



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

Sid. 1 (39)
2025-01-28

Utfallsrapport VB 2024

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt	3
Analys.....	7
Bedömning av bolagets interna kontroll	7
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	7
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan	Fel! Bokmärket är inte definierat.
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	7
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	8
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	10
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.....	10
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	11
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	18
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	20
2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	21
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	21
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	21
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	25
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	26
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	31
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	32
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	34
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	37

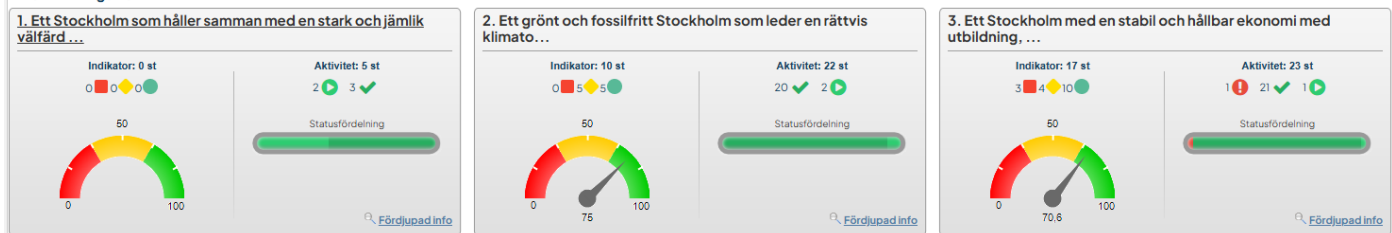
Sammanfattande kommentar

Bolaget har under 2024 arbetat utifrån stadens äldreboendeplan, där sex nya vård- och omsorgsboenden med Micasa som byggherre planeras fram till 2031. Micasa Fastigheter arbetar även med att tillskapa nya seniorbostäder utifrån stadens mål. Under året har 140 nya seniorbostäder färdigställts i Tensta och Fruängen efter anpassning av två fastigheter. Arbetet har fortgått med omvandlingsprojekt i sju fastigheter. Omvandlingarna planeras ge ett tillskott på cirka 700 lägenheter. Det pågår planering i tidiga skeden för fem seniorbostadsprojekt i nyproduktion som kan ge ett tillskott om cirka 280 seniorbostäder. Insatser har genomförts för att öka kunskaperna om bolagets seniorbostäder, bland annat hos olika pensionärsorganisationer och lokala pensionärsråd.

Merparten av Micasas fastigheter är byggda på 1970- och 80-talet och står nu inför stora underhållsbehov. Fastigheternas ålderskoncentration gör att många genomgripande upprustningar till viss del kommer att behöva ske parallellt. Bolaget har tagit fram en plan för genomförande av upprustningen som sträcker sig över en period om knappt femton år.

Bolaget har fortsatt arbetet under våren med att säkerställa kontinuitet vid kris eller krig, bland annat har krigs- och krisledningsövningar genomförts. Arbeta har även pågått med att öka produktionen av förnybar energi i bolagets fastigheter och minska energianvändningen i bolagets fastigheter. Bolaget arbetar även vidare med cirkulärt byggande och återbruk i ett flertal projekt.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Omsättning	1 175 223	1 169 338	1 163 718
Rörelsekostnader	-634 325	-613 019	-622 936
Avskrivningar	-310 054	-313 246	-316 016
Nedskrivningar och Utrangeringar			
Personalkostnader	-131 242	-124 109	-123 919
Övriga kostnader	6 482	-5 000	6 248
Finansnetto	-144 171	-127 964	-145 235
Resultat efter finansnetto	-38 087	-14 000	-38 140

Resultatet efter finansiella poster uppgår till minus 38 mnkr, resultatet exklusive reavinst uppgår till minus 49 mnkr. Budget för året var minus 14 mnkr. Vid rapportering av årsbudget gjordes en uppskattning att budgeten skulle vara minus 46 mnkr med anledning av högre räntekostnader, då budgetbeloppet är fast från rapporterad fleråring i augusti så behövs resultatet minus 14 mnkr i budget. Diskussionerna har fortsatt tillsammans med Stadshus AB och stadsledningskontoret för att kunna hantera bolagets ekonomi på bästa sätt.

Intäkterna uppgår till 1 175 mnkr, budget för året var 1 169 mnkr. På intäktssidan är det vissa förändringar i fastigheter som är berörda av större projekt, bland annat gällande datum när in- och utflyttning sker, lämnade rabatter med mera. Sedan har det skett förändringar när hyresavtal omförhandlats eller när nya tecknats. Vite från upphandlad entreprenör på grund av försening i byggprojekt har även tillkommit på övriga intäkter.

Årets driftkostnader kopplade till fastigheterna uppgår till 598 mnkr, budget för året var 577 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 har kunnat minskas med cirka 3 mnkr.

Kostnaderna för markskötsel, snö- och halkbekämpning har varit cirka 8 mnkr högre än budgeterat. Det högre utfallet förklaras av uppdaterade kostnader i avtalet samt fler beställda markåtgärder i fastigheterna, vidare har det varit mer snö- och halkbekämpning än vanligt under året.

Övriga fastighetskostnader var cirka 4 mnkr högre än budget. Kostnaderna har ökat för bevakning som en följd av att obehöriga tar sig in i fastigheter. Vidare har kostnaderna med anledning av högre nivå på städning i fastigheterna samt ökade kostnader för jour.

Kostnaderna för reparationer har varit cirka 5 mnkr lägre än budgeterat. Förklaringen till det lägre utfallet beror på färre vattenskador samt planerat underhåll som utförts i fastigheterna under året samt tidigare år.

Värmekostnaderna i inledningen av året var högre än förväntat med anledning av en kallare vår än normalt men blev cirka 2 mnkr lägre på året som helhet. En förklaring till det förbättrade utfallet är projektfastigheter som inte belastar med värmekostnader.

Kostnaderna för el var cirka 1 mnkr högre än budget.

Kostnaderna för avfall var cirka 3 mnkr högre än budget. Det högre utfallet förklaras av problem med flera sopsugar som har genererat annan hantering med separata och frekventa tömningar.

Framdriften på planerat underhåll har varit god och uppgår till 128 mnkr, budget för året var 116 mnkr. Den största ökningen beror på förgäveskostnader från investeringsprojekt. Ett planerat nyproduktionsprojekt av seniorbostäder i Bromma som inte går vidare, tomten uppfyllde inte bolagets tillgänglighetskrav och för att få lönsamhet i projektet hade volymen av antal bostäder behövt vara fler. Vidare har två ombyggnadsprojekt i planeringsfas behövt avslutas då ekonomin i projekten inte möjliggör att gå vidare med dessa.

Kostnader för tomträttsavgäld har följt budget.

Kostnaderna för fastighetsskatt ökar med cirka 2 mnkr med anledning av projektfastighet som ställs om till hyresfastighet från att tidigare har varit taxerad som specialenhet (skattebefriad).

Årets avskrivningar uppgår till 310 mnkr, budget för året var 313 mnkr. Utrangeringar uppgår till 5 mnkr, budget för året var 5 mnkr.

Administrations- och personalkostnaderna uppgår till 168 mnkr, budget för året var 160 mnkr. Bolaget har en tvist med tidigare driftleverantör, kostnader för arbetet med tvisten har varit högre än budgeterat. Då bland annat IT kostnaderna för planerade serverflyttar är framflyttat till 2025 så blir inte skillnaden mot budget så stor. Den större skillnaden mot budget beror på högre pensionskostnader, tidigare erhållen premierabatt på den förmånsbestämda pensionen är inte kvar, vidare har det skett några pensionsavgångar som gör att utfallet ökat.

Räntenetto uppgår till 144 mnkr, budget för perioden var 128 mnkr. Budgeterat resultat som är rapporterat i bolagets fleråring i augusti 2023 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 160 mnkr för 2024. Bolagets totala skuld gör att bolaget är räntekänsligt.

I juni köpte bolaget tomträtten Hjälmfast 86 av SISAB. Tidigare förskola på tomten revs 2023. På beställning från socialförvaltningen har en volymstudie tagits fram för att se på möjligheterna att uppföra ett LSS-boende. Järva stadsdelsförvaltning som är den tilltänkta hyresgästen har tagit del av planerna och anser att det är en bra grund att gå vidare med. Exploateringskontoret kommer nu att ta upp ett ärende om markanvisning samt beställa ny detaljplan.

I augusti sålde bolaget tomträtten Ölänningen 2 i Mariehäll. Tidigare hyresgäst hade lämnat fastigheten och det fanns inte intresse från stadens verksamheter att hyra eller överta tomträtten. Försäljningen genomfördes med mäklare genom budgivning. Priset vid försäljningen uppgick till 15 mnkr och reavinsten blev 11 mnkr.

Stor del av bolagets fastigheter hyrs ut till staden. Samverkansavtalet mellan Micasa Fastigheter 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. Bolaget fick i uppdrag att tillsammans med Kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB se över samverkansavtalet under året. Hyresnivåerna kommer fortfarande kunna vara konkurrenskraftiga och gynna staden långsiktigt i relation till andra alternativ. Översynen kommer möjliggöra genomförande av kommande investeringar och underhåll. Dialog har genomförts och underlag för hyresförändringar har presenterats. Arbetet behöver fortsätta under 2025.

Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Nyproduktion	54 469	75 000	76 686
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	566 976	714 000	573 058
Ersättningsinvesteringar	63 445	111 000	92 593
Summa investeringar	684 890	900 000	742 337

Investeringarna i om- och nybyggnation uppgår till 685 mnkr, budget för perioden var 900 mnkr. Projektportföljen består av nyproduktion, större totalupprustningar, hyresgäst Anpassningar, drifttekniska uppgraderingar och underhåll. Det finns även en mindre del som avser tidiga skeden och utredningar som förberedande arbete inför de kommande årens investeringar. Flera stora projekt har upphandlats under 2023 för att starta under 2024. Flera större upphandlingar har även genomförts under 2024. För att säkerställa att investeringsprojekten följer ekonomiska och kvalitativa parametrar är strategin att upphandla entreprenaderna i affärsmodellen samverkan. Bolaget fortsätter att 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. Det lägre utfallet förklaras bland annat av:

- Ombyggnad till seniorbostäder i en del av fastigheten Jungfru Lona 2 i Axelsberg, omtag upphandling på grund av för få anbud.
- Upprustning av storkök i fastigheten Köpenhamn 1 i Kista, framskjuten tidplan för genomförande nästa år.
- Upprustning till seniorbostäder i fastigheten Dalbon 1 i Blackeberg, framskjuten tidplan.
- Upprustning till seniorbostäder i fastigheten Edö 1 i Farsta, framskjuten tidplan
- Upprustning till seniorbostäder i fastigheten Mälteriet 2 på Reimersholme, framskjuten tidplan.
- Upprustning till seniorbostäder i fastigheten Vasen 3 Vasastan, framskjuten tidplan.

