

Utfallsrapport Tertial 2 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	5
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	5
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	6
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	16
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	17
2.4 Stockholms marnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	18
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	18
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd.....	19
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	24
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	25
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	29
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	30
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	32
Övrigt	33

Bilagor

Bilaga 1: Bilaga 2 - Lägesredovisning stora projekt, tertiäl 2

Bilaga 2: P2 2026 Stora projekt Investeringar VB

Sammanfattande kommentar

Ett Stockholm som håller samman

Micasa erbjuder tillgängliga, trygga och ändamålsenliga bostäder samt omsorgsfastigheter för äldre och andra av staden prioriterade målgrupper. Arbetet omfattar både nyproduktion och ombyggnation samt förvaltning av befintliga fastigheter.

Bolaget deltar i stadens strategiska planering av framtidens äldreboenden och arbetar målmedvetet med att till skapa fler vård- och omsorgsboenden men även LSS-boenden. Målet är att möta den demografiska utvecklingen och skapa trygga, trivsamma och resurseffektiva verksamhetslokaler och boendemiljöer.

Micasa arbetar för en långsiktigt hållbar ekonomi genom kostnadseffektiv drift, minskade vakanser och stärkt avtalsuppföljning. Resultatet efter finansiella poster beräknas uppgå till -80 mnkr, vilket är något bättre än budget (-90 mnkr). Bolagets ekonomiska ställning är ansträngd och resultaten bedöms vara negativa under de närmaste åren.

Bolagets omfattande investerings- och underhållsbehov förutsätter långsiktig ekonomisk planering och tydliga prioriteringar. Investeringsbehoven i kombination med ökade kostnader och otillräckliga intäktsnivåer innebär betydande ekonomiska utmaningar. Arbetet med att hantera situationen bedrivs bland annat genom dialog med Stockholms Stadshus AB. Målsättningen är att utveckla och anpassa fastighetsbeståndet i takt med stadens behov samtidigt som bolagets ekonomi långsiktigt ska vara i balans.

Ett grönt och fossilfritt Stockholm

Micasa minskar klimatpåverkan genom energieffektivisering, digital styrning, hållbara materialval, återbruk och fossilfria transporter. Målet är att minska energianvändningen med 8,6 procent och utsläppen med hälften till år 2030. Arbetet omfattar även biologisk mångfald, klimatanpassning, solceller och laddinfrastruktur.

Under tertialet har fastigheten Kvarndörren 1 i Rinkeby certifierats enligt miljöbyggnad silver, vilket är bolagets första certifiering. I fastigheten kombineras tekniska lösningar för en mer hållbar byggnad med miljöer som ska bidra till trivsel och välbefinnande för både boende och personal.

Ett Stockholm med en stabil ekonomi med utbildning, jobb och bostäder

Micasa utvecklar och rustar fastighetsbeståndet för att möta stadens behov av seniorbostäder, vård- och omsorgsboenden och LSS-bostäder. Under året har cirka 150 seniorbostäder färdigställts och nya projekt pågår i olika skeden. Bolaget arbetar samtidigt för rimliga hyror, effektivare arbetssätt och stärkt kompetens genom digitalisering och utbildning. Under sommaren erbjöds 39 ferieplatser till ungdomar i Stockholm.

Analys av ekonomisk utveckling

Analys

Resultatet efter finansiella poster beräknas uppgå till minus 80 mnkr, vilket är något bättre än årets budget om -90 mnkr.

Intäkterna förväntas uppgå till 1 238 mnkr, budget för perioden är 1224 mnkr. Ökningen förklaras främst av snabbare inflyttningar än förväntat i färdigställda projekt.

Totalt förväntas fastighetskostnaderna uppgå till 755 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 kostnaderna hållas inom budget på helåret. Värmekostnaderna förväntas bli något högre under året, även avfallskostnaderna förväntas bli något högre.

För att kunna upprätthålla fastigheterna i gott skick fortsätter bolaget att lägga betydande resurser på

planerat underhåll, som kostnadsförs löpande och avser åtgärder som inte utgör större projekt.

Bolaget har under tertialet fortsatt haft 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 med egen driftpersonal från oktober 2025. 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.

Utrangeringarna förväntas uppgå till 60 mnkr, jämfört med en budget för perioden på 29 mnkr. Sedan januari har bolagets anläggningsregister justerats. Ett arbete har även genomförts för att se över avskrivningstiderna för bolaget.

Vissa komponenter bedöms ha liknande livslängd i vård- respektive bostadsfastigheter. För vissa komponenter har den bedömda livslängden och därmed avskrivningstiden förlängts, medan den för andra har förkortats.

