



Verksamhetsplan

Micasa Fastigheter i Stockholm AB
2023



1 Sammanfattning

För att förenkla och förtydliga har bolaget till verksamhetsplaneringen 2023 arbetat om de interna bolagsmålen. Bolaget har nu ett övergripande mål:

- Bolaget ska vara ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter

För att tydliggöra bolagsmålet bryts detta ner i sju verksamhetsmål. Verksamhetsmålen presenteras i texten nedan. Under 2023 kommer bolaget att arbeta med att stärka arbetet inom dessa områden genom bland annat:

- Arbeta med att öka kundernas nöjdhet genom mer information kring vad som händer i fastigheterna, genomförande av handlingsplaner som tagits fram utifrån hyresgästenkäter och fortsatt fokus på förbättra städning och trygghet i och kring fastigheterna
- Fortsatt arbete med att utveckla fastigheterna underhållsplanering och affärsplaner
- Stärka bolagets hållbarhetsarbete med fokus på minskad energianvändning, installation av nya solcellsanläggningar, ökad användning av återbruk i projekt och säkerställa robusthet mot klimatrelaterade katastrofer
- Fortsatt utveckla bolagets styrning, användning av ledningssystemet och stärka bolagets arbete med informationssäkerhet

Läs mer om bolagets planerade mål, indikatorer och aktiviteter i texten nedan.

2 Mål

2.1 Bolagsmål: Kunden upplever Micasas produkt och service som marknadsledande

Läs mer under respektive verksamhetsmål.

Verksamhetsmål: Bolaget ska vara ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter

Investeringsstrategi

Vår investeringsstrategi är väl förankrad inom bolaget och staden. Vi behåller och underhåller de fastigheter där det finns ett långsiktigt behov från staden att hyra verksamhetslokaler eller fastigheter som lämpar sig väl som seniorbostäder. De fastigheter som inte är av strategisk vikt för staden eller möjliga att anpassa till rimliga kostnader utvärderas andra alternativ.

Vi arbetar utifrån från äldreboendeplanen och plan för utbyggnad av seniorbostäder för att möta framtida behov hos stadens ökande andel äldre. Ramprogrammen för vård- och omsorgsboende och seniorbostäder är ledande dokument för att de nya fastigheterna ska bli trygga, trivsamma och resurseffektiva. Vi har affärsplaner för alla våra fastigheter.

Utvecklad underhållsplanering



Arbetet med underhåll och underhållsplanering är centralt för att fastigheterna behåller sin funktion. År 2024 ska fullt utvecklade underhållsplaner på komponentnivå finnas och uppdateras regelbundet i ett bolagsövergripande systemstöd.

Underhållsprojekt och underhållsåtgärder prioriteras och genomförs enligt bolagets underhållsstrategi som är kopplad till förvaltningsstrategi, investeringsstrategi och övergripande bolagsmål. Ett fortsatt fokus på att ändra från akuta reparationer till förebyggande underhåll finns i såväl styrning av



organisationen som budget.



Samstämmighet och dialog kring underhåll finns såväl internt som med hyresgäster och andra intressenter i staden.

Indikatorer	
Andel byggnader där radonhalten understiger 200 bq/kbm i vistelseutrymmen oaktat ålder på mätning, % 	Årsmål 100 %
Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts 	Årsmål 100 %
Minskad energianvändning, köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²) (r12) 	Årsmål 114,18
Antal genomförda informationsinsatser om bolagets riktlinjer kring antikorrupktion, mutor och representation 	Årsmål 3
Andel administrations- och indirekta kostnader 	Årsmål 5 %
Avvikelse investeringsbudget, % 	Årsmål 624
Driftkostnad/kvm 	Årsmål 628
Andel klimatsäkrade fastigheter 	Årsmål 25 %



Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
I större projekt prövas alltid energieffektiverade åtgärder 	2020-01-01	2023-12-31
Byta ut äldre/energiineffektiva armaturer för mer energieffektiv belysning med lika eller förbättrad ljuskvalitet. 	2023-01-01	2023-12-31
Arbeta med att sänka energiförbrukningen	2023-01-01	2023-12-31
Klimatanpassning av byggnader och utemiljöer med särskilt fokus på värmebölja 	2023-01-01	2023-12-31
Ta hänsyn till klimatrelaterade risker vid planering av nyproduktion 	2019-01-01	2023-12-31
Genomföra klimatåtgärder i planerat underhåll 	2020-01-01	2023-12-31
Öka artmångfald i gräsytor och planteringar med fokus på polinatörer. 	2021-01-01	2023-12-31
Direktverkande el för uppvärmning ska ersättas 	2023-01-01	2023-12-31
Delta i internationella samarbeten såsom EAN för erfarenhetsutbyte 	2020-01-01	2023-12-31
Skapa mikrospridningskorridorer för biologisk mångfald genom samarbeten mellan stadens fastighetsbolag samt mellan dessa och privata fastighetsägare 	2023-01-01	2023-12-31
Utveckla underhållsmodulen i fastighetssystemet	2023-01-01	2023-12-31
Utveckla avslutsprocess från projekt till förvaltning	2023-01-01	2023-12-31
Ta fram lokala anvisningar för informationssäkerhet 	2023-01-01	2023-12-31
Fastställa strategi för upphandling	2023-01-01	2023-12-31
Genomföra utbildningar om LOU	2023-01-01	2023-12-31



Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Utveckla plan för utbyggnad av seniorbostäder	2023-01-01	2023-12-31
Förankra bolagets plan för evakuering med hyresgäster, Stadshus AB, kommunstyrelsen och äldrenämnden	2023-01-01	2023-12-31
Uppdatera och utveckla affärsplaner	2023-01-01	2023-12-31
Genomföra utbildningsinsatser för att öka kunskapen om informationssäkerhet 	2023-01-01	2023-12-31
Säkerställa rutiner i enlighet med stadens riktlinjer för informationssäkerhet 	2023-01-01	2023-12-31

Verksamhetsmål: Bolaget har nöjda kunder och har ett välkänt och attraktivt varumärke

Ökad kunddialog och kundnöjdhet

Vi utvecklar dialogen med kunderna. Vi har en kontinuerlig dialog och tydliga samarbetsformer för att införskaffa kunskap om behov och önskemål. Kundernas synpunkter tas tillvara för att utveckla bolagets verksamhet och tillhandahålla välskötta fastigheter. Vi utvecklar kunskapen om våra kunder genom att ha ett proaktivt och lyhört förhållningssätt. En kundstrategi tas fram att tydliggöra vad vi erbjuder och kommunicerar till våra kundgrupper.




Bolagets samtliga hyresgäster upplever ett bra bemötande vid kontakt och är nöjda med bolagets service och tillgänglighet. Vi arbetar med resultaten från kundundersökningarna och fortsätta arbetet utifrån de framtagna handlingsplanerna. Vi driver frågor från behov till genomförande med god återkoppling för ökad kundnöjdhet. Vi ökar samarbetet mellan enheter inom bolaget.


Inom -och utomhusmiljöer

Vi erbjuder vackra och tillgängliga gårdar som ska inbjuda till utevistelse. Belysning och val av växter bidrar till att skapa en trygg och trivsamt närmiljö där hyresgäster kan umgås. Särskild omsorg läggs vid tillgänglighetsaspekter och vid höga upplevelsevärden i nära anslutning till byggnader och entréer. Utemiljön kan upplevas även från balkong, fönster eller glasgång. Vi arbetar vidare utifrån framtaget ramprogram för utemiljö.

Vi skapar attraktiva miljöer inomhus med bostäder som är funktionella och trivsamma. Vi möjliggör social samvaro och tillgängliggör konst. Särskilt fokus läggs på våra entréer utifrån bolagets entréprogram.



Indikatorer	
Utemiljöindex 	Årsmål 86
Rent och snyggt 	Årsmål 71
Bemötandeindex 	Årsmål 94
Serviceindex 	Årsmål 81

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Arbeta utifrån handlingsplaner för att öka NKI 	2023-01-01	2023-12-31
Implementera ett nytt intranät för att stärka den interna kommunikationen	2023-01-01	2023-12-31
Ökat fokus på bolagets varumärke	2023-01-01	2023-12-31
Genomföra marknadsdialog	2023-01-01	2023-12-31
Öka informationen till kunderna	2023-01-01	2023-12-31
Ökat fokus på rent och snyggt	2023-01-01	2023-12-31

Verksamhetsmål: Bolagets fastigheter och verksamhet kännetecknas av tillgänglighet och trygghet


Insatser/åtgärder görs för att öka hyresgästernas upplevda trygghet i och omkring bolagets fastigheter. Vi deltar i lokala fastighetsägarföreningar i syfte att öka och stärka tryggheten i närområdet. Vi har en väl utvecklad beredskap för hantering av kriser.

