

Utfallsrapport Tertianal 1 2023

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt	3
Analys	5
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	5
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid	6
1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan.....	6
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	6
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	6
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	8
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	9
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	9
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	13
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	14
2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	15
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	16
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	16
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	18
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	19
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	21
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.....	22
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	24
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	25

Bilagor

Bilaga 1: Stora projekt Micasa 2023 T1

Sammanfattande kommentar

Bolaget fortsätter att arbeta utifrån stadens äldreboendeplan, där sex nya vård- och omsorgsboende med Micasa som byggherre planeras fram till 2031. Micasa arbetar även med att tillskapa nya seniorbostäder utifrån stadens mål. Projekt pågår för närvarande i åtta fastigheter. Dessa projekt ger ett tillskott på drygt 700 lägenheter med inflyttning under perioden 2023 till 2025. Arbete pågår även med att revidera planen för utbyggnad av seniorbostäder.

Ett större antal av bolagets fastigheter är byggda på 70- och 80-talet och står inför stora underhållsbehov. Utifrån detta har bolaget tagit fram en preliminär plan för hur denna upprustning ska ske. Ekonomin i planen behöver dock utredas vidare.

Bolaget har under perioden arbetat med att öka tryggheten i och kring våra byggnader, bland annat genom översyn av skalskydd. Städning har varit ett fortsatt viktigt område. Under perioden har ett nytt städavtal implementerats och bolaget har tillskapat en ny tjänst för att följa upp avtalet. Ett arbete med att ta fram en krigsorganisation, i enlighet med stadens direktiv, pågår.

Hållbarhet har varit en fortsatt viktig fråga. Arbete pågår för att öka andelen förnybar energi som bolagets fastigheter producerar och minska energianvändningen. Bolaget arbetar även vidare med återbruk i ett flertal projekt.

Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Omsättning	368 509	362 420	1 107 399
Personalkostnader	-30 582	-36 333	-109 000
Rörelsekostnader	-204 669	-204 803	-587 058
Avskrivningar	-101 414	-104 780	-304 376
Finansnetto	-26 334	-16 212	-105 094
Resultat efter finansnetto	5 460	-1 608	-3 879

Resultatet efter finansiella poster beräknas uppgå till minus 4 mnkr. Budget för året var 25 mnkr. Vid rapportering av årsbudget gjordes en uppskattning att budgeten skulle vara minus 41 mnkr med anledning av högre räntekostnader, då budgetbeloppet är fast från rapporterad fleråring i augusti så behölls resultatet 25 mnkr i budget. Diskussion pågår med Stadshus AB och stadsledningskontoret för att kunna hantera bolagets ekonomi på bästa sätt. Hyresintäkterna från staden behöver samspela med kostnaderna för drift och underhåll.

Intäkterna förväntas uppgå till 1 107 mnkr, budget för året var 1 087 mnkr. Anledningen till den högre prognosen är att vissa effekter av index på lokalavtalen inte fångades upp i budget. Detta ger en effekt på cirka 5 mnkr. Vidare har hyrestillägg från ombyggnationer inte fullt ut fångats upp i budget, främst med anledning av den ränta som används på tilläggen, vilket höjer prognosen. Detta ger en effekt på cirka 9 mnkr. Vidarefaktureringar ökar intäkterna med cirka 3 mnkr, dessa intäkter budgeteras inte då de är osäkra. Resterande förändring beror av mindre justeringar, vid prognosen finns mer information än när budget sattes.

Årets driftkostnader kopplade till fastigheterna förväntas uppgå till 549 mnkr, budget för året var 547 mnkr. Bolaget fortsätter lägga stort fokus på uppföljning av driftleverantörerna, det är ett av bolagets större avtal

och påverkar stor del av kostnaderna för skötsel och reparationer. Kostnaderna för driftavtalet höjs med cirka 1 mnkr. Vidare höjs prognosen med 1 mnkr med anledning av ökade kostnader för säkerhet och bevakning, som en följd av obehöriga som tar sig in i fastigheter. Värmekostnaderna i inledningen av året har varit högre än förväntat med anledning av en kallare vår än normalt, bedömning görs att budget för helåret kan hållas. Framdriften på planerat underhåll är god och bedöms följa den planerade budgeten. Kostnader för tomträttsavgälder och fastighetsskatt förväntas följa budget.

Årets avskrivningar förväntas uppgå till 304 mnkr, budget för året var 314 mnkr. Största förklaringen till skillnaden är avslutat projekt vård- och omsorgsboende, Kvarndörren 1, där det slutligen blev förändrade avskrivningstider på byggnadsinventarier. Prognos för utrangeringar 5 mnkr, budget för perioden 5 mnkr.

Administrations- och personalkostnaderna förväntas uppgå till 147 mnkr, budget för perioden var 147 mnkr. Bolaget har en tvist med tidigare driftleverantör, kostnader för arbetet med tvisten är svår att uppskatta men ryms inom budgeten. Posten kan komma att behöva justeras beroende på hur tvisten fortskrider.

