



# Verksamhetsplan 2024

---

Micasa Fastigheter i Stockholm AB  
2024



## Innehållsförteckning

<b>1 Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Målredovisning .....</b>	<b>3</b>
2.1 Bolagsmål: Kunden upplever Micasas produkt och service som marknadsledande.	3



## 1 Sammanfattning

För 2024 har bolaget ett övergripande mål att kunden ska uppleva Micasas produkt och service som marknadsledande. Bolagsmålet bryts ner i sex verksamhetsmål som preciserar viktiga områden att arbeta med under året. Verksamhetsmålen presenteras i texten nedan.

Under 2024 kommer bolaget att arbeta med att stärka arbetet inom dessa områden genom bland annat:

- Arbeta vidare med fastighetstutvecklingsplanen utifrån stadens behov och fastigheternas affärsplaner
- Fortsatt inventering av fastigheterna för att utveckla fastighetsdata
- Pilotprojekt kring informationstavlor i bolagets fastigheter
- Enkät till alla lokalhyresgäster i bolagets fastigheter
- Öka andel återbruk i bolagets projekt
- Öka andelen förnyelsebar energi och minska energianvändningen
- Förstärka och främja bolagets innovationsarbete
- Stärka bolagets arbete med informationshantering och informationssäkerhet
- Lansera en digital pre- och onboarding för nya medarbetare

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

## 2 Målredovisning

### ***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 ska vara väl förankrad inom bolaget och staden. Vi utvecklar seniorbostäder, gruppboendestäder och vård- och omsorgsboenden för att möta efterfrågan. För 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 ska behålla sin funktion. 2024 ska 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 upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts 	Årsmål 100 %
Andel administrations- och indirekta kostnader 	Årsmål 5,3 %
Avvikelse investeringsbudget, % 	Årsmål 900
Driftkostnad/kvm 	Årsmål 686
Andel fastigheter med affärsplaner 	Årsmål 100 %
Andel fastigheter vars affärsplaner har uppdaterats under året 	Årsmål 75 %
Andel fastigheter med underhållsplaner på komponentnivå 	Årsmål 100 %
Minska akuta reparationer 	Årsmål 5 %



Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Öka artmångfald i gräsytor och planteringar med fokus på polinatörer. 	2021-01-01	2024-12-31
Säkerställa att planen för större underhållsprojekt genomförs i dialog med berörda inom bolaget och staden. 	2023-01-01	2024-12-31
Utveckla systemstöd för planerat underhåll 	2024-01-01	2024-12-31
Arbeta med utveckla bolagets strategiska plan för fastighetsbeståndets utveckling utifrån stadens behov och affärsplaner 	2024-01-01	2024-12-31
Utred träbyggnad i nyproduktionsprojekt 	2024-01-01	2024-12-31
Öka kunskaperna om fastigheternas klimatavtryck 	2024-01-01	2024-12-31
Fortsatt inventering av fastigheterna för att utveckla fastighetsdata 	2024-01-01	2024-12-31

### *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 lyssnade förhållningssätt. En kundstrategi tas fram som en vägledning 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 och skapar 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 87
Rent och snyggt 	Årsmål 72
Bemötandeindex 	Årsmål 94
Serviceindex 	Årsmål 82
NKI - Verksamhet 	Årsmål 50 Årsmål 2025 58 Årsmål 2026 66
NKI - Förvaltning 	Årsmål 57 Årsmål 2025 64 Årsmål 2026 73

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Ramprogram för aktivitetscenter tas fram 	2024-01-01	2024-12-31
Genomföra en hyresgästenkät till alla lokalhyresgäster 	2024-01-01	2024-12-31



Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Informationstavlor i fastigheterna för att utveckla kommunikationen till bolagets kunder 	2024-01-01	2024-12-31
Utveckla struktur för trivselråd och bomöten 	2024-01-01	2024-12-31
Arbete med ökad synlighet i våra fastigheter 	2024-01-01	2024-12-31

### *Verksamhetsmål: Bolagets fastigheter och verksamhet kännetecknas av tillgänglighet och trygghet*

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
Upplevd tillgänglighet i bolagets fastigheter 	Årsmål 88

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Utöka projekteringsanvisningarna avseende tillgänglighet 	2024-01-01	2024-12-31
Utökad uppföljning gällande utemiljö 	2024-01-01	2024-12-31



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

### Ekonomisk hållbarhet

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

### Social hållbarhet

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




- Erbjudna överkomliga boendekostnader så prioriterade grupper ska ha råd att bo hos oss
- Motverka all form av korruption
- Stärka den sociala sammanhållningen bland boende och närboende
- Underlätta tillträde till arbetsmarknaden

### Miljömässig hållbarhet

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 fastighetsdrift och byggprojekt
- 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	
Minskad energianvändning, köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel per kvadratmeter A-temp (kWh/m <sup>2</sup> ) (r12) 	Årsmål 114
Antal genomförda informationsinsatser om bolagets riktlinjer kring antikorruption, mutor och representation 	Årsmål 3
Materialåtervinning vid projekt 	Årsmål 70