Vi uppfyller målen i bolagets tillgänglighetsprogram:



- att alla kan använda och förflytta sig i Micasas byggnader
- att alla kan ta del av information och kunna kommunicera med Micasa utifrån sina egna förutsättningar
- att medarbetare med funktionsvariantioner arbetar i Micasa på lika villkor

Indikatorer	
Trygghetsindex 	Årsmål 83

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Samverkan med lokala fastighetsägarföreningar och stadsdelsförvaltningar avseende bland annat trygghetsvandringar	2023-01-01	2023-12-31
Implementera bolagets reviderade projekteringsanvisningar	2023-01-01	2023-12-31
Arbete för att minska antalet återkommande fel	2023-01-01	2023-12-31
Nämnder och bolagsstyrelser ska under ledning av kommunstyrelsen medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning 	2023-01-01	2023-12-31

Verksamhetsmål: Bolagets verksamhet ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar

Ekonomi

Bolaget ska vara långsiktigt självfinansierat utifrån att verksamheten styrs effektivt. Vi förvaltar, driftar, underhåller och utveckla våra fastigheter effektivt. Utifrån en god planering, säkra prognoser, uppföljning och informationshantering kan rätt beslut fattas och möjliggöra styrning av bolaget. Vårt arbetssätt är systematiskt och möjliggör förbättring av verksamheten inom alla områden.

Social

Utifrån bolagets uppförandekod arbetar bolaget med att stärka den sociala hållbarheten genom att:

- Erbjuder överkomliga boendekostnader så prioriterade grupper ska ha råd att bo hos oss
- Motverkar all form av korruption
- Stärker den sociala sammanhållningen bland boende och närboende
- Underlättar tillträde till arbetsmarknaden

Miljö

Genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter har vi stor möjlighet att påverka att vår verksamhet bidrar till positiva miljöeffekter genom bland annat:

- Att tillsammans med hyresgästerna nyttja energi på ett optimalt sätt inom fastighet, drift och projekt



- Öka andelen egenproducerad energi
- Bolaget hanterar så långt som möjligt avfall utifrån ett cirkulärt perspektiv
- Bolaget ställer och följer upp krav i upphandlingar för att minska klimatpåverkan

Vi stärker klimatskyddet i våra fastigheter så att de fungerar vid värmeböljor, skyfall, extremvind, torka, snökaos och liknade.

Indikatorer	
Andel byggnader där radonhalten understiger 200 bq/kbm i vistelseutrymmen och där mätningen inte är äldre än rekommenderade 10 år. 🏠	Årsmål 100 %
Andel byggnader inom beståndet som har en radonmätning (oaktat ålder på mätningen) 🏠	Årsmål 100 %
Materialåtervinning vid projekt 🏠	Årsmål 70
Antal tillhandahållna platser för feriejobb 🏠	Årsmål 15
Andel ombyggnadsprojekt (ROT) där köpt energi minskar med minst 30 procent 🏠	Årsmål 100 %
Andel projekt som fört in produkter i sin loggbok i BvB, % 🏠	Årsmål 100
Andel använda produkter som accepteras eller rekommenderas i BvB, % 🏠	Årsmål 90 %
Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar 🏠	Årsmål 1



Indikatorer	
Andel ramavtalsrelaterade fastighetsprojekt som fört in produkter i sin loggbok, %	Årsmål 100 %
EI- och värmeproduktion baserad på solenergi	Årsmål 435
Minskning av ton CO2e till år 2023	Årsmål 309
Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter	Årsmål 5
Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt	Årsmål 100 %

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Mätplan för radon skapas	2022-08-23	2023-02-28
Öka andelen återbruk i projekt	2020-01-01	2023-12-31
Genomföra pilotprojekt avseende cirkulärt byggande	2022-01-01	2023-12-31
Säkerställa att mål sätts i ett tidigt skede avseende minskning av köpt energi i större ombyggnader	2018-01-01	2023-12-31
Utbildning gällande BvB hålls	2022-01-01	2023-12-31





Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Installation av nya solcellsanläggningar 	2017-01-01	2023-12-31
Insamling av data och åtgärder för minskning av utsläpp från entreprenader 	2023-01-01	2023-12-31
Redovisning av utsläpp som härrör till energianvändning 	2023-01-01	2023-12-31
Redovisning av utsläpp från egen energiframställning 	2023-01-01	2023-12-31
Kravställning vid inköp/upphandling ska bidra till minskad negativ klimatpåverkan 	2023-01-01	2023-12-31
Fortsätta använda biokol i planteringsjord för att jordförbättra bolagets perennplanteringar 	2020-01-01	2023-12-31
Löpande identifiera vilka kemikaliekrav som är relevanta att ställa genom behovs- och marknadsanalys.  <i>Beskrivning</i> <i>Krav från stadens Kemikalieplan.</i>	2020-06-26	2023-12-31
Vid avyttring och anskaffning av kontorsmöbler kommer Stocket vara ett alternativ 	2020-01-01	2023-12-31
Stärkt fokus utveckling av arbetssätt och processägarskap	2023-01-01	2023-12-31
Arbeta för att stärka informationsförvaltningen inom bolaget	2023-01-01	2023-12-31
Införa nytt budget- och prognosystem	2023-01-01	2023-12-31
Utreda möjligheten att använda återbruk vid nyproduktion 	2023-01-01	2023-12-31
Säkerställ korrekt information på informationstavlor i bolagets fastigheter	2023-01-01	2023-12-31
Micasa Fastigheter i Stockholm AB ska i samarbete med Stockholm Stadshus AB ta fram en konkret plan för att pressa hyreskostnaderna i nyproduktion, utan att äventyra gällande kvalitetskrav samt miljö- och kilmatkrav 	2023-01-01	2023-12-31





