



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

Sid. 1 (33)

2026-05-27

Utfallsrapport Tertiäl 1 2026

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Analys.....	3
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	4
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	4
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	5
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv.....	8
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	9
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	9
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	15
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	16
2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	17
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	17
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd.....	17
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	22
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	23
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	29
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	30
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	30
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	32

Sammanfattande kommentar

I enlighet med den stadsövergripande äldreboendeplanen fortgår arbetet med planering och genomförande av nyproduktion av vård- och omsorgsboenden. Det nybyggnadsprojekt som ligger närmast i tid är ett vård- och omsorgsboende där även seniorbostäder ingår i Årsta, Ånn 7, som påbörjades under hösten 2025 och beräknas vara färdigställt under 2028.

Micasa Fastigheter arbetar även med att tillskapa nya seniorbostäder, med utgångspunkt i målet om 1 500 nya seniorbostäder till år 2040. Under året kommer två ombyggnadsprojekt färdigställas med cirka 120 nya seniorbostäder. Bolaget arbetar även vidare med att skapa fler friliggande gruppboenden utifrån stadens identifierade behov enligt LSS och SoL. Ett nytt LSS-boende i Järva är under byggnation och planering pågår i tidiga skeden för ytterligare elva projekt.

En stor del av bolagets fastigheter är uppförda under 1970- och 80-talen och står nu inför omfattande underhållsbehov. Fastigheternas åldersstruktur innebär att flera genomgripande upprustningar behöver genomföras parallellt. Bolaget har därför tagit fram en långsiktig plan för upprustningen, som sträcker sig över en period om knappt femton år.

Bolagets ekonomiska ställning är fortsatt ansträngd, med förväntade negativa resultat under de närmaste åren. De omfattande investeringsbehoven, ökade kostnader och generellt för låga intäkter utgör betydande utmaningar. Dessa hanteras aktivt genom bland annat dialog med Stockholms Stadshus AB. Målsättningen är att uppgradera och utöka fastighetsportföljen i takt med stadens behov och samtidigt uppnå en långsiktig bolagsekonomi i balans.

Under perioden har bolaget arbetat vidare utifrån de fokusområden som identifierats i affärsplanen. Fokus har bland annat lagts på utveckling av projektportföljen, ökad samordning av utvecklingsprojekten samt vidareutveckling av bolagets projektmodell. En digital färdplan har tagits fram och arbete pågår med att konkretisera bolagets fortsatta digitaliseringsarbete.

Analys av ekonomisk utveckling

Resultatet efter finansiella poster beräknas uppgå till minus 90 mnkr, vilket är i linje med åretsbudget om minus 90 mnkr.

Intäkterna följer budget i stort och förväntas uppgå till 1 224 mnkr. Vissa justeringar görs för några fastigheter på grund av mer information kring in- och utflyttning i samband med projekt.

Totalt förväntas fastighetskostnaderna uppgå till 749 mnkr, budget för perioden är 749 mnkr. Bolaget fortsätter arbeta med kostnadseffektiviseringar för att motverka de senaste årens generella och branschspecifika kostnadsökningar. Inledningen av året var kall och snörik, dock förväntas budget kunna hållas på helåret. 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. I början av året sker planeringen och förberedelse av dessa. Bolaget fortsätter 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 driftas av externa leverantörer och ett område sköts från oktober 2025 av egen driftpersonal. Tomträttsavgälderna följer budget. En viss ökning har skett på fastighetsskatten då fler fastigheter ställts om från vård som är skattebefriad till hyresbostäder som har fastighetsavgift och fastighetsskatt.

Årets avskrivningar förväntas uppgå till 295 mnkr, budget för perioden är 315 mnkr.

Utrangeringar förväntas uppgå till 56 mnkr, budget för perioden är 29 mnkr. Från januari har bolagets anläggningsregister justerats. Ett arbete har gjorts för att se över avskrivningstiderna för bolaget. Vissa komponenter förväntas ha liknande livslängd i jämförelse mellan vårdfastighet och bostadsfastighet. Vissa komponenter har fått längre och vissa kortare bedömd livslängd/avskrivningstid. Anledningen till översynen

var att den initiala bedömningen gjordes för ett antal år sedan när regelverket var nytt och att bolaget nu har bra erfarenheter som kan ge rättvisa bedömningar. En annan fördel med översynen nu är att bolaget kommer gå in i en period med stora investeringar i nyproduktion och ombyggnation där korrekta bedömningar kan göras från start. Utrangeringarna följer planen för året. Prognosen ökas dock för att det finns vissa risker med den pågående tvisten med en tidigare driftleverantör samt osäkerhet i vissa tidiga skeden där projekten kanske inte kan fortsätta.

Årets administrations- och personalkostnader förväntas uppgå till 37 mnkr, budget för perioden är 37 mnkr.

Bolaget har ökat prognosen kopplat till kostnader rörande en tvist med en tidigare driftleverantör. Tingsrätten har fattat beslut som ger motparten rätt till ersättning men bolaget kommer överklaga domen. Tills vidare kommer medel att avsättas hos kronofogden och därmed belasta bolagets balans, varför årets resultat inte påverkas.

Räntenetto uppgår till 186 mnkr, budget för perioden är 192 mnkr. Lägre skuld och lägre räntenivå påverkar minskningen.

Under perioden har bolaget köpt tre tomträtter av SISAB, Lill-Klas 1, Bjurbäcken 4 och Korsholmen 61. Bolaget arbetar tillsammans med socialförvaltningen för att uppföra nyproduktion av friläggande LSS-bostäder.

Stor del av bolagets fastigheter hyrs ut till staden. Samverkansavtalet mellan Micasa Fastigheter och Stockholms stad är styrande för hur hyresavtalen ska utformas och hyran sättas. Bolaget ska drivas affärsmässigt samtidigt som bolaget ska bidra till 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 de senaste årens finansiella oro med ökade räntor som följd. Bolaget, kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB fortsätter arbetet med att se över samverkansavtalet med målsättningen att ett reviderat avtal ska vara klart i juni 2026. Ambitionen är att hyresnivåerna fortsatt ska vara konkurrenskraftiga och gynna staden långsiktigt i relation till andra alternativ samtidigt som tillräckligt utrymme för kommande investeringar och underhåll behöver möjliggöras.

Bolaget arbetar med att åtgärda rekommendationerna från lekmannarevisorerna som redovisades i samband med revisorernas årsrapport för 2025. Bolaget har för närvarande fyra rekommendationer avseende anläggningsregistret, inomhusmiljö, underhållsplanering och hantering av ÅTA i samband med projekt.

