

Verksamhetsplan 2026

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Ekonomisk analys	3
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	4
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.....	7
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	11
Övrigt	22
Systematiskt kvalitetsarbete.....	22
CSRD	22
En sammanhållen stad - lokala utvecklingsbehov.....	22
Informationssäkerhet - ledningens genomgång.....	23

Sammanfattning

Utifrån äldreboendeplanens planeringsinriktning 60/40 vad gäller kommunalt respektive privat ägande av vård- och omsorgsboenden ska Micasa Fastigheter uppföra 23 vård- och omsorgsboenden fram till 2040. Micasa Fastigheter kommer under 2026 fortsätta genomförandet utifrån fastighetsutvecklingsplanen baserat på behovet ovan enligt stadens äldreboendeplan, där arbete pågår med sex nya vård- och omsorgsboenden i olika skeden. Det första av dessa, Ånn i Årsta, påbörjades under 2025 och beräknas stå klart 2028. Det andra vård- och omsorgsboendet, i Bagarmossen, har planerad byggstart 2027, övriga fyra är i tidiga planeringsskeden. Bolaget ser positivt på den särskilda äldreboendeplaneringen som kommer leda till en effektivare planering och framdrift.

Micasa Fastigheter arbetar även med att tillskapa nya seniorbostäder bland annat med utgångspunkt från bolagets mål om 1500 nya seniorbostäder till 2040. Arbetet har fortgått med omvandlingsprojekt i fyra fastigheter. Dessa omvandlingar planeras ge ett tillskott på cirka 340 lägenheter och beräknas vara färdigställda mellan 2026 och 2029.

Det pågår planering i tidiga skeden för fem seniorbostadsprojekt i nyproduktion som kan ge ett tillskott om cirka 350 seniorbostäder. Det första projektet, med 63 seniorbostäder i Årsta, påbörjades 2025 och beräknas vara färdigställt 2028, övriga projekt är i tidiga planeringsskeden, omtag kan behöva tas i vissa projekt på grund av svårigheter att få ihop lönsamheten avseende seniorbostäderna. Bolaget kommer under året, tillsammans med bland annat kommunstyrelsen och Stadshus AB, se över behovs- och efterfrågebedömningar för seniorbostäder i syfte att utöka antalet seniorbostäder. Bolaget arbetar vidare med att tillskapa fler friliggande LSS-boenden utifrån stadens behov. Byggnation av ett LSS-boende i Järva är pågående och därutöver pågår planering i tidiga skeden med åtta projekt avseende friliggande gruppboendestäder. Ytterligare projekt kommer påbörjas i och med förvärv av fastigheter från SISAB.

Den ökade investeringstakten kommer påverka bolagets ekonomi och finansiella förutsättningar under ett antal år med negativa resultat och minskad soliditet som följd. Dialogen fortsätter med Stadshus AB och stadsledningskontoret för att säkerställa en hållbar hantering av bolagets ekonomi. Målet är att uppgradera och utöka bolagets fastighetsportfölj i takt med stadens behov och en bolagsekonomi i balans på lång sikt. Bolaget kommer under året tillsammans med kommunstyrelsen, äldre nämnden och Stockholms Stadshus AB se över samverkansavtalet mellan staden och dotterbolaget. Bolaget kommer även att fortsätta arbeta för att öka tryggheten i och runt bolagets byggnader med bland annat trygghetsinventeringar och översyn av skalskydd. Insatser kommer även göras för att stärka fastigheternas beredskap för klimatförändringar med extrema värmeböljor, kyla och skyfall. Bolaget kommer arbeta vidare med att minska energianvändning och öka andelen förnyelsebar energi genom att installera nya solcellsanläggningar. Bolaget kommer även att arbeta vidare med cirkulärt byggande i ett flertal byggprojekt och i förvaltning.

Ekonomisk analys

Resultatet efter finansiella poster beräknas uppgå till minus 90 mnkr (minus 10). Budgeterade intäkter förväntas uppgå till 1 224 mnkr (1 230). I stort följer intäkterna tidigare år på objektsnivå. Hyresjustering på bostäder har förhandlats med Hyresgästföreningen. Oktoberindex som grund för justering på lokalavtalen till 2026 är 0,9 procent. Det som främst påverkar intäktsnivån är förändringar i samband med kommande och pågående renoveringar och ombyggnationer, det är förklaringen till att totala intäkten förväntas bli lägre än budget 2025.

Bolaget gör vissa uppjusteringar avseende fastighetskostnaderna. Bolaget fortsätter arbeta med kostnadseffektiviseringar för att motverka de senaste årens kostnadsökningar. Bland annat förväntas reparationerna successivt minska när flera fastigheter har genomgått större ombyggnationer. De taxebundna kostnaderna fortsätter öka mer än inflation. För att kunna upprätthålla fastigheterna i bra skick fortsätter bolaget lägga stora resurser på det planerade underhållet som bolaget kostnadsför, det vill

säga åtgärder som inte blir stora projekt. Bolaget kommer att fortsätta lägga stort fokus på uppföljningen av bolagets tre driftområden. Det är viktigt att få en bra leverans för bolagets fastigheter och hyresgäster, samtidigt som driftkostnaderna kan hållas så låga som möjligt. Två av områdena sköts av externa leverantörer och ett område sköts från oktober 2025 av egen driftpersonal. Tomträttsavgälderna kommer successivt att öka när avtalen skrivs om, några fastigheter får denna höjning redan nästa år. Totalt förväntas fastighetskostnaderna uppgå till 599 mnkr (580).

Budgeterade avskrivningar förväntas uppgå till 315 mnkr (314) och utrangeringar till 29 mnkr (21). Ett arbete har initierats för att se över avskrivningstiderna för bolaget. Vissa komponenter förväntas ha liknande livslängd i jämförelse mellan vårdfastighet och bostadsfastighet. Resultatet och påverkan av genomlysningen kommer ske 2026.

