

Affärsplan 2026

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Micasa Fastigheter i Stockholm AB	4
Bolagets uppdrag och utmaningar	4
Bolagets affärsplan och fokus framåt	6
Bolagsmål och fokusområden.....	7
Bolagsmål: Ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla tillgängliga och trygga fastigheter.....	7
Fokusområde: Framdrift FUP och hållbar tillväxt	8
Fokusområde: Effektivare förvaltning och ökat driftnetto	9
Bolagsmål: Nöjda kunder genom att erbjuda attraktiva boendemiljöer och verksamhetslokaler	10
Bolagsmål: Bolagets verksamhet ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar i alla led	10
Bolagsmål: Attraktiv arbetsgivare och en lärande organisation med kompetenta och engagerade medarbetare	12
Fokusområde: Digital färdplan och samordnad utveckling	13
Fokusområde: Sömlös samverkan och förändringskraft.....	14
Indikatorer	15

Sammanfattning

Micasa Fastigheter står inför ett kraftigt ökat behov av investeringar och utveckling för att möta Stockholms växande efterfrågan på vård- och omsorgsboenden, samtidigt som stora delar av det befintliga fastighetsbeståndet är i behov av omfattande underhåll och ombyggnad. Detta ställer ökade krav på prioritering, styrning, samverkan och genomförandeförmåga i hela organisationen.

Affärsplanen för 2026 fokuserar därför på att säkerställa effektiv framdrift av fastighetsutvecklingsplanen (FUP) och skapa förutsättningar för ekonomi i balans samt stärka organisationens lärande och digitala förmåga. Affärsplanen utgår från stadens budget och ägardirektiv samt äldreboendeplanen, och syftar till att ge en gemensam riktning och målbild för hela bolaget.

Micasas övergripande ambition är att vara ledande inom sitt uppdrag genom att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla trygga och tillgängliga fastigheter för stadens äldre och andra prioriterade grupper. Arbetet ska präglas av kunden i fokus och affärsmässighet samt ett tydligt ansvar för ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. Samtidigt ska Micasa vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetarnas kompetens, engagemang och samverkan är avgörande för att lyckas.

För att nå bolagsmålen och stadens förväntningar prioriteras fyra fokusområden under perioden:

- 1. Framdrift fastighetsutvecklingsplanen och hållbar tillväxt**

Fokus ligger på tydligare portföljstyrning, en realistisk investeringstakt och en välfungerande projektprocess från tidiga vägval till färdigt projekt för att öka takten i alla skeden. Samverkan med staden är central för att säkerställa effektivare processer och långsiktigt hållbara beslut, bland annat genom den samordnade äldreboendeplaneringen och revidering av samverkansavtalet.

- 2. Effektivare förvaltning och ökat driftnetto**

Förvaltningen ska bidra till bolagets ekonomiska stabilitet och en ökad överskottsgrad genom optimering av kostnader och intäkter på kort och lång sikt. Detta förutsätter en mer långsiktig underhållsplanering, fortsatt resurs- och energieffektivisering, minimering av kommande vakanser samt en mer systematisk och datadriven uppföljning.

- 3. Digital färdplan och samordnad utveckling**

Digitalisering ska användas som ett stöd och en möjliggörare för effektivare processer, bättre beslutsunderlag och ökad proaktivitet. Bolagets utvecklingsinitiativ ska samordnas och prioriteras för att säkerställa bästa möjliga affärsnytta och resurseffektivitet över tid. En digital färdplan ska tas fram under året.

- 4. Sömlös samverkan och förändringskraft**

Micasa behöver stärka samarbetet både internt och externt genom gemensamma mål, tydligare roller och effektivare arbetssätt. Fokus ligger även på kompetensutveckling och digitalisering

för att öka organisationens anpassnings- och genomförandeförmåga i en omvärld med hög förändringstakt.

Affärsplanen är ett verktyg för prioritering, samordning och gemensam riktning. Den ska stödja både ledning och medarbetare i det dagliga arbetet och bidra till att Micasa även framåt kan leverera trygga och attraktiva boendemiljöer och verksamhetslokaler, nöjda kunder och hållbara fastigheter – i takt med kundernas behov och ekonomi i balans.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Bolagets uppdrag och utmaningar

Micasa Fastigheter i Stockholm AB äger, anskaffar, bygger och förvaltar, vård- och omsorgsboenden, servicehus, seniorbostäder, LSS-boenden, HVB och bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Bolaget ska skötas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt.