Investeringarna i om- och nybyggnation beräknas uppgå till 694 mnkr, budget för perioden är 785 mnkr.

Sänkningen av prognosen beror på framskjutna tidplaner från det att budgeten sattes, projektet för kontor på Bygeln 5 i Rågsved samt projekt för seniorbostäder i samma fastighet. Vidare beror prognossänkningen på att tidplanen i nyproduktionsprojektet på fastigheten Ånn 7 är justerad. Den reviderade tidplanen är en följd av att projektet nu är mer genomlyst än vid tidpunkten för beslutet.

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.

Under perioden september 2025 till och med april 2026 har inga utredningsbeslut fattats av bolagets styrelse. Tre utredningsärenden planeras att tas upp i styrelsen för beslut på sammanträdet den 8 juni 2026. Dessa är utredningsbeslut för nyproduktion av vård- och omsorgsboende på fastigheten Skäggyxan på Kungsholmen efter markanvisning i februari 2026 och start-PM i april 2026. Utredningskostnaden bedöms till 6 mnkr. Inriktningsbeslut kan ske hösten 2027. Ett reviderat utredningsbeslut planeras för nyproduktion av vård- och omsorgsboende på Hemsystern 1 Högdalen med tillkommande utredningskostnad om 3 mnkr. Inriktningsbeslut kan ske hösten 2027. Utredningsbeslut planeras även för nyproduktion av LSS-boende på fastigheten Hjälmsfast 86 efter start-PM i februari 2026. Utredningskostnad bedöms till 3 mnkr och

inriktningsbeslut kan ske 2029. Syftet med projekten är att möta stadens behov enligt äldreboendeplanen och plan för utbyggnad av SOL och LSS.

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

Tillgänglighet och trygghet

Bolagets fastigheter och utemiljöer ska erbjuda goda, trygga och ändamålsenliga miljöer med hög tillgänglighet. Tillgänglighet är en central utgångspunkt i utvecklingen av bolagets fastigheter och följer ramprogrammen för nyproduktion av seniorbostäder samt vård- och omsorgsboenden. Kraven omfattar såväl enskilda lägenheter som gemensamma utrymmen och utemiljöer. Vid ombyggnation av befintliga lägenheter eftersträvas en utökad nivå av tillgänglighet, där förutsättningarna medger det.

Arbetet samordnas med bolagets fastighetsutvecklingsplan för ombyggnation och nyproduktion av vård- och omsorgsboenden, LSS-bostäder och seniorbostäder. En genomgående utmaning är att förena höga krav på tillgänglighet, funktionalitet och kvalitet med rimliga hyresnivåer. Hyrorna behöver hållas på en överkomlig nivå för att bostäderna ska vara tillgängliga för så många som möjligt och ekonomiskt hållbara för stadsdelsförvaltningarna vid blockförhyrning.

Socialt ansvarstagande och förebyggande arbete

Bolaget bidrar även till stadens arbete för att minska hemlöshet bland äldre. Cirka 25 seniorbostäder per år erbjuds till SHIS för personer över 65 år som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Med stöd av SHIS äldrelots har hittills närmare 90 personer kunnat överta sina hyreskontrakt och därmed lämnat tidigare hemlöshet, sedan detta arbete infördes år 2018.

Parallellt arbetar bolaget aktivt med vräkningsförebyggande åtgärder. Samtliga hyresärenden hanteras individuellt med målsättningen att undvika vräkning av bolagets direkthyresgäster. Vid tillfällig tomställning prövas, där fastighetens skick medger det, möjligheten till temporär uthyrning av bostäder och lokaler i avvaktan på permanent användning för bolagets prioriterade målgrupper.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>▶ Utred evakueringshissar</p> <p>Analys</p> <p>Utredning pågår i samarbete med hisskonsult som även kommer att ta fram kostnadsbild för installation i nyproduktion och nyckeltal för ombyggnad av befintlig hiss.</p>

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

Åldersvänlig stad

Micasa Fastigheter bidrar till utvecklingen av en åldersvänlig stad genom att tillhandahålla och utveckla tillgängliga, trygga och ändamålsenliga bostäder för stadens växande äldre befolkning. Utbyggnaden av seniorbostäder fortgår, både genom ombyggnation av befintliga fastigheter och genom planering av nyproduktion i de fall projekten bedöms vara genomförbara.

Bolagets ramprogram för nyproduktion av seniorbostäder är vägledande och utgår från kunskap om äldres behov och önskemål, med målet att skapa bostäder som stödjer ett självständigt liv och ökar möjligheterna till kvarboende.

Seniorbostäderna utformas utifrån ett etablerat och beprövat bostadskoncept där social gemenskap utgör en central del. Tillgång till lokaler för gemenskap är en grundförutsättning och bolaget ger också stöd till bildandet av trivselsråd som bidrar till ökad gemenskap, trygghet och minskad ofrivillig ensamhet. Bolagets erbjuder även olika former av trygghetsskapande stöd och anordnar regelbundet aktiviteter för hyresgästerna. Under sommaren 2025 genomfördes ett särskilt initiativ där unga aktivitetsledare anordnade aktiviteter i ett antal seniorbostäder, vilket mottogs mycket positivt. Mot bakgrund av det har bolaget beslutat att utveckla och fortsätta med satsningen under kommande sommar.



Vid flertalet av bolagets seniorbostäder finns aktivitetscenter som drivs av respektive stadsdelsförvaltning. Bolaget för vid behov dialog med stadsdelsförvaltningarna om möjligheten att tillskapa aktivitetscenter där sådana saknas och lokaler för gemensam verksamhet planeras in vid både nyproduktion och ombyggnation av seniorbostäder. För att stärka servicen till seniorhyresgästerna är det en fördel om det finns en stadsgemensam samsyn kring behovet av aktivitetscenter/träffpunkt för äldre samt möjligheter till samlokalisering av hemtjänstkontor och annan service inom fastigheterna.





I samråd med stadsdelsförvaltningarna, kommer bolaget att påbörja arbetet med att ta fram ett ramprogram för aktivitetscenter/träffpunkter i både befintliga och tillkommande seniorbostäder inom bolagets bestånd.




Strategisk planering för framtidens boenden för äldre

Micasa Fastigheter deltar aktivt i stadens samordnade äldreboendeplaneringen (SÄB), som leds av stadsledningskontoret. Under våren 2026 har arbetsgruppen för SÄB, där bland andra bolaget ingår, i uppgift att ta fram en första lokalförsörjningsplan för vård- och omsorgsboende.


