hög grad av tillgänglighet. Arbetet fortgår med att öka tillgängligheten i och runt bolagets fastigheter utifrån bolagets tillgänglighetsprogram. Under året kommer bolaget arbeta vidare med att tillgänglighetsanpassa bolagets hemsida.

Tillsammans med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och övriga bostadsbolag kommer projektet Tillgänglig bostad att fortsätta. Projektet syftar till att information kring tillgänglighet i bostaden och allmänna utrymmen och utemiljö ska göras sökbar för bostadssökande på Bostadsförmedlingens hemsida.

I enlighet med bolagets ramprogram för nyproduktion av seniorbostäder är en hög grad av tillgänglighet en grundpelare i fastigheterna. Det gäller både den enskilda bostaden, de gemensamma utrymmena och utemiljön. Där det är möjligt i den enskilda bostaden strävar bolaget efter höjd nivå av tillgänglighet, enligt bostadsutformningsstandarden SS 91 42 21.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Beakta förbättring av hörselmiljöer i samband med underhåll och renovering				 Inarbeta frågan om hörselmiljöer i våra projekteringsanvisningar Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Ingår i arbetet med att utveckla och uppdatera projekteringsanvisningar. Frågan är inarbetad i ramprogram. Projekteringskrav för ljudkrav ingår i projekteringsarbetet. Ljudkonsulter kopplas in för att utreda ljudklasser och krav för det specifika projektet.</p>
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB fortsätta att medverka till att göra resultatet av tillgänglighetsinventeringen sökbar för bostadssökande				<p> Tillsammans med Bostadsförmedlingen göra tillgänglighetsinventeringen sökbar för bostadssökande</p> <p>Analys</p> <p>Kommer att ske efter inventeringen är genomförd.</p>
 Säkerställa att stockholmarna som kommer i kontakt med stadens verksamheter behandlas och bemöts likvärdigt och respektfullt	  Bemötandeindex Analys Bolaget inväntar resultat från hyresgästenkät.		92	<p> Bemötandeutbildning genomförs för funktioner inom bolaget som har daglig kontakt med hyresgäster och leverantörer</p> <p>Analys</p> <p>Utbildning i kundbemötande pågår för kundtjänstmedarbetare och bostadsförvaltare.</p>
 Utifrån stadens tillgänglighetsdefinition tillsammans med bostadsbolagen fortsätta att inventera bostadsbeståndet				<p> Utifrån framtagna definition gällande tillgänglighet kommer bolaget inventera sitt bostadsbestånd</p> <p>Analys</p> <p>Utbildning i kundbemötande pågår för kundtjänstmedarbetare och bostadsförvaltare.</p>
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända Analys Tillgång till lägenheter har skapats utifrån det förändrande omvärldsläget med nya flyktingströmmar i Europa.		120	
				<p> Genomföra informationsinsatser avseende våld i nära relationer</p> <p>Analys</p> <p>Åtgärder har planerats och</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				kommer genomföras under året.

1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande



Fastighetsavdelningen

Under perioden har bolaget fortsatt att arbeta med att hålla en hög kvalitet i drift och underhåll genom ett systematiskt tillgänglighets-, trygghets- och underhållsarbete.

Bolaget har under perioden arbetat vidare med att utveckla processen för underhållsplanering och uppdatera befintliga planer i fastighetssystemet.

Bolaget har fortsatt att arbeta med att utforma vackra, trygga och tillgängliga gårdar som inbjuder till utevistelse och visar årstidsväxlingar utifrån bolagets framtagna ramprogram för utemiljö.

Fastighetsutveckling










Bolaget bidrar till arbetet med att skapa äldrevänliga städer genom att tillhandahålla och tillskapa seniorbostäder som erbjuder högre tillgänglighet och trygghet än många andra lägenheter. Micasa deltar i stadens arbete utifrån handlingsplanen för en äldrevänlig stad. Under året har en arbetsgrupp bildats under ledning av exploateringskontoret för att arbeta vidare med utvecklingsområden som rör äldrevänliga bostäder med rimlig hyra och möjligheter till seniorbostad/kollektivboende i samverkan med näringsliv och akademi.








Det är angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder för att möta efterfrågan och behoven hos stadens ökande andel äldre. I stadens boendeplan för 2022 anger staden en ambitionshöjning vad gäller möjligheten att bo i seniorbostad. För att öka tillgången av seniorbostäder har Micasa fortsatt arbetet utifrån bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder. Arbetet med att revidera planen har inletts då omvandlingen till seniorbostäder i befintliga fastigheter har ökat. Ramprogrammet för nyproduktion av seniorbostäder är ledande i arbetet där en hög grad av trygghet och tillgänglighet är en grundpelare i fastigheterna. Arbetet med att ta fram en strategi för marknadsföring av seniorbostäder har inletts för att nå ut med information om seniorbostad som boendeform.

I bolagets seniorbostäder är möjlighet till social gemenskap och gemensamma aktiviteter en viktig aspekt som också går i linje med målen för en äldrevänlig stad. Det finns tillgång till lokaler för social gemenskap och en inbjudande utemiljö. Bolaget ger stöd för att bilda trivselsråd för att öka gemenskapen i boendet. Vid flera seniorbostäder finns aktivitetscenter som drivs av stadsdelsnämnden. Bolaget för en dialog med stadsdelsförvaltningarna kring behov och möjlighet till att utöka ytorna för aktivitetscenter och vid majoriteten av de tillkommande seniorbostäderna planerar stadsdelsnämnden att driva ett aktivitetscenter.