Anledningen till översynen är att de initiala bedömningarna gjordes för ett antal år sedan, när regelverket var nytt. Bolaget har sedan dess fått värdefulla erfarenheter som möjliggör mer rättvisande bedömningar. En annan fördel med att genomföra översynen nu är att bolaget går in i en period med stora investeringar i nyproduktion och ombyggnation, där korrekta bedömningar kan göras redan från start.

Prognosen justeras upp till följd av osäkerheter kring huruvida vissa utredningar av potentiella framtida projekt behöver avbrytas samt den pågående tvisten med en tidigare driftleverantör.

Årets administrations- och personalkostnader förväntas uppgå till 38 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 har överklagat domen. Tills vidare kommer medel att avsättas hos kronofogden och därmed belasta bolagets balans, varför årets resultat inte påverkas.

Räntenetto uppgår till 171 mnkr, budget för perioden är 184 mnkr. Lägre skuld påverkar minskningen.

Under året 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.

En 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, ett första PM lämnades till styrgruppen före sommaren och arbetet fortsätter under hösten. 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.

Investeringarna i om- och nybyggnation beräknas uppgå till 650 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 projektets förutsättningar är mer kända och genomarbetade 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. Under sommaren har bolaget fått beslut på 13 mnkr i investeringsstöd på fastighet Vasen 3, det finns en risk att statens anslagna medel är slut och bolaget undersöker om det är möjligt att erhålla stödet. Planerade större projekt beskrivs i bifogad bilaga.

Under perioden september 2025 till och med april 2026 har inga utredningsbeslut fattats av bolagets styrelse. Två utredningsärenden med investeringsutgift över 300 mnkr togs upp i styrelsen för beslut på sammanträdet den 9 juni 2026. Ett utredningsbeslut avsåg 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 fattades för nyproduktion av vård- och omsorgsboende på Hemsystern 1 Högdalen med tillkommande utredningskostnad om 3 mnkr. Inriktningsbeslut kan ske hösten 2027. På sammanträdet den 3 september har ett utredningsbeslut fattats som avsåg nyproduktion av vård- och omsorgsboende i projektet Linta gårdsväg inom Riksby, Bromma efter markanvisning i juni 2026. Utredningskostnaden bedöms till 5 mnkr. Inriktningsbeslut kan ske kvartal 2, 2027. Syftet med projekten är att möta stadens behov enligt äldreboendeplanen.

1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden

Micasa erbjuder tillgängliga, trygga och ändamålsenliga bostäder samt omsorgsfastigheter för äldre och andra av staden prioriterade målgrupper. Arbetet omfattar både nyproduktion och ombyggnation samt förvaltning av befintliga fastigheter.

Bolaget deltar i stadens strategiska planering av framtidens äldreboenden och arbetar målmedvetet med att tillskapa fler vård- och omsorgsboenden men även LSS-boenden. Målet är att möta den demografiska utvecklingen och skapa trygga, trivsamma och resurseffektiva verksamhetslokaler och boendemiljöer.

För att bidra till en åldersvänlig stad utvecklas seniorbostäder med fokus på självständighet, gemenskap och minskad ofrivillig ensamhet. Aktivitetscenter, gemensamma lokaler och sociala aktiviteter är viktiga delar av arbetet.

Bolaget tar ett tydligt socialt ansvar genom att bidra till att minska hemlöshet bland äldre och förebygga vräkningar. Genom samverkan med SHIS och stadens förvaltningar skapas möjligheter till långsiktigt boende och ökad social trygghet.

Den sammanväga bedömningen är att Micasa andra tertialet år 2026 levererat i enlighet med inriktningsmålet

1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst

Tillgänglighet och trygghet

Bolagets fastigheter och utemiljöer erbjuder 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 framförallt vård- och omsorgsboenden och LSS-bostäder. 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 blockförhyring.

Under tertialet har bolaget invigt ett LSS-boende i Tönsberg, vilket är det första nyproducerade LSS-boendet på flera år. Det friliggande boendet färdigställs under hösten och innehåller sex lägenheter samt gemensamhetsutrymmen och lokaler för personal. Stor vikt har lagts vid de gemensamma ytorna, både inomhus och utomhus, för att skapa en inkluderande och trivsamt boendemiljö med möjlighet till gemenskap.

Socialt ansvarstagande och förebyggande arbete

Bolaget bidrar till att minska hemlösheten bland äldre genom att årligen erbjuda cirka 25 seniorbostäder till SHIS. Sedan 2018 har närmare 90 personer, med stöd av SHIS äldrelots, kunnat överta sina hyreskontrakt och lämna tidigare hemlöshet.

Bolaget arbetar även vräkningsförebyggande i samverkan med stadens förvaltningar. Hyresärenden hanteras individuellt med målet att undvika vräkning och, när det är möjligt, används tillfälligt tomställda bostäder och lokaler för bolagets prioriterade målgrupper.