I enlighet med ägardirektiven har bolaget i uppdrag att uppföra fler seniorbostäder samt vård- och omsorgsboenden för att möta den demografiska utvecklingen. Arbetet fortgår vad gäller planering av den nybyggnation av vård- och omsorgsboenden som hittills har fastställts med staden som huvudman fram till 2040. Samtliga projekt planeras i enlighet med bolagets reviderade ramprogram för vård- och omsorgsboenden, med fokus på trygga, trivsamma och resurseffektiva miljöer för både boende och personal.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Ljudanpassa samtliga fastigheter med bristfälliga hörselmiljöer				<p> Fortsatt inventering och åtgärder för att säkerställa bra hörselmiljöer i fastigheterna</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med inventering fortsätter enligt plan i ett antal fastigheter under året. Då bolaget har många projektfastigheter har det säkerställts att utredning av ljudmiljöer är en del av bolagets</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Stödja äldrenämnden i det uppsökande arbetet av personer 65 år eller äldre i syfte att bryta ofrivillig ensamhet och social isolering				<p>krav för dessa ombyggnads- och nybyggnadsprojekt.</p> <p> 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.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar kontinuerligt för att främja social gemenskap och motverka ofrivillig ensamhet bland äldre. Under sommaren kommer ferieungdomar att anordna aktiviteter för seniorhyresgäster i flera fastigheter. Gemensamhetslokaler, trivselråd och aktivitetscenter i samverkan med stadsdelsförvaltningarna bidrar till ökad social samvaro, samtidigt som arbetet fortsätter för en närmare samverkan kring uppsökande verksamhet och sociala aktiviteter i bolagets seniorbostäder.</p>
 Tillsammans med berörd stadsdelsnämnd säkerställa gemensamhetsytor, aktivitetscenter med goda möjligheter till rörelse och utrymmen för hemtjänst i tillkommande såväl				<p> Dialog med stadsdelsförvaltningar för att utöka antalet aktivitetscenter i fastigheter utan aktivitetscenter samt därutöver se över möjligheterna att tillskapa hemtjänstlokaler som stadsdelsförvaltningar kan erbjudas att hyra i såväl tillkommande</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
som befintliga seniorbostäder				<p>som befintliga seniorbostäder.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget fortsätter dialogen med berörda stadsdelsförvaltningar för att utöka antalet aktivitetscenter/träffpunkter i bolagets seniorbostäder, alternativt att utöka gemensamhetsutrymmen för seniorhyresgästerna i fastigheter utan aktivitetscenter.</p>
				<p> I samråd med stadsdelsförvaltningarna ta fram ett ramprogram för aktivitetscenter.</p> <p>Analys</p> <p>Ett arbete med att ta fram ett ramprogram för aktivitetscenter/träffpunkt för äldre, som fastställer ytor och funktioner kommer att inledas inom kort.</p>
				<p>  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</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget inväntar dialog och vidare samverkan kring budgetuppdraget avseende framtagande av funktionsprogram för vård- och omsorgsboenden.</p>

1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv

 För Micasa Fastigheter är en estetiskt tilltalande och omsorgsfullt gestaltad närmiljö en viktig del av

fastigheternas kvalitet. Konst utgör en självklar del av bolagets miljöer och de konstverk som ägs och förvaltas av bolaget syns i entréer, gemensamma utrymmen samt i utemiljöer i och kring fastigheterna.

Vid ny-, om- och tillbyggnation tillämpas stadens 1%-regel för konstnärlig gestaltning. Under 2026 planeras fyra 1%-konstprojekt att bli klara. Konsten bidrar till ökad trivsel, identitet och orienterbarhet i fastigheterna samt till en mer inkluderande och stimulerande boendemiljö.

Som en del av bolagets tillgänglighetsarbete har Micasa Fastigheter, liksom tidigare år, samarbetat med Liljevalchs för att ta fram en filmad guidad visning från Vårsalongen. Satsningen gör det möjligt för hyresgäster att ta del av utställningen från det egna hemmet och bidrar till ökad tillgång till kultur oavsett fysiska förutsättningar.




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


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








Micasa Fastigheter arbetar för att minska sina utsläpp som påverkar klimatet genom att exempelvis välja bra material när bolaget bygger, ställa krav på och använda miljövänliga transporter samt spara på energin i sina hus. Bolaget arbetar också med cirkularitet vilket betyder att bolaget försöker projektera och planera för att använda saker igen istället för att slänga dem. För att nå målet att halvera utsläppen till år 2030 är det viktigt att alla hjälps åt, både medarbetare, de som bor och bedriver verksamhet i husen och de företag som bolaget köper tjänster av.




[Micasa Fastigheter leasar nu 18 elbilar genom Stockholms stads avtal och all el som används för laddningen är förnybar. Bolaget håller fortsatt koll på om det går att få pengar från stat eller EU för att hjälpa till med arbetet. Hittills har inga bidrag sökts.](#)



Micasa Fastigheter har en tydlig målsättning att spara energi. Förbättringar av husen genomförs hela tiden, särskilt när de ska renoveras eller byggas om. Genom att arbeta på ett smart sätt vill de att både bolaget och hyresgästerna ska använda mindre el och värme. Micasas mål är att minska energianvändningen med 8,6 procent, vilket är deras bidrag till att hela Stockholms stad ska nå sitt mål om 10 procents minskning under mandatperioden.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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	  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent Analys Krav på minskad köpt energi om minst 30 procent har ställts i samtliga projekt. För de projekt som avslutats kommer uppföljning genomföras för att verifiera utfallet i förvaltningskedet.		100 %	












Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>▶ Fortsätta utveckla fastighetsautomationssystemen med realtidsövervakning av energianvändning som pilotprojekt</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med att modernisera och utveckla bolagets fastighetsautomationssystem fortsätter. Under perioden har fokus legat på integration av tekniska system och sensorer till överordnade SCADA-system samt utveckling av lösningar för effektivare drift och minskade kostnader. Ett pilotprojekt med AI-styrning för energioptimering har genomförts under vinterhalvåret och utvärdering pågår, inklusive uppföljning av hyresgästernas upplevda inomhusklimat.</p>
				<p>▶ Ventilations- och värmesystem moderniseras och injusteras</p> <p>Analys</p> <p>I det planerade underhållet prioriteras injustering av värme- och ventilationssystem. Bolaget har under året genomfört ett antal projekt med ventilations- och värmeåtgärder utifrån inomhusklimat och energieffektivisering. I 18 fastigheter finns nu sensorer i varje utrymme för att kunna följa upp och optimera byggnaden energimässigt.</p>
 Bygga samtliga nya LSS-boenden med trästomme samt bygga				<p>▶ Nyproduktion av LSS i Kv.Tönsberg, Husby, byggs med trästomme och takstolar av trä</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
fler nya seniorboenden helt i trä				Analys Nyproduktion av LSS i Kv. Tönsberg i Husby genomförs enligt plan med trästomme och takstolar av trä. Projektet beräknas färdigställas under året.
 Fortsätta arbetet för att skapa gröna och trevliga utemiljöer med hög biologisk mångfald, i anslutning till bolagets fastigheter i hela staden	 Utemiljöindex Analys Bolaget inväntar resultat från hyresgästenkäten.		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 Analys Anläggning av skelettjordar med magasinering, fördröjning av dagvatten beaktas och planeras samt följs upp i samtliga projekt.
 Förstärka arbetet med att öka andelen återbrukat material vid ny- och ombyggnation samt vid fastighetsskötsel	 Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet Analys		50 %	
				 I samband med revidering av projekteringsanvisningar skapa dokument

