



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

Sid. 1 (30)  
2022-09-23

# Utfallsrapport Tertiäl 2 2022

## Micasa Fastigheter i Stockholm AB

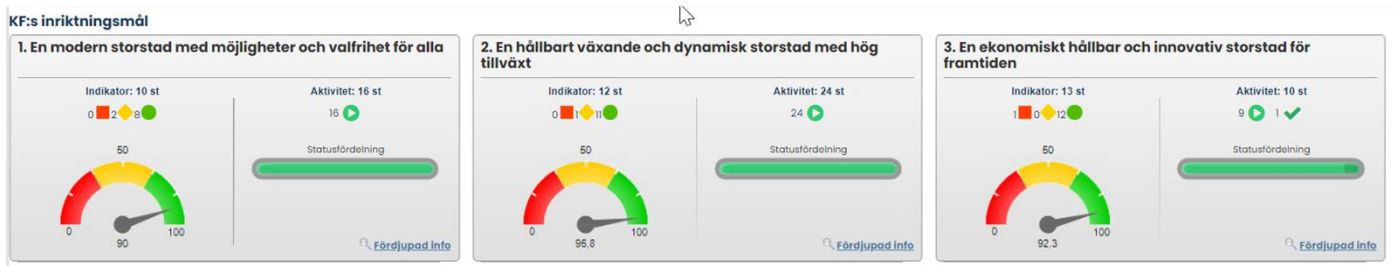
## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattande kommentar .....</b>	<b>3</b>
<b>Analys av ekonomisk utveckling .....</b>	<b>3</b>
<b>Bolagets uppgift .....</b>	<b>5</b>
<b>1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort .....</b>	<b>6</b>
<b>1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i .....</b>	<b>7</b>
<b>1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige .....</b>	<b>8</b>
<b>1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet .....</b>	<b>8</b>
<b>1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande .....</b>	<b>10</b>
<b>2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt .....</b>	<b>13</b>
<b>2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv .....</b>	<b>13</b>
<b>2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov .....</b>	<b>14</b>
<b>2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet .....</b>	<b>15</b>
<b>2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring .....</b>	<b>15</b>
<b>2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö .....</b>	<b>16</b>
<b>3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden .....</b>	<b>24</b>
<b>3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser .....</b>	<b>24</b>
<b>3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna .....</b>	<b>26</b>

## Bilagor

*Bilaga 1: T2 - Stora projekt Micasa 2022 ny*

## Sammanfattande kommentar



## Analys av ekonomisk utveckling

Resultatet efter finansiella poster beräknas uppgå till 105 mnkr, resultatet exklusive reavinst beräknas uppgå till 43 mnkr. Budget för året var 40 mnkr. Bolaget har sålt två tomträtter under perioden.

Intäkterna förväntas uppgå till 1033 mnkr, budget för året var 1 029 mnkr. Vissa mindre justeringar har gjorts kopplat till byggprojekt, senare inflyttning och tomställningar inför projekt. I Skärholmen har hyresgästerna erhållit rabatt efter brand på grannfastigheten vilket påverkat hyresgästernas möjlighet att nyttja avfallsrum och sopsug. 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 ombyggnation 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 och prognosen justeras ned något. Det är viktigt för bolagets fastigheter och hyresgäster att dessa planerade åtgärder genomförs. Stort fokus kommer läggas på att hinna genomföra detta arbete. I höst har bolaget haft sina nya driftleverantörer på plats i ett år.

Kostnaderna håller budget men omfördelas mellan vad som faktureras som fast kostnad och vad den rörliga kostnadsdelen består av. Bolaget ser vissa ökade kostnader för uppvärmning och avfall. Kostnader för tomträttsavgälder och fastighetsskatt förväntas följa budget.

Årets avskrivningar förväntas uppgå till 297 mnkr, budget för året var 300 mnkr. Prognos för utrangeringar 8 mnkr, budget för perioden 5 mnkr.

Administrations- och personalkostnaderna förväntas uppgå till 137 mnkr. Budget för perioden var 141 mnkr. Den lägre prognosen förklaras främst av vakanser på vissa tjänster vilka till viss del täcks det 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 seniorbostäder. Vidare arbetar bolaget med att optimera arbetet med avtalet för fastighetsdrift.