Stadens insatser till äldre personer som lever i hemlöshet ska utvecklas. Som ett led i detta arbete ska bolaget förmedla 25 lägenheter årligen i seniorboenden via SHIS till äldre över 65 år som har svårt att komma in på den reguljära bostadsmarknaden. Bolaget medverkar i stadens arbete med framtagande av rutiner för att arbeta med vräkningsförebyggande åtgärder riktade mot personer över 65 år som inte är i behov av socialpsykiatriskt stöd. Arbetet har inletts under våren.

Bolaget kommer bland annat att medverka på seniordagen och ställa ut i Stockholmsrummet för att marknadsföra Micasas seniorbostäder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbeta för att utöka antalet gemensamhetsytor och efter beställning aktivitetscenter vid befintliga och tillkommande seniorboenden i staden			<p> Dialog med stadsdelarna för att utöka antalet aktivitetscenter</p> <p>Analys</p> <p>Aktivitetscenter planeras i tre nyproducerade seniorbostäder och i två-tre omvandlingar till seniorbostäder. Två projekt finns sedan tidigare.</p>	
			<p> Utöka gemensamhetsytor i fastigheter utan aktivitetscenter</p> <p>Analys</p> <p>Dialog pågår i frågan.</p>	
 Fortsätta att arbeta för att uppnå en hög servicegrad			<p> Arbeta med handlingsplaner utifrån NKI för att öka servicegraden</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet sker löpande. Dialog med stadsdelarna kommer ske under vårens utvecklingsmöten.</p>	
			<p> Stärkt uppföljning av driftentreprenörer</p> <p>Analys</p> <p>En årlig statuskontroll av leveransnivå i driftavtalet kommer att genomföras under hösten. Bolagets driftsamordnare har en central roll i detta arbete.</p>	
 säkerställa att Stockholm är en äldrevänlig stad i enlighet med WHO:s modell, där äldre kan leva ett tryggt och självständigt liv med hög livskvalitet och god hälsa			<p> Tillhandahålla och skapa tillgängliga och trygga seniorbostäder i enlighet med framtaget ramprogram.</p> <p>Analys</p> <p>Vid nyproduktion av seniorbostäder är utgångspunkten att de ska erbjuda mer trygghet, gemenskap och tillgänglighet än en reguljär bostad.</p>	
			<p> Utveckla dialogen med de boende i bolagets seniorbostäder för att tillvara önskemål och synpunkter</p> <p>Analys</p> <p>En del av bolagets kontinuerliga arbete. Micasa deltar i stadens arbete med en äldrevänlig stad. Inom ramen för detta planeras seminarium</p>	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				med pensionärsorganisationer för dialog om seniorbostäder.
				<p> Delta i internationella samarbeten såsom EAN för erfarenhetsutbyte</p> <p>Analys Bolaget har föreläst på Global Ageing Network och European Ageing Network kring ramprogram för seniorbostäder och vård- och omsorgsboende.</p>
				<p>  Socialnämnden ska i samarbete med äldrenämnden och i samråd med stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem och Micasa Fastigheter i Stockholm AB ta fram rutiner för att arbeta med vräkningsförebyggande åtgärder riktade mot personer över 65 år som inte är i behov av socialpsykiatriskt stöd</p> <p>Analys Rutiner finns på bolaget och Micasa deltar och delar med sig av sina erfarenheter.</p>
				<p>  Äldrenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och i samråd med stadsdelsnämnderna och Micasa Fastigheter i Stockholm AB ta fram en sammanhållen digitaliseringsplan för äldreomsorgen</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med att ta fram en digitaliseringsplan har inletts under våren.</p>
				<p>  Äldrenämnden ska i samråd med stadsdelsnämnderna och Micasa Fastigheter i Stockholm AB se över stadens beredskap vid värmeböljor ur ett verksamhetsperspektiv</p> <p>Analys</p>



2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv

Bolaget fortsätter utveckla sitt arbete utifrån Stockholm stads näringslivspolicy. Micasa Fastigheter är ledande inom segmentet boende för äldre inom Stockholm stad 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.

Även om bolagets främsta uppdrag är att tillhandahålla lokaler åt stadens verksamheter så hyrs en stor del av fastigheterna ut till privata lokalhyresgäster samt hyresrätter för seniorer. Bolaget arbetar för att det ska bli en bra sammansättning av hyresgäster som passar varandra inom fastigheterna. Bolaget ska erbjuda ett utbud som kompletterar de huvudsakliga kundernas behov och önskemål. Genom att säkerställa att hyresgästerna har bra miljöer bidrar bolaget till att stimuleras 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 i hela staden vilket ger stor möjlighet att bidra positivt med attraktiva inkluderande miljöer samt stärka näringslivets tillväxt i alla stadsdelar, inte minst i ytterstadsstadsdelarna. Bolaget 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 all drift av fastigheterna. Det valet har gjorts för att använda bolagets resurser på ett effektivt sätt, samtidigt främjar det ett starkt näringsliv. Inför upphandling av nyproduktionsprojekten sker fördjupad kontakt med marknaden för att presentera projekten samt för att diskutera och presentera kommande 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 kontroller på byggarbetsplatser.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Tillsammans utveckla Stockholms stad som en företagsvänlig stad i linje med stadens ambitioner inom näringslivsområdet. I detta arbete är NKI-mätningar, relevanta kontaktytor och dialog mellan staden och näringslivet viktiga och prioriterade delar.				 Inför upphandling av nyproduktionsprojekten sker fördjupad kontakt med marknaden för att presentera projekten Analys Under hösten kommer bolaget bjuda in till en marknadsdialog för en ökad förståelse för de olika parternas förutsättningar och utmaningar i byggbranschen, Rättvist byggande med mera.