Nedan beskrivs pågående större projekt över 300 mnkr. All bolagets nyproduktion av vård- och omsorgsboende är i enlighet med utpekade behov i den stadsövergripande äldreboendeplanen som antas årligen av kommunstyrelsen. Beställare av nya vård- och omsorgsboendena är berörd stadsdelsnämnd.

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 62 seniorbostäder, ett aktivitetscenter och hemtjänstlokaler. Ett inriktningsbeslut fattades av kommunfullmäktige under 2020. Detaljplanen vann laga kraft i april 2024. Arbetet med att ta fram en ny detaljplan har tagit lång tid med flera omarbetningar. Genomförandebeslut i bolagets styrelse planeras till början av 2025 för vidare beslut i kommunfullmäktige under kvartal 2 2025. Det nya boendet planeras stå klart kvartal 1 2028. Prognostiserad projektkostnad är cirka 517 mnkr inkl. moms.

Bergholmsbacken, Bagarmossen. Bolaget ska bygga ett nytt vård- och omsorgsboende med 72 lägenheter, dagverksamhet och träffpunkt inom ett större stadsutvecklingsområde i Bagarmossen. Ett inriktningsbeslut har fattats av bolagets styrelse under 2019. Detaljplanen godkändes i stadsbyggnadsnämnden december 2020 och antogs av kommunfullmäktige i december 2022. Planen överklagades men har vunnit laga kraft i april 2024. Genomförandebeslut i bolagets styrelse planeras till hösten 2025 för vidare beslut i kommunfullmäktige under våren 2026. Inflyttningen beräknas till 2029. Prognostiserad projektkostnad är cirka 213 mnkr inkl. moms.

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 och i kommunfullmäktige i dec 2023 men har överklagats. Preliminär inflyttning beräknas till 2030. Prognostiserad projektkostnad är cirka 379 mnkr inkl. moms.

Slakthusområdet, Johanneshov. Bolaget ska uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende i Slakthusområdet med 100 lägenheter. Vård- och omsorgsboendet kompletteras med cirka 27 seniorbostäder och ett aktivitetscenter. Detaljplanen var på samråd kvartal 2 år 2022 och på granskning under slutet av 2024. Styrelsen fattade ett inriktningsbeslut i december 2022. Inflyttningen beräknas till 2030. Prognostiserad projektkostnad är cirka 496 mnkr inkl. moms.

Hemsystem 1, Högdalen. Bolaget har i uppdrag att ersätta befintligt vård- och omsorgsboende på fastigheten Hemsystem 1 med ett nytt, som beräknas stå klart 2031. Fastigheten planeras innehålla ett vård- och omsorgsboende med 80-100 lägenheter och cirka 50 seniorbostäder. Efter att detaljplanen var på samråd i januari 2022 har det fortsatta arbetet med detaljplanen varit pausat i väntan på besked om stadens behov av den skola som ingått i detaljplanen. Planarbetet har återupptagits efter besked att skola inte behövs på fastigheten. Projektet kommer att tas upp för ny markanvisning. Inriktningsärende i bolagets styrelse planeras till hösten 2025.

Riksby, Bromma. Bolaget ska bygga ett nytt vård- och omsorgsboende med 80 till 100 lägenheter i Riksby i Bromma. Markanvisning har erhållits i februari 2023. Arbetet med en ny detaljplan har påbörjats hösten 2023 med färdig plan 2027. Projektet beräknas vara klart 2032 men en paus i planarbetet har nyligen aviserats då staden behöver mer tid för att utreda områdets förutsättningar och projektet kan därmed komma att försenas

Dalen 20, Enskededalen. Efter Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutat att säga upp hyresavtalet för Enskededalens servicehus så har bolaget arbetat med att genomföra underhåll och anpassa fastigheten till cirka 200 seniorbostäder. Ett genomförandebeslut fattades av kommunfullmäktige under 2020. Prognostiserad projektkostnad är 438 mnkr inkl. moms. Färdigställandetid för projektet är kvartal 2 2025

Mälteriet 2, Reimersholme. Fastigheten har ett omfattande underhållsbehov med bland annat stambyte, renovering av garage, nya fläktrum, byte av fönster med mera. Ett genomförandebeslut fattades av styrelsen i januari 2024. Genomförandet av underhåll och anpassning till en total investeringsutgift om cirka 372 mnkr inklusive moms i 2023 års penningvärde, godkändes i kommunfullmäktige i maj 2024. Produktion startade hösten 2024 och färdigställandet planeras till kvartal 1 2028.

Bygeln 5, Rågsved. Micasa Fastigheter har fått i uppdrag att bygga om del av fastigheten till kontor för Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning med cirka 265 arbetsplatser. Kontoret på cirka 6 000 m²

kommer att inrymmas i en huskropp. De 40 befintliga seniorbostäderna planeras för underhåll såsom stambyte och ytterligare 70 seniorbostäder tillskapas. Inriktningsbeslutet fattades av kommunfullmäktige kvartal 1 2024. Detaljplanen godkändes av stadsbyggnadsnämnden i december 2024. Den prognostiserade projektkostnaden är cirka 350 mnkr inkl. moms. Genomförandebeslut planeras till kvartal 2 2025. Färdigställande av projektet beräknas till kvartal 3 2028.

Trossen 13, Kungsholmen. Fastigheten har ett omfattande underhållsbehov vilket innefattar bland annat avloppssystem, ventilationssystem, fasad och fönster. Hela fastigheten behöver tomställas inför projektet. Förslaget är att fastigheten efter genomförd upprustning innehåller 120 lägenheter i vård- och omsorgsboende och cirka 112 seniorbostäder. Styrelsen fattade inriktningsbeslut i juni 2024 med en prognostiserad projektkostnad om cirka 902 mnkr inklusive moms. Inriktningsbeslut i kommunfullmäktige i december 2024. Uppstart av genomförande kan ske under tredje kvartalet 2026 och pågå fram till 2029.

Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	142
Balansomslutning	7 460 504

Analys

Bedömning av bolagets interna kontroll

Bolaget bedömer att den interna kontrollen under år 2024 har varit tillräcklig. Läs mer i bilaga uppföljning av intern kontroll.

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 med en hög grad av tillgänglighet. Tillgänglighetsfrågor är en mycket viktig aspekt i arbetet med att utveckla bolagets fastigheter. I enlighet med ramprogrammen för nyproduktion av seniorbostäder och vård- och omsorgsboenden är en hög grad av tillgänglighet en grundpelare såväl i de enskilda lägenheterna som i de gemensamma utrymmena och utemiljön. Där det är möjligt strävar bolaget även efter utökad nivå av tillgänglighet vid ombyggnation av befintliga seniorlägenheter.

Under året har arbetet fortgått utifrån bolagets plan för ombyggnation och nyproduktion av såväl vård- och omsorgsboenden, LSS-bostäder som seniorbostäder. En viktig aspekt, som också är en stor utmaning, är att hyresnivåer behöver hållas på en överkomlig nivå så att bostäderna blir attraktiva och möjliga att hyra för så många enskilda som möjligt. Rimliga hyresnivåer är också viktigt för stadsdelsförvaltningarna vid blockförhyrning av bolagets fastigheter.

Stadens insatser till bland annat äldre personer som lever i hemlöshet är fortsatt prioriterat. Som ett led i detta arbete ska bolaget förmedla cirka 25 seniorbostäder årligen via SHIS till personer över 65 år som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Under 2024 har SHIS tackat ja till 12 av de 14 lägenheter som bolaget har förmedlat till stiftelsen. Orsaken till att SHIS i vissa fall tackar nej är att de vid tidpunkten för erbjudandet inte har haft något behov. I och med stödet av SHIS äldrelots, har 15 personer övertagit hyreskontraktet under året och därmed kommit ur sin hemlöshet. Totalt har 78 personer som har erbjudits en

seniorbostad inom ramen för detta arbete övertagit sitt hyreskontrakt sedan införandet 2018.

Under året har Micasa Fastigheter även fortsatt arbetet med vräkningsförebyggande åtgärder som bland annat innebär att bolaget handlägger alla hyresärenden individuellt med målet att undvika vräkning av bolaget direkthyresgäster. Därutöver fortsätter bolaget samarbetet med övriga aktörer inom staden vid uppkomna behov av boende för nyanlända. Vid eventuell tomställning, och om fastighetens skick medger det, ser bolaget alltid över möjligheten till att temporärt hyra ut bostäder och lokaler i avvaktan på permanent användning för bolagets prioriterade målgrupper.

Utöver att Micasa Fastigheter genomgående har ett stort fokus på tillgänglighetsfrågor i arbetet med att förvalta och utveckla bolagets fastigheter, har ett särskilt arbete genomförts under året för att se över och ta fram förslag till nya aktiviteter inom bolaget i syfte att uppnå relevanta fokusområden enligt stadens reviderade program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029.



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 med målet att stödja och underlätta ett självständigt liv samt öka förutsättningar för kvarboende. Under året har ett arbete inletts med att revidera ramprogrammet.


I bolagets seniorbostäder är möjlighet till social gemenskap även en viktig aspekt som också utgör en del av målen för en äldrevänlig stad. Utgångspunkten är att det alltid ska finnas tillgång till lokaler för social gemenskap som möjliggör ett aktivt liv och bolaget ger också stöd för att bilda och hålla samman trivselsråd för att öka gemenskapen inom boendet. Trivselsråden bidrar till att bryta ofrivillig ensamhet och social isolering och utgör därmed en ytterligare trygghetsfaktor för bolagets seniorhyresgäster.