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>med cirkularitetspolicy inklusive vägledningar.</p> <p>Analys</p> <p>Revidering av projekteringsanvisningar pågår, där cirkularitet integreras som en del. Parallellt utvecklas vägledningar för cirkularitet, med utgångspunkt i befintligt material från genomförda projekt.</p>
				<p> Koppla ihop bolagets lokala återbrukshubbar med Stockholms stads återbrukscentral</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget fortsätter arbetet med att implementera cirkulära modeller i såväl projekt som fastighetsdrift. I driften cirkuleras regelmässigt bland annat vitvaror, innerdörrar, lägenhetsdörrar och köksinredning. Under första tertialet har ett arbete inletts för att inventera återbrukslager i förvaltningsfastigheter utifrån vitvaror, dörrar, elektronikkomponenter och liknande.</p>
				<p>  Servicenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskydds-nämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB etablera en återbrukscentral av</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med att etablera en återbrukscentral pågår i samverkan med Stockholmsbolagen. Bolaget arbetar parallellt med att fortsätta använda och utveckla de egna återbrukshubbarna.</p>
				<p>▶ Återbruka och vidareutveckla redan implementerade arbetssätt för återbruk och cirkularitet</p> <p>Analys</p> <p>Återbruk och cirkularitet är implementerade arbetssätt i byggprojekten. Befintliga processer tillämpas och vidareutvecklas löpande inom ramen för projekten.</p>
<p> Intensifiera arbetet med att installera solceller på alla tak där det lämpar sig, vid nybyggnation såväl som på befintliga fastigheter</p>	<p> Elproduktion baserad på solenergi</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har sett uppmaningen till nämnder och bolagsstyrelser om att försöka öka årsmålet, men ser inte att det finns någon möjlighet att höja lagt mål.</p>		0,51 GWh	<p>▶ Fortsatt projektering och installation av solceller</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget följer planen om att installera solceller i stora</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				ombyggnadsprojekt och vid nybyggnadsprojekt där det är genomförbart. I förvaltningen genomförs installationer i en till två fastigheter årligen. Ett hinder i arbetet är de långa handläggningstiderna för bygglov då dessa installationer genomförs i förvaltningsprojekt i gällande årsbudget.
 Säkerställa att all nybyggnation når en miljöbyggnadsstandard minst silver och sträva efter att ombyggnationer gör det	 Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader Analys Klimatpåverkan från nyproduktion redovisas i samband med färdigställda projekt. Under perioden har inga projekt avslutats. Men beräkningar för dessa projekt genomförs löpande och kommer redovisas vid projektslut.		375 kg CO2e per m2 BTA	 Projektera för minskad energianvändning i samband med byggprojekt och projektera för en digital övervakning av byggnaden i förvaltning efter utförd ombyggnad eller nyproduktion. Analys Projektering för minskad energianvändning och digital uppföljning av byggnader sker löpande i samband med projekt. Fokus ligger på att säkerställa förutsättningar för effektiv energianvändning samt möjlighet till uppföljning i förvaltning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen				  Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen Analys Bolaget inventerade var det lämpar sig att installera solceller 2014-2015 och följer bolagets plan för installation och prioriterar utifrån budgetmedel och ökar kontinuerligt den lokala elproduktionen. Under 2025 har redovisning av plan kommande installationer tagits fram till SLK och Socialförvaltningen.
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²) Analys		109,2 kWh/m ²	
	  Köpt energi i stadens organisation Analys		89,3 GWh	
	  Mängd byggavfall vid nyproduktion Analys		40 kg per m ² BTA	
	  Relativ energianvändning Analys		109,2 (kWh/enhet)	

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar



Biologisk mångfald

Micasa Fastigheter fortsätter att arbeta för att öka den biologiska mångfalden inom och kring fastigheterna. Detta görs bland annat genom att släppa upp ängsmark, tillåta död ved, uppsättning av fågelholkar och bihotell, aktiva val av växtlighet och förstärkningsarter. Biologiska mångfalden ingår som krav i samband med upphandlingar. Insatser och åtgärder kommer att utvärderas i samband med anbud.

Klimatanpassning

Bolaget uppdaterar kontinuerligt strategin för hantering av värmeböljor och har genomfört åtgärder för att säkerställa inomhusklimat samt minimera översvämningrisker 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). Även andra klimatförebyggande åtgärder planeras att vidtas.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>🔵 Öka andelen av biokol</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget kommer under året fortsätta att ersätta jord i planteringar med biokol så långt det är möjligt och utifrån tillgång på biokol.</p>
				<p>🔵 Ökad biologisk mångfald genom ängsmark</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget kommer under året att utöka andelen ängsmark i fastighetsbeståndet och fortsätta arbetet i samarbete med hyresgäster och markskötsel företag samt följa upp de nya markentreprenörernas arbete och fokus.</p>

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

Micasa Fastigheter fortsätter arbetet med att bygga ut laddinfrastruktur i fastighetsbeståndet. De tekniska förutsättningarna för installation i bolagets garage har kartlagts, där utbyggnad bedöms vara mer genomförbar än vid markparkeringar. Bolaget hyr ut parkeringsplatser och garage till Stockholm Parkering, som ansvarar för den enskilda uthyrningen. När tekniska förutsättningar finns i fastigheten och efterfrågan på laddplatser föreligger, bedöms möjligheterna till utbyggnad som goda. Samtidigt kan behov av ny eller förstärkt elnätsanslutning innebära betydande kostnader, vilket kan påverka utbyggnadstakten.


Under förra året har ett nytt övergripande avtal tecknats med Stockholm Parkering, vilket skapar bättre förutsättningar för en mer samlad utbyggnad av bolagets laddinfrastruktur. Utbyggnad har under året skett utifrån identifierade behov och planeras att intensifieras under kommande år.