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

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



Åldersvänlig stad

Micasa bidrar till en åldersvänlig stad genom att utveckla tillgängliga, trygga och ändamålsenliga vård- och omsorgsfastigheter samt seniorbostäder som främjar självständighet och möjligheten att bo kvar längre.

Seniorbostäder utvecklas genom både ombyggnation och nyproduktion utifrån äldres behov. Gemenskap och trygghet är centrala delar, med gemensamma lokaler, trivselsråd, aktiviteter och stöd från bosociala samordnare. Unga aktivitetsledare bidrar samtidigt till gemenskap för de äldre och feriejobb för ungdomar.

Vid många seniorbostäder finns aktivitetscenter, och bolaget arbetar tillsammans med stadsdelsförvaltningarna för att utveckla fler träffpunkter och gemensamma lokaler. Ett ramprogram för aktivitetscenter och träffpunkter kommer att tas fram.

Strategisk planering

Micasa deltar aktivt i stadens samordnade äldreboendeplanering (SÄB) och arbetar med att möta den demografiska utvecklingen genom fler vård- och omsorgsboenden. Nyproduktionen utgår från reviderade ramprogram med fokus på trygga, trivsamma och resurseffektiva miljöer för boende och personal.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Ljudanpassa samtliga fastigheter med bristfälliga hörselmiljöer				🕒 Fortsatt inventering och åtgärder för att säkerställa bra hörselmiljöer i fastigheterna Analys 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 krav för dessa ombyggnads- och nybyggnadsprojekt.
 Stödja äldrenämnden i det uppsökande arbetet av personer 65 år eller äldre i syfte att bryta ofrivillig ensamhet och social isolering				🕒 Utveckla samverkan med stadsdelsförvaltningarna och erbjuda dem hjälp att sprida information till bolagets seniorhyresgäster gällande respektive stadsdelsförvaltnings uppsökande verksamhet och sociala aktiviteter som de anordnar i syfte att bryta ofrivillig ensamhet och social isolering. Analys Bolaget arbetar kontinuerligt för att främja social gemenskap och motverka ofrivillig ensamhet bland äldre. Under sommaren har ferieungdomar anordnat 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				bolagets seniorbostäder.
 Tillsammans med berörd stadsdelsnämnd säkerställa gemensamhetsytor, aktivitetscenter med goda möjligheter till rörelse och utrymmen för hemtjänst i tillkommande såväl som befintliga seniorbostäder				🕒 Dialog med stadsdelsförvaltningar för att utöka antalet aktivitetscenter i fastigheter utan aktivitetscenter samt därutöver se över möjligheterna att till skapa hemtjänstlokaler som stadsdelsförvaltningar kan erbjudas att hyra i såväl tillkommande som befintliga seniorbostäder. Analys Bolaget har under tertialet fortsatt dialogen med berörda stadsdelsförvaltningar för att utöka antalet aktivitetscenter/träffpunkter i bolagets seniorbostäder, alternativt att utöka gemensamhetsutrymmen för seniorhyresgästerna i fastigheter utan aktivitetscenter.
				🕒 I samråd med stadsdelsförvaltningar ta fram ett ramprogram för aktivitetscenter. Analys Ett arbete med att ta fram ett ramprogram för aktivitetscenter/träffpunkt för äldre, som fastställer ytor och funktioner kommer att inledas inom kort.
				🏰 🕒 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys Äldreförvaltningen har tagit fram ett utkast till funktionsprogram för vård- och omsorgsboenden som nyligen har lämnats till övriga samverkanspartners för synpunkter.

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



Micasa arbetar systematiskt för att minska klimatpåverkan och energianvändningen genom hållbara materialval, återbruk, fossilfria transporter och energieffektivisering. Målet är att minska energianvändningen med 8,6 procent och utsläppen med hälften till 2030.

Arbetet omfattar även att stärka biologisk mångfald och klimatanpassa fastigheterna, bland annat genom ängsmark, gröna tak, åtgärder mot värme och skyfall samt utbyggnad av laddinfrastruktur.

Bolaget verkar för en giftfri miljö genom systematiska materialval, utfasning av skadliga ämnen samt inventering och sanering av föroreningar. Miljökrav ställs även på leverantörer och transporter och följs upp löpande.

Den sammanvägda bedömningen är att bolaget under andra tertialet 2026 har levererat i enlighet med inriktningsmålet.

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



Micasa Fastigheter arbetar aktivt för att minska sin klimatpåverkan genom hållbara materialval vid ny- och ombyggnation, skärpta krav på fossilfria transporter samt kontinuerliga energieffektiviseringar. Bolaget integrerar även cirkulära principer i projektering och planering för att främja återbruk och minska avfallsmängder.