2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov

Arbetet har fortgått utifrån bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder. I dialog med stadsdelsförvaltningarna prövas alltid möjligheten till omvandling till seniorbostäder vid uppsägningar av andra boendeformer. Till sommaren kommer 60 seniorbostäder i Hjorthagen att bli klara för inflyttning. Utöver dessa lägenheter pågår arbete med drygt 700 lägenheter i olika skeden. Sex projekt med inriktnings- eller genomförandebeslut för anpassning till seniorbostäder ger ett tillskott på cirka 580 lägenheter. Två projekt ger ytterligare cirka 130 lägenheter där inriktningsbeslut planeras till sommaren. Tre av markanvisningarna bolaget erhållit för nyproduktion av vård- och omsorgsboende innehåller även cirka 140 seniorbostäder. Arbete pågår med utveckling av två befintliga fastigheter med nyproduktion. Ett antal markanvisningsansökningar har gjorts där bolaget väntar på besked.

Bolaget har inlett arbetet med att revidera planen då anpassning av befintliga fastigheter till seniorbostäder vid uppsägning har utökats kraftigt sedan nuvarande plan beslutades 2017. Planen kommer då förtydligas gällande var i staden nya seniorbostäder ska tillkomma och när i tiden dessa ska stå klara. Arbetet görs för att säkerställa att seniorbostäderna möter de behov som framtidens äldre har till antal, funktion och placering.

Under året har bolaget deltagit i att revidera den stadsövergripande äldreboendeplanen. Antalet äldre i behov av vård- och omsorgsboende kommer öka väsentligt på sikt. Utifrån boendeplanen planerar bolaget för den nybyggnation av vård- och omsorgsboenden som fastställts med staden som huvudman, totalt 11 stycken, fram till 2040. Sex nybyggnationer planeras fram till 2030. För den första nybyggnationen, i Rinkeby, har arbetet pågått enligt plan med ett färdigställande hösten 2022. För fem vård- och omsorgsboenden har arbetet fortgått i tidigt planeringsskede. Tidplanen för vissa projekt har flyttats fram under året vilket kan kopplas till komplikationer i planprocessen och omtag i gestaltning efter samråd. Planering för bolagets kommande nyproduktion i Bromma år 2031 har inletts.

Revideringen av bolagets ramprogram för vård- och omsorgsboende har fortgått med utgångspunkt i de erfarenheter som framkommit i pågående projekt och erfarenheter från pandemin. Arbetet sker i nära samarbete med stadsdelsförvaltningarna, Verklighetslabb Stureby och äldreförvaltningen och kommer att slutföras till sommaren. Inriktningen som beslutades i samband med äldreboendeplan 2022 att pröva tio mot tidigare nio boende per grupp och fler grupper än två per våningsplan, ingår i revideringen vilket är genomförbart i två pågående projekt.

Arbetet har fortgått med att utveckla seniorbostäder som boendeform och arbete pågår med att implementera det nya ramprogrammet för seniorbostäder. Arbetet med ramprogrammet för seniorboende och utvecklingen av bolagets strategier för utbyggnaden förankras i staden framför allt med Stadshus AB, kommunstyrelsen och äldreförvaltningen så att bolagets planering motsvarar stadens behov och äldreboendeplanen. Bolaget har också påbörjat arbetet med att ta fram en strategi för marknadsföring av seniorbostäder som boendeform inom ramen för bolagets planerade utökning av seniorlägenheter. Fokus är initialt på de projekt som kommer att bli inflyttningsklara under 2022 och 2023.








Bolaget deltar i socialförvaltningens arbete med utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning. Arbetet fortgår med en detaljplan i Stureby för att uppföra ett LSS boende åt Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd. För det LSS boende som bolaget ska uppföra åt Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd i Husby har anbudin utvärderats och upphandling varit för höga för att klara stadens hyrestak. Alternativ för att kunna genomföra projektet prövas. Markanvisningar har sökts på tre tomter i Skärholmen för att uppföra LSS boenden åt stadsdelsnämnden. Planbesked har erhållits för två av tomterna och markanvisningar inväntas fortfarande.

Micasa bygger nytt och bygger om i en mycket större omfattning än tidigare. Att utveckla bolagets

processer och kompetens inom nyproduktion är en fortsatt viktig fråga. En projektmall för nyproduktion har tagits fram liksom fastställande av tydligare krav inom ramen för den pågående upphandlingen av arkitekter. Vidare pågår ett arbete med att ta fram rutiner för miljö- och energifrågor i tidiga skeden vilket sker i samarbete mellan övriga bolag i allmännyttan. Det är en komplex fråga då stadens olika krav vad gäller gestaltning, energi och miljö i kombination med att projekten ska vara kostnadseffektiva i investeringsskedet och i förvaltningsskedet leder till motstridigheter.