Räntenetto förväntas uppgå till 41 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 innebar att försäljning genomfördes. Vidare har bolaget sålt tomträtten Bygeln 1 i Rågsved under perioden. Priset vid försäljningen uppgick till 85 mnkr och reavinsten blev 53 mnkr. Tidigare hyresgäst var bland annat stadsdelsnämnden som valt att lämna förhyrningen. Tomträtten bedömdes inte vara av strategisk betydelse för staden.

Investeringarna i om- och nybyggnader beräknas uppgå till 519 mnkr, budget för perioden var 745 mnkr. Projektportföljen består av nyproduktion, större totalupprustningar, hyresgäst Anpassningar, 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 32 mnkr. Anledningen till sänkt prognos är att tidplanen förskjutits för att säkerställa ett välgrundat förfrågningsunderlag vilket innebär att produktionsstarten förskjuts till 2023. Kontrakt med en entreprenör har tecknats i augusti 2022.
- Dalen 20 i Enskededalen, ombyggnad till seniorbostäder. Sänkning 51 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 16 mnkr. Anledningen till sänkt prognos är att de anbud bolaget erhållit vid upphandlingen inte rymts inom projektbudgeten och därför inte antagits. Bolaget planerar för att se över upphandlingsstrategin och om möjligt få in fler projekt för att öka volymen.
- 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. Inriktningsärende togs i styrelsen i juni 2022.
- 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. Inriktningsärende togs i styrelsen i juni 2022.
- Fruängsgården hus A i Fruängen, ombyggnad till seniorbostäder. Sänkning 18 mnkr. Anledningen till sänkningen är att igångsättningen av projektet tillsammans med entreprenören har tagit längre tid än planerat.

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 har 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 65 seniorbostäder, ett aktivitetscenter och lokaler för hemtjänsten. Ett inriktningsbeslut har fattats av kommunfullmäktige under 2020 och detaljplanen har varit på samråd kvartal 1 år 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 nybyggt. Med anledning av förseningen av projektet Ånn har en ny tidplan tagits fram för projektet med ett färdigställande till år 2030. Detaljplanen var på samråd vid årsskiftet 2021/2022 och ett inriktningsärende planeras till början av 2023. Omtag i gestaltning efter samråd behöver ske och innebär då att fastigheten sänks med ett våningsplan och att boendet istället kommer innehålla 80 vård- och omsorgslägenheter och 35 seniorlägenheter. Planarbetet är pausat i väntan på besked kring utbildningsnämndens planer för fastigheten.

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 var på samråd våren 2020 och på granskning hösten 2021. Den planeras antas under slutet av 2022. 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 blev 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 seniorlägenheter. Detaljplanen gick ut på samråd under maj/juni 2022 och ett inriktningsärende planeras till början av 2023. Arbetet pågår med att ta fram en kalkyl på projektkostnaden.

## **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 seniorbostäder 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. Micasa utvecklar Mina sidor som en del i dialogen kring felanmälningar. Kundenkäter till bolagets hyresgäster i seniorbostäderna 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. I bolagets nya ramprogram för seniorbostäder är utgångspunkten att främja ett kvarboende i en trygg och tillgänglig lägenhet. Ramprogrammet för nyproduktion av vård- och omsorgsboende har reviderats med utgångspunkt i erfarenheter från pågående byggprojekt och lärdomar från pandemin. Det nya ramprogrammet för vård- och omsorgsboende beslutas av styrelsen i september.


## 1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

### 1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskunkaper 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 stockholmjobbare och erbjuder medarbetare möjlighet till volontärarbete på arbetstid åtta timmar per år.