Räntekostnaderna förväntas uppgå till 105 mnkr, budget för perioden var 49 mnkr. Budgeterat resultat som är rapporterad i bolagets fleråring i augusti 2022 kan inte justeras senare, därav kunde bolaget inte justera för den senaste ränteinformationen när årsbudget sattes. Uppskattning av räntenivå att applicera på bolagets skuld erhålls av internbanken. När årsbudgeten rapporterades under senhösten gjordes uppskattningen att räntekostnaderna skulle vara 115 mnkr för 2023. Den nu kommunicerade räntenivån för kommande månader är något lägre än den som presenterades på senhösten. Storleken på skulden gör att bolaget är räntekänsligt.

Stor del av bolagets fastigheter hyrs ut till staden. Samverkansavtalet mellan Micasa och Stockholms stad är styrande för hur hyresavtalen ska utformas och hyran sättas. Bolaget ska drivas affärsmässigt samtidigt som bolaget ska hjälpa staden med att hålla lokalkostnaderna nere. Hyresnivåerna är satta utifrån historiska nivåer i tidigare ramavtal. Vidare är hyresnivån satt utifrån att bolaget har haft låga räntekostnader vilket har förändrats drastiskt utifrån oron på de finansiella marknaderna. Cirka 30 fastigheter står inför totalupprustningar inom de närmaste åren, vilket inte klaras av med nuvarande hyresnivå. Bolaget ser därför att hyran enligt samverkansavtalet behöver ses över tillsammans med Stadshus AB samt stadsledningskontoret under året. Vidare behöver ett gemensamt arbete göras för att se över de nyckeltal som används för beslut om investeringar. Hyresnivåerna kommer fortfarande kunna vara konkurrenskraftiga och gynna staden långsiktigt i relation till andra alternativ. Översynen krävs för att kunna klara kommande investeringar och underhåll.

Investeringar

Nyckeltal		
Summa investeringar	232 365	624 165

Investeringarna i om- och nybyggnation beräknas uppgå till 624 mnkr, budget för året var 624 mnkr. Upparbetade kostnader för perioden följer planen för året. 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. Flera stora projekt har upphandlats under 2022 för att starta under 2023. Utifrån hur marknaden ser ut för tillfället med osäkerheter kring bland annat materialpriser har bolaget valt att dessa projekt ska drivas i samverkan då entreprenörer känner osäkerhet kring att lämna fasta priser, alternativt att de fasta priserna läggs mycket högt. Bolaget fortsätter följa utvecklingen av hur prisökningen av byggmaterial och transporter kommer att påverka bolagets projekt. Bolagets projektverksamhet har ökat betydligt de senaste åren och kommer att fortsätta öka.

Nedan beskrivs pågående större projekt över 300 mnkr:

Köpenhamn 1, Kista. 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 seniorbostäder. Genomförandet av projektet startade i slutet av 2020, arbetet med en byggnad och projektet beräknas vara helt slutfört 2023.

Dalen 20, Enskededalen. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutade i mars 2020 att säga upp hyresavtalet för Enskededalens servicehus. Fastigheten är i stort behov av underhåll och bolaget har utrett möjligheten att anpassa servicehuset till seniorbostäder. Ett genomförandebeslut fattades av kommunfullmäktige under 2020. Genomförandet till 205 nya seniorbostäder startade 2022 och projektet beräknas vara klart 2024/2025.

Ånn 7, Årsta. Bolaget ska ersätta befintligt vård- och omsorgsboende på fastigheten Ånn 7 med ett nytt som 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. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden i december 2022 men har därefter blivit överklagad. Arbetet med att ta fram en ny detaljplan har tagit lång tid med flera omarbetningar varför tidplanen setts över. Det nya boendet planeras nu stå klart 2027.

Hagastaden, Norrmalm. Bolaget ska uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende i Hagastaden med 90 lägenheter, dagverksamhet och kommersiella lokaler. Ett inriktningsbeslut har fattats av kommunfullmäktige under 2020. Detaljplanen godkändes av stadsbyggnadsnämnden i januari 2023. Detaljplanen beräknas antas av KF senare under våren 2023. Preliminär inflyttning beräknas till 2027.

Bergholmsbacken, Bagarmossen. Bolaget ska bygga ett nytt vård- och omsorgsboende med 72 lägenheter inom ett större stadsutvecklingsområde i Bagarmossen. Detaljplanen godkändes i stadsbyggnadsnämnden december 2020 och antogs av kommunfullmäktige under i december 2022 men har därefter överklagats. Inflyttningen beräknas till 2028.

Slakthusområdet. Bolaget ska uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende i Slakthusområdet med 100 bostäder. Vård- och omsorgsboendet kompletteras med cirka 25 seniorbostäder och ett aktivitetscenter. Detaljplanen har varit på samråd kvartal två år 2022 och går på granskning 2023. Styrelsen fattade ett inriktningsbeslut i december 2022 vilket ska godkännas av kommunfullmäktige under våren 2023. Inflyttningen beräknas till 2029.