Indikatorer	
Antal tillhandahållna platser för feriejobb 	Årsmål 18
Andel ombyggnadsprojekt (ROT) där köpt energi minskar med minst 30 procent 	Årsmål 100 %
Antal volontärstimmar som är nyttjade 	Årsmål 30 % Årsmål 2025 40 %
Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar 	Årsmål 1
EI- och värmeproduktion baserad på solenergi 	Årsmål 556 Årsmål 2025 686
Minskning av ton CO2e 	Årsmål 350
Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter 	Årsmål 2
Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt 	Årsmål 100 %
Hållbarhetsindex 	Årsmål 81 %









Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
<b>Arbete med värmestyrning</b>  <i>Beskrivning</i> Görs genom mätning med möjlighet att styra värmekurvor.	2024-01-01	2024-12-31
<b>Öka andelen återbruk i projekt och materialåtervinning i projekt</b>  <i>Beskrivning</i> Genom att bygga mer cirkulärt i pilotprojekt ska andelen återbruk och materialåtervinning öka.	2020-01-01	2024-12-31
<b>Installation av nya solcellsanläggningar</b> 	2017-01-01	2024-12-31
<b>Aspekten att material och produkter bör kunna demonteras och återbrukas ska beaktas samt inarbetas i bolagets arbetsätt.</b> 	2023-01-01	2024-01-01
<b>Fortsätta använda biokol i planteringsjord för att jordförbättra bolagets perennplanteringar</b> 	2020-01-01	2024-12-31
<b>Utreda möjligheten att använda återbruk vid nyproduktion</b> 	2023-01-01	2024-08-31
<b>Genomföra projekt fastighetsinformation</b> 	2024-01-01	2024-12-31
<b>Förstärka och främja innovationsarbetet på bolaget</b> 	2024-01-01	2024-12-31
<b>Implementering av nya krav från miljöprogrammet</b> 	2024-01-01	2024-12-31
<b>Arbeta in krav från CSRD</b> 	2024-01-01	2024-12-31
<b>Tydliggöra arbetsätt för och synliggöra förbättringsprojekt</b> 	2024-01-01	2024-12-31
<b>Utred möjligheten till energilagring</b> 	2024-01-01	2024-12-31
<b>Stärk informationssäkerhetsarbetet</b>  <i>Beskrivning</i> Bland annat med sårbarhetsanalys, penetreringstester och disaster recovery.	2024-01-01	2024-12-31





## *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 inomhus och utomhus. Vi erbjuder god tillgänglighet och genomtänkta 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 erbjuder 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	
Andel byggnader där radonhalten understiger 200 bq/kbm i vistelseutrymmen oaktat ålder på mätning, % 	Årsmål 100 %
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 %
Produktindex 	Årsmål 84
Andel projekt som fört in produkter i sin loggbok i BvB, % 	Årsmål 100 %
Andel avslutade projekt som levererat en digital loggbok från BvB, % 	Årsmål 100 %



Indikatorer	
Andel använda produkter som accepteras eller rekommenderas i BvB, % 	Årsmål 90 %
Andel ramavtalsrelaterade fastighetsprojekt som fört in produkter i sin loggbok, % 	Årsmål 100 %

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
<b>Kontinuerlig mätplan för radon skapas</b>  <i>Beskrivning</i> Mätplan för radon skapas där samtliga fastigheter återinventeras inom en tioårscykel	2022-08-23	2024-10-31
<b>Utbildning gällande BvB hålls</b> 	2022-01-01	2024-12-31
<b>Genomföra pilotprojekt gällande källsorteringskärl och rening samt återanvändning av vatten för tvättmaskiner</b> 	2024-01-01	2024-12-31
<b>Undersöka parkeringsbehov och bilinnehav hos bolagets seniorbostadshyresgäster</b> 	2024-01-01	2024-12-31
<b>Uppdaterar ramprogrammen utifrån viktiga lärdomar och erfarenhet</b> 	2024-01-01	2024-12-31






### *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. Vi arbetar aktivt för att ge en ärlig och attraktiv bild av bolaget som arbetsgivare. Strategiskt arbete genomförs för att på kort och lång sikt säkra en optimal kompetensförsörjning.



Indikatorer	
Aktivt Medskapandeindex 	Årsmål 83
Sjukfrånvaro 1-14 	Årsmål 2 %
Sjukfrånvaro 	Årsmål 3 %
Nyttjat friskvårdsbidrag 	Årsmål 80 %
Antal kompetenstimmar per medarbetare 	Årsmål 30 Årsmål 2025 40

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
En grundläggande bolagsövergripande miljö-/hållbarhetsutbildning hålls 	2023-01-01	2024-12-31
Samtliga befattningsbeskrivningar ses över 	2024-01-01	2024-12-31
Lansera digital preboarding och onboarding 	2024-01-01	2024-12-31
Skapa struktur för en lärande organisation/kvalitetskultur 	2024-01-01	2024-12-31
Två temadagar under året för att öka medarbetarens engagemang 	2024-01-01	2024-12-31