För att stärka ungas möjlighet att komma in på arbetsmarknaden har bolaget i samarbete med Stockholms stad och bolagets entreprenörer erbjudit feriearbete för 17 ungdomar under sommaren. Bolaget har under våren/sommaren erbjudit två studerande vid eftergymnasial utbildning praktikplats.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb <b>Analys</b> Vi har ett pågående stockholmjobb därav inga nya aspiranter.	0 st	0 st	0 st	
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb <b>Analys</b> Samtliga platser tillhandahölls av våra entreprenörer.	17	10	10 st	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar <b>Analys</b>	1	1	1 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1	1	1 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<b>Analys</b>				
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi <b>Analys</b>	0 st	0	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.  
Arbetet med att uppdatera beredskapsplanering i linje med stadens nya krisledningsorganisation har genomförts under första halvåret.  
Krisledningsövning har genomförts såväl lokalt som i samverkan med övriga staden där utvärdering genomförts och uppdatering samt ytterligare förbättringar i aktuella planer nu pågår.  
Det systematiska brandskyddsarbetet är en fortsatt prioriterad fråga för bolaget för att skapa trygga och säkra fastigheter. Bolaget har under året implementerat 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 efter utvärdering fortskrider arbetet med att rusta upp fler entréer.  
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	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Rent och snyggt <b>Analys</b>  Utökning av städning i berörda fastigheter samt statuskontroll för att säkerställa kvalitet.	69		71	
	 Serviceindex <b>Analys</b>  Utökad dialog i trivselråd samt fortsatt arbete med trygghetsåtgärder i framförallt källare och utemiljö.	80		81	
	 Trygghetsindex <b>Analys</b>	82	82	80	
					 Nämnder och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>bolagsstyrelser ska omsätta lärdomar från krishantering av pandemin i uppdaterad beredskapsplanering, såsom krisledningsplanering, kontinuitetsplanering och krisledningsövningar</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Krisledningsövning har genomförts såväl lokalt som i samverkan med övriga staden där utvärdering genomförts och uppdatering samt ytterligare förbättringar i aktuella planer nu pågår.</p>

### 1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige





—

### 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	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Beakta förbättring av hörselmiljöer i samband med underhåll och renovering					<p> Inarbeta frågan om hörselmiljöer i våra projekteringsanvisningar</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Frågan är inarbetad i ramprogram. Ingår i arbetet med att utveckla projekteringsanvisningar.</p>
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i					<p> Tillsammans med Bostadsförmedlingen göra</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
Stockholm AB fortsätta att medverka till att göra resultatet av tillgänglighetsinventeringen sökbar för bostadssökande					tillgänglighetsinventeringen sökbar för bostadssökande <b>Analys</b>  Arbetet med att inventera tillgänglighet i bostäder samtidigt som en dialog inletts med bostadsförmedlingen om teknisk lösning för att göra aktuella data sökbara.
 Säkerställa att stockholmarna som kommer i kontakt med stadens verksamheter behandlas och bemöts likvärdigt och respektfullt	 Bemötandeindex <b>Analys</b>	93		92	 Bemötandebildning genomförs för funktioner inom bolaget som har daglig kontakt med hyresgäster och leverantörer <b>Analys</b>  Utbildning av berörda medarbetare har inletts och kommer att slutföras under året.
 Utifrån stadens tillgänglighetsdefinition tillsammans med bostadsbolagen fortsätta att inventera bostadsbeståndet					 Utifrån framtagen definition gällande tillgänglighet kommer bolaget inventera sitt bostadsbestånd <b>Analys</b>  Inventering pågår utifrån den överenskomna definitionen.
	 Antal friställda lägenheter åt nyanlända <b>Analys</b>	130	130	130	
					 Genomföra informationsinsatser avseende våld i nära relationer <b>Analys</b>  Micasa har utifrån stadens informationsmaterial beslutat att informera vid möten i bolagets trivselråd samt via anslag i fastigheterna.

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

### ● Fastighetsavdelningen

Under perioden har bolaget fortsatt arbetet 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








Micasa deltar i stadens arbete utifrån handlingsplanen för en äldrevänlig stad. Micasa medverkar i en arbetsgrupp under ledning av exploateringskontoret för att arbeta vidare med utvecklingsområden som rör äldrevänliga bostäder med rimlig hyra i samverkan med näringsliv och akademi. Till hösten planeras för ett seminarium med pensionsorganisationer, forskning och privata aktörer för dialog om seniorbostäder.





För att öka tillgången av seniorbostäder har Micasa fortsatt arbetet utifrån bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder. Arbetet med att revidera planen pågår då omvandlingen till seniorbostäder i befintliga fastigheter har ökat jämfört mot tidigare plan. Det nya ramprogrammet för nyproduktion av seniorbostäder är vägledande. Arbetet med att ta fram en strategi för marknadsföring av seniorbostäder har inletts för att nå ut med information om bolagets planerade utökning av seniorlägenheter. Bolaget har medverkat på Seniordagen och kommer att ställa ut i Stockholmsrummet för att marknadsföra Micasas seniorbostäder.