Hemsystem 1, Högdalen. Bolaget ska ersätta befintligt vård- och omsorgsboendet 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 till år 2030. Detaljplanen var på samråd årsskiftet 2021/2022. Omtag i gestaltning efter samråd måste ske och innebär att fastigheten sänks med ett våningsplan och att boendet istället kommer innehålla 80 vård- och omsorgslägenheter och 35 seniorbostäder. Planarbetet avvaktar besked kring stadens planer för en skola på fastigheten samt resultatet av en pågående hållbarhetsutredning. Inriktningsärende planeras till hösten 2023.

Övrigt

Nyckeltal	
Antal anställda	116
Balansomslutning	6 912 449

Analys


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



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

Bolagets fastigheter och utemiljöer ska ha goda miljöer för seniorer med en hög grad av tillgänglighet. Arbetet fortgår med att öka tillgängligheten i och runt bolagets fastigheter. Under året har arbete inletts med att inventera samtliga seniorbostäders tillgänglighet utifrån bolagets tillgänglighetsprogram med fokus på utemiljö och allmänna ytor. Tillsammans med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och övrig allmännyttan har projektet Tillgänglig bostad fortgått. Bolaget kan nu rapportera in lediga bostäder med tillgänglighetsmarkering till Bostadsförmedlingen via fastighetssystemet. Bolaget kommer fortsätta arbetet med att stötta systerbolagens arbete med frågan och fortsätta utvecklingen av checklista och kriterier för tillgänglighet. Bolaget kommer även bistå Bostadsförmedlingen gällande detaljerad information kring tillgänglighet.

Stadens insatser till äldre personer som lever i hemlöshet är prioriterat. Som ett led i detta arbete fortsätter bolaget att förmedla 25 seniorbostäder årligen via SHIS till äldre över 65 år som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Bolaget fortsätter samarbetet med övriga aktörer i staden gällande 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
	 Antal friställda lägenheter åt nyanlända Analys Bolaget svarar upp utifrån de behov staden har av boende för nyanlända med den lediga kapacitet av lägenheter bolaget har för tillfället.	0			

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

Bolaget bidrar till att skapa en äldrevänlig stad genom att tillhandahålla och tillskapa tillgängliga och trygga bostäder som kan möta behoven hos stadens ökande antal äldre. Arbetet har fortgått utifrån bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder både vad gäller nyproduktion och ombyggnation i befintliga fastigheter. Bolagets ramprogram för nyproduktion av seniorbostäder är vägledande i arbetet som baseras på kunskap om äldres önskemål och behov för att skapa trygga och tillgängliga lägenheter.









Micasa deltar i en arbetsgrupp under ledning av exploateringskontoret för att arbeta vidare med utvecklingsområden som rör äldrevänliga bostäder. Under året har bolaget medverkat i arbetet med att ta fram bedömningskriterier inför ett kommande jämförelseförfarande av seniorbostäder samt kriterier vid val av tomt för seniorbostäder.





Bolaget eftersträvar att det finns tillgång till lokaler för social gemenskap. Vid majoriteten av seniorbostäderna finns aktivitetscenter som drivs av stadsdelsnämnden. Bolaget för vid behov dialog med

stadsdelsförvaltningarna kring möjligheten att utöka aktivitetscenter där det saknas samt att aktivitetscenter planeras i bolagets kommande seniorbostäder.

Det är viktigt att nå ut med information om vad Micasas seniorbostäder kan erbjuda. Marknadsföringen av seniorbostäder som boendeform kommer att fortgå med anledning av bolagets stora utökning av seniorbostäder de kommande åren.

Bolaget har medverkat i det årliga arbetet med att revidera stadens äldreboendeplan. Bolaget ska ha en ledande roll i äldreboendeplaneringen och arbetet fortgår med den nybyggnation som har fastställts med staden som huvudman. Nybyggnationerna planeras för att bli trygga, trivsamma och resurseffektiva i enlighet med bolagets reviderade ramprogram.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta utveckla och förstärka arbetet i enlighet med WHO:s modell och stadens handlingsplan för en äldrevänlig stad					<p> Bidra till en äldrevänlig stad genom att tillhandahålla och till skapa trygga och tillgängliga seniorbostäder. Delta i arbetet med framtagande av bedömningskriterier inför ett kommande jämförelseförfarande av seniorbostäder</p> <p>Analys</p> <p>Under året har bolaget deltagit i arbetet med framtagande av kriterier.</p>
 Ljudanpassa samtliga fastigheter med bristfälliga hörselmiljöer					<p> Inventera fastigheterna för att säkerställa bra hörselmiljöer</p> <p>Analys</p> <p>Arbete med inventering av hörselmiljöer pågår.</p>
 Skapa gröna och trevliga utemiljöer i anslutning till bolagets fastigheter i hela staden samt möjliggöra säker utevistelse på demensboenden	  Utemiljöindex Analys Bolaget inväntar resultat från hyresgästenkät.			86	<p> I samarbete med stadsdelsnämnderna undersöka och säkerställa utemiljön vid demensboenden</p> <p>Analys</p> <p>Löpande arbete med utemiljön vid befintliga fastigheter. Vikten av en god och säker utemiljö är inarbetad i ramprogram för nyproduktion.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Tillsammans med berörd stadsdelsnämnd säkerställa gemensamhetsytor och aktivitetscenter i tillkommande såväl som befintliga seniorbostäder					<p> Dialog med stadsdelarna för att utöka antalet aktivitetscenter</p> <p>Analys</p> <p>Löpande dialog med stadsdelarna.</p>
					<p> Utöka gemensamhetsytor i fastigheter utan aktivitetscenter</p> <p>Analys</p> <p>Löpande dialog med stadsdelarna.</p>
					<p> Delta i internationella samarbeten såsom EAN för erfarenhetsutbyte</p> <p>Analys</p> <p>Under året har bolaget deltagit i en EAN-konferens gällande välfärdsteknik och digitalisering i vård och omsorg.</p>

