



Uppföljningsrapport

Micasa Fastigheter i Stockholm AB
VB 2024



Sammanfattning

Bolaget har under 2024 arbetat utifrån stadens äldreboendeplan, där sex nya vård- och omsorgsboenden med Micasa Fastigheter 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.

Enkäter har skickats ut till bolagets hyresgäster och arbete har genomförts för att upprätta handlingsplaner för att öka kundnöjdheten. Under året har bolaget även arbetat med att öka synligheten i fastigheterna och utveckla dialogforum med direkthyresgästerna.

Bolaget har under året arbetare vidare för sänka energianvändningen i bolagets fastigheter och öka andelen förnyelsebar energi. Volontärdagar har genomförts för att öka användningen av bolagets volontärstimmar. En enhet från bolaget tävlade under året i Stockholms stads tävling kvalitetsutmärkelsen. Arbete har även skett för öka återbruk inom projekt och kunskaper har stärkts kring möjligheten att bygga med trä. Ett antal återbrukshubbar har skapats för att underlätta användandet av återbruk inom projekt.

1 Ekonomisk analys

Se analys som görs på respektive avdelning/enhet och redovisning till Stadshus AB.

2 Uppföljning av mål

2.1 Bolagsmål: Kunden upplever Micasas produkt och service som marknadsledande

Analys









Arbete beskrivs under respektive verksamhetsmål.









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

Under året har bolaget arbetat med att uppdatera fastigheternas affärsplaner. En fastighetsutvecklingsplan är framtagen för att tydliggöra hanteringen av ett flertal fastigheter de kommande åren. Bolaget har under 2024 arbetat utifrån stadens äldreboendeplan, där sex nya vård- och omsorgsboenden med Micasa Fastigheter 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.







Bolaget har under året påbörjat en upphandling av system för myndighetsbesiktningar och underhållsplanering.



Indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Analys
Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts 	100 %	100 %	
Andel administrations- och indirekta kostnader 	5,4 %	5,3 %	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.
Avvikelse investeringsbudget, % 	685	900	Skillnaden mellan budget och utfall beror på förseningar i ett antal projekt.
Driftkostnad/kvm 	716	686	Den största ökningen beror på förgäveskostnader från investeringsprojekt. Vidare har kostnaderna för markskötsel, snö- och halkbekämpning varit högre än budget.
Andel fastigheter med affärsplaner 	100 %	100 %	
Andel fastigheter vars affärsplaner har uppdaterats under året 	100 %	75 %	
Andel fastigheter med underhållsplaner på komponentnivå 	25,49 %	100 %	Arbete pågår med upphandling av nytt systemstöd för upphandling. På grund av detta har framtagandet av underhållsplaner fördröjts.
Minska akuta reparationer 	15,3 %	5 %	

Aktiviteter	Slutdatum	Analys
 Öka artmångfald i gräsytor och planteringar med fokus på polinatörer. 	2024-12-31	Bolaget har fortsatt det påbörjade arbetet med att öka mångfald på tomter och i grönområden på bolagets fastigheter.
 Säkerställa att planen för större underhållsprojekt genomförs i dialog med berörda inom bolaget och staden. 	2024-12-31	Arbete har genomförts utifrån bolagets fastighetsutvecklingsplan och i dialog med berörda förvaltningar inom staden.
 Utveckla systemstöd för planerat underhåll 	2025-12-31	Upphandling av nytt systemstöd pågår.
 Arbeta med utveckla bolagets strategiska plan för fastighetsbeståndets utveckling utifrån stadens behov och affärsplaner 	2024-12-31	Arbete har under året pågått med att utveckla en fastighetsutvecklingsplan.