Micasa Fastigheter i korthet;

- Äger och förvaltar drygt 100 fastigheter - omsorgsfastigheter och seniorbostäder
- 7 500 bostäder i hela Stockholm
- Omsättning cirka 1, 2 Mdr kr/år, där stadens olika verksamheter står för cirka 67% av hyresintäkterna
- Fastighetsvärde om cirka 20 Mdr kr
- Antal medarbetare cirka 160 st inklusive ny driftorganisation i egen regi i Västerort.

Micasa Fastigheter står inför betydande utmaningar kopplade till behovet av att utveckla fastighetsportföljen i takt med Stockholms växande behov av vård- och omsorgsboenden. De ökade investeringarna behöver samtidigt genomföras på ett långsiktigt hållbart sätt för att stärka självfinansieringsgraden och säkerställa en ekonomi i balans i enlighet med stadens ägardirektiv

Den stadsövergripande äldreboendeplanen visar att behovet av platser förväntas öka med cirka 2 700 platser under de kommande 15 åren. Mot bakgrund av gällande inriktningen att stadens ska tillhandahålla 60 procent av platserna innebär detta att Micasa behöver tillskapa minst 23 nya vård- och omsorgsboenden fram till år 2040. Arbetet pågår idag med nyproduktion av sex vård- och omsorgsfastigheter i olika skeden. Kv Ånn i Årsta är under produktion, Bergholmsbacken i Bagarmossen planeras starta om ett par år, och övriga fyra projekt är under planering.

Samtidigt utgör långa plan- och beslutsprocesser, liksom behovet av fler markanvisningar betydande utmaningar för genomförandet av de prioriterade projekten i fastighetsutvecklingsplanen (FUP).

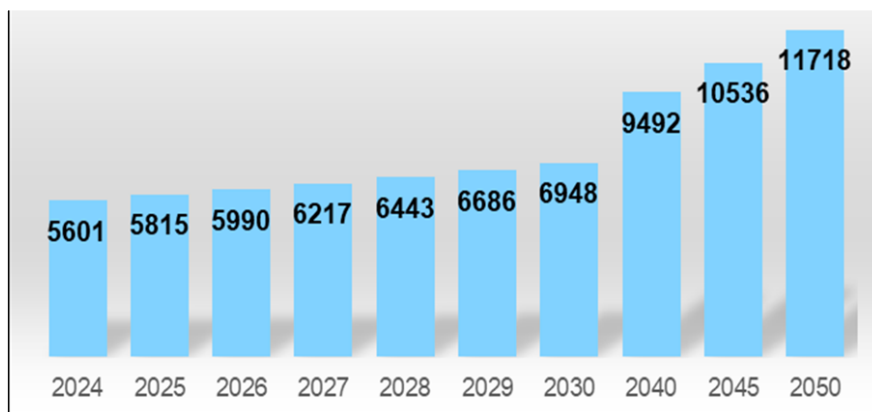


Diagram från Äldreboendeplanen 2025

Utvecklingen motsvarar en ökning av bolagets vård- och omsorgsfastigheter med över 50 procent och förutsätter en årlig investeringsvolym om cirka 1–2 miljarder kronor i underhålls-, ombyggnads- och nybyggnadsprojekt.

Parallellt med denna expansion har bolaget ett omfattande ansvar för förvaltningen av det befintliga fastighetsbeståndet. En stor del av fastigheterna, särskilt de som uppfördes under 1970- och 1980-talen, är i behov av omfattande underhålls- och ombyggnadsåtgärder. Dessa projekt är ofta komplexa och kan kräva evakuering av befintliga hyresgäster, vilket ställer höga krav på såväl planering som genomförande. Ett aktuellt exempel är den planerade ombyggnaden av Kv. Trossen på Kungsholmen.

Under perioden kommer bolagets resultatutveckling bli negativ till följd av ökade investeringar på grund av högre avskrivningar och ökade räntekostnader. Den samlade investeringsvolymen och den växande projektportföljen påverkar bolagets ekonomi, riskexponering och verksamhet, vilket ställer ökade krav på styrning, prioriteringar och organisationens genomförandeförmåga.