Vid majoriteten av bolagets seniorboenden finns därutöver tillgång till aktivitetscenter som drivs av respektive stadsdelsförvaltning. Bolaget för vid behov en dialog med stadsdelsförvaltningarna kring möjligheten att tillskapa aktivitetscenter där det i dagsläget saknas och aktivitetscenter planeras in i bolagets kommande nyproduktion och omvandling till seniorbostäder. I samråd med stadsdelsförvaltningarna, kommer bolaget inom kort att påbörja ett arbete med att ta fram ett ramprogram för aktivitetscenter i tillkommande såväl som i befintliga seniorbostäder.

Bolaget deltar i det årliga arbetet med att revidera stadens äldreboendeplan. Bolaget ska ha en ledande roll i äldreboendeplaneringen och har i uppdrag att uppföra nya seniorbostäder och vård- och omsorgsboenden för att möta behoven hos den åldrande befolkningen. Arbetet har under året även fortgått vad gäller planeringen av den nybyggnation av vård- och omsorgsboenden som hittills har fastställts med staden som huvudman fram till 2040. Samtliga nybyggnationer planeras i enlighet med bolagets reviderade ramprogram för vård- och omsorgsboende i syfte att bli trygga, trivsamma och resurseffektiva för både boende och personal.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Ljudanpassa samtliga fastigheter med bristfälliga hörselmiljöer				 Fortsatt inventering och åtgärder för att säkerställa bra hörselmiljöer i fastigheterna Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Arbete med inventering har planerats och genomförts i ett antal fastigheter under året. Då bolaget har många projektfastigheter har det säkerställts att utredning av ljudmiljöer är en del av bolagets krav för dessa ombyggnads- och nybyggnadsprojekt.</p> <p>Utöver detta har förslag till ansvarsfördelning för hörslingsor tagits fram till tolkningsgruppen för samverkansavtalet.</p>
 Tillsammans med berörd stadsdelsnämnd säkerställa gemensamhetsytor och aktivitetscenter i tillkommande såväl som befintliga seniorbostäder				<p>✔ Dialog med stadsdelsförvaltningar för att utöka antalet aktivitetscenter alternativt utöka gemensamhetsutrymmen i fastigheter utan aktivitetscenter</p> <p>Analys</p> <p>Dialog sker löpande med stadsdelsförvaltningar. Under året har frågan bland annat tagits upp i flera aktuella ärenden där ombyggnation till seniorbostäder har färdigställts eller planeras i befintliga fastigheter.</p>
				<p>▶ I samråd med stadsdelsförvaltningar ta fram ett ramprogram för aktivitetscenter.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med att ta fram ett ramprogram för aktivitetscenter kommer att inledas under 2025.</p>
				<p>✔ Delta i internationella samarbeten såsom EAN för erfarenhetsutbyte</p> <p>Analys</p> <p>Representanter från bolaget och styrelse har deltagit i en studieresa i Tjeckien under våren. Representant från bolaget deltog även i EANs årliga konferensen</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				i Aten.
				 Micasa Fastigheter i Stockholm AB ska i samråd med intresseorganisationer undersöka efterfrågan för fler seniorbostäder med hbtqi-inriktning och påbörja planeringen för det, om behov finns Analys En dialog har förts med företrädare för en hyresrättsförening med HBT-inriktning, som sedan 2013 blockförhyr ett antal seniorbostäder av Micasa Fastigheter. I slutet av året har dialogen inriktats mot eventuell möjlighet till blockförhyring av ett antal seniorlägenheter inom fastigheten Dalen, som efter ombyggnation kommer att stå klart för inflyttning under våren 2025 (se vidare text under mål 3.7 för mer information).

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 bolaget äger och förvaltar syns i entréer, allmänna utrymmen och trädgårdar i och kring fastigheterna. I bolagets egen konstbok har ett representativt urval av Micasa Fastigheters konst samlats.

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

Under våren har bolaget, liksom tidigare år, samarbetat med Liljevalchs för att ta 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.

Under 2024 har tre konstprojekt blivit klara i fastigheterna Köpenhamn (Kista), Stranninge (Tensta) och Fruängsgården (Fruängen).

Under året startades ytterligare flera 1%-konstprojekt i samband med pågående ny- och ombyggnationsprojekt.

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




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









Bolagets arbete med att minska direkta och indirekta utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser har fortgått under året. I detta arbete ingår bland annat val av material för byggande, transporter, energianvändning i fastigheter och i byggprojekt samt cirkulärt tänkande och återbruk. Staden har under årets sista månad lagt fast klimathandlingsplanen för perioden fram till 2030 vilken innebär att frågan får ytterligare fokus under kommande år.


Bolagets arbete inom cirkulärt byggande, med fokus återbruk, har fortgått under året. Lokala återbrukshubbar för enskilda projekt har upprättats och en större hubb inom staden är på väg att starta. En målsättning är att projekt genomförs där delning mellan interna och externa projekt inom staden sker. Erfarenheterna från återbruksprojekten är fortsatt positiva och bolaget kan se en ökad mängd återbrukade produkter i produktionen. Insatserna bidrar till minskade klimatutsläpp men ökar också förståelsen för cirkularitet i allmänhet.



I upphandlingar och inköp ställer bolaget riktade krav avseende utsläppsminskning. Kraven anpassas till det aktuella avtalet och kan till exempel beröra val av bränslen, planering av rutter, metoder för el- och/eller värmeframställning, materialval eller ambitioner kring återbruk.










Det finns ett fortsatt behov av att säkerställa ett svalt inomhusklimat under varma sommarperioder för bolagets målgrupp av hyresgäster. Bolaget strävar efter att i första hand bemöta behovet genom passiva lösningar som exempelvis fasadskuggning eller solfilm men även aktiva lösningar som komfortkyla utreds i särskilda fall.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att fler av bolagets nyproducerade seniorbostäder ska byggas helt i trä.				 Besöka träbyggnader och i dialog med marknaden och beställare samt byggherrar som byggt i trä, utreda möjligheter- och risker med träbyggnad Analys Under året har nyproduktionsprojektet Tönsberg startat, där stommen byggs i trä. Fokus under året har legat på att identifiera hur uppföljning för insamling av erfarenheter ska ske efter projektet avslut med syfte att utreda möjligheten att skala upp träbyggandet och utföra det i större skala. Detta i syfte att även inhämta erfarenhet för att analysera risker, möjligheter och erfarenheter.
				 Utreda och besluta vilken plats/fastighet som skulle vara lämplig för Micasa. Analys Som framgår av ovan analys har ett nyproduktionsprojekt avseende ett LSS-boende på fastigheten Tönsberg startat under året och där stommen





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				byggs i trä. Målet är att samtliga friliggande LSS-bostäder framöver ska byggas med trästomme.
 Bidra till att uppfylla staden mål om att minska energianvändningen med 10 procent genom smart digital styrning, utfasning av direktverkande elsystem och energikrävande belysning samt energieffekviserande åtgärder vid renovering och ombyggnation				<p> Fortsätta utveckla fastighetsautomationssystemen.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med modernisering och utveckling av bolagets fastighetsautomationssystem fortlöper. Under året har arbetet med att integrera systemen mot ett överordnat scadasystem fortsatt. Utökning och översyn av sensorer fortlöper och bolagets projekteringsanvisningar har implementerats i projekten. Utöver detta pågår ett pilotprojekt med sensorer i källsorteringskärl för att optimera tömning utifrån hyresgäst- och miljöperspektiv.</p> <p> Ventilations- och värmesystem moderniseras och injusteras</p> <p>Analys</p> <p>I det planerade underhållet prioriteras injustering av värme- och ventilationssystem. Bolaget genomför under året ett antal projekt med ventilations- och värmeåtgärder.</p> <p>Bolaget arbetar enligt process för underhållsplanering där dessa åtgärder är en del av prioriteringsordningen och en del av fastigheternas underhåll.</p>
 Fortsätta arbetet för att skapa gröna och trevliga utemiljöer i anslutning till bolagets fastigheter i hela staden.	  Utemiljöindex Analys	89	87	<p> I samarbete med stadsdelsnämnderna undersöka och säkerställa utemiljön vid demensboendena</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under året fortsatt att utveckla utemiljöer för att skapa trivsamma och trygga närmiljöer kring våra byggnader.</p> <p> Projekteringsanvisningar och ramprogram är styrande dokument i projektering och planering av utemiljöer</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets ramprogram och</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>projekteringsanvisningar utgör kravställningen i varje projekt. Sakkunniga granskar därefter tillsammans med projektörer och säkerställer att alla handlingar går i linje med ramprogrammen och att utemiljön projekteras för att tillskapa en bra utemiljö.</p>
 Fortsätta arbetet med klimatanpassning av byggnader och utemiljöer med särskilt fokus på värmebölja				<p>✔ Fortsätt dialog med staden och verksamheter avseende fjärrkyla</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har fortsatt dialog med staden kring fjärrkyla och åtgärder för att minska effekter av värmebölja. I dialog med SLK har kostnaden för installation av fjärrkyla bedömt vara hög och andra alternativ prioriteras. Bland annat ser bolaget över möjligheten till frikyla via bergvärmesystem vid större ombyggnadsprojekt och i nyproduktionen, där det är möjligt.</p>
				<p>✔ Utreda möjlighet för energilagring geoteknik, akvifer lagring och batterilagring.</p> <p>Analys</p> <p>Marknadsundersökningar pågår fortsatt och utredning om hur framtidens energilagring kan appliceras i fastigheters energilagring. Batteriteknik tillsammans med geoteknik är eventuellt en framtida lagringsmöjlighet.</p>
				<p>✔ Utvärdera passiva skydd i klimatskärmens egenskaper mot värmelaster och kyla för att öka klimatskalets U-värde och termiska skydd.</p> <p>Analys</p> <p>Passiv skydd har varit ett fokusområde under året för nyproduktionsprojektet Ånn. Under projekteringsmötena har fokus legat på att utreda olika typer av material samt deras påverkan på utfallet. Projekteringsgruppen har gjort djupgående utredningar på enskilda produkter och dess U-värden med syfte att välja den bästa tänkbara. Som</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				genomförande och uppföljningsmetod har även simulering genomförts med syfte att identifiera kritiska områden.
 Fortsätta öka andelen återbrukat material vid ny- och ombyggnation				<p>✔ Kravställa återbruk av material och arbetssätt i samband med upphandlingar.</p> <p>Analys</p> <p>Under året har cirkulärt byggande med fokus på återbruk kravställts i samtliga upphandlingar. Fokus har legat på att kravställa återbruk på specifika material som enligt erfarenheter är lättare att återbruka, kravställa arbetssätt som från tidigare projekt visat sig öka återbruksomfattningen samt efterfråga att entreprenören i samverkan med projektet utreder hur projektet kan arbeta med verifierbar materialåtervinning som en sista åtgärd om återbruk inte visar sig möjligt. I de projekt som kommit tillräckligt långt så uppföljning kunnat ske har utfallet visat på positiva resultat. Uppföljningarna har visat att fler material har återbrukats och att fler hållbara samt innovativa lösningar implementerats i projekten.</p>
 I huvudsak nå en miljöbyggnadsstandard minst miljöbyggnad silver				<p>✔ Utredda certifiering enligt miljöbyggnad guld i 2024 års nyproduktion och kravställa silver i större ombyggnadsprojekt</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under året utrett möjligheten till miljöbyggnad guld, men kommer att arbeta vidare med miljöbyggnad silver enligt stadens direktiv. För samtliga ombyggnadsprojekt har Miljöbyggnad 3.2 betyg silver arbetats in i kravställningarna för samtliga stora projekt. Fokus har där legat på att följa certifieringssystemet och utföra aktiviteter som säkerställer att projektet har de verifieringar som skulle ha krävts enligt systemet. De genomförda aktiviteterna och verifieringarnas utfall har visat</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				på väldigt positiva resultat.
 Inom ramen för svenskt och europeiskt klimatkontrakt 2030 arbeta med utvecklade samarbeten, innovativa arbetssätt och en ökad externfinansiering från staten och EU för att åstadkomma en snabbare klimatomställning				 Se över möjligheter att söka extern finansiering från EU Analys En intern arbetsgrupp har under året skapats inom bolaget i syfte att arbeta mer aktivt för att se över möjligheter till extern finansiering, både via EU och statligt tillsatta medel. Arbetsgruppen har bland annat deltagit i ett dialogmöte med Internationella enheten vid stadsledningskontoret samt undersökt möjligheten att söka medel via det så kallade Klimatklivet för ett specifikt projekt.
 Installera solceller på alla tak där det lämpar sig, vid nybyggnation såväl som på befintliga fastigheter				 Fortsatt projektering och installation av solceller Analys Bolaget har under året fortsatt enligt uppsatta mål gällande installation av solceller och har avsatt medel för att projektera och söka bygglov för en större mängd installationer för att kunna utföra enligt planering i budget.
 Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen				  Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen Analys Bolaget inventerade var det lämpar sig att installera solceller 2014-2015 och följer bolagets plan för installation och prioriterar utifrån budgetmedel och ökar kontinuerligt den lokala elproduktionen.
 Utveckla arbetet med att skapa ett gott och svalt inomhusklimat även under värmeböljor och årets varma månader, samt hålla bolagets strategi för värmeböljor uppdaterad i enlighet				 Implementera åtgärder utifrån bolagets strategi för värmebölja Analys Implementering av åtgärder enligt strategi för värmebölja utförs enligt gällande underhållsplanering och prioriteras utifrån utsatta