I bolagets seniorbostäder är möjlighet till social gemenskap och aktiviteter en viktig aspekt som går i linje med målen för en äldrevänlig stad. Det finns tillgång till gemensamhetslokaler och en inbjudande utemiljö. Bolaget ger stöd för att bilda trivselråd för att öka gemenskapen i boendet. Dialog förs med stadsdelsförvaltningarna kring att öka gemensamhetsytor. Vid majoriteten av de befintliga seniorbostäderna finns aktivitetscenter och vid flera av de tillkommande seniorbostäderna planerar stadsdelsnämnden att driva ett aktivitetscenter.

Stadens insatser till äldre personer som lever i hemlöshet ska utvecklas. Micasa ska förmedla 25 lägenheter årligen i seniorbostäder via SHIS till äldre över 65 år som har svårt att komma in på den reguljära bostadsmarknaden. Under året har bolaget hyrt ut 16 lägenheter till SHIS och 13 personer har, i och med stödet av SHIS äldrelots, övertagit sitt hyreskontrakt och därmed kommit ur sin hemlöshetssituation. Bolaget medverkar i stadens arbete med framtagande av rutiner för att arbeta med vråkningsförebyggande åtgärder. Micasa handlägger alla hyresärenden individuellt med målet att alltid undvika vråkning och under de senaste åren har ingen avhysning verkställts.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbeta för att utöka antalet gemensamhetsytor och efter beställning aktivitetscenter vid befintliga och tillkommande seniorboenden i staden					 Dialog med stadsdelarna för att utöka antalet aktivitetscenter <b>Analys</b>  Dialog förs i frågan.
					 Utöka gemensamhetsytor i fastigheter utan aktivitetscenter <b>Analys</b>  Dialog förs i frågan.
 Fortsätta att arbeta för att uppnå en hög servicegrad					 Arbeta med handlingsplaner utifrån NKI för att öka servicegraden <b>Analys</b>  Arbetet sker löpande. Dialog med stadsdelarna har skett under vårens

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					utvecklingsmöten.  Stärkt uppföljning av driftentreprenörer <b>Analys</b> Bolaget har via en ny driftupphandling bättre möjlighet för uppföljning och har under det senaste året tillsatt en funktion som enbart arbetar med uppföljning av driftentreprenörer i daglig drift och utifrån mål och nyckeltal i driftavtal.
 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					 Tillhandahålla och skapa tillgängliga och trygga seniorbostäder i enlighet med framtaget ramprogram. <b>Analys</b> Arbetet fortgår enligt plan. Under året har 60 seniorbostäder blivit klara för inflyttning.
					 Utveckla dialogen med de boende i bolagets seniorbostäder för att tillvara önskemål och synpunkter <b>Analys</b> Möten med trivselråden genomförs.
					 Delta i internationella samarbeten såsom EAN för erfarenhetsutbyte <b>Analys</b>
					  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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>åtgärder riktade mot personer över 65 år som inte är i behov av socialpsykiatriskt stöd</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Micasa deltar i det pågående arbetet med att ta fram rutiner.</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><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har deltagit i framtagandet av arbetsformer för en digitaliseringsplan i äldreomsorgen. Ärendet beslutades av äldrenämnden den 14 juni 2022.</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><b>Analys</b></p> <p>Micasa har fortsatt arbetet med att inventera och dokumentera behov av åtgärder utifrån stadens och bolagets beredskap och strategi för värmebölja. Bolaget har under året även inlett ett arbete för att prioritera och föra in åtgärder i bolagets underhållsplanering samt utfört åtgärder i högt prioriterade/utsatta fastigheter.</p> <p>Micasa deltar tillsammans med fler</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					förvaltningar och bolag i stadens klimatnätverk som drivs av SLK.



## 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 huvuduppgiften 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 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 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 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. 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. 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	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 <b>Analys</b>  Under hösten planeras för en marknadsdialog för en ökad förståelse för de olika parternas förutsättningar och utmaningar i byggbranschen, Rättvist byggande m.m.