Budgeterade administrations- och personalkostnader förväntas uppgå till 187 mnkr (176). Bolaget har anställt mer personal för att kunna möta behovet när fler stora projekt ska genomföras de kommande åren. Vidare ökar kostnaderna för övrig administration och IT-kostnaderna.

Budgeterat räntenetto uppgår till 184 mnkr (148). Högre skuld och högre räntenivå påverkar ökningen.

Stor del av bolagets fastigheter hyrs ut till staden. Samverkansavtalet mellan Micasa och Stockholms stad är styrande för hur hyresavtalen ska utformas och hyran sättas. Bolaget ska drivas affärsmässigt samtidigt som bolaget ska hjälpa staden med att hålla lokalkostnaderna nere. Hyresnivåerna är satta utifrån historiska nivåer i tidigare ramavtal. Vidare är hyresnivån satt utifrån att bolaget har haft låga räntekostnader vilket har förändrats drastiskt utifrån oron på de finansiella marknaderna. Bolaget fortsätter samarbetet med kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB med att se över samverkansavtalet och ett nytt avtal ska vara klart i juni 2026. Hyresnivåerna kommer fortfarande kunna vara konkurrenskraftiga och gynna staden långsiktigt i relation till andra alternativ. Översynen kommer möjliggöra genomförande av kommande investeringar och underhåll.

Investeringarna i om- och nybyggnation beräknas uppgå till 785 mnkr (820). 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. Bolaget söker investeringsstöd i alla byggprojekt där det är möjligt. Planerade större projekt beskrivs i bifogad bilaga.

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 anpassade 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 lägenheter.

Arbetet fortgår utifrån bolagets fastighetsutvecklingsplan 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 fortsätter bolaget att förmedla cirka 25 seniorbostäder årligen via SHIS till personer över 65 år som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Micasa arbetar även med vräkningsförebyggande åtgärder som bland annat innebär att bolaget handlägger alla hyresärenden individuellt med målet att undvika vräkning av bolagets 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Utred evakueringshissar

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

Bolaget bidrar till att skapa en åldersvänlig stad genom att tillhandahålla och tillskapa tillgängliga och trygga bostäder som kan möta behoven hos stadens ökande antal äldre. Arbetet fortgår utifrån bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder vad gäller både ombyggnation i befintliga fastigheter och nyproduktion i den mån det bedöms vara genomförbart. Under året kommer bolaget att analysera förutsättningarna för utbyggnad av seniorbostäder och utifrån det ta fram en strategi för den fortsatta utbyggnaden. Bolagets ramprogram för nyproduktion av seniorbostäder, 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, är vägledande vid tillskapandet av nya seniorbostäder.

I bolagets seniorbostäder finns ett väl genomtänkt och beprövat koncept. Möjlighet till social gemenskap är en viktig aspekt som också utgör en del av målen för en åldersvänlig 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. Bolagets kundförvaltare erbjuder också olika former av trygghetsskapande stöd till hyresgästerna och anordnar regelbundet aktiviteter. Under sommaren 2025 anordnade även sex unga aktivitetsledare en mängd aktiviteter tillsammans med seniorhyresgästerna i ett antal seniorbostäder under ett par veckor. Detta var mycket uppskattat bland hyresgästerna, varför bolaget har beslutat att fortsätta med det framöver och då även utöka perioden med flera veckor.

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 av seniorbostäder. Det är viktigt att det finns en samsyn inom staden gällande behovet av aktivitetscenter i seniorbostäderna och för att utveckla och öka servicen för seniorhyresgästerna är det en fördel om även samlokalisering av hemtjänstkontor kan ske inom fastigheten. I samråd med stadsdelsförvaltningarna, kommer bolaget att ta fram ett ramprogram för aktivitetscenter i tillkommande såväl som i befintliga seniorbostäder.

Bolaget deltar aktivt i arbetet med stadens övergripande äldreboendeplanering som från och med 2026 kommer att bedrivas på ett nytt sätt. Arbetet fortgår 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. Under året kommer bolaget även att delta i stadens arbete med att ta fram ett funktionsprogram för vård- och omsorgsboende som syftar till att stödja stadsdelsförvaltningarna ur ett beställarperspektiv.

Bolaget har i enlighet med ägardirektiven även i uppdrag att uppföra nya seniorbostäder för att möta behoven hos den åldrande befolkningen. Nyproduktion av seniorbostäder utgår från bolagets ramprogram

för nyproduktion av seniorbostäder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Ljudanpassa samtliga fastigheter med bristfälliga hörselmiljöer				Fortsatt inventering och åtgärder för att säkerställa bra hörselmiljöer i fastigheterna
 Stödja äldrenämnden i det uppsökande arbetet av personer 65 år eller äldre i syfte att bryta ofrivillig ensamhet och social isolering				Utveckla samverkan med stadsdelsförvaltningarna och erbjuda dem hjälp att sprida information till bolagets seniorhyresgäster gällande respektive stadsdelsförvaltnings uppsökande verksamhet och sociala aktiviteter som de anordnar i syfte att bryta ofrivillig ensamhet och social isolering.
 Tillsammans med berörd stadsdelsnämnd säkerställa gemensamhetsytor, aktivitetscenter med goda möjligheter till rörelse och utrymmen för hemtjänst i tillkommande såväl som befintliga seniorbostäder				Dialog med stadsdelsförvaltningar för att utöka antalet aktivitetscenter i fastigheter utan aktivitetscenter samt därutöver se över möjligheterna att till skapa hemtjänstlokaler som stadsdelsförvaltningar kan erbjudas att hyra i såväl tillkommande som befintliga seniorbostäder.
				I samråd med stadsdelsförvaltningar ta fram ett ramprogram för aktivitetscenter.
				 Äldrenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, stadsbyggnadsnämnden, stadsdelsnämnderna och Micasa Fastigheter i Stockholm AB ta fram ett funktionsprogram för vård- och omsorgsboende som ska ersätta befintligt ramprogram

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 bolagets fastigheter. De konstverk som bolaget äger och förvaltar syns i entréer, allmänna utrymmen och trädgårdar i och kring fastigheterna.