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
med stadens miljöprogram				fastigheter. Detta är en del av företagets inarbetade process och följs årligen.
				<p>✔ Kravställa åtgärder i klimatskal i samband med förfrågningsunderlag och täthet i konstruktioner för att hålla värme/kyla på rätt sida om klimatskalet.</p> <p>Analys</p> <p>I samband med upphandling av entreprenader ingår krav på minskad total energianvändning. Klimatskal utreds i samband med projektering av system- och bygghandlingar. Klimatskalets egenskaper ska främja bra inomhusklimat vid extremväder. Vid totalrenovering av befintliga fastigheter, utreds som huvudregel möjlighet att tilläggsisolera fasaden för att öka fasadens U-värde. Även öppningar med glasfönster ingår i utredningen.</p>
				<p>✔ Uppdatera bolagets strategi för värmebölja i enlighet med stadens miljöprogram</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets strategi för hantering av värmebölja är fortsatt aktuell. Med anledning av arbetet inom stadens arbetsgrupper för klimatanpassning och av det nya miljöprogrammet med bilagor kan det finnas anledning att se över innehåll och agerande under 2025.</p>
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt Analys	100 %	100 %	
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet Analys Nyproduktionsprojekten	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Tönsberg och Ånn är de projekt som pågått under året. I båda projekten har det krävts och arbetats i de styrande handlingarna att koppar, zink och dess legeringar inte får finnas i klimatskal samt stuprör.			
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent Analys	100 %	100 %	
	 Elproduktion baserad på solenergi Analys Bolaget solcellsanläggningar har inte producerat energi i den takten som var planerat. En ny anläggning har tagits i drift under året, men årsutfall saknas.	416 MWh	468 MWh	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²) Analys Bolaget når inte uppsatt mål, trots en sänkning från 119,2. I utfallet ingår verksamhets- och hyresgästel utifrån energicentrums anvisningar. Målbilden är beräknad utan verksamhets- och hushållsel. Bolaget kommer fortsätta arbeta under kommande år för att sänka energianvändningen.	115,52 kWh/m ²	114 kWh/m ²	
	 Köpt energi i stadens organisation	94,5 GWh	93 GWh	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Analys</p> <p>Bolaget konstaterar att energianvändningen har minskat, men når tyvärr inte uppsatt mål. Även om siffrorna är normalårskorrigerade har den kalla vintern och våren påverkat resultatet negativt.</p>			
	<p> Relativ energianvändning</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget når inte uppsatt mål, trots en sänkning från 119,2. I utfallet ingår verksamhets- och hyresgästel utifrån energicentrums anvisningar. Målbilden är beräknad utan verksamhets- och hushållsel. Bolaget kommer fortsätta arbeta under kommande år för att sänka energianvändningen.</p>	115,52 (kWh/enhet)	114 (kWh/enhet)	



2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

Micasa Fastigheter arbetar för att öka den biologiska mångfalden inom och kring sina fastigheter. Detta görs bland annat genom att släppa upp ängsmark, tillåta dödved, uppsättning av fågelholkar och bihotell, aktiva val av växtlighet och förstärkningsarter. Biologiska mångfalden kommer ingå som krav i samband med entreprenadupphandlingar. Insatser och åtgärder kommer att utvärderas i samband med anbud.

Bolaget uppdaterar kontinuerligt strategin för hantering av värmeböljor och har genomfört diverse åtgärder för att säkerställa inomhusklimat samt minimera översvänningsrisker. Stadens karteringar avseende värme och skyfall ligger till grund för riskvärdering avseende respektive fastighet.

I nyproduktion och vid större ombyggnationer strävar bolaget efter att förse byggnaderna med växttak (sedum).

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p> Prioritering av åtgärder för skyfall dokumenterat i ordinarie underhållsplan.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med att implementera åtgärder för</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>skyfall har under året fortsatt med fokus på riskfastigheter. Parallellt har en upphandling av ett nytt system för myndighetsbesiktningar och underhållsplanering startats upp för att digitalisera och utveckla bolagets underhållsplanering. Åtgärder prioriteras årligen i budgetarbetet enligt bolagets prioritering för underhållsåtgärder.</p>
				<p> Stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och trafiknämnden ska i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden, utbildningsnämnden, stadsdelsnämnderna, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och SISAB utreda hur effekter av värmebölja kan inkluderas och hanteras i stadsutvecklingsprocessen</p> <p>Analys</p> <p>Micasa har under året deltagit i olika utvecklingsforum i staden när det gäller klimatrisker kopplat till värmebölja och skyfall. Något initiativ till att utreda hur värmebölja kan inkluderas och hanteras i stadsutvecklingsprocessen har inte påbörjats.</p>
				<p> Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB och i samråd med kommunstyrelsen påbörja arbetet med att ta fram</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall Analys Micasa har under året deltagit i inledande workshops i linje med målet och påbörjat planering för ett antal geografiska områden tillsammans med övriga aktörer.
				✔ Öka andelen av biokol Analys Bolaget har under året ersatt jord i planteringar med biokol så långt det är möjligt efter tillgång på biokol.
				✔ Ökad biologisk mångfald genom ängsmark Analys Bolaget har under året utökat ängsmark i fastighetsbeståndet och fortsätter arbetet i samarbete med hyresgäster och markskötsel företag.


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

Bolaget har arbetat vidare med ägardirektivet om utbyggd laddinfrastruktur. De tekniska förutsättningarna för installation i bolagets garage har kartlagts. Fokus har varit 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 de enskilda uthyrningarna 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.

Ett viktigt steg för att komma vidare är att ta fram en affärsmodell för uthyrningarna. Bolaget har gjort ett pilotprojekt på egna kontorsfastigheten i Husby och laddpunkterna har tagits i bruk under 2024.


Erfarenheter från det projektet har gett goda insikter i hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. En utmaning med utbyggnaden är att motivera miljoninvesteringar utan ekonomisk täckning samtidigt som bolagets ekonomi redan visar negativa siffror med anledning av stora investeringsbehov i befintliga fastigheter och kommande nyproduktion. Alternativ affärsmodell behöver utredas för att inte belasta bolagets ekonomi, och i förlängningen de äldre som bor i bolagets fastigheter. Arbetet tillsammans med Stockholm Parkering pågår för att tillsammans se över det gemensamma avtalet mellan parterna.