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



För Micasa Fastigheter är det viktigt att skapa en estetiskt tilltalande närmiljö. Vacker och spännande konst är en självklar del inom Micasas fastigheter.

De konstverk Micasa Fastigheter äger och förvaltar syns i entréer, allmänna utrymmen och trädgårdar i och kring fastigheterna.

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

I bolagets egen konstabok har ett representativt urval av Micasas konst samlats.

Under våren har Micasa, som tidigare år, samarbetat med Liljevalchs och tagit fram en filmad version med guidning av Vårsalongen. Detta som en tillgänglighetsåtgärning för bolagets hyresgäster som på det sättet kan se visningen från sitt hem.

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



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



Bolaget har fortsatt fokus på energiminskning och minskade koldioxidutsläpp. Energianvändningen har uppvisat en minskande trend under året vilket är positivt för ekonomi, elsparsituation och klimat. Kravet om besparingar kring 10 procent till 2026 är bemött men Micasa Fastigheter beräknar inte kunna uppfylla kravet fullt ut. Beräknad besparing kommer att ge åtta procent.

Ett ytterligare ökat tempo förväntas komma att krävas i och med stadens nya miljöprogram för perioden 2024-2030. Micasa Fastigheter har undertecknat EU:s klimatkontrakt där besparingar uppåt 40 procent förväntas som resultat. Sammantaget ser Micasa svårigheter med prioriteringen i vårt uppdrag då omfattande besparingar redan skett och kvarstående kräver stora till mycket stora ingrepp både i verksamheter och ekonomi.

Under 2023 var planen att tre nya solcellsanläggningar skulle uppföras. I dagsläget kommer en av dessa att kunna driftsättas under året, övriga två projekt har förskjutits. Ett arbete med utredning och projektering har inletts för två fastigheter per förvaltningsområde för att skapa nya solcellsanläggningar.



De fastigheter som fortfarande har direktverkande el som uppvärmningskälla kommer att prioriteras för ombyggnad.









Lysrörsutfasningen som inletts inom EU kommer att innebära ett högt tempo för utbyte av armaturer eller där så är möjligt ljuskällor i alla fastigheter. Förbudet mot försäljning av lysrör (T5/T8) med kvicksilver inträder 24 augusti och för kompaktlysror inträdde det den 1 mars. Utbytet innebär en modernisering av belysningen och som regel också en energibesparing men armaturer kan behöva bytas ut i förtid vilket är en miljöbelastning.






Fjärrkyla utreds för ett antal fastigheter. I linje med energiarbetet i övrigt är det viktigaste momentet i fråga om kyla även i fortsättningen att försöka bygga och planera för att det inte ska komma in värme i byggnaderna. Därefter kommer olika former av aktiv kylning in som möjligt alternativ. Äldre utgör en utsatt grupp för höga temperaturer varför en högre energianvändning för våra fastigheter kan behöva accepteras.








Bolaget ser över möjligheterna för påverkan på sina indirekta utsläppskällor (*Scope 3-utsläpp*) för att dessa ska kunna bidra till den totala minskningen. En förhoppning är att vi under kommande period kan påverka vår närmaste omgivning till att minska sina utsläpp. Ett exempel på en sådan åtgärd är att vi för att minska medarbetares resor till och från huvudkontoret i Husby har ett försök med elektroniska fastighetsnyckelskåp i söderort.