Vid ny-, om- och tillbyggnad skapas ny platsspecifik konst för fastigheterna i enlighet 1%-regeln. Arbetet fortsätter under 2026 med invigning av konst på Dalen 20 och Vasen 3.

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

Micasa Fastigheter kommer att fortsätta implementera Stadens miljöprogram och tillhörande handlingsplaner under 2026. Arbetet med att tydliggöra måluppföljning gentemot miljöprogrammet och den kommande CSRD-rapporteringen är ett pågående utvecklingsarbete.

Miljöprogrammets fokusområden för Micasa Fastigheter är kortfattat att stärka en rättvis omställning, ha en fossilfri organisation, halvera klimatpåverkan från konsumtion, stärka biologisk mångfald, klimatiförebyggande åtgärder, eftersträva en effektiv och cirkulär resurshantering samt minska spridning av skadliga kemiska ämnen.

Störst förändring ligger i kravet på halverade klimatutsläpp från konsumtion som innebär ett flyttat fokus från energibesparing/-användning till investeringar.

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

I byggproduktionen utreds förutsättningarna för hur bolaget kan kravställa elektrifiering av arbetsmaskiner, hållbara byggmaterial och återbruk för att minska koldioxidpåverkan. I samband med projektering av ny- eller ombyggnation arbetas det på bred front med teknik och systemval som bidrar till minskade utsläpp både i samband med produktion och i förvaltning. Utifrån tidigare pilotprojekt är återbruk och cirkularitet en del av arbetssättet med planering och projektering av ny- och ombyggnadsprojekt.

Bolaget kommer även fortsatt att energieffektivisera i samband med drift, om-, ny- och tillbyggnadsprojekt liksom ställa krav på att anpassa inomhusklimatet till nuvarande myndighetskrav och arbetar vidare med driftoptimering av fastigheterna för att säkerställa en god inomhusmiljö.

Under mandatperioden 2023-2026 ska energianvändningen minskas med tio procent. Micasa har bedömt att en minskning med 8,6 procent under mandatperioden är nåbar. Bolaget kommer att fortsätta arbeta med driftoptimering, byta ut direktverkande el, byta ut belysning till LED och fortsätta att sätta upp digitala referensgivare för styrning för att minska energianvändningen. Utöver det kravställs exempelvis minskning av energianvändningen med 30 procent i ROT-projekt. För nyproduktion kommer bolaget att följa Boverkets nya byggregler avseende primärenergital för energiprestanda. Under 2026 kommer en ny energihandlingsplan för perioden fram till 2030 att tas fram.

Bolaget kommer arbeta vidare med att installera nya solpaneler på lämpliga fastigheter. Det kommer också att göras åtgärder för att minska solinstrålning/övervärme i fastigheterna. Bolaget arbetar för att använda klimatbegränsningsvärden för projekt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bidra till att uppfylla stadens mål om att minska energianvändningen med 10 procent genom smart digital styrning, utfasning av direktverkande elsystem och energikrävande belysning samt energieffektiviserande åtgärder vid renovering och ombyggnation				Fortsätta utveckla fastighetsautomationssystem med realtidsövervakning av energianvändning som pilotprojekt
				Ventilations- och värmesystem moderniseras och injusteras

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bygga samtliga nya LSS-boenden med trästomme samt bygga fler nya seniorboenden helt i trä				Nyproduktion av LSS i Kv.Tönsberg, Husby, byggs med trästomme och takstolar av trä
 Fortsätta arbetet för att skapa gröna och trevliga utemiljöer med hög biologisk mångfald, i anslutning till bolagets fastigheter i hela staden	 Utemiljöindex	88		
 Fortsätta arbetet med klimatanpassning av byggnader och utemiljöer samt arbetet med att skapa ett gott och svalt inomhusklimat med särskilt fokus på värmeböljor och årets varma månader				Anlägga skelettjordar med magasinering och fördröjning av dagvatten
				Anpassa planteringar och innegårdar med möjlighet till skugga/sol
 Förstärka arbetet med att öka andelen återbrukat material vid ny- och ombyggnation samt vid fastighetsskötsel				I samband med revidering av projekteringsanvisningar skapa dokument med återbrukspolicy och vägledning för arbetssättet.
				Koppla ihop bolagets lokala återbrukshubbar med Stockholms stads återbrukscentral
				Återbruka redan implementerade arbetssätt för återbruk och cirkulärt byggande
 Intensifiera arbetet med att installera solceller på alla tak där det lämpar sig, vid nybyggnation såväl som på befintliga fastigheter				Fortsatt projektering och installation av solceller
 Säkerställa att all nybyggnation når en miljöbyggnadsstandard minst silver och sträva efter att ombyggnationer gör det				Projektera för minskad energianvändning i samband med byggprojekt och projektera för en digital övervakning av byggnaden i förvaltning efter utförd ombyggnad eller nyproduktion.
 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	100 %		
	 Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet	50 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Elproduktion baserad på solenergi	0,51 GWh	10,7 GWh	
	 Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader	375 kg CO ₂ e per m ² BTA	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komförtkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)	109,2 kWh/m ²		
	 Köpt energi i stadens organisation	89,3 GWh	1 675 GWh	
	 Mängd byggavfall vid nyproduktion	40 kg per m ² BTA	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Relativ energianvändning	109,2 (kWh/enhet)	Tas fram av nämnd/styrelse	
				 Servicenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB etablera en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi

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 att ingå som krav i samband med upphandlingar. Insatser och åtgärder kommer att utvärderas i samband med anbud.

Bolaget uppdaterar kontinuerligt strategin för hantering av värmebölja och har genomfört åtgärder för att säkerställa inomhusklimat samt minimera översvämningsrisker vid utsatta fastigheter. 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	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Öka andelen av biokol
				Ökad biologisk mångfald genom ängsmark

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

Fordonsflottan inom Micasa Fastigheter har utökats, på grund av drift i egen regi, men är och ska vara fortsatt fossilbränslefri. Krav ställs i samband med samtliga relevanta upphandlingar på bränslekonvertering, förnybar andel och redovisning. I byggproduktionen ses förutsättningarna för att kravställa elektrifiering av arbetsmaskiner och ställa krav på leveranser över.

