



Verksamhetsplan

Micasa Fastigheter i Stockholm AB
2025



Innehållsförteckning

1 Sammanfattning	3
2 Måredovisning	3
2.1 Bolagsmål: Bolaget ska vara ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla tillgängliga och trygga fastigheter	3
2.2 Bolagsmål: Bolaget har nöjda kunder genom att erbjuda attraktiva boendemiljöer och verksamhetslokaler	6
2.3 Bolagsmål: Bolagets varumärke ska vara välkänt med en verksamhet som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar	8
2.4 Bolagsmål: Bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare och en lärande organisation med kompetenta och engagerade medarbetare	12



1 Sammanfattning

För 2025 har bolaget fyra bolagsmål:

- Bolaget ska vara ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla tillgängliga och trygga fastigheter
- Bolaget ska ha nöjda kunder genom att erbjuda attraktiva boendemiljöer och verksamhetslokaler
- Bolagets varumärke ska vara välkänt med en verksamhet som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar
- Bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare och en lärande organisation med kompetenta och engagerade medarbetare

För att stärka arbetet inom dessa områden kommer bolaget bland annat att:

- Överta drift i egen regi i västerort
- Arbeta utifrån handlingsplanen för ökad kundnöjdhet
- Utveckla samarbetet med lokaintendenterna
- Migration av servrar och applikationstjänster
- Anslut fler fastigheter till övergripande styrsystem (BMS/SCADA) för att inhämta information och styra fastigheter i syfte att minska energianvändningen
- Arbeta med återbruk i projekt och i förvaltning
- Arbeta med fastighetsinformationsprojektet
- Arbeta med att utveckla bolagets informationshantering
- Utveckla internutbildningar

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

2 Målredovisning

2.1 Bolagsmål: Bolaget ska vara ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla tillgängliga och trygga fastigheter

Beskrivning

Affärsplaner och fastighetsutvecklingsplan

Vi utvecklar seniorbostäder, LSS-bostäder och vård- och omsorgsboenden för att möta efterfrågan från dagens och morgondagens stockholmare. Vi arbetar utifrån äldreboendeplanen och bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder för att möta framtida behov hos stadens ökande andel äldre.

Vi arbetar utifrån fastigheternas affärsplaner för att utveckla fastigheterna på bästa möjliga sätt. Vår fastighetsutvecklingsplan ger en tydlig inriktning framåt för våra strategiska fastigheter. Planen ska vara väl förankrad inom bolaget och staden. Ramprogrammen för vård- och omsorgsboende och seniorbostäder är ledande dokument för att de nya fastigheterna ska bli trygga, trivsamma och resurseffektiva.

Utvecklad underhållsplanering

Arbetet med underhåll och underhållsplanering är centralt för att fastigheterna ska behålla sin funktion. Underhållsprojekt och underhållsåtgärder prioriteras och genomförs utifrån bolagets underhållsstrategi.








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



Trygghet och tillgänglighet

Tillgänglighet och trygghet är prioriterade frågor för oss och våra hyresgäster. Åtgärder görs för att öka hyresgästernas upplevda trygghet i och omkring bolagets fastigheter. Vi deltar i lokala fastighetsägareföreningar i syfte att öka och stärka tryggheten i närområdet. Vi har en väl utvecklad beredskap för hantering av kriser och krig.

Tillgänglighetsfrågor är viktiga i bolagets arbete, i allt från om- och nybyggnation som i förvaltning till arbetsplatserna på bolagets kontor och bolagets kommunikation.

Indikatorer	
Andel byggnader där radonhalten understiger 200 bq/kbm i vistelseutrymmen oaktat ålder på mätning 	Årsmål 100 %
Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts 	Årsmål 100 %
Trygghetsindex 	Årsmål 85 Årsmål 2026 86 Årsmål 2027 87
Andel administrations- och indirekta kostnader 	Årsmål 5,6 %
Investeringsbudget 	Årsmål 820
Driftkostnad/kvm 	Årsmål 753
Upplevd tillgänglighet i bolagets fastigheter 	Årsmål 89 Årsmål 2026 90 Årsmål 2027 91