Vad gäller kostnader så har kommunstyrelsen slagit fast en maxgräns om 300 kronor per boendedygn i nettohyreskostnad för vad nya vård- och omsorgsboenden och LSS-boenden. Utöver stadens olika krav enligt ovan kan vissa boenden ha särskilda utformningsbehov som är kostnadsdrivande. Detta i kombination med högre materialpriser till följd av världsläget innebär en svårighet att tillskapa i synnerhet friliggande LSS-boenden som följer det fastslagna hyrestaket.

Bolaget fortsätter samarbetet med övriga aktörer i staden gällande planering för boende för nyanlända. Vid tomställning ser bolaget över möjlighet att temporärt hyra ut bostäder och lokaler i avvaktan på permanent användning för bolagets prioriterade målgrupper. Bostäder inom sju fastigheter hyrs för närvarande ut till SHIS.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbeta för att skapa tillgängliga gröna, trygga och trevliga utemiljöer för såväl boende som personal i och omkring fastigheterna	 Utemiljöindex Analys Bolaget inväntar resultat från hyresgästenkät.		86	 Fortsätta att utveckla utemiljöer kring bolagets byggnader. Arbetet följs upp genom kundenkäter. Analys Ett antal utemiljöprojekt pågår. Inventering av utemöbler har genomförts för att säkerställa en god utemiljö och trygghet för de boende.
 Fortsätta bygga seniorbostäder och tillsammans med Stadshus AB, kommun-styrelsen och äldrenämnden fortsätta att se över bolagets strategi för utbyggnad av seniorbostäder utifrån stadens definition och behov, i enlighet med Boendepplanen				 Plan och strategi för utbyggnad av seniorboende revideras Analys Bolaget har inlett arbetet med att revidera planen då anpassning av befintliga fastigheter till seniorbostäder har utökats kraftigt sedan nuvarande plan beslutades.
 Verka för att fler byggnader uppförs i trämaterial				 Utöka bolagets kompetens inom området byggnation i trä och fatta beslut om ett projekt som ska byggas i trä Analys Tillsammans med stadens allmännytta deltar bolaget i ett samarbetsprojekt kring träbyggnation. Bolaget prövar träkonstruktion i ett seniorbostadsprojekt.

2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet



Micasa Fastigheter har sedan lång tid tillbaka haft höga ambitioner på transportområdet och har endast elbilar i den egna bilpoolen. I bolagets resepolicy framgår en tydlig prioriteringsordning till förmån för miljövänliga transportsätt och bildelning. Bolaget har i remissvar förordat att staden ställer gemensamma krav för entreprenader i samarbete med Trafikverket, Göteborgs stad och Malmö stad för att skapa stabilitet och förutsägbarhet för entreprenörer och leverantörer för att gynna en miljösmart utveckling.







Bolaget har inlett arbetet med ägardirektivet om utbyggd laddinfrastruktur. Det första steget är att kartlägga de tekniska förutsättningarna i bolagets fastigheter. I ett första steg prioriteras inventering i bolagets fastigheter som innehåller garage där möjligheterna bedöms mer gynnsamma än vid bolagets markparkeringar. Bolaget hyr ut parkeringsplatser och garage till Stockholm Parkering som sedan hanterar vidare uthyrning av parkeringsplatser. Om rätt tekniska förutsättningarna finns i fastigheten samt att det finns en efterfrågan på att hyra laddplats så är förutsättningarna goda att genomföra utbyggnaden. Att bygga ny- eller uppdaterad elnätsanslutning för att möta utbyggnaden kan bli kostsam och då blir utbyggnaden av laddinfrastruktur svårare.










I bolagets planering för att möjliggöra distansarbete, i syfte att nå målet för en attraktiv arbetsplats, ser vi att antalet resor till och från arbetet sannolikt kommer att minska













2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö












Bolaget har arbetat vidare enligt sin lokala klimathandlingsplan. Energianvändningen har uppvisat en minskande trend under perioden vilket ses som mycket positivt både ekonomiskt och klimatmässigt. Krav på uppföljning av fordon och arbetsmaskiner har uppdaterats och skärpts i upphandlingsmallarna vilket också ska bidra till minskad klimatpåverkan. Arbetet med att uppföra solcellsanläggningar på två byggnader har påbörjats och beräknas klart under nästkommande period.