Bolaget arbetar vidare med utbyggnaden av 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel parkeringsplatser med tillgång till laddinfrastruktur	5 %	Tas fram av nämnd/styrelse	

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

Micasa Fastigheter arbetar aktivt för att ha kontroll på de produkter och material som används i våra fastigheter. Bolaget använder sig av Byggvarubedömningens kriterier för val av material och produkter. Micasa Fastigheter arbetar för att minska andelen väderutsatt zink och för att säkerställa att halogenfria materialval görs där så är möjligt.

Kartläggning och åtgärdande av skadliga ämnen i och kring byggnaderna fortgår. Detta sker främst inom ramen för det planerade underhållsarbetet och vid större ombyggnationer.

Stadens dagvattenstrategi efterlevs vid nyproduktion och arbete pågår kontinuerligt för att underhålla och förbättra fastigheternas system för hantering av dagvatten så att negativa effekter i samband med nederbörd kan undvikas.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	

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 där Micasa behöver utöka och uppgradera fastighetsportföljen för att möta dagens och framtidens behov och krav samtidigt som bolagets fastigheter kräver omfattande underhåll och ombyggnad. Flera av de fastigheter som byggdes på 1970 och 80-talen behöver nu stora underhållsinsatser som kan innebära evakueringar av befintliga hyresgäster. Dessa omfattande projekt kan vara utmanande att bygga om på ett ändamålsenligt och ekonomiskt hållbart sätt, varför det krävs en gemensam samsyn inom staden för att avgöra vilka fastigheter som är strategiskt viktiga relativt det långsiktiga behovet.

Bolaget har framtagna affärsplaner för samtliga strategiska fastigheter, där fastighetens status beskrivs ur ett tekniskt, ekonomiskt och behovsmässigt perspektiv. Ett viktigt underlag för dessa är fastigheternas underhållsplaner. Fastigheternas affärsplaner uppdateras fortlöpande samt utgör underlag för bolagets samlade fastighetsutvecklingsplan.

Fastighetsutvecklingsplanen ger ett bra stöd i planeringen och framdriften av projekten som ska bidra till att uppgradera och utöka fastighetsportföljen med framför allt fler vård- och omsorgsboenden och friliggande LSS-boenden. Planen har ett stadsövergripande perspektiv och samverkar med stadens äldreboendeplan samt den nyproduktion som är planerad.

Den ökade investeringstakten kommer påverka bolagets ekonomi och finansiella förutsättningar under ett antal år med negativa resultat och minskad soliditet som följd. Dialogen fortsätter med Stadshus AB och stadsledningskontoret för att säkerställa en hållbar hantering av bolagets ekonomi. Målet är att uppgradera och utöka bolagets fastighetsportfölj i takt med stadens behov och en bolagsekonomi i balans på lång sikt. Samverkansavtalen mellan Micasa och staden ska ses över och vara klart sista juni 2026. Det är en grundläggande del i arbetet för att få en ekonomi i balans samtidigt som bolaget får ekonomiska förutsättning att klara kommande investeringar. För att förbättra bolagets ekonomi och möjlighet att lägga resurser på rätt fastigheter kan det bli aktuellt med en försäljning av fastigheter som inte bedöms vara långsiktigt strategiskt viktiga för stadens verksamheter.

Bolaget fortsätter att arbeta för en effektiv verksamhet och administration. Fokus ligger på att hålla driftkostnaderna nere samtidigt som hög service erbjuds hyresgästerna. Bolaget arbetar med att öka överkottsgraden över tid genom en kostnadseffektiv förvaltning och drift samt fokus minskade vakanser både i förvaltningen och projekten. Eftersom bolaget fungerar som beställarorganisation är det viktigt att uppföljning av upphandlade avtal och kontroll av leverantörernas arbete görs på ett noggrant och strukturerat sätt. Bolaget fortsätter att prioritera avtalsuppföljning och avtalsförvaltning för att stärka arbetet med att säkerställa kvalitet och effektivitet. Bolagets större avtalsområde är inom fastighetsdrift och är fördelat på tre områden. Driftområde västerort togs över i egen regi 1 oktober 2025. Målsättningen med egen driftorganisation är lägre driftkostnader och ökad kvalitet i leveransen. Vidare bedömer bolaget även att långsiktighet i skötsel och underhållsplanering kommer att förbättras samt att kundnöjdheten bland bolagets hyresgäster kommer att öka genom fast bemanning, lägre personalomsättning samt möjlighet att kunna erbjuda utökad service för hyresgästerna.

En stor del av bolagets intäkter kommer från bostadshyror, vilka 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 fortsätter arbeta för att få den officiellt undertecknad.

Bolaget bevakar även möjligheterna att söka extern finansiering från staten och EU inom ramen för det svenska och europeiska klimatkontraktet 2030 för att stärka både den ekologiska och sociala hållbarheten.

Dessutom kommer bolaget att fortsätta att verka för fler utvecklade samarbeten och innovativa arbetssätt för att påskynda klimatomställningen.