För att säkerställa ett effektivt och långsiktigt ekonomiskt hållbart resursutnyttjande krävs därför en samordnad bedömning inom staden av vilka fastigheter som är strategiskt viktiga ur ett långsiktigt perspektiv.

Bolaget ska ta fram en portföljstrategi som förtydligar hur prioritera, investera och avyttra samt optimera fastighetsportföljen över tid för att möta stadens ägardirektiv och behov på ett långsiktigt och hållbart sätt. Huvudinriktningen är att bolaget ska prioritera investering och utveckling av fler vård- och omsorgsboenden och LSS-bostäder samt fortsätta tillskapa fler seniorbostäder men i första hand i befintligt bestånd.

Bolagets affärsplan och fokus framåt

Bolagets affärsplan tar sin utgångspunkt i stadens budget, övergripande mål samt ägardirektiv för 2026. För att möta stadens förväntningar och samtidigt uppnå Micاسas långsiktiga strategiska bolagsmål prioriteras under perioden fyra fokusområden. Dessa syftar till att kraftsamla organisationens insatser och möta bolagets mest centrala utmaningar, utvecklingsbehov och strategiska förflyttning.



Affärsplanen ska tydliggöra bolagets inriktning och mål samt skapa en gemensam förståelse i organisationen för uppdraget och den fortsatta utvecklingen. Planen utgör ett styrande stöd för verksamheten och följs upp regelbundet.

Affärsplan och budget för 2026 är beslutad i Micasa Fastigheters styrelse 20260121.

Bolagsmål och fokusområden

Bolagsmål: Ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla tillgängliga och trygga fastigheter

Affärsplaner och fastighetsutvecklingsplan

Micasa utvecklar omsorgsfastigheter och seniorbostäder för att möta behoven från dagens och morgondagens stockholmare. Arbetet utgår från stadens äldreboendeplan samt bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder, i syfte att möta behovens hos den växande andelen äldre. Därtill utvecklas friliggande gruppbostäder enligt LSS för att tillgodose behoven hos personer med funktionsnedsättning.

Fastigheterna utvecklas med utgångspunkt från respektive fastighets affärsplan, där hänsyn tas till hyresgästernas behov, tekniska förutsättningar, hållbarhetsaspekter och ekonomiska ramar. Bolagets fastighetsutvecklingsplan (FUP) anger en tydlig strategisk inriktning för de fastigheter som bedöms vara långsiktigt viktiga. Planering och förankring sker i nära samverkan med staden i enlighet med den nya samordnade äldreboendeplaneringen (SÄB). Ramprogrammen för vård- och omsorgsboenden samt seniorbostäder är vägledande dokument för att säkerställa att nya fastigheter blir trygga, trivsamma och hållbara.

Utvecklad underhållsplanering

Ett systematiskt och långsiktigt arbete med underhåll och underhållsplanering är avgörande för att fastigheterna ska behålla sin funktion och sitt värde över tid. Underhållsprojekt och åtgärder prioriteras och genomförs i enlighet med bolagets fastställda underhållsstrategi. För större underhållsåtgärder ska samsyn och dialog säkerställas, både internt inom bolaget och externt med hyresgäster samt övriga berörda intressenter inom staden.

Trygghet och tillgänglighet

Trygghet och tillgänglighet är centrala frågor i bolagets verksamhet och av stor betydelse för hyresgästerna. Åtgärder vidtas för att stärka den upplevda tryggheten i och omkring bolagets fastigheter. Micasa deltar även i lokala fastighetsägarföreningar i syfte att bidra till ökad trygghet och ett mer attraktivt närområde.

Bolaget har en väl utvecklad beredskap för hantering av kriser och höjd beredskap. Frågor om trygghet och tillgänglighet integreras i fastighetsutvecklingen, förvaltningen och arbetsmiljöarbetet samt utgör en naturlig del av bolagets kommunikation.

Fokusområde: Framdrift FUP och hållbar tillväxt

Fokusområdet syftar till att stärka och effektivisera genomförandet av fastighetsutvecklingsplanen genom alla skeden, från tidiga vägval och markanvisning till färdigställande av nya vård- och omsorgsfastigheter genom om- eller nybyggnation. Detta förutsätter tydliga och ändamålsenliga processer samt en väl fungerande samverkan, både internt inom bolaget och externt med stadens förvaltningar och andra berörda aktörer.