Under våren har ett pilotprojekt avseende möjlighet till återbruk och cirkularitet påbörjats i samband med ombyggnad av en större 70-talsfastighet. I samband med detta prövas även ett av systemen för kartläggning och förmedling av begagnade byggvaror. För användandet av nya produkter används Byggvarubedömningen fortsatt för att bidra till goda materialval för byggande. Arbetet har utvecklats väl och de flesta pågående projekten är idag registrerade i systemet samtidigt som användandet ökar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling				<p> Utöka antalet hämtställen</p> <p>Analys</p> <p>Ett arbete pågår för att utöka antalet hämtställen.</p>
 Delta i stadens fortsatta arbete med (Livscykelanalys) LCA i byggprocessen och miljö- och hälsoskyddsmyndighets utredning av kravnivå för byggmaterials klimatpåverkan				<p> Aktivt delta i stadens arbete med LCA</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har uppdaterat mallar och checklistor så LCA ingår i den löpande processen vid nyproduktion.</p>
 Fortsätta arbetet med att energieffektivisera, bland annat med hjälp av digitala verktyg för energistyrning och				<p> Effektivisering av styrning av fastigheterna</p> <p>Analys</p> <p>20 fokusfastigheter har valts</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
energilagring samt genom ökad egen energi-produktion				<p>ut avseende energieffektivisering. I dessa fastigheter kommer bolaget se över styrsystem och komplettera med smarta funktioner.</p> <p> Pilot med AI-styrning av två fastigheter</p> <p>Analys</p> <p>Planering av arbetet pågår.</p>
 Fortsätta att verka för att utöka antalet solceller vid nybyggnation såväl som på befintliga fastigheter				<p> Installera nya solcellsanläggningar</p> <p>Analys</p> <p>Installation pågår i två fastigheter.</p>
 Med stöd av miljö- och hälsoskyddsnämnden fortsätta byta ut energiineffektiva armaturer för mer energieffektiv belysning med lika eller förbättrad ljus-kvalitet när dessa uppnått sin livslängd				<p> Genomföra underhållsprojekt där belysning moderniseras</p> <p>Analys</p> <p>Under året kommer bolaget modernisera belysning i fyra fastigheter. Bolaget byter kontinuerligt ut trasiga ljuskällor mot miljö- och energieffektiva.</p>
 Med stöd av miljö- och hälsoskyddsnämnden, fortsätta arbetet med en utfasning av direktverkande el för uppvärmning och föreslå elbesparande alternativ				<p> Utreder möjligheten för utfasning av direktverkande el</p> <p>Analys</p>
 Nämnder och bolagsstyrelser ska förse parkeringsplatser i garage och på sina fastigheter med laddplatser med minst normalladdning enligt planen 20 procent till 2023, 50 procent till 2026 och 100 procent i innerstaden och 80 procent utanför innerstaden till 2030. Målen för 2030 ska prövas 2026 i ljuset av teknikutvecklingen och tillgängliga affärsmodeller. Vidare successivt förse minst 50 procent av parkeringsplatserna för den egna verksamheten med minst normalladdning till 2026. Målet för 2030 är 100 procent i innerstaden och 80 procent utanför innerstaden. Utrullningsplaner ska tas fram				<p> Bolaget samarbetar med förvaltningar och bolag inom staden för att nå uppställda mål gällande laddplatser</p> <p>Analys</p> <p>Se kommentar under infrastruktur och hållbara transporter (2.3).</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Prioritera och åtgärda klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor				 Genomföra klimatåtgärder i planerat underhåll Analys Genomförs kontinuerligt utifrån pågående prioriterade underhållsarbeten.
				  Genomföra åtgärder för att stärka förmåga att hantera effekter av värmebölja. Det innebär att åtgärder riktas mot att göra Stockholm och respektive verksamhet mer förberett att hantera höga temperaturer vid värmebölja, så att risken för negativ påverkan på människors liv och hälsa minskar. Analys
				 Initiera samarbete med bolag och förvaltningar kring dagvattenhantering Analys Diskussioner har inletts.
				 Ta hänsyn till risker för översvämning och värmeböljor vid planering av nyproduktion Analys Ingår i bolagets miljöplan vid nyproduktion
	  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system Analys		100 %	
	  Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling Analys		90 %	
	  Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt (Ny!) Analys		100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 <p>Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet</p> <p>Analys</p>		100 %	 <p>Bolaget ställer krav i upphandlingar gällande nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar som ytskikt i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet</p> <p>Analys</p>
	 <p>Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent</p> <p>Analys</p>		0 %	
	 <p>El- och värmeproduktion baserad på solenergi</p> <p>Analys</p>		410 MWh	
	 <p>Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m²)</p> <p>Analys</p>		121,78 kWh/m ²	 <p>Energieffektivisering genom bland annat driftoptimering</p> <p>Analys</p>
	 <p>Minskning av CO₂e till 2023</p> <p>Analys</p>		1 315	
	 <p>Minskning av ton CO₂e till år 2023</p> <p>Analys</p>		340	 <p>Fortsätta använda biokol i planteringsjord för att jordförbättra bolagets perennplanteringar</p> <p>Analys</p> <p>Under året har 9 kubikmeter biokol använts, vilket reducerat användningen av dressjord med 40 kubikmeter.</p>  <p>Genomföra pilotprojekt avseende cirkulärt byggande</p> <p>Analys</p> <p>Flera återbruksinventeringar har utförts för att skapa erfarenhet och möjliggöra utökad satsning inom återbruk.</p>
	 <p>Relativ energieffektivisering i stadens</p>		4 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder) Analys			
	 Totalt köpt energi i stadens verksamheter Analys		101,5 GWh	
				 Bolagets utemiljöer gynnar den biologiska mångfalden Analys Val av blommor och buskar görs utifrån att gynna biologiska mångfalden.
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden, trafiknämnden, äldrenämnden, stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB implementera handlingsplanen för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor Analys
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med trafiknämnden och stadsdelsnämnder och i samråd med fastighetsnämnden och de fastighetsägande bolagen B Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och SISAB genomföra kompletterande risk- och sårbarhetsanalyser (RSA) för skyfall inom utpekade riskområden Analys
				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>▶ Kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, äldrenämnden, stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB ska fortsätta att arbeta med handlingsplanen för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor</p> <p>Analys</p>