Verksamhetsmål: Bolaget erbjuder bra boendemiljöer kombinerat med bra förutsättning att ge god vård och omsorg

Vi erbjuder och bygger fastigheter med en trygg och trivsamt boendemiljö både inne och utomhus. Vi erbjuder god tillgänglighet och genomtänka detaljer som underlättar för våra hyresgäster. Våra fastigheter är attraktiva och välfungerande arbetsplatser.

Vi har väl utvecklade underhållsplaner för varje fastighet som kommuniceras med kunderna. Vi har ett gott materialval i våra byggnader och erbjuda en hälsosam inomhusmiljö för hyresgäster och personal. Byggmaterial och produkter som används i bolagets projekt är godkända ur miljösynpunkt och har lång livslängd. Vi säkerställer att myndighetskrav uppfylls. Vi samverkar med våra kunder för att utveckla vår fastighetsportfölj.


Indikatorer	
Produktindex 	Årsmål 83
Andel avslutade projekt som levererat en digital loggbok från BvB, % 	Årsmål 100

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Bevakning av BBR-krav	2023-01-01	2023-12-31
Erbjuda utbildning och stöd för intern och extern personal gällande BvB	2023-01-01	2023-12-31
Genomföra åtgärder för kemikaliesmart arbetsplats (VoB/LSS)  Beskrivning Krav från stadens Kemikalieplan. "Genomföra åtgärder för kemikaliesmart arbetsplats med fokus på gravida."	2022-01-01	2023-12-31
Inventera fastigheter för att säkerställa bra hörselmiljöer 	2023-01-01	2023-12-31

Verksamhetsmål: Bolaget bygger flexibla fastigheter som kan anpassas efter kundens behov






Vi utvecklar seniorbostäder, gruppboendestäder och vård- och omsorgsboenden för att möta efterfrågan. Vår nyproduktion utgår från de ramprogram för boendeformerna som bolaget utvecklar för att de nya fastigheterna ska bli trygga, trivsamma, moderna och resurseffektiva. Vi uppdaterar ramprogrammen utifrån viktiga lärdomar och erfarenhet. Vi är ett internt stöd i staden och bidrar med kunskap inom området bostäder för äldre.



Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Aspekten att material och produkter bör kunna demonteras och återbrukas ska beaktas samt inarbetas i bolagets arbetssätt. 	2023-01-01	2024-01-01


Verksamhetsmål: Medarbetare är kompetenta, engagerade och erbjuds utveckling som bidrar till bolagets framgång

Medarbetare och chefer utvecklas med stockholmarnas bästa för ögonen. Vi har ett väl fungerande internt samarbete och en öppen kommunikation. Medarbetare och chefer förstår sin egen roll och funktion i ett större sammanhang och hur vi kan bidra till organisationens utveckling och resultat. Vi stöttar varandra för att nå våra gemensamma mål och bidrar till vår gemensamma goda arbetsmiljö genom vårt sätt att agera och kommunicera. Bolaget skapar förutsättningarna genom att uppmuntra till eget ansvarstagande och fångar upp förbättringsförslag som stöttar det aktiva medarbetarskapet. Ständiga förbättringar gör att medarbetarna trivs och utvecklas. Nöjda medarbetare leder till nöjda kunder.

Indikatorer	
Aktivt Medskapandeindex 	Årsmål 83
Sjukfrånvaro dag 1-14 	Årsmål 2 %
Sjukfrånvaro 	Årsmål 3 %
Antal volontärstimmar som är nyttjade 	Årsmål 10 %
Nyttjat friskvårdsbidrag 	Årsmål 50 %



Indikatorer	
Antal kompetenstimmar per medarbetare 	Årsmål 10

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
En grundläggande bolagsövergripande miljö-/hållbarhetsutbildning hålls. 	2023-01-01	2023-09-01