Elbristarbetet har kommunicerats internt och externt via intranät och hyresblad. En plan för att hantera en eventuell elkris har upprättats. Bolaget har haft fokus på utbyte av belysningsarmaturer både för att spara el och på grund av kommande förbud mot lysrör/kompaktlysror. Även bolagets tvättstugepark har börjat bytas ut för att effektivisera. Bolaget har genomfört övergripande genomgångar av drifttider för ventilation och belysning och tre solcellsanläggningar har tagits i drift under 2022.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till att uppfylla stadens mål om att minska energianvändningen med 10 procent genom smart digital styrning, utfasning av direktverkande elsystem och energikrävande belysning samt energieffektiverande					<p> Fortsätta utveckla digital styrning av fastigheterna och samarbete med driftentreprenörer för att minska energiförbrukningen</p> <p>Analys</p> <p>Arbete med att utveckla och modernisera styrsystem för värme,</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
åtgärder vid renovering och ombyggnation					ventilation och belysning pågår både utifrån lokala styrningar med sensorer i fastigheterna samt att uppdatera överordnade (scadssystem) övervakningssystem. Utöver det pågår pilotprojekt med fokus på digitalisering genom behovsstyrd tömning av källsorteringskärl, digitala nyckelskåp och entréskärmar.
 Fortsätta arbetet med klimatanpassning av byggnader och utemiljöer med särskilt fokus på värmebölja					 Fastställa en strategi för värmebölja Analys Förslag för uppdaterad strategi finns framtagen och kommer att beslutas av styrelsen.
 I huvudsak nå en miljöbyggnadsstandard minst miljöbyggnad silver					 Arbeta för att bolagets nyproduktion ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver Analys Utgångspunkten är att bolagets nyproduktion ska nå Miljöbyggnad Silver.
 I samråd med Stockholm Exergi AB ansluta samtliga möjliga av stadens äldreboenden till fjärrkyla					 Utredning avseende fjärrkyla genomförs Analys En utredning gällande teknik, kostnader och miljöpåverkan har inletts. Utredningen planeras att vara klar till hösten.
 Installera solceller på tak där det lämpar sig, vid nybyggnation såväl som på befintliga fastigheter					 Genomföra projektering och bygglovsprocess för att sätta upp solceller på ett antal fastigheter Analys Ett arbete med utredning av nya solceller har inletts för två fastigheter per förvaltningsområde.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling Analys Arbetet fortskrider enligt plan. Endast ett fåtal fristående LSS boenden kvarstår.			100 %	
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt Analys Nybyggnadsprojektet i Rinkeby följer stadens miljöprogram och kraven enligt Miljöbyggnad Silver.			100 %	
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet Analys Krav i frågan ställs i upphandlingar vid nyproduktion.			100 %	
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent Analys Åtgärder för att minska energiförbrukningen genomförs i de pågående ombyggnadsprojekten			100 %	
	 El- och värmeproduktion baserad på solenergi Analys			435 MWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 ● Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²) Analys			114,18 kWh/m ²	
	 ● Köpt energi i stadens verksamheter Analys			93 GWh	
	 ● Minskning av CO ₂ e till 2023 Analys			1 315 CO ₂ e	
	 ● Minskning av ton CO ₂ e till år 2023 Analys Bolaget har reviderat målet för nå den totala målsättningen för planperioden.			375	 Fortsätta använda biokol i planteringsjord för att jordförbättra bolagets perennplanteringar Analys Användandet av biokol fortsätter enligt plan och tillgång på biokol.
	 ● Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter Analys			5 %	
					 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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>implementera handlingsplanen för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor</p> <p>Analys</p> <p>Micasa har tagit fram en strategi för hantering av värmeböljor, som styrelsen kommer att fastställa. Utefter den har ett arbete inletts för att skapa en handlingsplan per fastighet där åtgärder prioriteras och genomförs alternativt planeras in i ordinarie underhåll.</p> <p>Micasa kommer även att delta i ett forum för att övergripande samordna klimatåtgärder mellan fastighetsägare och förvaltningar i staden.</p>
					<p> Micasa Fastigheter i Stockholm AB ska utreda möjligheten att ett av deras nybyggnadsprojekt ska ha återbruksfokus</p> <p>Analys</p> <p>Arbete kommer att inledas under året.</p>

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar



Bolaget fortsätter arbetet med att skapa ängsytor och stärka den biologiska mångfalden lokalt inom sina fastigheter.

Ett förslag på en ny reviderat variant av bolagets strategi för värmebölja har tagits fram. Denna kommer att behandlas av styrelsen under året. Åtgärder kommer att prioriteras utifrån respektive fastighets förutsättningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta med att stärka den biologiska mångfalden					 Bolaget kommer under året arbeta med att släppa upp



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>ängsmark för att stärka den biologiska mångfalden</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar med frågan.</p>

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



Bolaget har inlett arbetet med ägardirektivet om utbyggd laddinfrastruktur. Det första steget har varit att kartlägga de tekniska förutsättningarna i bolagets fastigheter. Inventeringen har fokuserat på bolagets garage där möjligheterna för utbyggnad bedöms mer gynnsamma än vid bolagets markparkeringar. Bolaget hyr ut parkeringsplatser och garage till Stockholm Parkering som sedan hanterar 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.