Den ökade investeringstakten påverkar bolagets ekonomi och finansiella förutsättningar under lång tid. Detta ställer ökade krav på ekonomiskt hållbara vägval, väl avvägda prioriteringar och en effektiv portfölj- och projektstyrning för att säkerställa ett ansvarsfullt och långsiktigt värdeskapande och ägande.

Långsiktigt mål för fokusområdet: En uppgraderad, hållbar och kostnadseffektiv fastighetsportfölj i takt med kundernas behov och ekonomi i balans.

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Öka portföljfokus och vidareutveckla strategi för bolagets långsiktiga tillväxt och egenfinansieringsgrad En portföljsstrategi som tydliggör hur bolaget ska utveckla, förvalta och optimera fastighetsportföljen över tid för att möta stadens och ägarnas behov. Utveckla ett stöd och möjlighet att visualisera påverkan på bolagsnivå för olika beslut, investeringar, avyttringar och fastigheter mm	2026-01-01	2026-12-31
Provtryck fastighetsutvecklingsplanen utifrån SÄB och portföljstrategi Rätt vägval/inriktning och realistisk investeringstakt samordnat med stadens behov. Utveckling av vård- och omsorgsboenden och LSS – bostäder prioriteras.	2026-01-01	2026-12-31
Revidera samverkansavtalet i samverkan med staden Ta fram underlag och påbörja revidering av samverkansavtalet i samverkan med staden.	2026-01-01	2026-12-31
Fortsätta utveckla och trimma projektprocessen för att säkerställa kvalitet och framdrift i projekten genom effektivare samverkan. Fokus på start- och avslutsskedet i projekten. Tydliggöra roller och ansvar samt stärka samverkan i projekten. Vidareutveckla kvalitetssäkring och förankring av projekt i beslutsprocessen och rapportering.	2026-01-01	2026-12-31
Aktivt bidra till den nya samordnade äldreboendeplaneringen (SÄB) tillsammans med staden I enlighet med SLK:s förslagna upplägg och arbetssätt.	2026-01-01	2026-12-31

Fokusområde: Effektivare förvaltning och ökat driftnetto

Fokusområdet syftar till att stärka förvaltningens effektivitet och bidra till ett ökat driftnetto. Förvaltningen ska bidra både till bolagets ekonomiska stabilitet och en ökad överskottsgrad genom optimering av kostnader och intäkter på kort och lång sikt. Den påbörjade etableringen av fastighetsdrift i egen regi är ett strategiskt vägval för bolaget. Den nya driftenheten i Västerort förväntas bidra till ökad kund- och affärsnytta under perioden genom starkare kundrelationer samt högre kvalitet och effektivitet jämfört med tidigare och övriga externa leverantörer.

Detta uppnås bland annat genom regelbunden benchmarking och fördjupade analyser i syfte att identifiera prioriterade förbättringsområden, relevanta nyckeltal (KPI:er) samt utveckla och implementera effektiva och ändamålsenliga lösningar.

Långsiktigt mål för fokusområdet: En resurseffektiv och värdeskapande förvaltning med interaktiv styrning och kunddialog.

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Etablera ny driftorganisation för västerort samt tydliggöra förväntan med relevanta effektmål.	2026-01-01	2026-12-31
Vidareutveckla och optimera bolagets underhållsplanering utifrån prioritet, kostnad och FUP. Långsiktiga underhållsplaner som underlag för prioritering, budget samt affärsplaner och FUP.	2026-01-01	2026-12-31
Fortsätta med smarta resurs- och energieffektiviseringsåtgärder. Systematisera uppföljning och analys för optimering av bolagets energianvändning. Viktig del i vårt automatiserings- och digitaliseringsarbete för ökad proaktivitet, optimering samt datadrivna beslut.	2026-01-01	2026-12-31
Vidareutveckla process och systematik för ökat återbruk i förvaltningen och våra projekt	2026-01-01	2026-12-31
Tydliggöra och minska fastigheternas vakanser Ökad proaktivitet, marknadsföring och bra underlag (exempel bofaktablad, visualiseringarna, info på webben m.m.). Utveckla arbetssätt för en mer proaktiv projektuthyrning.	2026-01-01	2026-12-31

Bolagsmål: Nöjda kunder genom att erbjuda attraktiva boendemiljöer och verksamhetslokaler

Ökad kunddialog och kundnöjdhet

Som stadens professionella och långsiktiga fastighetspartner sätter bolaget kunden i centrum. Arbetet präglas av lyhördhet, proaktivitet och tydlig kommunikation, kombinerat med ett affärsmässigt och ansvarsfullt förhållningssätt.