I upphandlingar ställer bolaget krav på transporter och fordonsflottor i syfte att minska utsläppen av växthusgaser. Kraven omfattar bland annat ruttplanering, teknikval och bränsleval och följs upp löpande inom ramen för avtalsuppföljning samt entreprenad- och driftmöten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel parkeringsplatser med tillgång till laddinfrastruktur Analys Under 2026 fortsätter samarbetet med Stockholm parkering kring utbyggnad av laddinfrastruktur. Enligt gemensam plan för 2026 så ska drygt 200 laddplatser tillskapas under året.		5 %	

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

Arbetet med att ersätta produkter som innehåller skadliga ämnen fortsätter. Micasa Fastigheter gör medvetna val av produkter och material vid nybyggnation, ombyggnation och drift/skötsel genom att använda Byggvarubedömningens verktyg systematiskt för att både registrera och följa upp byggmaterial som används. Micasa Fastigheter är representerat i styrelsen för Byggvarubedömningen och deltar i ett flertal forum för att samordna arbetet med övriga aktörer i staden. Bolaget arbetar även med fortsatt inventering och sanering av föroreningar i fastighetsbeståndet och bidra i utvecklingen av en renare och giftfri miljö.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen Analys För pågående projekt som närmar sig avslut förs loggbok i Byggvarubedömningen, vilket möjliggör uppföljning i samband med projektslut.		100 %	

3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla

3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd

Bolaget och staden står inför en historiskt stor utmaning 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. Arbete pågår med att se över samverkansavtalen mellan Micasa och staden och ska 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 på 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 driftskostnader 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. Erfarenheterna under årets första månader är positiva, en större utvärdering kommer genomföras längre fram under året.](#)

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

Under våren har särskilt fokus lagts på utveckling av bolagets projektportfölj, ökad samordning mellan utvecklingsprojekten samt fortsatt utveckling av bolagets projektmodell i syfte att stärka styrning, effektivitet och genomförandeförmåga i investeringsverksamheten. En digital färdplan har tagits fram som ett stöd för bolagets långsiktiga utveckling inom digitalisering. Arbetet fortsätter nu med att konkretisera och prioritera insatser inom området för att successivt stärka verksamhetens digitala förmåga.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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				<p> Fortsatt implementera och utveckla drift i egen regi i västerort</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet fortlöper enligt plan och fastighetsdriften för Västerort i egen regi är sedan den 1 oktober 2025 i full verksamhet. Under året har nyckeltal och uppföljningsrapporter tagits fram för att säkerställa kvalitet, ekonomi, kundnöjdhet och kunna jämföra med övriga driftområden med extern drift.</p>
				<p> Identifiera bolagets gemensamma kompetens och utveckla processer och arbetssätt, för att effektivisera verksamheten på ett hållbart och transparent sätt</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Bolaget arbetar strategiskt med årlig kompetensplanering efter behov. Riktade kompetensinventerings insatser sker under 2026, med särskilt fokus på digital kompetens. En successionsplan är under framtagning.</p> <p> Utveckla och digitalisera flöden av fastighetsdata och kundkontakt.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med att utveckla och digitalisera flöden av fastighetsdata och kundkontakt pågår. Fokus ligger på ökad enhetlighet och tillgänglighet av information. Arbetet bedrivs löpande.</p>
<p> Redogör för hur bolaget arbetar med att öka graden av egenfinansiering i syfte att minska skuldutvecklingen. 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</p>				<p> 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.</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår med att se över samverkansavtalet. Frågor som berörs är bland annat gränsdragningar, projektprocess och hyresnivå med mera. Förslag på förändringar ska vara klara till sommaren.</p>
	<p>  Andel administrations- och indirekta kostnader</p>		3,5 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys			
	 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut Analys Samtliga investeringsprojekt i genomförandeskedet överensstämmer med inriktningsbeslutet.		100 %	
	 Avvikelse investeringsbudget, % Analys	-11,59 %	785 mnkr	
	 Direktavkastning Analys		2,33 %	
	 Driftkostnad/kvm Analys		795	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys	-12	-90	
	 Soliditet, % Analys		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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>bakomliggande hyresförhandlingsordning saknas eller inte är relevant</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet är uppstartat och leds av fastighetskontoret.</p>
				<p> </p> <p>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 byggentreprenader och i byggprojekts utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet har initierats genom ett uppstartsmöte och bereds vidare i samverkan mellan berörda parter. Fortsatt arbete sker i anslutning till kommande uppföljning.</p>
				<p> </p> <p>Kommunstyrelsen ska i samarbete med äldrenämnden, 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</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Bolaget har deltagit i arbetet.

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 bidrar även till ökad sysselsättning och ungdomsengagemang. Under 2026 har platserna för Stockholmsjobb och ferieplatser utökats och framförallt ferieungdomar kommer att bli ännu fler än beräknat.](#)

Förra årets pilotprojekt där ungdomar anställdes som aktivitetsledare för att samordna trivselaktiviteter för bolagets seniora hyresgäster permanentas och kommer att ge guldkant på sommarmånaderna även under 2026.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys Bolaget beräknar att 39 feriearbetare kommer kunna tas emot under året.	0 st	22 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	1 st	2 st	

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

Nyproduktion och omvandling av vård- och omsorgsfastigheter och seniorbostäder

I enlighet med den stadsövergripande äldreboendeplanen fortgår arbetet med planering och genomförande av nyproduktion av vård- och omsorgsboenden. Utifrån den demografiska utvecklingen och planeringsinriktningen om 60/40 andel platser i kommunalt respektive privat ägda fastigheter, behöver Micasa Fastigheter uppföra minst 23 nya vård- och omsorgsboenden fram till 2040, och ytterligare fler boenden fram till 2050. Det reviderade ramprogrammet för vård- och omsorgsboende utgör grund för bolagets nyproduktion.

Åtta projekt pågår, varav sju i tidiga skeden och ett i genomförande. Det nybyggnadsprojekt som ligger närmast i tid är ett vård- och omsorgsboende där även seniorbostäder ingår i Årsta som påbörjades under hösten 2025 och beräknas vara färdigställt under 2028. För nästa projekt, ett vård- och omsorgsboende i Bagarmossen, planeras genomförandebeslut i kommunfullmäktige innan sommaren 2026, med färdigställande i slutet av 2030. För fyra av projekten i tidiga skeden finns platser och planering pågår. Under året har bolaget erhållit två markanvisningar, på Kungsholmen och i Bromma, för nyproduktion av vård- och omsorgsboende. Dialog om ytterligare markanvisningar pågår och inom ramen för SÄB identifieras andra möjliga platser att utreda medan mark för flertalet projekt längre fram saknas. Flera utredningar i tidiga skeden pågår i befintliga fastigheter där möjligheten att tillskapa fler platser i för vård- och omsorgsboenden prövas.