Under 2023 fortsätter arbetet med planen för utbyggnad. Ett viktigt steg för att komma vidare är att ta fram en affärsmodell för uthyrningarna. Inledande möte har skett med Stockholm parkering under perioden och arbete pågår att ta fram kostnaderna för utbyggnad av kapacitet efter genomförd kartläggning. Nästa steg är att ta fram beslutsunderlag och göra en planering.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p> Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter AB, Mässfastigheter AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholms Hamn AB, Stockholms Stads Parkerings AB och S:t Erik Markutveckling AB ska redovisa arbetet i enlighet med målen för elektrifiering</p> <p>Analys</p> <p>Se kommentarer under målet.</p>
					<p></p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>▶ Stockholms Stads Parkerings AB ska i samarbete med fastighetsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, SISAB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB ta fram affärsmodeller för utbyggnaden av laddinfrastruktur</p> <p>Analys</p> <p>Se kommentarer under målet.</p>

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



Micasa Fastigheters arbete med att implementera redovisning av materialval i Byggvarubedömningen även i mindre projekt och drift fortgår. Liksom arbetet att skapa bättre ordning på avfallsfrågorna för projekt och hyresgäster. Återbruksfrågan lyfts i flera projekt och förväntas även bidra till minskade koldioxidutsläpp för bolaget.

Den planerade saneringen av PCB i fasad går mot sitt slut. Ytterligare en fogsanering, denna gång av Klorparaffiner, kommer att genomföras på en större fastighet under året.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p>  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system </p> <p>Analys</p> <p>BVB används för att bidra till goda material- och produktval vid byggande. Arbetet utvecklas väl och fortgår enligt plan.</p>			100 %	
					<p>▶ Stockholm Stads dagvattenstrategi efterlevs vid nyproduktion.</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					Ingår i bolagets miljöplan vid nyproduktion

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

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















Arbetet med att se över bolagets fastigheter ur ett tekniskt, ekonomiskt och behovsmässigt perspektiv fortsätter. Affärsplaner för alla fastigheter har tagits fram. Bolagets underhållsplanering är underlag för hur fastigheternas framtid formas. Diskussion pågår med Stadshus AB och Stadsledningskontoret för att kunna hantera bolagets ekonomi på bästa sätt.



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 utvärderar löpande fastigheternas framtid 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. 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.


Bolaget har fortsatt att 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. Utveckling av avtalsuppföljning och avtalsförvaltning har skett för att ytterligare stärka arbetet kring uppföljning av bolagets upphandlade avtal. Som ett led i detta arbete pågår även en rekrytering av en avtalscontroller till bolaget.











Stor del av bolagets intäkter kommer från bostadshyror, vilken förhandlas årligen med Hyresgästföreningen. Under 2023 fortsätter samarbetet med Hyresgästföreningen och det blir första året att använda den gemensamt framtagna hyresförhandlingsmodellen. Modellen ska främja en mer transparent och systematiserad hyresförhandlingsprocess.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Fastigheter med underhållsbehov och som inte är långsiktigt strategiskt viktiga för Micasa ska prövas mot andra alternativ					<p> Vid behov av periodiskt underhåll prövar bolaget i dialog med stadsdelsnämnderna alternativ användning av fastigheten såsom omvandling till seniorbostäder</p> <p>Analys</p> <p>I dialog med stadsdelsnämnden prövas alltid möjligheten att anpassa uppsagda lokaler till seniorbostäder. Arbetet har fortgått med anpassning i åtta fastigheter.</p>
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys			5 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys	0 %	624 mnkr	624 mnkr	
	  Direktavkastning Analys			2,82 %	
	  Driftkostnad/kvm Analys			628	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys Den lägre prognosen förklaras av högre räntekostnader, mer utförlig förklaring finns analys av ekonomisk utveckling.	5,46	-3,87	25	
	  Soliditet, % Analys			28	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					 <p>  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 klimatkrav </p> <p>Analys</p> <p>Arbetet kommer att inledas under året.</p>

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

 Bolaget fortsätter erbjuda Stockholmsjobb och ferieplatser för att bidra till ökad sysselsättning bland ungdomar och långtidsarbetslösa.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	  Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb Analys	0 st	0 st	0 st	
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	0	15	15 st	
	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar Analys	1	1	1 st	
	  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	1	1	1 st	
	  Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st	0	0 st	

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

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

Bolaget ska ha en ledande roll i äldreboendeplaneringen och uppföra nya vård- och omsorgsboenden för att möta behoven hos stadens ökande andel äldre. I enlighet med äldreboendeplanen har planeringen fortgått i tidiga planeringsskeden för sex nybyggnationer med Micasa som byggherre fram till 2031. Det reviderade ramprogrammet för vård- och omsorgsboenden är utgångspunkt vid nyproduktion. Då stadens långsiktiga mål har återgått till 60/40-principen vad gäller kommunalt respektive privat ägande i vård- och omsorgsboende har antalet boenden som Micasa ska uppföra fördubblats fram till 2040.











Arbetet har fortgått utifrån bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder. Bolaget arbetar med att revidera planen och förtydliga var i staden nya seniorbostäder ska tillkomma och när i tiden dessa ska stå klara med särskilt fokus på områden med otillgängligt fastighetsbestånd. Utbyggnaden kommer att förankras i staden så att bolagets planering motsvarar stadens behov och äldreboendeplanen samt utgå från bolagets kapacitet med hänsyn tagen till de stora underhållsbehoven och att fler vård- och omsorgsboenden ska uppföras av Micasa.