Inför 2026 har bolaget genomfört ett strategiarbete där fyra fokusområden tagits fram för att ge tydlig riktning och fokus framåt med utgångspunkt från bolagets uppdrag, utmaningar och möjligheter för att möta bolagets mål och stadens förväntan på kort och lång sikt:

- Framdrift av fastighetsutvecklingsplanen och hållbar tillväxt
- Effektivare Förvaltning och ökat driftnetto
- Digital färdplan och samordnad utveckling
- Sömlös samverkan och förändringskraft

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för ökad egen regi och arbeta med att minska beroendet av externa konsulter till förmån för egen personal, samt i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar utan att öka kostnaderna				Fortsatt implementera och utveckla drift i egen regi i västerort
				Identifiera bolagets gemensamma kompetens och utveckla processer och arbetssätt, för att effektivisera verksamheten på ett hållbart och transparant sätt
				Utveckla och digitalisera flöden av fastighetsdata och kundkontakt.
 Redogör för hur bolaget arbetar med att öka graden av egenfinansiering i syfte att minska skuldtvecklingen. I detta ingår att arbeta för att innehavet av fastigheter bidrar till att planerade investeringar kan genomföras med bibehållen finansiell styrka och med låg finansiell risk samtidigt som stadens kapacitet och förmåga att tillhandahålla effektiva och ändamålsenliga verksamhetslokaler utvecklas				Tillsammans med Stadsledningskontoret och Stadshus AB se över samverkansavtalet. Bolaget kommer även arbeta för en bra planering av fastighetsportföljen och de projekt som kommer de närmaste åren, bolaget satsar vidare på de fastigheter som staden har långsiktigt behov av.
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	3,5 %		
	 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Avvikelse investeringsbudget, %	785 mnkr		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Direktavkastning	2,33 %		
	 Driftkostnad/kvm	795		
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	-90		
	 Soliditet, %	21,6		
				 Fastighetsnämnden ska i samarbete med Micasa Fastigheter i Stockholm AB och i samråd med kommunstyrelsen och berörda nämnder och bolag fortsatt utreda möjligheten att samordna nämndernas befintliga förhandlingsordningar samt hanteringen av bostadslägenheter som staden hyr ut i andrahand där annan bakomliggande hyresförhandlingsordning saknas eller inte är relevant
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB utreda möjligheter till införande av bonusvitesmodell för kravställning i upphandling av byggtreprenader och i byggprojekts utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med äldre- och vårdnämnden, Stockholms Stadshus AB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB se över samverkansavtalet mellan staden och dotterbolaget. I samband med detta även titta på finansieringen för nya vård- och omsorgsboenden

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 äldreboendeplan 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 lokaler och närmiljöer 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. Micasa Fastigheter deltar även i lokala fastighetsägarföreningar 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 merparten av 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 entreprenadform och affärsmodell. 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 utvalda avtalsområden kommer väljas ut där externa kontroller kommer genomföras som ett komplement. Genom det här arbetet bidrar bolaget till stadens kraftsamling för att motverka välfärdsbrottslighet.

Bolaget ska fortsätta att erbjuda Stockholmsjobb och utöka antal ferieplatser genom staden för att bidra till ökad sysselsättning bland ungdomar och långtidsarbetslösa.

Bolaget ska även fortsätta att anställa unga vuxna som aktivitetsledare under sommaren, efter ett lyckat pilotprojekt under 2025. Detta för att skapa värde för bolagets hyresgäster sommartid men också en möjlighet för unga vuxna att få yrkeserfarenhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	20 st	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	2 st	Tas fram av nämnd/styrelse	

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 sex nybyggnationer av vård- och omsorgsboenden varav fem projekt befinner sig i tidiga planeringsskeden. Det projekt som ligger närmast i planen, ett vård- och omsorgsboende i Årsta, Ånn 7, påbörjades under hösten 2025 och beräknas vara färdigställt 2028. För nästa projekt, ett nytt vård- och omsorgsboende i Bagarmossen, planeras byggstart 2028.

Den gällande äldreboendeplanen visar på ett betydande behov av fler vård- och omsorgsboenden, vilket

kommer vara utmanande att genomföra i takt med efterfrågan. Micasa behöver uppföra minst 23 vård- och omsorgsboenden fram till 2040 och ännu fler till 2050 utifrån äldreboendeplanens planeringsinriktning 60/40 vad gäller kommunalt respektive privat ägande. 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. Dialog sker med respektive stadsdelsförvaltningen som vid färdigställande hyr lokalen och ansvarar för driften av verksamheten. Arbetet inriktats mot att möjliggöra för fler friliggande gruppboendestäder enligt LSS och SoL utifrån stadens identifierade behov. Byggnation av ett LSS-boende i Järva är pågående och därutöver pågår planering i tidiga skeden med åtta projekt avseende friliggande gruppboendestäder. För att tillskapa ytterligare friliggande boendestäder för de aktuella målgrupperna pågår en dialog om att förvärva fastigheter från SISAB som ser ett vikande behov och efterfrågan av förskolor. Flera förvärv har skett har skett under 2025 och arbetet fortgår för att genomföra ytterligare förvärv.

Vad gäller nyproduktion av seniorboendestäder fortgår bolagets plan för utbyggnad i den mån det kan möjliggöras genom markanvisningar samt även genomföras ur ett ekonomiskt perspektiv. Det är fortsatt önskvärt att utbyggnaden kan följa den demografiska utvecklingen med ett särskilt fokus på stadsdelsområden med en högre grad av otillgängligt fastighetsbestånd, men det är beroende på vilka markanvisningar som bolaget kan få, samt om respektive projekt bedöms vara ekonomiskt lönsamma. Med anledning av dessa utmaningar kommer bolaget under året att analysera förutsättningarna för utbyggnad av seniorboendestäder och utifrån det ta fram en strategi för den fortsatta utbyggnaden. Analysen och strategin 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.

Det pågår planering i tidiga skeden för fem seniorboendestadsprojekt i nyproduktion som kan ge ett tillskott om cirka 350 seniorboendestäder. Det första projektet, med drygt 60 seniorboendestäder i Årsta, påbörjades under hösten 2025 och beräknas vara färdigställt 2028. Övriga fyra projekt är i tidiga planeringsskeden, dock kan ny inriktning behöva tas i vissa projekt på grund av svårigheter att få ihop lönsamheten avseende seniorboendestäder. Tre av de fem seniorboendestadsprojekten omfattar även nyproduktion av vård- och omsorgsboende.

Vid uppsägningar av befintliga boenden som stadsdelsförvaltningarna blockförhyr provas alltid möjligheten till anpassning till seniorboendestäder. Under 2025 färdigställdes tre ombyggnadsprojekt som totalt omfattar drygt 340 seniorboendestäder i Enskededalen (Dalen 20), Farsta strand (Edö 1) och Axelsberg (Jungfru Lona 2).