Genom kontinuerlig dialog och tydliga samarbetsformer skapas god förståelse för kundernas behov på både kort och lång sikt. Detta möjliggör utveckling och förvaltning av hållbara, trygga och ändamålsenliga boendemiljöer och verksamhetslokaler över tid. Hyresgästerna ska uppleva ett gott kundbemötande samt hög tillgänglighet och service. Resultat från kundundersökningar följs systematiskt upp och omsätts i konkreta handlingsplaner. Bolaget arbetar proaktivt och vägledande samt driver frågor från identifierat behov till genomförande, med tydlig återkoppling i syfte att stärka kundnöjdheten.

Inomhus- och utomhusmiljöer

Bolaget utvecklar och förvaltar attraktiva inomhusmiljöer med bostäder och lokaler som är funktionella, trivsamma och anpassade efter användarnas behov. Fastigheterna utformas för att erbjuda en trygg och trivsam boendemiljö, såväl inomhus som i anslutande utemiljöer. Förutsättningar skapas för social samvaro och tillgång till konst. Fastigheterna ska även vara attraktiva och välfungerande arbetsplatser med ett gott inomhusklimat som bidrar till en god arbetsmiljö.

Utemiljöerna utformas som vackra, tillgängliga och inbjudande gårdar som uppmuntrar till utevistelse och gemenskap. Särskild omsorg läggs vid tillgänglighetsaspekter och vid höga upplevelsevärden i nära anslutning till byggnader och entréer i enlighet med bolagets entréprogram.

Bolagsmål: Bolagets verksamhet ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar i alla led

Ekonomisk hållbarhet

Bolaget ska vara långsiktigt självfinansierat genom en effektiv styrning av verksamheten. Förvaltning, drift, underhåll och utveckling av fastigheterna bedrivs med fokus på kostnadseffektivitet och långsiktigt värdeskapande. Den ökade investeringstakten påverkar bolagets ekonomi och finansiella förutsättningar under en lång tid, vilket ställer höga krav på ekonomiskt hållbara vägval, god kostnadsstyrning, budgetdisciplin och följsamhet mot beslutade ramar.

Genom god planering, träffsäkra prognoser, systematisk uppföljning och ändamålsenlig informationshantering skapas förutsättningar för välgrundade beslut och en effektiv styrning av bolaget. Informationssäkerheten stärks och bolagets system skyddas på ett strukturerat sätt.

Arbetsätten är systematiska och möjliggör kontinuerliga förbättringar och effektiviseringar inom samtliga verksamhetsområden. Digitalisering och innovation är centralt för att utveckla fastigheterna, stärka kunderbjudandet och möjliggöra mer datadrivna arbetssätt. Bolagets systemstöd ska vara användarvänliga, kostnadseffektiva och skapa tydligt mervärde för hyresgäster, medarbetare och beslutsfattare.

Social hållbarhet

Utifrån bolagets uppdrag, ägardirektiv, mål och policys arbetar bolaget aktivt med att stärka den sociala hållbarheten. Detta innefattar bland annat att:

- Erbjudna kostnadseffektiva bostäder som möter behoven hos bolagets olika målgrupper.
- Motverka alla former av korruption och säkerställa etiskt ansvarstagande i verksamheten.
- Främja social sammanhållning bland boende och närboende samt förebygga ensamhet.
- Underlätta tillträde till arbetsmarknaden genom att skapa olika praktik- och arbetsmöjligheter.

Miljö och klimat

Genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter har bolaget goda möjligheter att bidra till positiva miljöeffekter och minska klimatpåverkan. Arbetet omfattar bland annat:

- Samverkan med hyresgäster och entreprenörer för att nyttja energi på ett optimalt sätt inom förvaltning, drift och projekt.
- Ökad andel egenproducerad energi.
- Återbruk av material i både projekt och förvaltning.
- Hantering av avfall utifrån ett cirkulärt perspektiv så långt det är möjligt.
- Tydliga miljökrav i upphandlingar för att minska klimatpåverkan.
- Medvetna materialval i byggnader som bidrar till en hälsosam inomhusmiljö för hyresgäster och medarbetare.
- Användning av byggmaterial och produkter som är miljöcertifierade, hållbara och har lång livslängd.
- Klimatanpassning av fastigheter för att stå emot värmeböljor, skyfall och andra extremväder.