Vid upphandlingar ställs anpassade krav på transporter och fordonsflotta för att minska utsläppen av växthusgaser. Ruttplanering, teknikval och bränsleval är exempel på sådant som anpassas och kravställs. Efterlevnaden kontrolleras löpande i samband med avtalsuppföljning och entreprenad-/driftmöten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur Analys Arbete tillsammans med Stockholm Parkering pågår för att tillsammans se över det gemensamma avtalet mellan parterna för att därefter komma vidare i utbyggnaden. Bolaget saknar fyra platser för att nå målet.	4,7 %	5 %	

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

Bolaget har under året fortsatt arbetet med att skapa giftfria miljöer genom inventering och sanering av fastighetsföreningar. Byggvarubedömningens verktyg används för att minska byggmaterialens negativa inverkan. Utöver det så deltar bolaget i ett flertal forum för att samordna arbetet tillsammans med andra aktörer i staden samt utveckla utomhusmiljön.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen Analys Under året har samtliga projekt som avslutats levererat en digital loggbok innehållande produkter.	100 %	100 %	

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

Bolaget och staden står inför en historiskt stor utmaning då merparten av bolagets fastigheter är i behov av

större periodiskt underhåll. De fastigheter som byggdes på 1970 och 80-talen 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 och ett arbete med att prioritera insatserna har inletts. Flera stora upprustningar gör att investeringsvolymen kommer att vara högre ett antal år tills underhållet och anpassningarna är åtgärdade. Ur ett långsiktigt perspektiv kommer dessa fastigheter 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 att vara lägre än tidigare. En fastighetsutvecklingsplan är framtagen för att kunna hantera denna utmaning. Arbetet görs ur ett stadsövergripande perspektiv och samspelar med stadens äldreboendeplan och den nyproduktion som är planerad. Planen avser att belysa vilka totalupprustningar som krävs i de fastigheter som staden långsiktigt har behov av. Planen har presenterats för berörda nämnder och dialog kring genomförandet fortgår kontinuerligt. Dialog sker löpande tillsammans med Stadshus AB och stadsledningskontoret för hur bolagets ekonomi ska hanteras på bästa sätt. Som ett led i det här arbetet har bolaget fått i uppdrag att under 2024 i samarbete med kommunstyrelsen och Stadshus AB se över samverkansavtalet mellan bolaget och staden. I samband med det ska även resurstilldelning och utformning av äldreomsorgspengen, samt nettohyreskostnaden för nya vård- och omsorgsboenden ses över. Dialog har genomförts och underlag för hyresförändringar har presenterats. Arbetet behöver fortsätta under 2025.

Bolaget har affärsplaner för samtliga strategiska fastigheter, där beskrivs fastigheten ur ett tekniskt, ekonomiskt och behovsmässigt perspektiv. Arbetet är ständigt pågående och uppdateras löpande och är grund till bolagets fastighetsutvecklingsplan. Ett viktigt underlag för affärsplanerna är bolagets underhållsplanering.

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 arbeta för en effektiv verksamhet och administration. Fokus har legat på att hålla nere driftkostnaderna samtidigt som hög service erbjuds hyresgästerna. Eftersom bolaget fungerar som en beställarorganisation är det viktigt att uppföljning av upphandlade avtal och kontroll av leverantörernas arbete görs på ett noggrant och strukturerat sätt. Bolaget har fortsatt prioritera avtalsuppföljning och avtalsförvaltning för att ytterligare stärka arbetet med att säkerställa kvalitet och effektivitet. Bolagets större avtalsområde är inom fastighetsdrift och är fördelat på tre områden. Under 2024 togs beslut om att driftområde västerort tas över i egen regi från 1 oktober 2025. Det kommer vara stort initialt arbete att få förändringen på plats men förväntas ge besparingar i förlängningen. Vidare förväntas övertagandet förbättra leveransnivån genom egen bemanning med ett tydligt ansvar för respektive fastighet samt närhet och tillhörighet till Micasas organisation. Bolaget bedömer även att långsiktighet i skötsel och underhållsplanering kommer att förbättras samt att kundnöjdheten bland bolagets hyresgäster kommer att öka genom fast och tätare bemanning, lägre personalomsättning samt möjlighet att kunna erbjuda utökad service för hyresgästerna.

Stor del av bolagets intäkter kommer från bostadshyror, vilken förhandlas årligen med Hyresgästföreningen. Bolaget och Hyresgästföreningen har tagit fram en hyresförhandlingsmodell, som syftar till att skapa en mer transparent och systematiserad process för hyresförhandlingar. Bolaget kommer fortsätta arbeta för att få den officiellt undertecknad under 2025.

Bolaget bevakar möjligheten att söka extern finansiering från staten och EU, bland annat inom ramen för svenskt och europeiskt klimatkontrakt 2030 för att stärka den ekologiska och sociala hållbarheten. Vidare fortsätter bolaget verka för fler utvecklade samarbeten och innovativa arbetssätt för att åstadkomma en snabbare klimatomställning.


Den årliga kommunala revisionen från de förtroendevalda lekmannarevisorerna och de sakkunniga biträdena från revisionskontoret presenterades på styrelsemöte i mars. Bolaget har tagit upp sitt yttrande på rapporten på styrelsemöte i juni, där presenteras hur arbetet fortskrider med av revisionens identifierade områden. Särskild granskning har genomförts av skyfallsåtgärder. Åtgärder har genomförts i sex av elva fastigheter, de återstående tar lite längre tid att genomföra och planeras bli klara under 2025. Tidigare granskning av ÄTA (ändring, tillägg, avgående) i investeringsprojekt noterades att rutiner behövde tydliggöras. Arbetet pågår med att förtydliga rutinerna under året. Avseende offentlighet och sekretess kvarstår att säkerställa att gallring sker enligt stadens arkivregler. Utbildning av chefer har genomförts. Två arkivdagar per år erbjuds som komplement till det löpande arbetet. Ett större arbete pågår i projektform för att förbättra hanteringen och lagringen av fastighetsinformation. Inför 2025 har samtliga avdelningar och enheter satt mål och formulerat aktiviteter i verksamhetsplan kring informationshantering. En ny särskild granskning har genomförts av revisionskontoret avseende avtalsuppföljning. Resultatet kommer att presenteras i den ordinarie årsrapporten.






Systematiskt kvalitetsarbete


Bolaget har under året fortsatt det systematiska kvalitetsarbetet utifrån Stockholms stads kvalitetsprogram. Ett fokusområde har varit att utveckla struktur och kultur för att främja ett systematiskt innovationsarbete. Under året har bolaget etablerat ett innovationsråd, bolagets chefer har utbildats inom innovation och en kartläggning kring pågående förbättrings- och innovationsprojekt inom bolaget har genomförts. Utöver det har även ett arbetssätt för förbättrings- och innovationsprojekt tydliggjorts.

Bolaget har även arbetat vidare med att utveckla befintliga arbetssätt och ta fram nya rutiner. En strategi för projektkommunikation i byggprojekt har fastställts och likaså har riktlinjer för strategiskt IT-arbete tagits fram. Bolagets IT-råd har sett över behov av digitalisering och eventuella behov av kompletterande systemstöd. Under 2024 deltog en enhet från bolaget i Stockholms stads kvalitetsutmärkelse. Även fast enheten inte vann så gav det värdefull feedback som kommer användas för att utveckla arbetssätt och rutiner framöver. Insatser görs regelbundet för att etablera kvalitetsbegreppet inom organisationen.

Bolaget har även tagit fram struktur och arbetssätt för att bli mer av en lärande organisation, vilket kommer att vara en central grund i bolagets framtid när det gäller att utveckla och bibehålla kompetens.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel administrations- och indirekta kostnader Analys Den större skillnaden mot budget beror på högre pensionskostnader, tidigare erhållen premierabatt på den förmånsbestämda pensionen är inte kvar. Vidare har det skett några pensionsavgångar som	5,4 %	5,3 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	gör att utfallet ökat.			
	 <p>Avvikelse investeringsbudget, % Analys</p> <p>Skillnaden mellan budget och utfall beror på förseningar i ett antal projekt. Läs mer under ekonomisk analys.</p>	-23,89 %	900 mnkr	
	 <p>Direktavkastning Analys</p> <p>Driftnettot är lägre än i budget och marknadsvärdet på fastigheterna som påverkar nyckeltalet har ökat markant mot budget.</p>	2,55	3,22 %	
	 <p>Driftkostnad/kvm Analys</p> <p>Den största ökningen beror på förgäveskostnader från investeringsprojekt. Vidare har kostnaderna för markskötsel, snö- och halkbekämpning varit högre än budget. Mer utförlig förklaring finns under avsnittet analys av ekonomisk utveckling.</p>	716	686	
	 <p>Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys</p> <p>Det lägre utfallet förklaras bland annat av högre räntekostnader, mer utförlig förklaring finns analys av ekonomisk utveckling.</p>	-49	-14	
	 <p>Soliditet, % Analys</p>	27	25,1	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med Stockholms Stadshus AB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB se över samverkansavtalet mellan staden och dotterbolaget. I samband med detta även titta på resurstilldelningen och utformningen av äldreomsorgspengen, samt nettohyreskostnaden för nya vård- och omsorgsboenden Analys Dialog har genomförts och underlag för hyresförändringar har presenterats av bolaget. Återkoppling inväntas från stadsledningskontoret. Arbetet behöver fortsätta under 2025.

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

Bolaget fortsätter utveckla sitt arbete utifrån Stockholm stads näringslivspolicy. Micasa Fastigheter är ledande inom segmentet boende för äldre inom kommunen och huvuduppdraget är att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler till stadens verksamheter. Bolagets verksamhet inom samhällsfastigheter bedrivs på en konkurrensutsatt marknad och privata aktörer ökar sin närvaro parallellt med bolaget. Stadens äldreboendepplan säkerställer en blandning av nyproduktion fördelat på privata alternativ och den nyproduktion som bolaget bedriver.





Bolagets uppdrag är att tillhandahålla lokaler för stadens verksamheter samt hyresrätter för seniorer. En viss del av lokalerna hyrs ut till privata lokalhyresgäster. Bolaget arbetar för att det ska bli en bra sammansättning av hyresgäster inom fastigheterna. Bolaget ska erbjuda ett utbud som kompletterar de huvudsakliga kundernas behov och önskemål. Genom att säkerställa att hyresgästerna har bra miljöer bidrar bolaget till att stimulera tillväxt och företagsamhet. Ändamålsenliga och väl skötta fastigheter som är fullt uthyrda ger förbättrad service inom respektive närområde och bidrar till tillgänglighet för medborgarna. Bolagets fastigheter finns representerade inom staden vilket ger stor möjlighet att bidra positivt med attraktiva inkluderande miljöer samt stärka näringslivets tillväxt i alla stadsdelar, inte minst i ytterstadsstadsdelarna. Bolaget deltar även i lokala fastighetsägareföreningar för att skapa tryggare och attraktivare miljöer. Bolagets kontor med placering i Husby bidrar till att ge området attraktiva miljöer samt stärka det lokala näringslivet.