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser















Bolaget planerar sin verksamhet utifrån att vara långsiktigt självfinansierad. Arbetet med att se över bolagets fastigheter ur ett tekniskt, ekonomiskt och behovsmässigt perspektiv fortsätter. Ett arbete med att ta fram affärsplaner för alla fastigheter inleddes under 2021 och fortsätter under 2022. Bolagets underhållsplanering är underlag för hur fastigheternas framtid formas. Arbetet fortsätter under 2022 med att anpassa och förbättra systemstödet Fast2 för underhållsstatus och underhållsplanering.

Flera av bolagets fastigheter står nu inför behov av större periodiskt underhåll. De fastigheter som byggdes på 80-talet är cirka 40 år gamla och behöver större underhållsinsatser som kräver evakueringar. I dessa stora projekt behöver det finnas en samsyn inom staden om fastigheten är strategiskt viktig och att det finns ett långsiktigt behov. Bolaget kan inte hantera de aktuella projekten samtidigt utan en prioritering kommer att behöva göras. Flera stora upprustningar gör att investeringsvolymen kommer vara högre ett antal år tills underhållet är åtgärdat. Ur ett långsiktigt perspektiv kommer dessa projekt vara till stor nytta för bolaget samt för stockholmarna. De stora projekten kommer under ett antal år vara betungande för bolagets ekonomi och resultatnivån kommer vara lägre än tidigare. Utvecklingen följs noggrant och planering pågår för att hantera situationen så bra som möjligt ur ett ekonomiskt perspektiv. Bolaget jobbar med aktiv fastighetsförvaltning och utvärdering om fastigheter ska avyttras görs löpande utifrån stadens behov, tekniska status samt ekonomi.

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

projekt tas upp i ett projektråd och sedan i ett fastighetsråd för att säkerställa att alla aspekter i utvecklingen av bolagets fastigheter tas med. Som stöd i projekten använder bolaget ett projektstödsverktyg. 2022 bli andra året som verktyget används och viss utveckling kommer att göras under året.

Bolaget kommer fortsatt arbeta för en effektiv verksamhet och administration. Arbete fortsätter för att hålla nere driftkostnaderna samtidigt som hög service kan ges. Som beställarorganisation är det viktigt att uppföljningen av upphandlade avtal görs samt kontroll av leverantörernas utförda arbeten. Under perioden har bolaget inlett en översyn av inköpsprocessen för att ytterligare stärka arbetet kring bolagets upphandlade avtal. Stor del av bolagets intäkter kommer från bostadshyror, vilken förhandlas årligen med Hyresgästföreningen. Under 2022 fortsätter samarbetet med Hyresgästföreningen med att ta fram en mer transparent och systematiserad hyresförhandlingsprocess.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samband med behov av periodiskt underhåll av särskilda boenden noga värdera investeringsutgifterna med tillkommande hyreseffekter i förhållande till behovet av fastigheten och vilka andra alternativ som finns				 Vid behov av periodiskt underhåll prövar bolaget stadens strategiska behov av fastigheten i dialog med berörd förvaltning, kommunstyrelsen och Stadshus AB Analys Arbetet med att se över bolagets fastigheter ur ett tekniskt, ekonomiskt och behovsmässigt perspektiv sker löpande och i dialog med staden.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys		4,4 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys Skillnaden mellan budget och prognos beror på förseningar i ett antal projekt. Läs mer under ekonomisk analys.	-24,97 %	745 mnkr	
	  Direktavkastning Analys		2,88 %	
	  Driftkostnad/kvm Analys		596	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys	37	39	
	  Soliditet, %		27,9	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<i>Analys</i>			

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Effektivare hantering av lokaler och god dialog

Lokaleffektiviseringar är en fortsatt viktig frågeställning i bolagets dialog med stadens förvaltningar kring deras förhyrningar och utvecklingen av fastigheterna. Bolaget ser alltid över möjligheterna till att hyra ut tomställda lokaler temporärt under en omställningsprocess. Under året kommer bolaget verka för en sänkt vakansgrad inom komplementlokaler.

Periodiskt underhåll i bolagets större fastigheter innebär stora investeringar varför det är viktigt att pröva stadens strategiska behov av fastigheten innan arbetet med underhållet startar och eventuellt planera för annan användning exempelvis seniorbostäder. Det pågår arbete med att utveckla den strategiska planeringen och arbeta fram affärsplaner för de viktigaste fastigheterna. Fastigheter på respektive förvaltningsområde har valts ut, flertalet möten har hållits och affärsplanerna börjar ta form.

Samverkansavtalet ställer utökade krav på bolagets dialog med stadens förvaltningar. Underhållsåtgärder i fastigheterna prioriteras tillsammans med stadens förvaltningar. Bolaget arbetar för att det ska finnas väl utvecklade underhållsplaner vilket även innefattar fastigheternas inre miljö så att de kan utgöra ett bra underlag för samordning och övergripande bedömningar.