Arbetet fortgår med ombyggnadsprojekt i ytterligare fyra fastigheter, där inriktnings- eller genomförandebeslut har fattats för omvandling till seniorboendestäder. Dessa omvandlingar planeras ge ett tillskott på cirka 340 lägenheter och beräknas vara färdigställda mellan 2026 och 2029. De aktuella fastigheterna är belägna i Blackeberg, Norrmalm, Rågsved och Kungsholmen och är tidigare servicehus eller vård- och omsorgsboenden. Utredningar i tidiga skeden pågår också för ytterligare fastigheter där möjligheten för att tillskapa framför allt vård- och omsorgsboenden provas för att utveckla fastigheten för stadens äldre.

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. Förutom de krav som ställs i lagar och förordningar, ställer staden internt också detaljerade krav i detaljplaner och bygglovshandlingar som kan riskera möjligheten till att genomföra vissa planerade projekt i nyproduktion.

En annan utmaning inför nyproduktion är att det finns betydande svårigheter att hitta lämplig mark där det finns behov av att utöka vård- och omsorgsfastigheter och seniorboendestäder. I enlighet med den stadsövergripande äldreboendeplanen finns det tretton utpekade vård- och omsorgsboenden fram till

2034 2035. Sex är pågående projekt i olika skeden, fyra är inte utsedda än men platser utreds eller bedöms möjliga att hitta. Det saknas dock mark för de återstående tre av dessa tretton vård- och omsorgsboenden. Erfarenheter från bolagets fem senaste projekt visar att processen från markanvisning till inflyttning numera uppgår till 11-13 år, så projekten kommer sannolikt att bli försenade. Det påverkar hela boendeplaneringen negativt samt möjligheterna att renovera det befintliga beståndet.

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 samt 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 fastighetsutvecklingsplan för genomförande av upprustningarna som sträcker sig över en period om ca femton år. Planeringen utgår från affärsplanerna där respektive fastighet beskrivs ur ett tekniskt, ekonomiskt och behovsmässigt perspektiv. Uppdatering av fastighetsutvecklingsplanen sker löpande, tidplaner ska ses som preliminära. I den stadsövergripande boendeplanen ska hänsyn tas till Micasas analys av behovet av underhåll i befintliga vård- och omsorgsboenden. Fastighetsutvecklingsplanen har ett stadsövergripande perspektiv och samverkar med stadens äldreboendeplanering inklusive möjlighet till eventuell evakuering av befintliga verksamheter samt i förhållande till den nyproduktion som är planerad.

Utifrån fattade beslut pågår och planeras genomgripande upprustningar de närmsta åren där tidigare boenden har avvecklats och där Micasa har och kommer att anpassa dessa till seniorbostäder och/eller vård- och omsorgsboende. Därutöver kvarstår cirka 15 fastigheter där genomgripande upprustning behöver genomföras inom de kommande åren, vilket innebär att de fastigheterna kommer att behöva tomställas. En stadsövergripande samsyn och effektiv samordning av evakueringsplaneringen i samarbete med staden är avgörande för framdriften av fastighetsutvecklingsplanen.

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 kontinuerligt med berörda inom staden för planering och förankring av bolagets fastighetsutvecklingsplan.

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.

Servicehus

Under de senaste två åren har tre stadsdelsnämnder beslutat att avveckla befintliga servicehus och fler förslag om avveckling kan vara förestående. Detta främst på grund av att behov och efterfrågan av den boendeformen har minskat kontinuerligt under ett flertal 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, samlingssalar och andra typer av gemensamhetsutrymmen, leder en eventuell upprustning till betydande merkostnader för stadsdelsförvaltningarna i form av utökade hyreskostnader efter genomförd renovering.

Vid varje sådant ställningstagande är det alltid respektive stadsdelsnämnd som avgör och beslutar om eventuell avveckling av servicehus. I vissa fall kan aktuell fastighet anses lämplig att omvandla till vård- och omsorgsboende, vilket respektive stadsdelsförvaltning i sådana fall beslutar om och beställer av

bolaget. I andra fall kan det hända att stadsdelsnämnden besluta att säga upp aktuellt hyresavtal med bolaget avseende servicehuslägenheter, vilket kan leda till att bolaget i sin tur beslutar att omvandla dessa till seniorbostäder efter genomförd renovering. Utifrån ett fastighetsekonomiskt perspektiv kan dock även andra alternativ bli aktuella för enskilda fastigheter.

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 bolagets seniorbostäder kan erbjuda, men även att se över och utveckla bolagets koncept gällande bland annat möjliga tjänster och annan service som skulle kunna erbjudas till seniorhyresgäster.

Information och marknadsföring av seniorbostäder som boendeform är också en prioriterad fråga som fortgår och även kommer att behöva intensifieras med anledning av den planerade utökningen av bolagets seniorbostäder under de kommande åren. Som ett led i detta kommer bolaget under året att fortsätta arbetet med att informera om bolagets seniorbostäder i ett flertal olika sammanhang och mötesforum riktat mot äldre.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bidra till bostadsbolagens mål att tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden				Bolaget arbetar i enlighet med framtagna plan för att skapa nya seniorbostäder under mandatperioden
 Pröva andra alternativ för fastigheter med underhållsbehov och som inte är långsiktigt strategiskt viktiga för bolaget.				Vid behov av periodiskt underhåll prövar bolaget i dialog med stadsdelsnämnderna alternativ användning av fastigheten såsom omvandling till seniorbostäder
 Pröva och utveckla metoder, samarbeten och tekniska lösningar som bidrar till lägre produktionskostnader och effektivare byggprocesser, under förutsättning att dessa ligger inom ramen för bolagets ekonomiska mål, kvalitetskrav och ekologiska- och sociala hållbarhetsprinciper				Genomföra fem tekniska pilotprojekt i projekt
 Skapa fler bostäder som målgruppen har råd att efterfråga genom nyproduktion eller i bolagets befintliga fastigheter				Vid tillskapandet av nya seniorbostäder arbetar bolaget för att hålla nere byggkostnader och hyresnivåer