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

- I dialog med stadsdelsförvaltningarna prövas alltid möjligheten till omvandling till seniorbostäder vid uppsägningar av andra boendeformer. Bolaget har inlett arbetet med att revidera planen för utbyggnad av seniorbostäder då anpassning av befintliga fastigheter till seniorbostäder vid uppsägning har utökats sedan nuvarande plan beslutades 2017. Planen kommer att förtydligas gällande var i staden nya seniorbostäder ska tillkomma och när i tiden dessa ska stå klara. Arbetet förankras i staden framför allt med Stadshus AB, kommunstyrelsen och äldreförvaltningen så att bolagets planering motsvarar stadens behov.

Under sommaren har 60 seniorbostäder i Hjorthagen blivit klara för inflyttning. Invigning skedde i augusti. Arbetet har fortgått med fem projekt med genomförandebeslut för anpassning till seniorbostäder. Under året har inriktningsbeslut fattats för anpassning av ytterligare tre fastigheter till seniorbostäder. Omvandlingarna planeras ge ett tillskott på drygt 700 lägenheter. Tre av markanvisningarna bolaget erhållit för nyproduktion av vård- och omsorgsboende innehåller även cirka 120 seniorbostäder. Arbetet pågår med utveckling av två befintliga fastigheter med nyproduktion av drygt 100 seniorbostäder. Ett antal markanvisningsansökningar har gjorts där bolaget väntar på besked.




I enlighet med den stadsövergripande äldreboendepå planen fortgår planeringen för nybyggnation av vård- och omsorgsboenden där sju nybyggnationer med Micasa som byggherre planeras fram till 2031. För den första nybyggnationen, i Rinkeby, sker invigning i september. För fem boenden har arbetet fortgått i tidigt planeringsskede. Tidplanen för vissa projekt har flyttats fram under året på grund av komplikationer i planprocessen och omtag i gestaltning efter samråd. Planering för bolagets nyproduktion i Bromma år 2031 har inletts.





Ramprogrammet för nyproduktion av vård- och omsorgsboende har reviderats under året med utgångspunkt i erfarenheter från pågående byggprojekt och lärdomar från pandemin. Det nya ramprogrammet för vård- och omsorgsboende beslutas av styrelsen i september.

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. För det LSS boende som bolaget ska uppföra i Husby har anbudet vid upphandling varit för höga för att klara stadens hyrestak. Alternativ för att kunna genomföra projektet prövas. Markanvisningar har söks på tre tomter i Skärholmen för att uppföra LSS boenden. Förhandsbesked har erhållits för två av tomterna och markanvisningarna 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 mall för projektplan för nyproduktion har tagits fram liksom fastställande av tydligare krav inom ramen för den nya upphandlingen av arkitekter som har genomförts under våren. 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. Vad gäller kostnader så har kommunstyrelsen slagit fast en maxgräns om 300 kronor per boendedygn i nettohyreskostnad för 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 världslaget innebär en svårighet att tillskapa i synnerhet friliggande LSS-boenden som följer det fastslagna hyrestaket.

Bolaget har fortsatt 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbeta för att skapa tillgängliga gröna, trygga och trevliga utemiljöer för såväl boende som personal i och omkring fastigheterna	 Utemiljöindex <b>Analys</b>	86		86	 Fortsätta att utveckla utemiljöer kring bolagets byggnader. Arbetet följs upp genom kundenkäter. <b>Analys</b>  Micasa har under året fortsatt att utveckla utomhusmiljön genom upprustning och utökad skötsel kring bolagets byggnader, vilket ger trivsel och positiv återkoppling från våra

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					hyresgäster.
 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 <b>Analys</b>  Arbete pågår med att revidera planen.
 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 <b>Analys</b>  Micasa deltar i ett projekt kring träbyggnation där flertalet kompetenshöjande aktiviteter är inplanerade. Bolaget prövar träkonstruktion i ett seniorbostadsprojekt i söderort.

### 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.

Bolaget erbjuder medarbetare möjlighet till distansarbete, som en del i att nå målet för en attraktiv arbetsplats och att minska antalet resor till och från arbetsplatsen. Några av bolagets poolbilar har under året placerats på södra sidan i syfte att minska resandet.




### 2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring

—







## 2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö







- Bolaget har fortsatt arbetat vidare enligt sin lokala klimathandlingsplan. Energianvändningen har uppvisat en minskande trend under perioden vilket ses som positivt både ekonomiskt och klimatmässigt. Dock ska poängteras att beräkningsgrunden för normalårskorrigerad har gjorts om och utgör den större delen av den synbara minskningen. Krav på uppföljning av fordon och arbetsmaskiner har uppdaterats och skärpts i mallarna för upphandling i syfte att minska klimatpåverkan. Nya solcellsanläggningar har uppförts och driftsatts på två byggnader. En fastighet med solceller har sålts.