Arbetet fortgår för att uppnå en hög servicegrad och ökad nöjdhet med bolagets service och erbjudande. Utifrån framtagna handlingsplaner efter genomförda kundenkäter är det fortsatt fokus på ökad tillgänglighet, återkoppling i pågående ärenden och fler kundbesök. Kundplan/besöksplan ska tas fram för att säkerställa att alla verksamheter får ett besök. Uppföljning kommer ske i kundenkät efter sommaren.

Arbete pågår med att utveckla mina sidor som en del i dialogen med stadsdelsförvaltningarna. Det pågår planering för vårens utvecklingsmöten som är en viktig del i dialogen med stadens förvaltningar. Den tolkningsgrupp som tillsattes i samband med samverkansavtalet är fortsatt ett viktigt forum för att utveckla arbetet inom avtalet.

Medarbetare

Bolaget fortsätter arbetet med att utveckla ledarskapet genom bland annat fokusdagar. Inriktningen för året är att utveckla ledarskapet i enlighet med stadens nya chefsprofil samt öka utbytet och samarbetet chefer emellan. Målet är att säkerställa att bolagets chefer leder effektivt och enhetligt utifrån verksamhetens behov och överenskomna metoder.

Bolaget fortsätter också arbetet med att tydliggöra interna rutiner och processer, som sedan görs tillgängliga i personalhandbok och chefsrummet, bolagets samarbetsyta för chefer. I samband med nyupprättade processer och vid årliga processer såsom exempelvis lönerrevision hålls interna utbildningsinsatser för chefer i syfte att stärka ledarskapet och säkerställa enhetlig hantering över hela bolaget. Vid behov genomförs även utbildningsinsatser för bolagets medarbetare. Bland annat har utbildningar inom hot och våld samt likabehandling genomförts i samband med att riktlinjer och rutiner revideras.

Under året planeras fortsatt arbete med värderingsveckor, då vi parallellt med det ordinarie arbetet erbjuder aktiviteter och inslag som särskilt uppmärksammar bolagets värderingar, för att stärka engagemang och medarbetarskap, och inspirera till utveckling. Bolagets hälsogrupp med representanter från olika avdelningar genomför aktiviteter som främjar hälsa på arbetsplatsen. Medarbetarsamtal hålls löpande under året för att säkerställa kontinuerlig uppföljning och återkoppling, och möjlighet att fånga upp behov av utvecklingsinsatser. Handlingsplaner tas årligen fram och följs upp utifrån resultatet i medarbetarenkäterna

för att utveckla organisationen.

Systematiskt kvalitetsarbete

Bolaget arbetar aktivt för att hålla en hög kvalitet genom att främja kvalitetsutveckling, innovation och digitalisering. Bolaget har etablerat ett IT-råd baserat på PM3 där verksamhetsutvecklings-frågor med behov av systemstöd hanteras. Bolaget är certifierat för miljö och energi (ISO 14 001 & 50 001) vilket ger ett gott stöd för ett systematiskt kvalitetsarbete. En översyn av bolagets beskrivna processer genomförs årligen och ledningsgruppen går regelbundet igenom utvecklingsbehov vid "ledningens genomgång".

Kvalitetsutveckling och digitalisering kommer att vara fortsatt viktiga områden under 2022 för att utveckla och effektivisera bolagets fastigheter och verksamhet. Bolaget avser därför att under 2022 uppmuntra enheter till att delta i stadens kvalitetsutmärkelse. Bolaget arbetar vidare med att kartlägga och utveckla arbetssätt och processer inom bolaget i syfte att säkerställa ständig förbättring och effektivare flöden. Bolaget fortsätter att se över möjligheter till att införa AI i någon av bolagets service eller tjänster. Här finns ett behov av att öka kompetensen inom området i bolaget.

Ett arbete har startat i syfte att utveckla fastighetsinformationen som ger ett mer digitaliserat och effektivt arbetssätt inom förvaltning genom att nyttja ritningsmodellen och fastighetssystemet Fast2 för information i fastighetsförvaltning samt att vidareutveckla ritningssystemet till en 3D-modell. Detta kommer att leda till bättre information om bolaget fastigheter vilket kommer effektivisera bolagets projekthantering och underhållsplanering. Dessutom finns möjlighet till automation mellan olika system för att minska risken för fel som det idag kan bli vid manuell inmatning av information.

De fastighetsövervakningssystem som bolaget har med sensorer och styrfunktioner för att övervaka fastigheterna i realtid fortsätter att utvecklas i syfte att utvidga möjligheterna till driftarbete på distans och minska fastigheternas energianvändning. Bolaget kommer under året fortsätta modernisera fastighetsövervakningssystemen och även påbörja ett arbete med att integrera andra fastighetstekniska installationer som till exempel brandlarmsystem och servicefunktioner för hissar till befintliga system för att på så sätt ta tillvara digitaliseringens möjligheter till effektiviseringar och högre kvalitet. Micasa fortsätter att tillsammans med bostadsbolagen bistå äldrenämnden och stadsdelsnämnderna med införandet av smarta lås i bolagets seniorbostäder.

Mina sidor har utvecklats, för att möjliggöra att både direkthyresgäster och stadsdelsförvaltningar ska kunna följa sina felanmälningar över internet. En fortsatt utveckling planeras. Bolaget kommer att utvärdera pilotprojektet med elektroniska nyckelskåp och därefter fortsätta utbyggnad. Syftet med skåpen är att minska resandet för bolagets entreprenörer.