Indikatorer	
Mängd byggavfall vid nyproduktion 	Arsmål 20 %

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Nyproduktion av LSS i Kv.Tönsberg, Husby. Byggs med trästomme och takstolar av trä. 	2025-01-01	2025-12-31
Utred evakueringshissar  Beskrivning Sker utifrån ett tillgänglighetsperspektiv.	2025-01-01	2025-12-31
Samordna tillgänglighetsarbetet med det systematiska arbetsmiljöarbetet kring arbetsmiljöronder 	2025-01-01	2025-12-31
Underhållsplaner läggs in i nytt systemstödet 	2025-01-01	2025-12-31
Överta drift i egen regi i västerort  Beskrivning Bolaget ska upprätta en organisation för att överta drift i egen regi från och med första oktober.	2025-01-01	2025-12-31
Initiera strategiskt samarbete kring utveckling av socialförvaltningens förhyrningar och framtida behov 	2025-01-01	2025-12-31
Revidera plan för utbyggnad av seniorbostäder 	2025-01-01	2025-12-31
Tekniska pilotprojekt ska genomföras för att utveckla bolagets fastigheter  Beskrivning Pilotprojekt inledd med digital övervakning i realtid. Pilotprojektet avser mätning av radon, energi, VCO, luftväxling, temperatur. Piloten sker i 2 stycken utredningar av fastigheter inför ombyggnad. 1 stycken nyproduktion med målbild digital förvaltning. 1 stycken pågående byggprojekt med målbilden att mäta kvartsdamm, temperatur, flöden av rörelser, arbetsmiljörondering.	2025-01-01	2025-12-31
Utreda övervakning av inomhusmiljön i byggprojekt  Beskrivning Digital övervakning och mätning av kvartsdamm, temperatur, flöden av rörelser, arbetsmiljörondering.	2025-01-01	2025-12-31



Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Översyn av tillgänglighetskrav i samband med upphandling 	2025-01-01	2025-12-31

2.2 Bolagsmål: Bolaget har nöjda kunder genom att erbjuda attraktiva boendemiljöer och verksamhetslokaler

Beskrivning

Ökad kunddialog och kundnöjdhet

Vi har en kontinuerlig dialog och tydliga samarbetsformer för att införskaffa kunskap om behov och önskemål från våra kunder. 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. Vi utgår från kundernas fokus.

Våra hyresgäster upplever ett bra bemötande vid kontakt och är nöjda med bolagets service och tillgänglighet. Vi arbetar med resultaten från kundundersökningarna och upprättar handlingsplaner. Vi driver frågor från behov till genomförande med god återkoppling för ökad kundnöjdhet.

Inom- och utomhusmiljöer




Vi skapar attraktiva miljöer inomhus med bostäder som är funktionella och trivsamma. Vi erbjuder och bygger fastigheter med en trygg och trivsam boendemiljö både inne och utomhus. Vi möjliggör social samvaro och tillgängliggör konst. Särskilt fokus läggs på våra entréer utifrån bolagets entréprogram.








Våra fastigheter är attraktiva och välfungerande arbetsplatser.

Vi erbjuder och skapar vackra och tillgängliga gårdar som ska inbjuda till utvistelse för att skapa nöjda kunder. Belysning och val av växter bidrar till att skapa en trygg och trivsam 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.



Indikatorer	
Utemiljöindex 	Årsmål 89 Årsmål 2026 89 Årsmål 2027 89
Produktindex 	Årsmål 85 Årsmål 2026 86 Årsmål 2027 87



Indikatorer	
Rent och snyggt 	Årsmål 76 Årsmål 2026 77 Årsmål 2027 78
Bemötandeindex 	Årsmål 95
Serviceindex 	Årsmål 84 Årsmål 2026 84 Årsmål 2027 85

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Ramprogram för aktivitetscenter färdigställs 	2024-01-01	2025-12-31
Arbete utifrån framtagna handlingsplaner för att öka kundnöjdheten  <i>Beskrivning</i> Handlingsplaner är upprättade utifrån lokal- och bostadsmätningar 2024.	2025-01-01	2025-12-31
Ny webbplats 	2025-01-01	2025-12-31
Utveckla bolagets hållbarhetskommunikation 	2025-01-01	2025-12-31
Starta rutin kring erfarenhetsöverföring av hela projekt från tidiga skeden till uthyrt till slutredovisning av projekt 	2025-01-01	2025-12-31
Utveckla samarbetet med lokalintendenterna och skapa samsyn om gränsdragning och förväntningar 	2025-01-01	2025-12-31
Fortsätt arbetet med informationstavlor i bolagets fastigheter  <i>Beskrivning</i> Sker utifrån framtagna projektplan	2025-01-01	2025-12-31



Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Se över hur AI kan användas i kundtjänst 	2025-01-01	2025-12-31
Migrering av servrar och applikationstjänster 	2025-01-01	2025-06-01

2.3 Bolagsmål: Bolagets varumärke ska vara välkänt med en verksamhet som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar

Beskrivning

Ekonomi

Bolaget är långsiktigt självfinansierat utifrån att verksamheten styrs effektivt. Vi förvaltar, driftar, underhåller och utvecklar våra fastigheter effektivt. För att klara av bolagets framtida utmaningar krävs att vi värnar bolagets ekonomi och inte drar på oss onödiga kostnader. Budgetdisciplin är centralt.

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 och effektiviseringar av verksamheten inom alla områden. Innovation och digitalisering är två viktiga delar för att utveckla bolagets fastigheter och arbetssätt. Våra systemstöd är användarvänliga och kostnadseffektiva.

Social

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

- Erbjuda 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









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
- Vi hanterar så långt som möjligt avfall utifrån ett cirkulärt perspektiv
- Vi ställer och följer upp krav i upphandlingar för att minska klimatpåverkan
- 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 stärker klimatskyddet i våra fastigheter så att de fungerar vid värmeböljor, skyfall, extremvind, torka, snökaos och liknade.



Indikatorer	
Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²) 	Årsmål 114,24
Antal genomförda informationsinsatser om bolagets riktlinjer kring antikorrruption, mutor och representation 	Årsmål 3
Materialåtervinningsgrad i samband med projekt 	Årsmål 70
Antal tillhandahållna platser för feriejobb 	Årsmål 20
Andel ombyggnadsprojekt (ROT) där köpt energi minskar med minst 30 procent 	Årsmål 100 %
Antal volontärstimmar som är nyttjade 	Årsmål 25 % Årsmål 2026 25 % Årsmål 2027 25 %
Andel projekt som fört in produkter i sin loggbok i BvB, % 	Årsmål 100 % Årsmål 2026 100 % Årsmål 2027 100 %
Andel avslutade byggtreprenader som levererat en digital loggbok från Byggvarubedömningen 	Årsmål 100 % Årsmål 2026 100 % Årsmål 2027 100 %











Indikatorer	
Andel produkter som använts och som uppfyller nivå accepteras eller rekommenderas enligt Byggvarubedömningens kriterier 	Årsmål 90 % Årsmål 2026 90 % Årsmål 2027 90 %
El- och värmeproduktion baserad på solenergi 	Årsmål 510
Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt 	Årsmål 100 %
Hållbarhetsindex 	Årsmål 84 % Årsmål 2026 84 % Årsmål 2027 85 %
Antal fastighetsmappar på J som är genomgångna och information överförd till rätt system 	Årsmål 24
Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb 	Årsmål 1
Följare på LinkedIn 	
Följare på Facebook 	

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Anslut fler fastigheter till övergripande styrsystem (BMS/SCADA) för att inhämta information och styra fastigheter 	2025-01-01	2025-12-31



Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Aspekten att material och produkter bör kunna demonteras och återbrukas ska beaktas samt inarbetas i bolagets arbetssätt. 🏢 <i>Beskrivning</i> För nyproduktion och större ombyggnadsprojekt ska Miljöbyggnad 4.0 versionen gälla.	2023-01-01	2025-12-31
Genomföra projekt fastighetsinformation 🏢	2024-01-01	2025-12-31
Utred möjligheten till energilagring 🏢 <i>Beskrivning</i> Utreda utveckling av batterilagring av energi i nyproduktion	2024-01-01	2025-06-30
Värnar om Micasa ekonomi genom budgetdisciplin, undvika onödiga kostnader/investeringar, för att möta framtida utmaningar för bolaget 🏢	2025-01-01	2025-12-31
Utse informationsägare 🏢	2025-01-01	2025-12-31
Delta i arkiveringsdagar 🏢	2025-01-01	2025-12-31
Årlig genomgång av hanteringsanvisningar 🏢	2025-01-01	2025-12-31
Uppföljning på enhetsmöten/agila samtal avseende arkivering 🏢	2025-01-01	2025-12-31
Utse objektsförvaltare för systemen som har i uppdrag att säkerställa att gallring och arkivering i systemen genomförs 🏢	2025-01-01	2025-12-31
Genomföra en innovationsvecka 🏢 <i>Beskrivning</i> För att främja bolagets innovationsarbete kommer en innovationsvecka genomföras under 2025.	2025-01-01	2025-12-31
Utveckla verksamhetsledningssystemet för att bli mer interaktivt och lättare att hitta sina arbetssätt 🏢	2025-01-01	2025-12-31
Arbeta in krav från CSRD, taxonomin och stadens miljöprogram 🏢	2025-01-01	2025-12-31



Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Ta fram måltrappa/uppföljning för att halvera klimatpåverkan från konsumtion till 2030 	2025-01-01	2025-12-31
Aktivitetsledare som anordnar aktiviteter för seniorer i bolagets äldre  <i>Beskrivning</i> <i>Ta in sommarjobbare som anordnar aktiviteter för seniorer i bolagets fastigheter</i>	2025-01-01	2025-12-31
Initiera utredning för reservkraft och ta fram förslag för våra kommande nyproduktioner  <i>Beskrivning</i> <i>Inleda arbetet med att i dialogform inleda arbetet med att ta fram projekteringsanvisning för reservkraft i vård- och omsorgsboende i samband med nyproduktion.</i>	2025-01-01	2025-12-31
Studera hur värmeböljor påverkar våra befintliga vård- och omsorgsboenden med hjälp av trådlös IoT 	2025-01-01	2025-12-31
Utreda och rangordna övergripande förslag på värmesystem för kommande nyproduktion 	2025-01-01	2025-12-31
Utbildningar avseende NIS2 och GDPR 	2025-01-01	2025-12-31
Öka andelen återbruk i projekt och förvaltning  <i>Beskrivning</i> <i>Målet är att utföra aktiviteter som säkerställer att mängden återbruk ökar i projekt tillsammans med verifierbar materialåtervinning.</i>	2025-01-01	2025-12-31
För att möjliggöra en utökad mängd återbruk, är målet att ta fram en inspirationsguide för återbruk och cirkulärt byggande, vilket ska vara tillämpligt för alla stora projekt. 	2025-01-01	2025-12-31

2.4 Bolagsmål: Bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare och en lärande organisation med kompetenta och engagerade medarbetare

Beskrivning







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 och bidrar till en lärande organisation. Ständiga förbättringar gör att medarbetarna trivs och utvecklas. Motiverade medarbetare leder till nöjda kunder. Våra chefer ska uppfylla stadens ledarprofil.

Vi ger en attraktiv och rättvisande bild av bolag som arbetsgivare. Strategiskt arbete genomförs för att på kort och lång sikt säkra en optimal kompetensförsörjning.

Indikatorer	
Aktivt Medskapandeindex 	Årsmål 84 Årsmål 2026 85 Årsmål 2027 86
Sjukfrånvaro 1-14 	Årsmål 2 %
Sjukfrånvaro 	Årsmål 3 %
Nyttjat friskvårdsbidrag 	Årsmål 80 % Årsmål 2026 80 % Årsmål 2027 80 %
Antal kompetenstimmar per medarbetare 	Årsmål 35
Ledarskap 	Årsmål 87

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Grundläggande bolagsövergripande miljö-/hållbarhetsutbildning hålls 	2023-01-01	2025-06-30



Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Åtgärder för att stärka arbete med lärande organisation 	2024-11-20	2025-12-31
Deltagande i kvalitetstävlingar  <i>Beskrivning</i> Såsom Kvalitetsutmärkelsen och Framsteget.	2025-01-01	2025-12-31
Arbeta för Great Place to Work certifiering 	2025-01-01	2025-12-31
Utveckla internutbildning 	2025-01-01	2025-12-31