Bolagsmål: Attraktiv arbetsgivare och en lärande organisation med kompetenta och engagerade medarbetare

Medarbetare och chefer utvecklas med bolagets uppdrag och kundernas bästa i fokus. Bolaget har ett väl fungerande internt samarbete och en öppen kommunikation. Alla medarbetare och chefer förstår sin roll i ett större sammanhang samt hur bolaget bidrar till stadens utveckling och långsiktiga resultat.

Bolaget främjar ett stödjande arbetsklimat där alla bidrar till gemensamma mål och en god arbetsmiljö genom sitt agerande och samarbete. Genom ett tillitsbaserat ledarskap uppmuntras eget ansvarstagande, initiativförmåga och förbättringsförslag, vilket stärker medarbetarskapet och utvecklar organisationen till en lärande enhet. Gemensam målbild, tydliga förväntningar, involvering och kontinuerliga förbättringar skapar förutsättningar för trivsel och utveckling, vilket i sin tur leder till motiverade medarbetare och nöjdare kunder.

Bolaget skapar även utrymme för digitalisering, lärande och kompetensutveckling samt den förändrings- och kulturrena som detta innebär.

Strategiskt arbete med kompetensinventering genomförs regelbundet för att säkerställa en långsiktig och optimal kompetensförsörjning. Bolagets chefer ska uppfylla stadens chefsprofil och bidra till att utveckla medarbetare och verksamhet i linje med bolagets mål.

Fokusområde: Digital färdplan och samordnad utveckling

Bolagets utvecklingsbehov och utvecklingsinitiativ behöver samordnas och prioriteras för att säkerställa effektiv resursanvändning och ökad affärsnytta över tid. Digitalisering är ett stöd och en möjliggörare för mer effektiva processer, förbättrade beslutsunderlag och ökad proaktivitet i verksamheten. En digital färdplan ska tas fram för att tydliggöra bolagets långsiktiga digitala utveckling i linje med bolagets fokusområden och strategiska inriktning.

Det är viktigt att ta tillvara på de möjligheter som uppstår i bolagets om- och nybyggnadsprojekt, där den digital informationen som tillskapas i projekteringsskedet också kan nyttjas och möjliggöra datadrivna mervärden i förvaltningen och i övriga delar av bolaget.

Långsiktigt mål för fokusområdet: Ett datadrivet fastighetsbolag där rätt informations finns tillgängligt vid rätt tillfälle och skapar mervärden för både medarbetare, hyresgäster och beslutsfattare.

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Ta fram en samordnad plan för bolagets olika utvecklingsinitiativ för prioritering och resurssättning Tydliggör behov och upplägg för hur vi samordnar, prioriterar och genomför olika utvecklingsprojekt inom bolaget- ”utvecklingsportfölj”	2026-01-01	2026-12-31
Ta fram en digital färdplan för bolagets långsiktiga digitala utveckling. Upprätta projektdirektiv och ta fram planen – ett strategiskt ramverk med riktning och delmål samt principer, prioriteringar och ambitionsnivå för utveckling och vägval.	2026-01-01	2026-12-31
Integrera med PM3 – modellen för ordnad förvaltning för att koppla ihop system med våra arbetssätt.	2026-01-01	2026-12-31
Säkerställ kompetens och användning av primära IT- och stödsystem Alla har kompetens och förmåga att använda våra primära IT- och stödsystem på ett effektivt sätt, exempelvis FAST2 och Interaxo.	2026-01-01	2026-12-31
Tydliggör informationsägare Utse informationsägare för våra system samt tydliggör vilket ansvar rollen/befattningen har för att informationen uppdateras, gallras och arkiveras.	2026-01-01	2026-12-31
Pilotprojekt BIM-BOM Rätt data från projektens informationsbärare/BIM-modeller till förvaltningens system – ”en obruten digital kedja från ritning till färdig produkt”	2026-01-01	2026-12-31

Fokusområde: Sömlös samverkan och förändringskraft

Arbetet inom fokusområdet syftar till att stärka den tvärfunktionella samverkan och öka bolagets förändringskraft. Detta sker genom utveckling av mer iterativa arbetssätt, där rätt ambitionsnivå sätts och väl avvägda vägval görs gemensamt i ett tidigt skede, i linje med bolagets prioriterade fokusområden och övergripande mål.