Under våren startades ett pilotprojekt avseende återbruk och cirkularitet 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. Fler projekt kommer att gå in i att nyttja dessa system under året. För användandet av nya produkter används fortsatt Byggvarubedömningen för att bidra till goda materialval för byggande. Arbetet utvecklats väl och de flesta pågående projekten är idag registrerade i systemet samtidigt som användandet ökar och produktloggböcker för byggnationerna kan upprättas.






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling					<p>▶ Utöka antalet hämtställen</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Micasa har under året fortsatt arbetet med att komplettera våra fastigheter med möjlighet till matavfallsinsamling. Under T1 2023 beräknas samtliga bolagets fastigheter kunna erbjuda matavfallsinsamling.</p>
 Delta i stadens fortsatta arbete med (Livscykelanalys) LCA i byggprocessen och miljö- och hälsoskyddsnämndens utredning av kravnivå för byggmaterials klimatpåverkan					<p>▶ Aktivt delta i stadens arbete med LCA</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har uppdaterat mallar och checklistor så LCA ingår i den löpande processen.</p>
 Fortsätta arbetet med att energieffektivisera, bland annat med hjälp av digitala verktyg för energistyrning och energilagring samt genom ökad egen energi-produktion					<p>▶ Effektivisering av styrning av fastigheterna</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Micasa har under året fortsatt arbetet med att utveckla fastighetsautomationssystem via fler sensorer, loggning samt smarta lösningar. Fler pilotprojekt har också genomförts för utvärdering och vidare utveckling. En ny projekteringsanvisning för styrsystem uppdateras samtidigt.</p>
					▶ Pilot med AI-














Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>styrning av två fastigheter</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Micasa har valt att inte genomföra de två pilotprojekten för AI styrning då bedömningen från såväl experter internt som externt är att andra effektiviseringsalternativ är effektivare för bolagets fastigheter med 24/7 drift och krav på inomhustemperatur över 22 grader.</p>
 Fortsätta att verka för att utöka antalet solceller vid nybyggnation såväl som på befintliga fastigheter					<p> Installera nya solcellsanläggningar</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Micasa har under året installerat två nya solcellsanläggningar enligt bolagets mål och har för avsikt att färdigställa ytterligare en under året.</p>
 Med stöd av miljö- och hälsoskyddsmyndigheten 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><b>Analys</b></p> <p>Micasa har under året genomfört ett antal belysningsprojekt enligt underhållsplan där effektivare belysning och belysningsstyrning installerats.</p>
 Med stöd av miljö- och hälsoskyddsmyndigheten, fortsätta arbetet med en utfasning av direktverkande el för uppvärmning och föreslå elbesparande alternativ					<p> Utreder möjligheten för utfasning av direktverkande el</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Micasa har under året sålt en fastighet med direktverkande el och har idag bara fyra fastigheter Ansgar 14-17 med direktverkande el där investeringsvolymerna inte rättfärdigats annan lösning än fjärrvärme. Stockholm exergi har sedan fler år planerat en utbyggnad i området som ännu inte nått de</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 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					aktuella fastigheterna.   Bolaget samarbetar med förvaltningar och bolag inom staden för att nå uppställda mål gällande laddplatser <b>Analys</b>  Se kommentar under infrastruktur och hållbara transporter (2.3).
 Prioritera och åtgärda klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor					 Genomföra klimatåtgärder i planerat underhåll <b>Analys</b>  Micasa har under året genomfört ett antal klimatåtgärder gällande såväl översvämningsrisker som värmebölja i ett flertal prioriterade fastigheter. En översyn och ändring av samverkansavtalet har även gjort gällande skydd för solinstrålning för att förenkla arbetet.    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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>temperaturer vid värmebölja, så att risken för negativ påverkan på människors liv och hälsa minskar.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Micasa har under året genomfört ett antal klimatåtgärder gällande såväl översvämningsrisker som värmebölja i ett flertal prioriterade fastigheter. En översyn och ändring av samverkansavtalet har även gjort gällande skydd för solinstrålning för att förenkla arbetet.</p>
					<p>▶ Initiera samarbete med bolag och förvaltningar kring dagvattenhantering</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Micasa har under året tagit kontakter och utbytt information med såväl förvaltningar som andra bolag, men inget konkret samarbete har inletts.</p>
					<p>▶ Ta hänsyn till risker för översvämnning och värmeböljor vid planering av nyproduktion</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Ingår i bolagets miljöplan vid nyproduktion.</p>
	<p> Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Utbildning och uppföljning har resulterat i fler projekt</p>			100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	använder digital loggbok för BVB. De tio projekt som avslutats hittills under året har en loggbok.				
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling <b>Analys</b> Micasa har under året iordningsställt fler fastigheter för möjlighet till matavfallsinsamling och har för avsikt att nå målet om 90% innan årsskiftet.			90 %	
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt (Ny!) <b>Analys</b> Nybyggnadsprojektet i Rinkeby följer stadens miljöprogram. Målet är att byggnaden ska nå certifiering enligt Miljöbyggnad Silver.			100 %	
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet <b>Analys</b>			100 %	 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 <b>Analys</b> Krav har ställts för Rinkebyprojektet. Uppföljning påvisar inga avvikelser.
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent <b>Analys</b> I ombyggnadsprojekten har primärenergiberäkningar utförts.			0 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 EI- och värmeproduktion baserad på solenergi <b>Analys</b> Bolaget räknar med ett resultat något lägre än ställda mål för året gällande solenergi. Detta beror på förseningar i nya solcellsprojekt och att fastigheten Västbo sålts, som är en av byggnaderna med solcellsteknik.			410 MWh	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m <sup>2</sup> ) <b>Analys</b> Nya graddagar från SMHI förväntas få en positiv påverkan på resultatet.			121,78 kWh/m <sup>2</sup>	 Energieffektivisering genom bland annat driftoptimering <b>Analys</b>
	 Minskning av CO <sub>2</sub> e till 2023 <b>Analys</b>			1 315 CO <sub>2</sub> e	
	 Minskning av ton CO <sub>2</sub> e till år 2023 <b>Analys</b>			340	 Fortsätta använda biokol i planteringsjord för att jordförbättra bolagets perennplanteringar <b>Analys</b>  Genomföra pilotprojekt avseende cirkulärt byggande <b>Analys</b> Pilotprojektet för återbruk pågår.
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder) <b>Analys</b>			4 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Totalt köpt energi i stadens verksamheter <b>Analys</b>			101,5 GWh	
					 Bolagets utemiljöer gynnar den biologiska mångfalden <b>Analys</b>  Micasa har under året säkerställt att våra anvisningar för utemiljö uppdaterats utifrån fokus på biologisk mångfald och säkerställt att de följs i såväl projekt som daglig drift.
					 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 <b>Analys</b>  Micasa har under året informerat organisationen och implementerat handlingsplanen för klimatanpassning. Micasa har även deltagit i stadens uppföljning med att utvärdera den nya handlingsplanen. Ett arbete med att

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>uppdatera bolagets strategier för värmebölja och skyfall pågår.</p>
					<p>  Kommunstyrelsen ska i samarbete med trafiknämnden och stadsdelsnämnder och i samråd med fastighetsnämnden och de fastighetsägande bolagen AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och SISAB genomföra kompletterande risk- och sårbarhetsanalyser (RSA) för skyfall inom utpekade riskområden</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Micasa har under året inlett ett arbete med risk och sårbarhetsanalys kring varje fastighet och även beslutat att införa åtgärder utifrån detta arbete i bolagets underhållsplanering.</p>
					<p>  Kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskydds-nämnden, 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><b>Analys</b></p> <p>Micasa har under året</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					informerat organisationen och implementerat handlingsplanen för klimatanpassning. Micasa har även deltagit i stadens uppföljning med att utvärdera den nya handlingsplanen. Ett arbete med att uppdatera bolagets strategier för värmebölja och skyfall pågår.