I dialog med stadsdelsförvaltningarna prövas alltid möjligheten till anpassning till seniorbostäder vid uppsägningar av andra boendeformer. Arbetet har fortgått med projekt i åtta fastigheter, där inriktnings- eller genomförandebeslut fattats, för anpassning till seniorbostäder. Det ger ett tillskott på drygt 700 lägenheter med inflyttning under perioden 2023 till 2025. Utredningar i tidigt skede pågår för ytterligare fastigheter där seniorbostäder prövas. Tre av markanvisningarna bolaget erhållit för nyproduktion av vård- och omsorgsboende innehåller även cirka 130 nya seniorbostäder. Arbetet har fortgått med ytterligare tre fastigheter med nyproduktion av cirka 170 seniorbostäder. Ett antal markanvisningsansökningar har gjorts där bolaget väntar på besked.

Bolaget deltar i socialförvaltningens arbete med utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning. Arbetet har inriktats på att möjliggöra fler friliggande LSS-boenden och gruppboenden enligt SOL utifrån stadens behov. Ett LSS-boende i Rinkeby-Kista beräknas att vara färdigställt under 2024. Arbetet har fortgått med en detaljplan i Stureby och markanvisningar har sökts på tre tomter i Skärholmen där markanvisning har erhållits för LSS-boende för en av tomterna. Bolaget deltar i socialnämndens arbete med revidering av funktionsprogram för LSS-boenden.

Merparten av Micasas fastigheter är byggda på 70- och 80-talet och står nu inför stora underhållsbehov. Genomgripande upprustningar pågår och kommer startas i de fastigheter som ska anpassas till seniorbostäder. Det kvarstår cirka 30 fastigheter där större upprustning behövs i närtid och där fastigheterna kommer att behöva tomställas inför genomförandet. Fastigheterna som berörs innehåller vård- och omsorgsboende, servicehus och seniorbostäder.

En preliminär plan har tagits fram för genomförande av upprustningen som sträcker sig över en period om 11 år. I den stadsövergripande boendeplanen ska hänsyn tas till Micasas analys av behovet av underhåll i befintliga vård- och omsorgsboenden och ett tätt samarbete kommer krävas med stadens verksamheter och hyresgäster. Bolaget kommer behöva lägga stort fokus på arbetet med de stora underhållsbehoven vilket högst väsentligt kommer påverka bolagets resurser de kommande åren. Ekonomin i planen behöver därför fortsatt utredas. Ett arbete har även inletts med att se över hur de enskilda fastigheterna kan utvecklas till att bli bra och effektiva fastigheter för verksamheterna i framtiden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbeta med den stadsövergripande boendeplaneringen och planen för nybyggnation av seniorboenden					 Revidering av planen för utbyggnad av seniorbostäder Analys Arbetet har fortgått.
 Skapa fler bostäder för behov som finns i staden av boenden för äldre både biståndsbedömda och icke biståndsbedömda som målgruppen har råd att efterfråga genom nyproduktion eller i bolagets befintliga fastigheter					 Fortsatt arbete i enlighet med den stadsövergripande boendeplanen och planen för utbyggnad av seniorbostäder Analys Arbetet har fortgått. Tidplanen i vissa projekt har skjutits framåt jämfört vad som anges i boendeplanen, vilket kan kopplas till komplikationer i detaljplanprocesser
 Skapa fler bostäder för behov som finns i staden enligt LSS och SoL som målgruppen har råd att efterfråga genom nyproduktion eller i bolagets befintliga fastigheter					 Fortsatt samarbete med socialförvaltningen för att möjliggöra fler boenden enligt SOL och LSS utifrån stadens behov Analys Arbetet fortgår.
 Skapa fler platser på korttidsboenden som är avsatta för avlastning för anhöriga					 Utifrån stadsdelsnämndens önskemål och behov tillskapas fler korttidsplatser i bolagets fastigheter Analys Sker utifrån stadsdelsnämndernas behov.
					  Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden, äldrenämnden och Micasa Fastigheter i Stockholm AB utreda behovet av seniorbostäder för att målet om att alla över 65 år som vill ska

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					kunna få en seniorbostad ska kunna tillgodoses Analys Arbete har inletts i frågan.

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



Bolaget fortsätter arbetet med chefsutveckling genom utbildning inom ledarskap och chefsdagar med utvalda teman. Under året en chefsdag genomförts med fokus på kompetenförsörjningsområdets alla delar (employer branding, rekrytering, introduktion, behålla/utveckla och avveckla). Nya chefer har bokats in på utbildning inom arbetsrätt och arbetsmiljö.







Inriktningen från tidigare år kvarstår, det vill säga att utveckla ledarskapet i enlighet med stadens chefsprofil samt öka utbytet och samarbetet chefer emellan. Chefer i bolaget ska leda verksamheten effektivt och enhetligt utifrån verksamhetens behov och överenskomna metoder.


Arbetet med att tydliggöra och effektivisera interna rutiner och processer fortlöper som en del av verksamhetens utvecklingsarbete.