För att stimulera tillväxt och företagsamhet ser bolaget upphandlingar som ett viktigt verktyg. Micasa Fastigheter är en beställarorganisation som upphandlar all drift och underhåll av fastigheterna. Valet att vara

en beställarorganisation har gjorts för att använda bolagets resurser på ett effektivt sätt, samtidigt främjar det ett starkt näringsliv. Inför upphandling av nyproduktionsprojekten sker fördjupad kontakt med marknaden för att presentera projekten samt för att diskutera och informera om affärsmodell. Bolaget har även under året haft ett ökat fokus på dialog med marknaden vid upphandling av ramavtal för entreprenörer och konsulttjänster. Bolaget ingår och arbetar aktivt i Rättvist byggande tillsammans med övriga fastighetsbolag inom staden. Arbetet syftar till att motverka ekonomisk brottslighet, illegal arbetskraft och oegentligheter i byggbranschen. Arbetet omfattar tydliga arbetsrättsliga villkor, utbildningar, kartläggning av underentreprenörer samt oannonserade fysiska kontroller på byggarbetsplatser. För övriga upphandlade avtal fortsätter bolaget att prioritera det interna arbetet med uppföljning av externa leverantörer och entreprenörer, vissa avtalsområden kommer att väljas ut där externa kontroller kommer genomföras som ett komplement. Genom det här arbetet bidrar bolaget till stadens kraftsamling för att motverka välfärdsbrottslighet.

Bolaget säkerställer att EU-förordningen om sanktioner mot Ryssland genomförs. Inga kopplingar har identifierats direkt eller indirekt till ryska medborgare, fysiska eller juridiska personer, enheter eller organ som är etablerade i Ryssland. Vidare är upphandlings- och avtalsmallarna anpassade för att utesluta framtida kopplingar.

Bolaget har fortsatt utökat antal ferieplatser under året för att bidra till ökad sysselsättning bland ungdomar och långtidsarbetslösa.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				 Fortsätta följa upp ställda krav avseende sociala krav i upphandlade avtal. Analys Bolaget har fortsatt arbeta med frågan. Som exempel finns frågan med på dagordningen på uppstartsmötena med nya leverantörer.
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	23	18 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys Bolaget har flertalet gånger försökt att anställa via Stockholmsjobb men utan att kandidat funnits tillgänglig.	0	1 st	

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



Utbyggnad i form av nyproduktion och omvandlingar

I enlighet med den stadsövergripande äldreboendeplanen fortgår arbetet med sju nybyggnationer av vård- och omsorgsboenden varav sex projekt befinner sig i tidiga planeringsskeden. Det projektet som ligger närmast i planen, ett vård- och omsorgsboende i Årsta, beräknas vara färdigställt 2028. Utifrån äldreboendeplanens 60/40- princip vad gäller kommunalt respektive privat ägande av vård- och omsorgsboenden ska Micasa därutöver uppföra ytterligare 16 boenden fram till 2040. Det reviderade ramprogrammet för vård- och omsorgsboenden är utgångspunkt vid bolagets nyproduktion

Bolaget har ett nära samarbete med socialförvaltningen avseende planering av utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning. Arbetet inriktats mot att möjliggöra för fler friliggande LSS-boenden och gruppboenden enligt SoL utifrån stadens identifierade behov. Byggnation av ett LSS-boende i Järva har påbörjats under 2024 och därutöver pågår planering med sex projekt med friliggande LSS i tidiga skeden. För att tillskapa ytterligare friliggande bostäder för de aktuella målgrupperna planerar bolaget att förvärva fastigheter från i första hand SISAB som ser ett vikande behov och efterfrågan av förskolor.

Vad gäller nyproduktion av seniorbostäder fortgår bolagets plan för utbyggnad. Det pågår en revidering av planen i syfte att bland annat förtydliga var i staden nya seniorbostäder ska tillkomma och när i tiden dessa ska stå klara. Utbyggnaden ska följa den demografiska utvecklingen med ett särskilt fokus på stadsdelsområden med en högre grad av otillgängligt fastighetsbestånd. Planen förankras inom staden så att bolagets planering motsvarar stadens behov och äldreboendeplan, men behöver även utgå från bolagets kapacitet med hänsyn tagen till de stora underhållsbehov som finns i befintliga fastigheter samt att fler vård- och omsorgsboenden ska uppföras av Micasa.

Vid uppsägningar av befintliga boenden som stadsdelsförvaltningarna blockförhyr prövas alltid möjligheten till anpassning till seniorbostäder. Under 2024 färdigställdes 53 nya seniorbostäder i Tensta efter anpassning av en fastighet som tidigare innehöll servicehuslägenheter samt ytterligare 87 seniorbostäder efter ombyggnation av en befintlig fastighet i Fruängen.

Arbetet fortgår med ombyggnadsprojekt i sju befintliga fastigheter för anpassning till seniorbostäder. Projekten befinner sig i olika skeden och planeras ge ett tillskott på cirka 700 seniorbostäder. Majoriteten, drygt 500 bostäder, beräknas vara färdigställda under 2025 och 2026. Dessa är belägna i Enskededalen, Farsta strand, Norrmalm, Blackeberg och Axelsberg. Utredningar i tidiga skeden pågår för ytterligare fastigheter där möjligheten för att tillskapa seniorbostäder prövas som ett av flera alternativ av att utveckla fastigheten.

Det pågår planering i tidiga skeden för fem seniorbostadsprojekt i nyproduktion som kan ge ett tillskott om cirka 280 seniorbostäder. Det första projektet, med cirka 60 seniorbostäder, beräknas vara färdigställt 2028. Tre av seniorbostadsprojekten innefattar även nyproduktion av vård- och omsorgsboende. Ett antal ansökningar om markanvisningar har gjorts för fler planerade nyproduktioner.

Gällande nyproduktion ser bolaget stora utmaningar med att arbeta fram projekt som uppfyller alla krav som ställs i förhållande till att hyrorna ska hållas på en rimlig nivå samtidigt som investeringen även behöver vara lönsam för bolaget. Detta främst utifrån att det ställs en mängd detaljerade krav vid nybyggnation som bolaget behöver förhålla sig till och det finns en tendens att dessa krav utökas. Förutom de krav som ställs i lagar och förordningar, ställer staden internt också detaljerade krav i detaljplaner som kan riskera möjligheten till att genomföra vissa planerade projekt i nyproduktion.

En annan stor utmaning inför nyproduktion är också att det finns betydande svårigheter att hitta lämplig mark inom staden, framför allt i innerstaden, men även i andra områden där det finns behov av att utöka vård- och omsorgsfastigheter och seniorbostäder. Det finns också svårigheter kring att få markanvisningar som medger större byggnader. Vid nybyggnation av vård- och omsorgsboenden krävs det ett relativt stort antal lägenheter för att driften ska fungera ekonomiskt för berörd stadsdelsförvaltning. Det medför ett behov av tomtmark som tillåter högre bebyggelse på upp till 6-7 våningsplan, vilket kan vara mycket svårt att hitta i en del områden inom staden.

I förhållande till bolagets uppdrag och ägardirektiv, ser Micasa mot denna bakgrund ett stort behov av att vidareutveckla samverkan och dialogen inom staden gällande markanvisningar, tidiga markreservationer, detaljerade krav och styrning som ställs internt vid nybyggnationer. I annat fall finns det en uppenbar risk för att bolaget inte kommer att kunna leverera samtliga nybyggnationer i enlighet med den planering som finns för vård- och omsorgsboenden, LSS-bostäder och seniorbostäder.

Behov av genomgripande upprustningar i befintliga fastigheter

Merparten av Micasas fastigheter är byggda på 1970- och 80-talet och står nu inför stora underhållsbehov. Fastigheternas ålderskoncentration gör att många genomgripande upprustningar till viss del kommer att behöva ske parallellt. Bolaget har tagit fram en plan för genomförande av upprustningen som sträcker sig över en period om knappt femton år. Planeringen utgår från fastigheternas behov av underhåll samt ett flertal olika hänsynstaganden såsom möjlighet till eventuell evakuering. Under året har bolagets styrelse hittills fattat beslut om fyra utredningsärenden, ett inriktningsärende och ett genomförandeärende rörande underhåll och utveckling i enlighet med bolagets plan. Arbete fortgår med ytterligare ärenden.

Genomgripande upprustningar pågår eller kommer startas upp under de närmsta åren där tidigare boenden har avvecklats och där Micasa kommer att anpassa dessa till seniorbostäder. Därutöver kvarstår cirka 15 fastigheter där genomgripande upprustning behöver genomföras inom de kommande åren, vilket innebär att de fastigheterna kommer att behöva tomställas inför genomförandet. Alla tomställningar kan dock inte mötas med en fastighet att evakuera till, även om nyproduktionen nyttjas, utan en konsekvens av detta kommer oundvikligen att bli en kapacitetsminskning inom Micasas bestånd under en period. I den stadsövergripande boendepånen ska hänsyn tas till Micasas analys av behovet av underhåll i befintliga vård- och omsorgsboenden.

Det krävs ett tätt samarbete och dialog med stadens verksamheter och hyresgäster för att upprustningen ska kunna planeras och genomföras på ett så bra sätt som möjligt. Samarbete pågår med berörda inom staden för planering och förankring.

Genomförandet av det genomgripande underhållet kommer att få stor påverkan på bolagets ekonomi under de kommande åren. Till detta tillkommer den nybyggnation som bolaget ska bygga fram till 2040. Ekonomin i planen ses över kontinuerligt och för de enskilda fastigheterna behöver det säkerställas att de kan utvecklas till att bli bra och effektiva fastigheter för verksamheterna i framtiden. För fastigheter med ett omfattande underhålls- och/eller ombyggnadsbehov, som långsiktigt inte bedöms strategiskt viktiga för bolaget, prövas även andra alternativ.