Aktiviteter	Slutdatum	Analys
 Utred träbyggnad i nyproduktionsprojekt 	2024-12-31	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 extern har fokus även legat på att delta i forum för att lyssna på risker, möjligheter och kunskaper.
 Öka kunskaperna om fastigheternas klimatavtryck 	2025-12-31	Frågan fortsätter att hanteras under kommande år. Beräkningsmodeller och presentationsmodeller utreds på flera nivåer inom staden.
 Fortsatt inventering av fastigheterna för att utveckla fastighetsdata 	2025-12-31	Arbete med nytt systemstöd pågår.

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

Under året har bolaget fortsatt arbete med att utveckla kundnöjdhet via leverans och kommunikation. Bland annat har en revision av bolagets städleverantörer genomförts utifrån utförande och arbetsmiljö.






En hyresgästenkät har skickats ut till bolagets hyresgäster och utifrån den har handlingsplaner upprättats. Presentation av resultatet och handlingsplanerna har påbörjats och kommer att fortsätta under 2025.

Bolaget har under året arbetat att öka synlighet i fastigheterna och utvecklat trivselråd samt bomötena, bland annat har trivselaktiviteter anordnats i ett flertal fastigheter.


En kunskapsbank inom kundtjänst, Mickan, har tagits fram. Denna kommer möjliggöra att kundtjänst enklare kommer att kunna hitta svar på olika typer av frågor.











Bolaget har under året arbetat aktivt med att synas mer på sociala medier dels som fastighetsbolag och dels även som arbetsgivare. När lediga tjänster utlyses får bolaget generellt många ansökningar.

Bolaget har sett över den grafiska profilen inklusive logga och typsnitt, mallar med mera för att bli tydligare och enhetligare i sin kommunikation.

Indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Analys
Utemiljöindex 	89	87	
Rent och snyggt 	76	72	
Bemötandeindex 	95	94	
Serviceindex 	83	82	
NKI - Verksamhet 	44	50	Bolaget har tagit fram handlingsplaner för att öka resultatet till kommande år.









Indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Analys
NKI - Förvaltning 	46	57	Bolaget har tagit fram handlingsplaner för att öka resultatet till kommande år.

Aktiviteter	Slutdatum	Analys
 Ramprogram för aktivitetscenter tas fram 	2025-12-31	Arbete pågår med att ta fram ramprogram för aktivitetscenter har pågått och kommer att slutföras nästa år.
 Genomföra en hyresgästenkät till alla lokalhyresgäster 	2024-12-31	Undersökningen skickades ut under våren. Handlingsplaner är upprättade för samtliga förvaltningsområden.
 Informationstavlor i fastigheterna för att utveckla kommunikationen till bolagets kunder 	2025-12-31	Arbete pågår utifrån den upprättade projektplanen.
 Utveckla struktur för trivselråd och bomöten 	2024-12-31	Mötesstrukturen för fastighetsavdelningens kundmöten har gjorts om där syftet med möten, mötesdeltagare och antal möten setts över med stort fokus på att öka dialogen med bolagets hyresgäster.
 Arbete med ökad synlighet i våra fastigheter 	2024-12-31	Under året har fler trivselaktiviteter anordnats i bolagets fastigheter med seniorbostäder. Under året har riktlinjer för arbetskläder reviderats med fokus på ökad synlighet av Micasas anställda.

Verksamhetsmål: Bolagets fastigheter och verksamhet kännetecknas av tillgänglighet och trygghet

Bolaget har under året arbetet med trygghetsåtgärder och tillgänglighetsinventering samt åtgärder har fortlöpt under perioden. Planering pågår även inför 2025 års åtgärder. Arbete har även pågått även med revidering av projekteringsanvisningar avseende tillgänglighet.

Indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Analys
Trygghetsindex 	84	83	
Upplevd tillgänglighet i bolagets fastigheter 	89	88	

Aktiviteter	Slutdatum	Analys
 Utöka projekteringsanvisningarna avseende tillgänglighet 	2024-12-31	Projekteringsanvisningar för tillgänglighet har uppdaterats gällande enskilda bostaden och projekteringsanvisningar avseende skyltning har tagits fram.
 Utökad uppföljning gällande utemiljö 	2024-12-31	Genomförs i samband med utskickade hyresgästenkäter.