I samband med nyupprättade processer och vid årliga processer såsom exempelvis lönerevision hålls interna utbildningsinsatser för chefer i syfte att stärka ledarskapet och säkerställa enhetlig hantering över hela bolaget. Övergripande utbildningsinsatser genomförs löpande för bolagets medarbetare efter behov.

Medarbetarsamtal hålls löpande under året för att säkerställa kontinuerlig uppföljning och återkoppling, och möjlighet att fånga upp behov av utvecklingsinsatser.

Resultatet från den årliga medarbetarenkäten har följts upp och arbetet med handlingsplaner inom varje enhet har påbörjats.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	  Aktivt Medskapandeindex Analys En förbättring från föregående år, även om vi inte riktigt når årsmålet. Handlingsplaner tas fram för att öka resultatet till 2024.	81		83	
	  Sjukfrånvaro Analys	2,5 %	3 %	3 %	
	  Sjukfrånvaro dag 1-14	1,75 %	2 %	2 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<i>Analys</i>				
					 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts Analys Genomgång görs varje kvartal.





3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden





Bolaget har under den senaste treårsperioden inventerat, besiktat och åtgärdat samtliga skyddsrum. I nuläget finns endast ett fåtal mindre anmärkningar kring utrustning i bolagets skyddsrum.

När det gäller bolagets system för styrning och övervakning av fastigheternas vitala funktioner såsom värme, ventilation och belysning så har en lösning för lokal drift, och att inte vara beroende av IT-system, setts över och håller på att implementeras.

Utöver det så har bolaget kartlagt fastigheter med reservkraft samt ställt frågan om om förväntad beredskapsnivå samt plan och behov av evakuering till bolagets kommunala hyresgäster.

Ett arbete med att uppdatera krisledning och säkerställa kommunikation vid en kris har också genomförts.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att det finns resurser och kompetens för ett effektivt och ändamålsenligt informationssäkerhetsarbete					 Genomföra utbildningsinsatser för att öka kunskapen om informationssäkerhet Analys Utbildningsinsatser pågår.
					 Säkerställa rutiner i enlighet med stadens riktlinjer för informationssäkerhet Analys Arbetet pågår med att säkerställa rutiner i enlighet med stadens riktlinjer.
					 Ta fram lokala anvisningar för informationssäkerhetsarbetet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>Analys</p> <p>Arbete pågår.</p>
	 Andel elektroniska inköp Analys			70 %	
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys			100 %	
					 Nämnder och bolagsstyrelser ska säkerställa att det finns resurser och kompetens tillgängliga i den utsträckning som krävs för att möta den kraftigt ökande ambitionshöjningen i arbetet med att utveckla en sammanhållen beredskap för framtida kriser och civilt försvar, både i den egna verksamheten och inom ramen för en stadsövergripande samverkan Analys Ett arbete för att se över vitala funktioner och behov av resurser och kompetens för att upprätthålla dessa pågår enligt den av staden framtagna tidplanen. En dialog med verksamheter i våra fastigheter har inletts för att efterfråga behov.
					 Nämnder och bolagsstyrelser ska under ledning av kommunstyrelsen medverka i upprättandet av stadens

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					krigsorganisation och dess bemanning Analys Arbetet med framtagandet av Micasas egen krigsplan har påbörjats.

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser






Micasa Fastigheter har under våren fortsatt arbetet med att stärka tryggheten i och runt bolagets fastigheter. Bolaget arbetar vidare med att stärka skalskyddet vid ett antal byggnader.

Bolaget har under våren följt upp upplevd trygghet i och kring bolagets fastigheter via en hyresgästundersökning. Det systematiska brandskyddsarbetet är en fortsatt prioriterad fråga för bolaget för att skapa trygga och säkra fastigheter. Bolaget inlett arbetet med att följa upp och utvärdera de ändringar och förbättringar som utfördes föregående år

Städning av bolagets fastigheter är även en fortsatt viktig fråga. Bolaget har under implementeringen av nya städentreprenörer anställt en resurs som bara kommer att arbeta med att säkerställa kvalitet och avtalsefterlevnad. Bolaget arbetar nu efter en ny uppföljningsmodell av entreprenörer för att ytterligare säkerställa kvalitet i utförande.

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 Analys Bolaget inväntar resultat från hyresgästenkät.			71	
	 Serviceindex Analys Bolaget inväntar resultat från hyresgästenkät.			81	
	 Trygghetsindex Analys Bolaget inväntar resultat från			83	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	hyresgästenkät.				

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



Ett aktivt arbete pågår för att säkerställa att likabehandling alltid sker inom arbetsgivaren Micasa Fastigheter och där inkluderat jämställdhet. Bolagets kontor och webbplats är tillgänglighetsanpassade. Lagkrav på årlig lönekartläggning efterföljs, ett aktivt arbete för att säkerställa likabehandling sker vid varje rekryteringstillfälle och dessutom arbetar arbetsgivaren aktivt med att vara en föräldravänlig arbetsplats. Rutiner för kränkande särbehandling har reviderats.