Bolaget deltar i flera nätverk tillsammans med systerbolagen inom områden som EU-frågor, förvaltning, IT, hållbarhet och miljö, ekonomi, HR och kommunikation där bolagen delar med sig av sina erfarenheter och lär av andra. Bolaget utvecklar samverkan med stadsdelsnämnderna för bättre rutiner i underhållsplanering.

Stadens arbete med välfärdsteknik ska utvecklas och samordnas. Inom detta område finns en stor potential att förbättra omsorgen och öka tryggheten för den enskilde. Bolaget fortsätter samarbetet med att bistå äldrenämnden med införandet av smarta lås i bolagets seniorbostäder. Under ledning av äldrenämnden har bolaget inlett samarbetet med att ta fram en sammanhållen digitaliseringsplan för äldreomsorgen.




Bolaget deltar i stadens arbete med Verklighetslabb Stureby, vilket är ett samarbete mellan staden, näringslivet, KTH, KI och Södertörns högskola, där olika typer av produkter testas och utvecklas för att skapa framtidens välfärdsteknik. I revideringen av ramprogrammet för vård- och omsorgsboende finns ett pågående samarbete med verklighetslabbet. Inom ramen för bolagets arbete med ramprogrammet för seniorbostäder finns ett samarbete med akademien. Bland annat kommer de nya seniorbostäderna planeras utifrån en studie framtagen av forskare på Chalmers som handlar om potential för kvarboende genom optimala rumssamband.

Bolaget delar utmaningen med staden förvaltningar och bolag, för molntjänster vilket upplevs påverka

möjligheten att bedriva förändringsarbete genom förhindra nyttjandet av vissa system. Tillgång till kompetens inom vissa områden är också en kritisk faktor.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att höja prognossäkerheten för investeringar				<p> Utveckla projektprocessen</p> <p>Analys</p> <p>Utveckling av systemverktyg INSIKT och dialog med projektcontroller pågår.</p>
 Bidra till en aktiv fastighetsförvaltning för att skapa utrymme för investeringar samt genomföra försäljningar av fastigheter som staden inte har behov av				<p> Kontinuerligt uppdatera bolagets plan för försäljningar av fastigheter</p> <p>Analys</p> <p>Fastigheter som inte bedömts vara strategiskt viktiga för staden eller nödvändiga för bolagets verksamhet kan bli föremål för försäljning. Under året har arbete skett med försäljning av tre fastigheter.</p>
 Fortsätta att medverka i arbetet för ökad andel externt ägande av vård- och omsorgsboenden i samråd med berörda stadsdelsnämnder och efter noggrann analys ur ett långsiktigt driftkostnadsperspektiv, om ekonomiskt fördelaktigt, överlåta ett pågående vård- och omsorgsboendeprojekt, i planeringsskede, till extern byggaktör, för tredjepartsuthyrning till staden				<p> Bolaget utreder noggrant möjligheten att överlåta ett pågående vård- och omsorgsboendeprojekt, i planeringsskede, till extern byggaktör, för tredjepartsinhyrning till staden och för dialog med stadsdelarna kring frågan</p> <p>Analys</p> <p>Ägardirektivet är uppfyllt. Bolaget har överlämnat ett nybyggnadsprojekt i innerstaden till förmån för en privat byggherre för att uppnå en bättre utbudsbalans i regionen. Analys av det långsiktiga driftskostnads-perspektivet har skett.</p>
 Fortsätta att tillsammans med bostadsbolagen bistå äldrenämnden och stadsdelsnämnderna med införandet av smarta lås i bolagets seniorbostäder i bostadsbolagens bestånd				<p> Fortsatt samarbete med äldreförvaltningen kring smarta lås</p> <p>Analys</p> <p>Samarbete pågår med införandet av smarta lås i bolagets seniorbostäder.</p>
 Minska administrativa och driftkostnader med 1% och öka satsningen på underhåll med motsvarande belopp				<p> Fortsatt prioritering av underhåll före drift- och administrationskostnader</p> <p>Analys</p>
				<p> Fortsatt samplanering med stadsdelsförvaltningarna</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				gällande planering av underhåll Analys Underhållsåtgärder i fastigheterna prioriteras tillsammans med stadens förvaltningar
 Säkerställa att det finns resurser och kompetens för ett effektivt och ändamålsenligt informationssäkerhetsarbete				 Genomföra en bolagsövergripande riskanalys avseende informationssäkerhet och personuppgiftshantering Analys Bolaget har en väl etablerad organisation för informationssäkerhets- och dataskyddsarbete. En GAP-analys pågår gällande informationssäkerhetsområdet , av extern part.
				 Utveckla systemstödet för registerförteckning Analys Stadens gemensamma systemstöd för registerförteckning är implementerat.
	  Aktivt Medskapandeindex Analys	80	79	
	  Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut Analys		0 %	
	  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys		100 %	
	  Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts Analys		80 %	
	  Index Bra arbetsgivare Analys		87	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Bolaget inväntar resultat.			
	 Sjukfrånvaro Analys	3,1 %	5 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	1,69 %	3,5 %	
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts Analys Genomgång görs varje tertial.