### 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. Arbetet 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 bostadshyr, 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	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 I samband med behov av periodiskt underhåll av särskilda					 Vid behov av periodiskt underhåll prövar bolaget stadens



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
boenden noga värdera investeringsutgifterna med tillkommande hyreseffekter i förhållande till behovet av fastigheten och vilka andra alternativ som finns					strategiska behov av fastigheten i dialog med berörd förvaltning, kommunstyrelsen och Stadshus AB <b>Analys</b>  Sker löpande och i dialog med staden.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader <b>Analys</b>			4,4 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % <b>Analys</b>  Skillnaden mellan budget och prognos beror på förseningar i ett antal projekt. Läs mer under ekonomisk analys.	-30,34 %	519 mnkr	745 mnkr	
	  Direktavkastning <b>Analys</b>			2,88 %	
	  Driftkostnad/kvm <b>Analys</b>			596	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr) <b>Analys</b>  Anledningen till det höga utfallet för perioden är att det ännu inte finns en säker prognos för planerat underhåll, därav är prognosen för helår lägre.	74	43	39	
	  Soliditet, % <b>Analys</b>			27,9	

## 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 dialogen 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. Bolaget verkar löpande 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. Det pågår arbete med att arbeta fram affärsplaner för de viktigaste fastigheterna inom respektive förvaltningsområde. Affärsplaner för de fastigheter som valts ut för året har färdigställts.

Samverkansavtalet ställer utökade krav på bolagets dialog med stadens förvaltningar. Underhållsåtgärder i fastigheterna ska prioriteras tillsammans med stadens förvaltningar och underhållsmöten har genomförts under våren. 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. Uppföljning kommer ske genom den kundenkät som har skickats ut och blir till hösten.

Arbetet har fortgått att utveckla mina sidor som en del i dialogen med stadsdelsförvaltningarna. Under våren har utvecklingsmöten genomförts 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 skall utbildningar inom hot och våld samt likabehandling genomföras i samband med att riktlinjer och rutiner revideras.

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 verksamhetsutvecklingsfrågor 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 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 fastighetsssystemet Fast2 för information i fastighetsförvaltning samt att vidareutveckla ritningssystemet till en 3D-modell. Detta kommer att leda till bättre information om bolagets 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 brandarmsystem 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.







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	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att höja prognossäkerheten för investeringar					 Utveckla projektprocessen <b>Analys</b>  Arbete pågår.
 Bidra till en aktiv fastighetsförvaltning för att skapa utrymme för investeringar samt genomföra försäljningar av fastigheter som staden inte har behov av					 Kontinuerligt uppdatera bolagets plan för försäljningar av fastigheter <b>Analys</b>  Fastigheter som inte bedömts vara strategiskt viktiga eller nödvändiga för staden kan bli föremål för försäljning.
 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					 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 <b>Analys</b>  Ägardirektivet är uppfyllt 2022. 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 driftkostnadsperspektivet har skett.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 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><b>Analys</b></p> <p>Införandet av smarta lås fortgår i bolagets seniorbostäder, för närvarande fastigheterna i östra söderort.</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><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har beaktat uppdraget i budget och säkerställer nu att budget kan hållas. Bolaget jobbar vidare med underhållsplanering i ett brett perspektiv och har stora underhållsprojekt framöver som planeras och förbereds. Arbetet med planering och förberedelse av underhållsprojekt är en del av det som är administrationskostnader.</p>
 Säkerställa att det finns resurser och kompetens för ett effektivt och ändamålsenligt informationssäkerhetsarbete					<p> Genomföra en bolagsövergripande riskanalys avseende informationssäkerhet och personuppgiftshantering</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under hösten ser vi över resultatet från GAP-analysen och planering inför de åtgärder och handlingsplan som behövs för att höja den</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					organisatoriska säkerheten.
					<p> Utveckla systemstödet för registerförteckning</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Uppdatering av befintliga inlagda processer med personuppgiftsbehandlings i Draftit-systemet pågår samtidigt som nyupptäckta processer läggs in fortlöpande.</p>
	  Aktivt Medskapandeindex <b>Analys</b>	80		79	
	  Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut <b>Analys</b>  Inga genomförandebeslut har fattats under året för projekt med investeringsbudget över 300 mnkr.			0 %	
	  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts <b>Analys</b>			100 %	
	  Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts <b>Analys</b>			80 %	
	  Index Bra arbetsgivare <b>Analys</b>			87	
	  Sjukfrånvaro <b>Analys</b>	2,2 %	2,2 %	5 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 <b>Analys</b>	1,1 %	1,1 %	3,5 %	
					 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts <b>Analys</b> Genomgång görs varje tertial.