När det gäller seniorbostäder har bolagets utbyggnadsplan genomförts i den takt som möjliggörs av tillgängliga markanvisningar och projektens ekonomiska förutsättningar. Ambitionen har varit att utbyggnaden ska följa den demografiska utvecklingen, med fokus på stadsdelsområden där fastighetsbeståndet i hög grad är otillgängligt. Huvudinriktningen framåt är dock att i första hand utveckla seniorbostäder inom bolagets befintliga bestånd på grund av utmanande ekonomiska förutsättningar och för att prioritera utvecklingen av fler vård- och omsorgsboenden.

För att säkerställa en långsiktigt hållbar utveckling kommer bolaget, tillsammans med stadsledningskontoret med flera, att analysera förutsättningarna för fortsatt utbyggnad av seniorbostäder och ta fram en strategi för den fortsatta utbyggnaden. Analysen kommer att beakta både bolagets investeringsförmåga och kapacitet samt i förhållande till de omfattande underhållsbehov som finns i bolagets befintliga bestånd.

Möjligheten att omvandla befintliga särskilda boenden för äldre till seniorbostäder prövas alltid i de fall stadsdelsförvaltningar väljer att säga upp blockförhyrda lokaler. Inom ramen för detta färdigställdes tre

ombyggnadsprojekt under 2025 som tillsammans omfattar cirka 400 nya seniorbostäder. Under 2026 kommer två ombyggnadsprojekt färdigställas med cirka 100 nya seniorbostäder. Därutöver pågår omvandlingsprojekt i ytterligare två fastigheter vilka beräknas tillföra cirka 180 seniorbostäder fram till 2030. Två planerade nybyggnadsprojekt innefattar cirka 90 seniorbostäder.

Bolaget har ett nära samarbete med socialförvaltningen kring planering av bostäder för personer med funktionsnedsättning. Arbetet fokuserar på att möjliggöra fler friliggande gruppboenden utifrån stadens identifierade behov enligt LSS och SoL. [Ett nytt LSS-boende i Järva är under byggnation och planering pågår i tidiga skeden för ytterligare elva projekt. För att identifiera fler lämpliga tomter för friliggande gruppboenden, pågår en kontinuerlig dialog med SISAB om förvärv av fastigheter med anledning av att behovet av förskolelokaler har minskat.](#) Under 2025 förvärvade bolaget fem tomträtter från SISAB i det syftet och flera förvärv är förestående, vilket är ett bra exempel och resultat av den fördjupade samverkan inom staden.

Särskilda utmaningar vid nyproduktion

Bolaget bedömer att det finns betydande utmaningar i att genomföra projekt för nyproduktion som lever upp till alla krav som ställs och som samtidigt uppfyller förväntan på rimliga hyresnivåer och tillräcklig ekonomisk lönsamhet. Utöver krav i lagar och förordningar ställs även detaljerade krav i detaljplaner och bygglov, som i vissa fall riskerar att fördröja eller hindra genomförandet av planerade projekt. Erfarenheter från bolagets senaste projekt visar att tiden från markanvisning till inflyttning uppgår till 11–13 år, vilket innebär en påtaglig risk för förseningar. Det kan i sin tur påverka både den stadsövergripande boendepolaneringen och möjligheterna att genomföra nödvändiga upprustningar i befintligt bestånd.

Tillgången på lämplig mark utgör en ytterligare begränsning. Nybyggnation av vård- och omsorgsboenden kräver relativt stora volymer och särskild utformning för att verksamheten ska fungera effektivt. Detta förutsätter tomtmark som medger högre och större bebyggelse. Sådan mark är särskilt svår att hitta i flera delar inom staden.

[Mot denna bakgrund är bolaget mycket positiv till de höjda ambitionerna och det fördjupade samarbetet inom den samordnade äldreboendepolaneringen \(SÄB\). Syftet är bland annat att samordna och prioritera behovet av markanvisningar mellan stadens bolag. Detta arbete har under våren redan resulterat i att Micasa fått två nya markanvisningar för vård- och omsorgsboenden och ytterligare två markanvisningar är nära förestående. Därutöver pågår även dialog med exploateringskontoret om fler angivna platser för markanvisningar avseende vård- och omsorgsboenden.](#) Tillsammans med den interna kravställningen vid ny- och ombyggnation, är detta avgörande för att bolaget ska kunna leverera planerade vård- och omsorgsboenden, men även LSS-bostäder, i den takt som stadens behov kräver.

Omfattande upprustningsbehov i befintliga fastigheter

Merparten av bolagets fastigheter är uppförda under 1970- och 1980-talen och står inför omfattande underhållsbehov. Fastigheternas åldersstruktur innebär att flera genomgripande upprustningar kommer att behöva genomföras parallellt. För att hantera detta har bolaget tagit fram en långsiktig fastighetsutvecklingsplan som sträcker sig över cirka femton år. Planen utgår från fastigheternas affärsplaner där fastigheternas tekniska skick, ekonomiska förutsättningar samt verksamheternas behov löpande utvärderas och uppdateras.

Fastighetsutvecklingsplanen samordnas med stadens äldreboendepolanering och beaktar behovet av eventuell evakuering av verksamheter i samband med upprustningar samt relationen till planerad nyproduktion. Utöver pågående projekt kvarstår cirka tio fastigheter där genomgripande upprustning behöver genomföras inom de kommande åren, vilket innebär behov av tomställning.

Alla tomställningar kommer sannolikt inte att kunna lösas genom tillgång till ersättningsfastigheter. En stadsövergripande samsyn och effektiv samordning av evakueringsplaneringen är därför avgörande för att säkerställa genomförandet av fastighetsutvecklingsplanen. Ett nära samarbete med berörda stadsdelsförvaltningar är därmed centralt, vilket bland annat exemplifieras av den pågående dialogen med

Kungsholmens stadsdelsförvaltning inför den planerade renoveringen av fastigheten Trossen.

Det omfattande underhållsarbetet, i kombination med planerad nyproduktion fram till 2040, kommer att ha stor påverkan på bolagets ekonomi under kommande år. Ekonomin i planen följs därför kontinuerligt upp och för varje fastighet prövas långsiktigt hållbara utvecklingsalternativ. För fastigheter med mycket stora underhålls- eller ombyggnadsbehov, som inte bedöms vara strategiskt viktiga, kan avyttring vara en alternativ lösning.