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

Bolaget har under året arbetat med att sänka energianvändningen i bolagets fastigheter dels i projekt och dels i förvaltning. En ny solcellsanläggning har installerats under året för att öka andelen förnyelsebar energi som bolagets producerar. Stort fokus har även varit på arbete med återbruk i samband med bolagets ombyggnadsprojekt. Under året har bolaget startat ett antal återbrukshubbar för att underlätta användandet av återbruk inom projekt. Bolaget har deltagit i Stadshus AB:s arbete med taxonomi och CSR.




Volontärsdagar har genomförts under året för att öka användningen av volontärtimmarna.













Under perioden har information delgetts projektledare och berörda chefer för att öka fokus på materialåtervinning i underhållsprojekt och ombyggnader i organisationen. Även rutinen för hur material rapporteras i BVB för förvaltningsprojekt har setts över kopplat till bolagets miljöfokus.

Ett nytt arbetssätt för förbättrings- och innovationsprojekt är beslutad inom bolaget och en portal för att synliggöra pågående förbättrings- och innovationsprojekt inom bolaget har tagits fram. Bolaget har under året även deltagits i Stockholms stads kvalitetsutmärkelse. Bolaget har under året arbetat med innovation för att främja struktur och kultur för innovation inom Micasa Fastigheter.

Indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Analys
Minskad energianvändning, köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²) (r12) 	113,5	114	I utfallet ingår fastighetsenergi enligt Boverkets definition och redovisningsmodell.
Antal genomförda informationsinsatser om bolagets riktlinjer kring antikorrupktion, mutor och representation 	3	3	
Materialåtervinningsgrad i samband med projekt 	62	70	
Antal tillhandahållna platser för feriejobb 	23	18	
Andel ombyggnadsprojekt (ROT) där köpt energi minskar med minst 30 procent 	100 %	100 %	
Antal volontärstimmar som är nyttjade 	18,86 %	20 %	Bolaget fortsätter att erbjuda möjlighet till volontärarbete på arbetstid för att öka engagemanget.
Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar 	0	1	Bolaget har flertalet gånger försökt att anställa via Stockholmsjobb men utan att lämplig kandidat funnits tillgänglig.
EI- och värmeproduktion baserad på solenergi 	416	468	Bolaget solcellsanläggningar har inte producerat energi i den takten som var planerat. En ny anläggning har tagits i drift under året, men årsutfall saknas.
Minskning av ton CO ₂ e 	380	350	



Indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Analys
Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter 	115,52	114	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.
Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt 	100 %	100 %	
Hållbarhetsindex 	83 %	81 %	

Aktiviteter	Slutdatum	Analys
 Arbete med värmestyrning 	2024-12-31	Bolaget fortsätter arbetet med att utveckla tekniken i fastigheterna med fler sensorer och funktioner för värmeoptimering. Under året har injusteringar och energikartläggning samt inventering genomförts i ett antal fastigheter enligt plan.
 Öka andelen återbruk i projekt och materialåtervinning i projekt 	2024-12-31	Samtliga projekt som har gått ut för upphandling under året har haft återbruk av material och cirkulärt byggande som arbetsätt inarbetat i kravställningen.
 Installation av nya solcellsanläggningar 	2024-12-31	Ny solcellsanläggning har installerats på fastigheten Guldrölopsminnet.
 Aspekten att material och produkter bör kunna demonteras och återbrukas ska beaktas samt inarbetas i bolagets arbetsätt. 	2024-12-31	Arbete har pågått under året för att öka återbruksomfattningen i pågående projekt och testa nya produktgrupper för återbruk. Under året har flera återbrukshubbar upprättats.
 Fortsätta använda biokol i planteringsjord för att jordförbättra bolagets perennplanteringar 	2024-12-31	Bolaget har under året ersatt jord i planteringar med biokol så långt det är möjligt efter tillgång på biokol.
 Utreda möjligheten att använda återbruk vid nyproduktion 	2024-12-31	Under året har cirkulärt byggande med fokus på återbruk kravställts i samtliga upphandlingar. Fokus har legat på kravställa återbruk på specifika material som enligt erfarenheter är lättare att återbruka, kravställa arbetsätt 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. Uppföljningarna har visat att flera material har återbrukats och att fler hållbara samt innovativa lösningar implementerats i projekteten.