Under året har ett par stadsdelsnämnder beslutat att avveckla befintliga servicehus. Detta främst på grund av att behov och efterfrågan av den boendeformen har minskat under senare år. En ytterligare orsak till att sådana beslut nu fattas är att aktuella fastigheter står inför genomgripande upprustningar. Vad gäller servicehus, som i regel har relativt stora ytor i form av korridorer, samlings-salar och andra typer av gemensamhetsutrymmen, leder en upprustning till betydande merkostnader för stadsdelsförvaltningarna i form av ökade hyreskostnader efter genomförd renovering. Vid varje sådant ställningstagande är det alltid respektive stadsdelsnämnd som avgör och beslutar om eventuell avveckling av servicehuslägenheter. I vissa fall kan aktuell fastighet anses lämplig att omvandla till vård- och omsorgsboende, vilket respektive stadsdelsnämnd i sådana fall beslutar om och beställer av Micasa. I andra fall kan det hända att stadsdelsnämnden beslutar att säga upp aktuellt hyresavtal med Micasa avseende servicehuslägenheter, vilket i sin tur kan leda till att Micasa beslutar att omvandla dessa till seniorbostäder efter genomförd renovering.

Service och information till befintliga och framtida seniorhyresgäster

Flera av de som söker seniorbostad via Micasas särskilda förmedlingsregler har olika former av behov av stöd och hjälp, vilket leder till ökade förväntningar på bolagets koncept för seniorbostäder. Det är därför viktigt att nå ut med information till stadens seniorer och till stadsdelsförvaltningarna om vad Micasas seniorbostäder kan erbjuda, men även att se över och utveckla bolagets koncept gällande bland annat möjliga tilläggstjänster och annan service som eventuellt skulle kunna erbjudas till seniorhyresgäster.

Information och marknadsföring av seniorbostäder som boendeform är också en prioriterad fråga som under året har fortgått och även kommer att behöva intensifieras med anledning av den planerade utökningen av bolagets seniorbostäder under de kommande åren.

Som ett led i detta arbete har bolaget under året bland annat muntligen informerat om bolagets seniorbostäder för lokala pensionärsråd inom några stadsdelsförvaltningar samt vid ett antal medlemsmöten för olika pensionärsorganisationer och andra typer av sammankomster för äldre som har anordnats av stadsdelsförvaltningar eller intresseföreningar, bland annat inom Järva. Bolaget har även anordnat öppet hus i de nyrenoverade seniorbostäder som har färdigställts under året i syfte att ge intresserade möjlighet att få se ett antal lägenheter, få svar på eventuella frågor och på så sätt bilda sig en uppfattning om boendeformen.





Bolagets arbete med äldre som lever i hemlöshet eller av andra skäl har svårt att komma in på bostadsmarknaden beskrivs under målområde 1.3.








Fokus Järva

Bolaget bidrar i stor utsträckning till Fokus Järva. Detta bland annat genom det nybyggda vård- och omsorgsboendet i Rinkeby, renoveringen av Kista vård- och omsorgsboende och servicehus där även ett av husen har byggts om till 98 nya seniorbostäder som stod klara för uthyrning i början av hösten 2023. Bolaget har också byggt om en del av en fastighet i Tensta till ett nytt kontor som hyrs ut till stadsdelsförvaltningen och i samma fastighet färdigställdes även 53 nya seniorbostäder för inflyttning i februari 2024.

Vidare har bolaget, tillsammans med stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen, arbetat med att utveckla ett nytt LSS-boende på fastigheten Tönsberg i Husby. Byggnationen startade under hösten 2024.

Därutöver deltar bolaget i lokala fastighetsägarföreningar för att skapa trygga och attraktiva miljöer och bolagets kontor i Husby bidrar också till att stärka det lokala näringslivet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbeta med den stadsövergripande boendepaneringen och planen för nybyggnation av seniorboenden				<p> Slutföra revidering av planen för utbyggnad av seniorbostäder</p> <p>Analys</p> <p>Ett arbete har påbörjats och kommer att slutföras under 2025.</p>
 Pröva andra alternativ för fastigheter med underhållsbehov och som inte är långsiktigt strategiskt viktiga för bolaget.				<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 berörda stadsdelsförvaltningar prövas alltid möjligheten att anpassa uppsagda lokaler till seniorbostäder. Under året har arbetet fortgått med planerad</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				anpassning till seniorbostäder i flera fastigheter.
 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 under året. I vissa projekt har tidplanen skjutits fram jämfört med vad som anges i den senaste boendeplanen, vilket kan kopplas till olika typer av komplikationer i detaljplaneprocesser.
 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 har fortgått under året. Under hösten har en nybyggnation av ett LSS-boende i Järva startas.
 Utveckla arbetet med att integrera äldreboendeplaneringen och behovssituationen i arbetet med underhållsplaneringen				 Fortsatt arbete med bolagets fastighetsutvecklingsplan i dialog med stadsdelar och äldreförvaltningen Analys En uppdaterad fastighetsutvecklingsplan har tagits fram under året och ett nytt arbetssätt med tillhörande rutiner för löpande uppdatering av planen har implementerats.
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys	189		

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

I och med att antalet äldre ökar i staden behöver bolagets fastighetsbestånd växa och utvecklas. För att möta detta har anpassningar gjorts inom bolagets organisation som också har utökats med fler medarbetare.

Bolaget har tagit fram struktur och arbetssätt för att bli mer av en lärande organisation, vilket kommer att vara en central grund i bolagets framtid när det gäller att utveckla och bibehålla kompetens.

Det är viktigt för bolaget att vara en attraktiv arbetsgivare för att säkerställa en god personalförsörjning. Arbete med employer branding pågår kontinuerligt, samt ett strukturerat kompetensutvecklingsarbete för både chefer och medarbetare. Bolaget satsar på förmåner som främst ligger inom ramen för hälso- och friskvård.




Bolaget arbetar kontinuerligt med att utveckla ledarskapet i enlighet med Stockholms stads chefsprofil. Chefer i bolaget ska leda verksamheten effektivt och enhetligt utifrån verksamhetens behov och överenskomna metoder. Bolaget har genomfört chefsdagar som ett led i att säkerställa hög kompetens hos cheferna. Dessa har under 2024 blivit utbildade i svåra samtal, innovationsarbete och kompetensbaserad rekrytering.



Övergripande utbildningsinsatser genomförs löpande för bolagets medarbetare efter behov. Tre introduktionsdagar har genomförts för nyanställda. Bolaget har fokuserat extra på att etablera "innovation" som arbetssätt och kultur inom verksamheten. Ett innovationsråd har startats upp och samtliga chefer har utbildats inom "innovation". Temaveckor med extra fokus på värdegrunden har genomförts för bolagets medarbetare under året.

Resultatet från den årliga medarbetarenkäten har levererats och arbetet med att upprätta handlingsplaner inom varje enhet har pågått under året. Bolaget har ökat sina AMI-värden under året och siktar på fortsatt ökning kommande år.

Lagkrav på årlig lönekartläggning efterföljs, ett aktivt arbete för att säkerställa likabehandling sker vid varje rekryteringstillfälle och dessutom arbetar bolaget aktivt med att vara en föräldravänlig arbetsplats.

Bolaget har även intensifierat arbetet med praktikplatser och studenter som en del i kompetensförsörjningsarbetet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex Analys	83	83	
	 Sjukfrånvaro Analys Utfallet är något över satt mål. Ett systematiskt arbete finns inom bolaget för att förebygga sjukfrånvaro med hälsofrämjande insatser.	3,6 %	3 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	1,67 %	2 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				  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


Arbetet med att uppdatera och utveckla beredskapsplanering i linje med stadens krisledningsorganisation sker regelbundet.





Under året har två övningar genomförts, dels för krisledningsorganisationen och dels för krigsledningsorganisationen i linje med Stadsö2024 som utvärderats och genererat förbättringsarbeten inom olika sakområden.

Beredskap

Bolaget har under året fortsatt arbetet med att säkerställa kontinuitet av tekniska system (såsom el-, värme- och vattenförsörjning) i dialog med staden. Under året har ett antal besiktningar av skyddsrum genomförts och nödvändiga reparationer samt komplettering av material har påbörjats. Kontroller av hyresavtal och dialog med hyresgäster har inletts för att säkerställa att iordningställande av skyddsrum kan ske inom 48 timmar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.				 Fortsatt arbete med utbildning och övning vid höjd beredskap. Analys En övning inför höjd beredskap har genomförts likaså har en separat övning inför kris genomförts. En introduktionsutbildning för arbetet vid höjd beredskap har tagits fram som en del av introduktionsprocessen för nyanställda.
				 Upprätthålla god kondition i bolagets skyddsrum Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Bolaget har under året förnyat ramavtalet för skyddsrumståtgärder och har att implementerat avtalet samt påbörjat inventering av material i samtliga skyddsrum. Under året har även ett arbete inletts för att se över hyresförhållanden i skyddsrum för att säkerställa tillgång och iordningställande enligt gällande regelverk.</p>
				<p>✔ Utreda behovet av reservkraft Analys</p> <p>Bolaget har sedan drygt ett år försökt få fram behov av reservkraft hos hyresgästernas verksamheter via SLK, stadens säkerhetsavdelning samt krissamordnare på respektive stadsdelsförvaltningen. I bolagets nyproduktion utreds behov av reservkraft i varje projekt och projekteringsanvisning gällande reservkraft i vård och omsorgsboende ses över utifrån Micasas bedömning av behov.</p>
				<p>✔ Utreda behovet av vattenförsörjning samt möjliga alternativ vid bortfall av vattenleverans. Analys</p> <p>Bolaget har under året i linje med bolagets RSA för 2024 sett över alternativ vattenförsörjning samt inlett dialog med stadsdelarna, äldreförvaltningen och socialförvaltningen om behov.</p>
	 Andel elektroniska inköp	75,67 %	75 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys			
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys	100 %	100 %	
	 Genomförda åtgärder inom risk- och sårbarhetsanalys Analys	100 %	100 %	
				 Genomföra utbildningsinsatser för att öka kunskapen om informationssäkerhet Analys Bolaget fortsätter med återkommande microutbildningar i form av nanolearning för ökad kunskap.
				 Säkerställa rutiner i enlighet med stadens riktlinjer för informationssäkerhet Analys Sker löpande. Under 2024 har bolaget genomfört en mindre organisationsförändring inom IT-enheten och skapat en ny roll som IT-strateg. Riktlinjer för IT-strategiskt arbete har tagits fram, där informationssäkerhet är en betydande del.