Bolaget fortsätter att utveckla och förtydliga sina processer samt att systematiskt kompetensutveckla och följa upp verksamheten för att säkerställa hög kvalitet och god efterlevnad. Under 2026 är projektprocessen särskilt prioriterad, med fokus på att ”börja och avsluta rätt tillsammans”. Detta innebär ett ökat fokus på de skeden i processen där flera delar av organisationen involveras och där samordning är avgörande för ett framgångsrikt genomförande.

Innovation främjas genom att stärka bolagets förmåga inom förändringsledning och affärsutveckling. Bolaget uppmuntrar nya arbetssätt och lösningar och skapar förutsättningar för att våga tänka nytt och pröva nya angreppssätt i utvecklingen av verksamheten.

Långsiktigt mål för fokusområden: Vi har anpassningsförmåga och är lösningsorienterade samt tar gemensamt ansvar för att effektivt uppnå teamets och bolagets mål.

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Arbeta med chefsgruppen och hela organisationen för gemensam målbild och förståelse för bolagets mål och prioriteringar. Involvera hela organisationen i arbetet med implementeringen av affärsplanen för en gemensam målbild.	2026-01-01	2026-12-31
Stärka organisationens förmåga att snabbare lösa uppgifter och problem tvärfunktionellt tillika genomföra förändrings- och utvecklingsarbete på ett effektivt sätt. Bland annat genom att iterativt driva frågor i situationsanpassade team. Ta hjälp av kvalitetsteamet för att ”starta och sluta rätt”, formulera tydliga projektdirektiv och mål samt implementera och följa upp.	2026-01-01	2026-12-31
Vidareutveckla bolagets strategiska mål, vision och kulturren i linje med affärsplanen och dess fokusområden Varumärkesarbete, utveckla internt samarbete och kommunikation.	2026-01-01	2026-12-31
Utveckla både ledarskap och medarbetarskap i förändring. Genomtänkt arbete för att stärka ledarskap och tydliggöra det aktiva medarbetarskapet med koppling till värdegrunden.	2026-01-01	2026-12-31

Indikatorer

Indikatorer	Målvärde	Skapat av
Aktivt Medskapandeindex Medarbetarenkät	85	
Andel lägenheter som är uthyrda vid färdigställande	40 %	
Andel produkter som använts som uppfyller nivå accepteras eller rekommenderas enligt Byggvarubedömningens kriterier	90 %	
Andel byggnader där radonhalten understiger 200 bq/kbm i vistelseutrymmen	100 %	
Antal färdigställda bostäder per år (LSS, seniorbostäder och VoB) Dalbon seniorbostäder.	78 st	
Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut	100 %	
Antal genomförda styrelsebeslut enligt årets plan	6 st	
Antal projekt med startbesked enligt årets plan	1 st	
Antal tillhandahållna platser för feriejobb	20 st	
Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	2 st	
Bemötandeindex Bostad Hyresgästenkät	95	
Driftnetto	475 mkr	
El- och värmeproduktion baserad på solenergi	510 MWh	
Investeringsbudget	785 mnkr	
Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp	109,2 kWh/m2	
Ledarskapsindex Medarbetarenkät	87	
Materialåtervinningsgrad i samband med projekt	70	
Produktindex Bostad Hyresgästenkät	86	
Produktindex Lokal Hyresgästenkät	63	
Serviceindex Bostad Hyresgästenkät	85	
Serviceindex Lokal Hyresgästenkät	65	
Sjukfrånvaro	3 %	
Sjukfrånvaro 1 - 14	2 %	

Indikatorer	Målvärde	Skapat av
Upplevd styrning Medarbetarenkät	85	
Upplevd tillgänglighet i bolagets fastigheter Hyresgästenkät	90	
Trygghetsindex Bostad Hyresgästenkät	85	
Vakanta bostäder	2 %	
Vakanta lokaler	2,5 %	
Överskottsgrad	40 %	