Aktiviteter	Slutdatum	Analys
✔️ Genomföra projekt fastighetsinformation 🏠	2024-12-31	Projektet fortlöper enligt plan.
✔️ Förstärka och främja innovationsarbetet på bolaget 🏠	2024-12-31	Bolaget har under året arbetat utifrån framtagen plan avseende innovationsarbetet. Utbildning för chefer har genomförts avseende innovation och ett innovationsråd har startats upp. Bolaget har tagit fram ett arbetssätt för innovationsprojekt och upprättat en lista med pågående innovationsprojekt.
🎯 Implementering av nya krav från miljöprogrammet 🏠	2025-12-31	Nya miljöprogrammet är nu antaget och bolaget kommer under kommande år arbeta med att implementera kraven.
✔️ Arbeta in krav från CSRD 🏠	2024-12-31	Rapportering av krav från CSRD kommer att genomföras av Stadshus AB. Medarbetare från bolaget har deltagit i workshops under året avseende den dubbla väsentlighetsanalysen.
✔️ Tydliggöra arbetssätt för och synliggöra förbättringsprojekt 🏠	2024-12-31	Arbetssätt för förbättringsprojekt är framtaget och beslutat. Arbeta med identifiering av befintliga förbättringsprojekt har genomförts och en plattform för att få en överblick över dessa har utvecklats i Sharepoint. Bolaget har även lyft ett förbättringsarbete till stadens pris framsteget.
✔️ Utred möjligheten till energilagring 🏠	2025-12-31	Marknadsundersökning pågår fortsatt och utredning om hur framtidens energilagring kan appliceras i fastigheternas energilagring. Batteriteknik tillsammans med geoteknik är eventuellt en framtida lagringsmöjlighet.
✔️ Stärk informationssäkerhetsarbetet 🏠	2024-12-31	Bolaget har under året arbetat vidare med att utveckla rutiner för att stärka informationssäkerhetsarbetet, tagit fram lokala anvisningar avseende informationssäkerhet och genomfört ytterligare utbildning gällande informationssäkerhet bland medarbetarna.

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

Bolaget har under året genomfört insatser för att öka användningen av Byggvarubedömningen. Ett pilotprojekt pågår kring sensorer i källsorteringskärl för att säkerställa optimal hämtning.

Bolaget har under året genomfört radonmätningar enligt plan.



Indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Analys
Andel byggnader där radonhalten understiger 200 bq/kbm i vistelseutrymmen oaktat ålder på mätning, % 🏠	92,07 %	100 %	Pågående mätningar då det är värmeperiod. Flera fastigheter ska mätas kommande värmeperiod.



Indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Analys
Andel byggnader där radonhalten understiger 200 bq/kbm i vistelseutrymmen och där mätningen inte är äldre än rekommenderade 10 år. 🏠	50,61 %	100 %	Mätningar pågår i skrivande stund. Fler byggnader kommer att utföras kommande värmesäsong.
Andel byggnader inom beståndet som har en radonmätning (oaktat ålder på mätningen) 🏠	98,17 %	100 %	De byggnader som ej har mätningar efter inventering ligger för mätning kommande mätsäsong.
Produktindex 🏠	85	84	
Andel projekt som fört in produkter i sin loggbok i BvB, % 🏠	77 %	100 %	Andelen projekt som fört in produkter i sin loggbok har ökat jämfört med föregående år, men bolaget når inte uppsatt mål på 100 %. Vidare arbete för att öka antalet kommer att ske under 2025.
Andel avslutade projekt som levererat en digital loggbok från BvB, % 🏠	100 %	100 %	
Andel använda produkter som accepteras eller rekommenderas i BvB, % 🏠	88,2 %		
Andel ramavtalsrelaterade BvB-loggböcker med inlagda produkter 🏠	50 %	100 %	Utbildning har utförts under året. Vissa leverantörer har varit svåra att få återkoppling av - samt att en del utav ramavtalen inte har använts i fastigheterna och har således inte haft några produkter att rapportera. Arbete pågår löpande.