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen inneha projekt som lämpar sig bättre för Micasa och vice versa				Tillsammans med bostadsbolagen fortsätta dialogen om lämpliga projekt
 Utveckla arbetet med att integrera äldreboendeplaneringen och behovssituationen i arbetet med underhållsplaneringen				Fortsatt arbete med bolagets fastighetsutvecklingsplan i dialog med SSAB, SLK, stadsdelsförvaltningarna och äldreförvaltningen.
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	0	Tas fram av styrelse	
				 Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB utveckla sina arbetssätt och system i syfte att minska tiden för vakanser
				 Kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med exploateringsnämnden, äldrenämnden och Micasa Fastigheter AB se över och inarbeta strategier samt behovs- och efterfrågebedömningar för seniorbostäder i syfte att utöka antalet och andelen seniorbostäder för personer över 65 år. Som en del i detta ska ansvarsfördelning och behov av samordning avseende seniorbostäder utredas

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

Micasa Fastigheter är ett bolag som växer och utvecklas, varför arbetet med medarbetarskap och ledarskap samt tydliggörande av processer och arbetssätt är av stor vikt. Särskilt prioriterade områden är att stärka den tvärfunktionella samverkan samt den digitala mognaden och förmågan att ställa om till framtidens mer automatiserade och datadrivna arbetssätt.

Bolaget strävar efter att vara en lärande och anpassningsbar organisation varför kompetenshöjande utbildningsinsatser regelbundet genomförs för bolagets medarbetare.

Agila medarbetarsamtal hålls löpande under året för att säkerställa kontinuerlig uppföljning och

återkoppling, och möjlighet att fånga upp behov av utvecklingsinsatser.

Chefsutvecklingen följer ett årligt program utformat efter bolagets behov, affärsmål och prioriterade fokusområden. Programmet innehåller till exempel utbildning inom ledarskap och chefsdagar med utvalda teman. Bolagets nya chefsförberedande program kommer att starta i början av 2026 för ny tillsatta chefer.

Micasa Fastigheter fortsätter att genomföra den årliga "Health och safety week" för att påminna om och säkerställa vikten av arbetsmiljö- och säkerhetsarbete inom organisationen.

Resultatet från den årliga medarbetarenkäten följs upp per enhet och handlingsplaner utformas för att utveckla organisationen.

Bolaget ska arbeta aktivt för att fortsätta vara certifierat i "Great place to work" och fortsätta utveckla arbetet med employer branding.

Ett nytt HR-system ska upphandlas och implementeras.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	85	82	
	 Sjukfrånvaro	3 %	Tas fram av nämnd	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2 %	Tas fram av nämnd	

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Beredskap

Bolaget fortsätter arbetet med att etablera och utbilda organisationen inom den framtagna krigsledningsplanens områden. Micasa deltar också aktivt i stadens sektorsorganisation för civil beredskap. Bolaget ska delta i STADSÖ26.

Bolaget kommer under året fortsätta dialogen med SLK och stadsdelsförvaltningarna för att få fram behov av el, vatten och fjärrvärme i särskilda boenden vid ett längre bortfall av el, fjärrvärme eller vatten. Bolaget kommer även att lyfta frågan kring behov av reservkraft i vård- och omsorgsboenden i arbetet med att ta fram nytt funktionsprogram för vård- och omsorgsboenden i samverkan med staden.

Bolaget kommer under året att fortsätta arbetet med att åtgärda och komplettera skyddsrum och säkerställa skyddsrumsmaterial. Bolagets arbete med att ta fram separat objekt-ID och korrekta ritningar för att särskilja och säkerställa rätt hantering av skyddsrum kommer att fortsätta under året.

Informationssäkerhet

Informationssäkerhet fortsätter att vara en högt prioriterad fråga. Bolaget fortsätter med löpande utbildningsinsatser för att öka kunskapen om informationssäkerhet under året.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel elektroniska inköp	75 %	75 %	
	 Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts	100 %	95 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlingar som innehåller krav på arbetsrättsliga villkor	50 %	Tas fram av nämnd/ styrelse	

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Bolaget kommer under året att fortsätta det trygghetsarbete som pågått under många år där det skapas trygga miljöer runt bolagets fastigheter via planering av trädgårdar, gångvägar, belysning, växtlighet med mera. Bolaget kommer även att delta i fastighetsägarföreningar som bedrivs enligt Business Improvement District (BID) för att kunna bidra till tryggheten i lokalområdet. Utöver det fortsätter samarbetet med stadens förvaltningar, polis och andra myndigheter i trygghetsfrågor.

Välfärdsbrott

Bolagets arbete för att säkerställa att inga välfärdsbrott sker i bolagets fastigheter eller verksamhet kommer att fortsätta under året. Uppföljningsarbetet av leverantörer för att säkerställa att de arbetar i enlighet med lagar och förordningar kommer att fortgå och utvecklas. Under året kommer kontroller att ske gällande avtal inom förvaltning där risken för oegentligheter bedöms högre.

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 året kommer även ett antal underhållsprojekt att kontrolleras inom ramen för detta arbete. Läs mer om bolagets arbete med Rättvist byggande under målområde 3.2.

För att utöka kontrollen vid uthyrning av bostäder och lokaler har ett nytt system för kontroll innan avtalstecknande implementerats.

Bolaget har även en visselblåsartjänst dit vem som helst kan vända sig om de misstänker oegentligheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Medverka i arbetet med samordnad tillsyn och informationsdelning som leds av kommunstyrelsen i syfte att förebygga, upptäcka och hantera välfärdsbrott				Bolaget kommer att delta i arbetet för att motverka välfärdsbrott
 Utveckla det brandförebyggande arbetet i samverkan med Storstockholms brandförsvaret och stadsdelsnämnderna				Samarbete med brandförsvaret och lokalintendenterna för att förbättra det brandförebyggande arbetet
	 Rent och snyggt	80		
	 Serviceindex	85		
	 Trygghetsindex	85		

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

Micasa Fastigheter arbetar för att delta i fler internationella samarbeten för utbyte av erfarenheter, kunskaper och forskning samt för att kontinuerligt undersöka möjligheten till att delta i EU-finansierade projekt.