Servicehus och förändrade behov

Under de senaste åren har flera stadsdelsnämnder beslutat att avveckla servicehus, och ytterligare förslag till avvecklingar förväntas. Det beror dels på en minskad efterfrågan av boendeformen sedan ett flertal år tillbaka och dels på att många av de berörda fastigheterna står inför omfattande upprustningsbehov. Servicehusens stora andel gemensamma ytor medför höga ombyggnadskostnader, vilket ofta leder till betydande hyreshöjningar och kostnadsökningar för stadsdelsförvaltningarna.

Vid varje sådant ställningstagande är det alltid respektive stadsdelsnämnd som avgör och beslutar om eventuell avveckling av ett servicehus. I vissa fall bedöms fastigheten lämplig att omvandla till vård- och omsorgsboende, vilket berörd stadsdel i sådana fall beslutar om och beställer av Micasa Fastigheter. I andra fall sägs hyresavtalen upp och fastigheten kan i vissa fall då i stället omvandlas till seniorbostäder efter renovering. Även andra fastighetsekonomiska alternativ kan dock bli aktuella beroende på förutsättningarna i det enskilda fallet.



Under våren har två servicehus varit föremål för beslut om avveckling i en stadsdelsnämnd. Förslaget är att dessa ska byggas om för att tillskapa fler platser i vård- och omsorgsboende. Kommunfullmäktige förväntas fatta beslut om dessa ärenden innan sommaren.







Service och information till befintliga och framtida seniorhyresgäster






Många som söker seniorbostad via bolagets särskilda förmedlingsregler har olika former av behov av stöd och hjälp, vilket innebär ökade förväntningar på bolagets seniorbostadskoncept. Bolaget arbetar därför aktivt med att utveckla information, service och möjliga tilläggstjänster för befintliga och nya seniorhyresgäster.





Information och marknadsföring av seniorbostäder som boendeform är fortsatt prioriterat och bolaget deltar kontinuerligt i olika mötesforum och aktiviteter riktade till äldre. Det kan exempelvis omfatta presentationer om bolagets seniorbostäder på öppna mötesplatser eller möten som anordnas av olika pensionärsföreningar, deltagande vid Seniordagen, Järvaveckan, bomässor och torgmöten. [Bolaget hade en egen monter på Seniordagen i Kungsträdgården som genomfördes nyligen, vilken väckte stort intresse.](#)

Bolagets arbete med äldre som lever i hemlöshet och vräkningsförebyggande arbete beskrivs under målområde 1.3.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till bostadsbolagets mål att tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden				 Bolaget arbetar i enlighet med framtagen plan för att skapa nya seniorbostäder under mandatperioden Analys Micasa arbetar för att tillskapa fler seniorbostäder, i första hand genom utveckling av bolagets befintliga bestånd men även

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				genom nyproduktion i de fall det bedöms möjligt.
 Pröva andra alternativ för fastigheter med underhållsbehov och som inte är långsiktig strategiskt viktiga för bolaget.				 Vid behov av periodiskt underhåll prövar bolaget i dialog med stadsdelsnämnderna alternativ användning av fastigheten såsom omvandling till seniorbostäder Analys I dialog med stadsdelsförvaltningarna prövas alltid möjligheten till alternativ användning av fastigheten, exempelvis omvandling av servicehus till vård- och omsorgsboende eller till seniorbostäder. För fastigheter som inte bedöms möjliga att anpassa för bolagets målgrupper kan andra fastighetsekonomiska alternativ bli aktuella beroende på förutsättningarna i det enskilda fallet.
 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 Analys Aktiviteten är påbörjad och kommer fortgå under året. Pilotprojektet rör områdena digital informationsbärare och utvecklande av byggherrerevisioner för att säkerställa kvalitetsmässigt byggande.
 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 Analys Bolaget strävar alltid

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>efter att hålla nere byggkostnader för att kunna erbjuda rimliga hyresnivåer för seniorhyresgäster. Detta är i praktiken dock en utmaning i förhållande till de utökade krav och kostnader som bolaget inte kan påverka.</p>
<p> 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</p>				<p> Tillsammans med bostadsbolagen fortsätta dialogen om lämpliga projekt</p> <p>Analys</p> <p>Inom ramen för den samordnade äldreboendeplaneringen (SÅB) har flera markanvisningar identifierats som möjliga att tas över av Micasa från främst SISAB. Därutöver tillhörde en av de markanvisningar som bolaget under våren har fått avseende nybyggnation av ett vård- och omsorgsboende i Stadshagen tidigare Svenska Bostäder.</p>
<p> Utveckla arbetet med att integrera äldreboendeplaneringen och behovssituationen i arbetet med underhållsplaneringen</p>				<p> Fortsatt arbete med bolagets fastighetsutvecklingsplan i dialog med SSAB, SLK, stadsdelsförvaltningarna och äldreförvaltningen.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med fastighetsutvecklingsplanen och tillhörande dialog med stadsdelsförvaltningarna SSAB, SLK och äldreförvaltningen pågår kontinuerligt.</p>
	<p> Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har sett</p>	0	0	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>uppmeningen till nämnder och bolagsstyrelser om att försöka öka årsmålet, men ser inte att det finns någon möjlighet att höja lagt mål.</p>			
				<p>  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</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet är uppstartat och leds av bostadsförmedlingen. Bolaget deltar i arbetet.</p>
				<p>  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</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget inväntar uppstart av arbete.</p>

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



Bolagets totala AMI-resultat har ökat med ytterligare en enhet under 2026. Arbetet med handlingsplaner för att behålla och förbättra resultatet pågår aktivt inom respektive enhet. Pulsmätningar sker regelbundet under

året för att kontinuerligt följa upp medarbetarnas trivsel och arbetsmiljö.

Bolaget arbetar aktivt med att vara en lärande organisation, vilket är avgörande för att utveckla och bibehålla kompetens samt för att kontinuerligt förbättra interna processer och arbetssätt. För att säkerställa god personalförsörjning och vara en attraktiv arbetsgivare pågår långsiktiga insatser inom ”employer branding” och strukturerad kompetensplanering för både chefer och medarbetare. Riktade insatser för kompetensinventering av digital kompetens sker under året, med målet att säkerställa kunskap och kompetens i bolagets IT-system.




Ledarskapet utvecklas systematiskt i enlighet med Stockholms stads chefsprofil, vilket säkerställs genom årliga interna chefsutvecklingsprogram. Utbildningsinsatser för medarbetarna genomförs löpande utifrån behov.