Aktiviteter	Slutdatum	Analys
✅ Kontinuerlig mätplan för radon skapas 🏠	2024-12-31	En plan för genomförande av radoninventeringar har tagits fram och aktiviteten genomförs inom fastighetsdriftens budget. Större åtgärder genomförs inom planerat underhåll.
▶️ Utbildning gällande BvB hålls 🏠	2024-12-31	Under året har flertalet externa och interna utbildningar hållits för aktörer och samverkansparter. I stora projekt har även anpassade lathundar tagits fram för att utöka mängden loggade produkter och säkerställa att loggningen går i linje med Miljöbyggnads krav, både i ombyggnation och nyproduktion.
▶️ Genomföra pilotprojekt gällande källsorteringskärl och rening samt återanvändning av vatten för tvättmaskiner 🏠	2025-12-31	Projekt med källsorteringskärl pågår. Pilotprojektet fortgår kommande år. Projekt om återanvändning av vatten för tvättmaskiner har inte genomförts då det inte bedömdes relevant.



Aktiviteter	Slutdatum	Analys
✔ Undersöka parkeringsbehov och bilinnehav hos bolagets seniorbostadshyresgäster 	2024-12-31	Frågor kring parkeringsbehov har ställts i bolagets hyresgästenkät och analys av resultatet har genomförts.
▶ Uppdaterar ramprogrammen utifrån viktiga lärdomar och erfarenhet 	2025-12-31	Revidering sker kommande år.






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






Under perioden har utbildningar för att stärka medarbetarna genomförts och planerats.

Ett antal bolagsövergripande utbildningar för bolagets medarbetare har genomförts under året. Insatser har också genomförts för att stärka bolagets arbetsgivarvarumärke och främja hälsoarbetet inom bolaget.

Arbete med att se över befattningsbeskrivningar och utveckla strukturer för lärande organisation har pågått under året. Två temaveckor har genomförts under året utifrån bolagets värdegrund.

Ett nytt intranät har implementerats.

Indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Analys
Aktivt Medskapandeindex 	83	83	
Sjukfrånvaro 1-14 	1,67 %	2 %	
Sjukfrånvaro 	3,58 %	3 %	Bolaget arbetar långsiktigt och kontinuerligt med att förebygga långtidssjukskrivning.
Nyttjat friskvårdsbidrag 	80 %	80 %	
Antal kompetenstimmar per medarbetare 	19	30	Indikatorn är relativt ny och bolaget arbetar främst med att säkerställa att all utbildning läggs in i systemet för att få ett tillförlitligt resultat.

Aktiviteter	Slutdatum	Analys
▶ Grundläggande bolagsövergripande miljö-/hållbarhetsutbildning hålls 	2025-12-31	Bolagsövergripande utbildning planeras 2025.
✔ Samtliga befattningsbeskrivningar ses över 	2024-12-31	Befattningsbeskrivningar har setts över och reviderats under året.
✔ Lansera digital preboarding och onboarding 	2024-12-31	Arbete har skett för att digitaliserats bolagets pre- och onboarding under året.
✔ Skapa struktur för en lärande organisation/kvalitetskultur 	2024-12-31	En plan för hur bolaget ska arbeta vidare med att stärka arbetet med lärande organisation har tagits fram för kommande år.
✔ Två temadagar under året för att öka medarbetares engagemang 	2024-12-31	Två temaveckor utifrån bolagets värdegrund har genomförts under året.