Bolaget deltar också i stadens nätverk kring exempelvis arbetet med handlingsplanen för en åldersvänlig stad, digitalisering inom äldreomsorgen och ingår i referensgruppen för stadens Verklighetslabb. Syftet är att främja utveckling av kunskap och forskning som på olika sätt berör 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 arbetar också aktivt för att utveckla arbetet med systematiska innovationer inom bolaget. Bland annat genom ett internt innovationsråd.

Tillit genom information, delaktighet och inflytande

Micasa arbetar kontinuerligt med olika forum för att säkerställa information, delaktighet och inflytande för bolagets seniorhyresgäster, bland annat genom trivselsråd 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. Resultaten av bolagets enkätundersökningar till hyresgästerna används även för att utveckla bolagets verksamhet och fastigheter.

Bolaget för också en kontinuerlig dialog med pensionärsorganisationer och äldre i allmänhet i syfte att sprida information om bolagets seniorbostäder. Detta sker bland annat genom muntlig information om bolagets seniorbostäder vid möten för lokala pensionärsråd inom stadsdelsförvaltningarna, medlemsmöten för olika pensionärsorganisationer och andra typer av sammankomster för äldre som anordnas av stadsdelsförvaltningar eller intresseföreningar. Inom ramen för detta deltar företrädare för bolaget bland annat vid återkommande torgmöten inom en stadsdelsförvaltning, öppet hus för personer över 80 år eller andra typer av temadagar som anordnas av stadsdelsförvaltningar, bomässor av olika slag samt vid den årliga seniordagen som staden anordnar.

Övrigt

Systematiskt kvalitetsarbete

Bolaget arbetar utifrån Stockholms stads kvalitetsprogram för att utveckla bolagets fastigheter och verksamhet. Under 2026 kommer bolaget att arbeta vidare med lärande organisation med bland annat genom att arrangera kvalitetsfika, genomföra interna utbildningar inom bolaget och fortsatt lyfta "Skugga en kollega" för att stärka det interna lärandet.

För att möta kommande behov och säkerställa rätt prioriteringar kommer bolaget att ta fram en samordnad utvecklingsplan. Planen kommer bland annat beskriva hur arbetet med bolagets interna utvecklingsprojekt ska gå till och följas upp. Bolaget kommer även att arbeta vidare utifrån framtagna strukturer för att främja och stärka arbetet med innovation.

Micasa Fastigheter kommer även att arbeta vidare med vårt ledningssystem för att utveckla och förbättra beskrivna processer.

Ett av bolagets fokusområden för 2026-2028 är digital färdplan och samordnad utveckling där vi under 2026 kommer att ta fram en färdplan som vi ska arbeta efter. Målet är ett datadrivet fastighetsbolag där

rätt information finns tillgängligt vid rätt tillfälle och skapar mervärden för både medarbetare, hyresgäster och beslutsfattare.

CSRD

Micasa Fastigheter medverkar i den process genom CSRD som Stockholms Stadshus AB driver tillsammans med alla dotterbolag i koncernen. Någon egen DVA (dubbel väsentlighetsanalys) gentemot CSRD har därför inte genomförts av bolaget. Ur analysen kommer att följande områden anses väsentliga; klimatförändringar, förorening, vatten och marina resurser, biologisk mångfald och ekosystem, cirkulär ekonomi, den egna arbetskraften, arbetstagare i värdekedjan, påverkade samhällen, konsumenter och slutanvändare samt ansvarsfullt företagande.

Bolaget deltar i arbetet som leds av Stockholms Stadshus AB för att fastställa på vilket sätt rapportering ska ske inom de olika standarderna och samordnar arbetet för standarden E2 "Förorening".

De väsentliga ämnesgrupperna är till stor del implementerade i verksamheten genom det arbete som bolaget själva tidigare genomfört med utgångspunkt i ISO 140001 samt intressent och väsentlighetsanalyser baserad på Agenda 2030:s delmål. En anpassning pågår för att ta in CSRD-kraven vartefter de klargörs inom EU och det interna arbetet i SSAB.

Bolaget beräknar sedan flera år tillbaka utsläppen i scope 1 och 2 samt beräknar nybyggnadsprojekt i scope 3 i enlighet med lagstiftning om klimatdeklarationer. Bolaget ser över metoder för att beräkna ombyggnationer samt övriga inköp som bolaget hanterar. Den långsiktiga målsättningen är att kunna ersätta spendanalys med specifik klimatpåverkan.

En sammanhållen stad - lokala utvecklingsbehov

Bolaget bidrar i stor utsträckning till de särskilt utpekade fokusområdena för lokal områdesutveckling. Detta bland annat genom det relativt nybyggda vård- och omsorgsboendet i Rinkeby, renoveringen av Kista vård- och omsorgsboende och servicehus där även ett av husen byggts om till nya seniorbostäder. Bolaget har också byggt om en del av en fastighet i Tensta till ett nytt kontor för stadsdelsförvaltningen och i samma fastighet har även färdigställts nya seniorbostäder. Därutöver arbetar bolaget, tillsammans med stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen, med att bygga ett nytt friliggande LSS-boende i fastigheten Törnsberg som är beläget i Husby.

Vad gäller de övriga fokusområdena, kan bland annat nämnas fastigheten Edö i Farsta strand där 106 seniorbostäder nyligen har färdigställts och planering som pågår avseende fastigheten Bygeln i Rågsved som ska byggas om till fler seniorbostäder samt ett nytt förvaltningskontor för Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. I Skärholmen pågår planering i tidigt skede för nybyggnation av två friliggande LSS-boenden.

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