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

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

Under året har bolaget även samarbetat med polisen gällande tryggheten runt ett antal fastigheter och infört konceptet Trygga trappan för att utvärdera och eventuellt införa i större skala. Bolaget har följt upp upplevd trygghet i och kring bolagets fastigheter och utifrån detta haft en dialog med hyresgäster om åtgärder.

Ett antal trygghetsinventeringar för att stärka den fysiska och upplevda tryggheten har även genomförts under året. Ett av fokusområdena har varit att stärka den upplevda tryggheten i utemiljön kring bolagets byggnader utifrån växtlighet och belysning. Det systematiska brandskyddsarbetet är en fortsatt prioriterad



fråga för bolaget för att skapa trygga och säkra fastigheter. Städning av bolagets fastigheter har även 2024 varit ett viktigt fokusområde där arbetet varit framgångsrikt utifrån hyresgästers bedömda upplevelse. 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.


Välfärdsbrott









Bolaget arbetar kontinuerligt för att motverka välfärdsbrott i verksamheten. Systematisk uppföljning sker av leverantörer för att säkerställa att de arbetar i enlighet med avtalet och de lagar och förordningar som finns. Under året har bland annat extra kontroller i Rysslandsfrågan, fakturahantering och uppfyllelsen av sociala krav gjorts av bolagets leverantörer. Kontrollerna har i första hand varit inriktade på de avtalskategorier som är klassade som extra viktiga för Micasa.

Bolaget är medlem i Rättvist byggande och inom ramen för detta sker ett antal kontroller i bolagets projekt för att säkerställa att inga oegentligheter sker och arbetsmiljökrav uppfylls. Under 2024 har även ett antal mindre ramavtalsområden samt underhållsprojekt kontrolleras inom ramen för detta arbete. Läs mer om bolagets arbete med Rättvist byggande under målområde 3.2.


På uppstartsmötet i samtliga upphandlingar berörs frågan om välfärdsbrott och risken för muta och jäv. Bolaget har även en visseblåsartjänst dit vem som helst kan vända sig om de misstänker oegentligheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				<p>✔ Utbildning inom hot/våld under året samt ta fram en likabehandlingsplan.</p> <p>Analys</p> <p>Utbildning för samtliga medarbetare har genomförts. Nya framtagna riktlinjer för arbete med aktiva åtgärder har ersatt framtagandet av en likabehandlingsplan.</p>
 Kraftsamla för att motverka välfärdsbrottslighet - i arbetet ingår att se över rutiner, säkerställa kontrollmekanismer, minska antalet underleverantörer samt upprätta egen kapacitet och rådighet				<p>✔ Följa upp ställda krav avseende arbetslivskriminalitet i samtliga upphandlade avtal</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har sedan 2023 en rutin för avtalsuppföljning där bolagets avtalscontroller säkerställer att avtalsägare och avtalsförvaltare följer upp respektive ramavtal enligt uppföljningsmodellen. Bolaget har samarbete med Rättvist Byggande för att kontrollera leverantörer. Bolaget har för vissa avtalsområden</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				dedikerad personal till uppgift att bara kontrollera det specifika avtalet.
				<p>✔ Utreda vilka ytterligare krav bolaget ska ställa i sina upphandlingar för att motverka arbetslivskriminalitet</p> <p>Analys</p> <p>Rättvist Byggande arbetas successivt in i bolagets kommande ramavtal för olika entreprenörer.</p> <p>För avtal inom driftområdet (källsorterat avfall, markskötsel etc.) tydliggör vi att kontroller kommer att ske och att vi har rätt att göra det avseende ställda krav inom arbetslivskriminalitet.</p>
				<p>✔ Utöka antal byggprojekt som kontrolleras via Rättvist byggande</p> <p>Analys</p> <p>Kontrollerna utökas till att även innefatta mindre byggprojekt. Arbetas successivt in i bolagets kommande ramavtal för olika entreprenörer.</p>
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				<p>✔ Bolaget deltar i lokala fastighetsägarföreningar för att stärka tryggheten i närområdet</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under året fortsatt engagemang och deltar i styrelsearbete i fastighetsägarföreningar som arbetar enligt BID för att säkerställa ökad trygghet i närområdet kring bolagets fastigheter genom samarbete, trygghetsskapande åtgärder och stöd till</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				lokala trygghetsinitiativ
 Vidareutveckla och förstärka samverkan med relevanta externa aktörer i trygghets- och säkerhetsarbetet, exempelvis inom ramen för samverkansöverenskommelse med polis samt lokala strukturer för platssamverkan				 Bolaget deltar i lokala fastighetsägarföreningar för att stärka tryggheten i närområdet. Bolaget har även kontinuerlig dialog med polis avseende trygghet i och kring bolagets fastigheter. Analys Under året har bolaget fortsatt deltagit i fastighetsägarföreningar och samarbetat med polis, stadens förvaltningar och myndigheter i frågor kring säkerhet och trygghet kring bolagets fastigheter.
	  Rent och snyggt Analys	76	72	
	  Serviceindex Analys	83	82	
	  Trygghetsindex Analys	84	83	

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

 Micasa fortsätter sitt deltagande i internationella samarbeten såsom EAN. Under året har bolaget även aktivt arbetat för att delta i fler internationella samarbeten för utbyte av erfarenheter, kunskaper och forskning samt undersöka möjligheten till att delta i EU-finansierade projekt.

Bolaget deltar även i stadens nätverk kring exempelvis arbetet med handlingsplanen för en äldrevänlig stad, digitalisering inom äldreomsorgen och ingår i referensgruppen för stadens Verklighetslabb. Syftet är att främja utveckling av kunskap och forskning som berör insatser till stadens äldre. Bolaget samarbetar också på flera sätt med föreningslivet som ett led i att utveckla bolagets tjänster så att de är tillgängliga och inkluderande för olika målgrupper. Micasa samverkar exempelvis med ett utskott inom kommunstyrelsens pensionärsråd samt med kommunstyrelsens råd för personer med funktionsnedsättning.

Micasa har under året också arbetat utifrån en framtagna plan i syfte att utveckla arbetet med systematiska innovationer inom bolaget. Bland annat har en utbildning avseende innovationer genomförts för chefer och ett internt innovationsråd har också startats upp under året.



Tillit genom information, delaktighet och inflytande


Micasa arbetar kontinuerligt med olika forum för att säkerställa information, delaktighet och inflytande för bolagets hyresgäster, bland annat genom trivselråd och husmöten. Utöver det arbetar bolaget för att säkerställa att felanmälan som lämnas från bolagets hyresgäster hanteras på ett så snabbt och bra sätt som möjligt. Bolaget har under året även genomfört en enkätundersökning bland bolagets hyresgäster och resultatet används för att utveckla bolagets verksamhet och fastigheter.

Under året har Micasa också fört en dialog med ett flertal pensionärsorganisationer och äldre i allmänhet i syfte att sprida information om bolagets seniorbostäder. Detta har bland annat skett genom muntlig information om bolagets seniorbostäder vid möten för lokala pensionärsråd inom några stadsdelsförvaltningar samt vid ett flertal medlemsmöten för olika pensionärsorganisationer och andra typer av sammankomster för äldre som har anordnats av stadsdelsförvaltningar eller intresseföreningar. Under våren deltog bolaget även på Seniordagen som anordnades av staden. Ett konkret exempel på ett förslag som en deltagare framförde vid ett av dessa möten var ett önskemål om att Micasa skulle anordna öppet hus i nya seniorboenden. Det förslaget tog bolaget till sig direkt och öppet hus har därefter anordnats i de nyrenoverade seniorbostäder som har färdigställts under året. Detta i syfte att ge intresserade möjlighet att få se ett antal lägenheter, få svar på eventuella frågor och på så sätt bilda sig en uppfattning om boendeformen.

Mänskliga rättigheter

Under året har Micasa haft ett budgetuppdrag om att i samråd med intresseorganisationer undersöka efterfrågan för fler seniorbostäder med hbtqi-inriktning och påbörja planeringen för det, om behov finns (se aktivitet under mål 1.4). Med anledning av detta budgetuppdrag har bolaget under året fört en kontinuerlig dialog med företrädare för en hyresrättsförening med HBT-inriktning som sedan 2013 blockförhyr ett antal seniorbostäder av Micasa. I början av året framförde bolaget en idé om eventuell förhyrning av ett våningsplan inom Kista seniorbostäder, som dock inte mottogs av något större intresse bland föreningens medlemmar. Efter att hyresrättsföreningen därefter själva genomförde en enkätundersökning bland medlemmar 50 år eller äldre, och vars resultat påvisade ett relativt stort intresse, har dialogen vid slutet av året istället inriktats mot en eventuell möjlighet till blockförhyrning av ett antal seniorlägenheter inom fastigheten Dalen, som efter ombyggnation kommer att stå klart för inflyttning under våren 2025. En fortsatt dialog om ett konkret förslag kring detta pågår.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Genom kontroll och uppföljning säkerställa att ekonomiska bidrag eller tillgång till lokaler inte ges till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män				 Utveckla rutinerna med bakgrundskontroller i samband med lokaluthyrning Analys Bolaget har under året genomfört ett arbete för att förbättra rutiner kring bakgrundskontroller i samband med lokaluthyrning och har även inlett en dialog med stadens andra fastighetsbolag för förbättringsarbete och samarbete kring kontroller. Ett verktyg för att kunna genomföra noggrannare kontroller

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag genom exempelvis medborgardialoger och medborgarbudgetar				<p>har köps in.</p> <p>✔ Bolaget för återkommande dialog med hyresgäster via trivselråd och lokala pensionärsföreningar.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under året arbetat med att säkerställa en utökad dialog med hyresgäster och lokala pensionärsföreningar via bättre kvalitet i befintliga mötesforum, mer tid för personalen ute i fastigheterna samt möten och visningar av fastigheter för pensionärsföreningar. Såväl bostadsenheten som avdelningen för Fastighetsutveckling har under året därutöver deltagit i en mängd olika sammankomster för äldre inom staden i syfte att marknadsföra och informera om bolagets seniorbostäder och få synpunkter från potentiella hyresgäster.</p>
				<p>✔ Stärka interna strukturer för innovation</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har arbetat utifrån framtagna plan med att stärka strukturer och kultur för innovation inom bolaget. Under året har bland annat en utbildning genomförts för chefer avseende innovation och ett innovationsråd har startats upp inom bolaget.</p>