[Bolaget säkerställer lagkrav på årlig lönekartläggning, arbetar aktivt för likabehandling vid rekrytering och främjar en föräldravänlig arbetsplats. Förberedelser har påbörjats inför det nya EU-direktivet om lönetransparens som träder i kraft 2026/2027.](#)

Bolagets certifiering som ett "Great Place To Work" kvarstår och målet är att höstens mätning visar fortsatt ökat resultat. Detta stärker bolagets profil som en attraktiv arbetsgivare inom allmännyttan.

Arbetet med en successionsplan har inletts för att trygga framtida chefsvakanser och säkerställa kontinuitet i bolagets ledning.

Sammantaget stärker dessa insatser bolagets förmåga att attrahera, utveckla och behålla kompetenta medarbetare, vilket är avgörande för att uppfylla bolagets långsiktiga mål och stadens förväntningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex Analys	86	85	
	 Sjukfrånvaro Analys	3,6 %	3 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	1,8 %	2 %	

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden




Bolagets arbete med risk- och sårbarhetsanalys från föregående år följs upp kontinuerligt och uppdateras i samband med årets arbete kring analysen. Under våren har bolaget genomfört en krisövning, uppdaterat krisorganisationen samt deltagit i en stadsövergripande övning.

Bolaget fortsätter arbetet med att säkerställa kontinuitet i kritiska tekniska system, såsom el-, värme- och vattenförsörjning, i nära dialog med staden. Under 2025 inventerades samtliga skyddsrum och mindre åtgärder genomfördes. Större åtgärder är budgeterade och kommer att genomföras under året.

Micasa Fastigheter deltar aktivt i en stadsövergripande utredning som har startats upp under våren gällande strategisk planering av reservkraft i bolagets vård- och omsorgsfastigheter. Utredningen är initierad och genomförs inom ramen för stadens sektorsorganisation för civil beredskap och leds av SLK och äldreförvaltningen.

Bolagets arbete med informationssäkerhet sker löpande och systematiskt.

Bolaget arbetar regelbundet med att säkerställa organisationens kunskap och beredskap inom höjd beredskap och krigsledning genom utbildningar och övningar. Bolaget deltog i STADSÖ26.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel elektroniska inköp Analys		75 %	
	 Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts Analys		100 %	
	 Andel upphandlingar som innehåller krav på arbetsrättsliga villkor Analys		50 %	

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



Micasa Fastigheter arbetar kontinuerligt för att stärka tryggheten i och runt bolagets fastigheter. Skalskyddet vid ett antal byggnader uppdateras och förstärks löpande enligt plan och behov. Under 2025 har ett pilotprojekt enligt konceptet *Trygga trappan* genomförts och utvärderats. Konceptet kommer att införas i fastigheter där bolaget ser ett behov.





Ett av fokusområdena är att öka den upplevda tryggheten i utemiljön kring bolagets byggnader genom åtgärder inom växtlighet och belysning. För att främja trygga och attraktiva stadsdelar deltar bolaget aktivt i lokala fastighetsägarföreningar och samverkar med polisen samt civilsamhället i trygghetsfrågor.



Välfärdsbrott

Bolaget arbetar också systematiskt för att motverka välfärdsbrott. Leverantörer följs upp kontinuerligt för att säkerställa att de levererar enligt avtal samt följer gällande lagar och förordningar. En tydlig årlig plan har tagits fram med ansvarsfördelning för arbetet, och för att ytterligare stärka uppföljningen av leverantörer planeras rekrytering av en avfallscontroller för att följa upp avfallsleverantörer.

Micasa Fastigheter är medlem i *Rättvist byggande*, vilket innebär att kontinuerliga kontroller sker i bolagets byggprojekt för att säkerställa att inga oegentligheter förekommer och att arbetsmiljökrav uppfylls. Under året har även mindre ramavtalsområden och underhållsprojekt kontrollerats inom ramen för arbetet. Vid uppstartsmöten i samtliga upphandlingar diskuteras risker för välfärdsbrott, muta och jäv. Bolaget har dessutom en visselblåsartjänst där vem som helst kan rapportera misstänkta oegentligheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Medverka i arbetet med samordnad tillsyn och informationsdelning				 Bolaget kommer att delta i arbetet för att motverka välfärdsbrott Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
som leds av kommunstyrelsen i syfte att förebygga, upptäcka och hantera välfärdsbrott				Micasa Fastigheter arbetar sedan länge med att motverka välfärdsbrott när det gäller såväl upphandling, som förvaltning och uthyrning. Under de senaste åren har nya rutiner för avtalsuppföljning införts och ett nytt system för att genomföra bakgrundskontroller har införts. Bolaget kommer fortsatt att avsätta tid och resurser för att utveckla arbetet och motverka välfärdsbrott. Under 2025 inleddes ett samarbete med Svensk Faktakontroll för att utöka och få stöd i fördjupade kontroller.
 Utveckla det brandförebyggande arbetet i samverkan med Storstockholms brandförvar och stadsdelsnämnderna				 Samarbete med brandförsvaret och lokalintendenterna för att förbättra det brandförebyggande arbetet Analys Micasa Fastigheter har en kontinuerlig dialog med brandförsvaret och lokalintendenter kring brandsäkerhet och brandsäkerhetsarbete. I ett samverkansavtal med brandförsvaret sker ett arbete med årlig förebyggande information i alla seniorbostäder och uppföljande möten vid incidenter eller olyckor.
	  Rent och snyggt Analys Bolaget inväntar resultat från hyresgästenkät.		80	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Serviceindex Analys Bolaget inväntar resultat från hyresgästenkät.		85	
	 Trygghetsindex Analys Bolaget inväntar resultat från hyresgästenkät.		85	

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



Internationella samarbeten, forskning och föreningsliv

Micasa Fastigheter arbetar för att delta i internationella samarbeten som möjliggör erfarenhetsutbyte, kunskapsöverföring och forskning, samt undersöker möjligheten att delta i såväl EU-finansierade som nationellt finansierade projekt.

Bolaget är även engagerat i stadens nätverk inom områden som handlingsplanen för en åldersvänlig stad, digitalisering inom äldreomsorgen samt referensgruppen för stadens Verklighetslabb. Syftet är att främja kunskapsutveckling och forskning som stärker insatser för stadens äldre.

Samarbete med föreningslivet är en viktig del i arbetet med att utveckla bolagets tjänster så att de blir tillgängliga och inkluderande för olika målgrupper. Exempelvis samverkar bolaget med kommunstyrelsens pensionärsråd samt råd för personer med funktionsnedsättning.

Innovationsråd för systematisk utveckling

För att främja ett systematiskt innovationsarbete finns ett internt innovationsråd etablerat inom bolaget som stödjer utveckling av nya arbetssätt, tjänster och lösningar för att förbättra både verksamheten och hyresgästernas upplevelse.