Under tertialet har fastigheten Kvarndörren 1 i Rinkeby certifierats enligt miljöbyggnad silver, vilket är bolagets första certifiering. Kvarndörren 1 är ett vård- och omsorgsboende med 90 lägenheter. I fastigheten kombineras tekniska lösningar för en mer hållbar byggnad med miljöer som ska bidra till trivsel och välbefinnande för både boende och personal. Fastigheten har bland annat solceller, sedumtak och bergvärme.

Bolaget har för närvarande 18 elbilar som långtidshyrs via stadens ramavtal och all laddning sker genom stadens avtal för förnybar el. Micasa Fastigheter följer löpande utvecklingen möjligheterna av statliga och europeiska investeringsstöd, men har hittills inte ansökt om några bidrag.

Energibesparing är ett högt prioriterat område och energieffektiviserande åtgärder genomförs kontinuerligt, särskilt i samband med ombyggnationer och renoveringar. Genom systematisk optimering av tekniska system skapas förutsättningar för en minskad el- och värmeanvändning i hela beståndet. Micasa Fastigheters mål är att minska energianvändningen med 8,6 procent, vilket utgör bolagets bidrag till Stockholms stads övergripande mål om en minskning med 10 procent under mandatperioden. Inför sommaren togs en extra handlingsplan fram för att bryta en tillfälligt uppåtgående trend.

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		100 %	
				🕒 Fortsätta utveckla fastighetsautomationssystemen med realtidsövervakning av energianvändning som pilotprojekt Analys 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. Parallellt pågår arbete för att samla alla fastigheter i ett gemensamt scaadasystem och bygga en datasjö för samtliga fastighetstekniska systemstöd.
				🕒 Ventilations- och värmesystem moderniseras och injusteras Analys 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				byggnaden energimässigt. Utöver det ligger fokus på godkända OVK:er och snabba åtgärder av anmärkningar efter OVK besiktning.
 Bygga samtliga nya LSS-boenden med trästomme samt bygga fler nya seniorboenden helt i trä				🕒 Nyproduktion av LSS i Kv.Tönsberg, Husby, byggs med trästomme och takstolar av trä Analys Projektet i kvarteret Tönsberg har enligt plan utförts med trästomme och takstolar av trä.
 Fortsätta arbetet för att skapa gröna och trevliga utemiljöer med hög biologisk mångfald, i anslutning till bolagets fastigheter i hela staden	  Utemiljöindex Analys Utfallet är bland de högsta i Sverige jämfört med liknande bolag. Årsmålet är högt satt och analys pågår för att identifiera relevanta åtgärder för det fortsatta arbetet.	87,3	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 Arbetet med skelettjordar för magasinering och fördröjning av dagvatten har fortsatt i pågående projekt och hanteras vidare i projektens planering och genomförande.
				🕒 Anpassa planteringar och innegårdar med möjlighet till skugga/sol Analys Under tertiet har arbetet med att ta fram anpassade lösningar för sol och skugga fortsatt att utredas för

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				att sedan kunna implementeras i aktuella projekt.
 Förstärka arbetet med att öka andelen återbrukat material vid ny- och ombyggnation samt vid fastighetsskötsel	  Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet Analys Kraven är inte relevant att ställa i flertalet upphandlingar. 100% i de upphandlingar där det är relevant.		50 %	
				 I samband med revidering av projekteringsanvisningar skapa dokument med cirkularitetspolicy inklusive vägledningar. Analys Revidering av projekteringsanvisningar pågår och kommer att färdigställas under året, där cirkularitet integreras som en del. Parallellt utvecklas vägledningar för cirkularitet, med utgångspunkt i befintligt material från genomförda projekt.
				 Koppla ihop bolagets lokala återbrukshubbar med Stockholms stads återbrukscentral Analys Under tertiet har arbetet med att inventera återbrukslager i förvaltningsfastigheter utifrån vitvaror, dörrar, elektronikkomponenter m.m. fortsatt.
				  Servicenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB etablera en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi Analys Arbetet med att etablera en återbrukscentral pågår i samverkan med Stockholmsbolagen. Bolaget arbetar parallellt med att fortsätta använda och utveckla de egna återbrukshubbarna och planerar att starta upp ett projekt under hösten/vintern.
				🔍 Återbruka och vidareutveckla redan implementerade arbetssätt för återbruk och cirkularitet Analys Återbruk och cirkularitet är implementerade arbetssätt i byggprojekten. Befintliga processer tillämpas och vidareutvecklas löpande inom ramen för projekten. Återbruk och cirkularitet sker även inom förvaltningen.
 Intensifiera arbetet med att installera solceller på alla tak där det lämpar sig, vid nybyggnation såväl som på befintliga fastigheter	 Elproduktion baserad på solenergi Analys			
				🔍 Fortsatt projektering och installation av solceller Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Bolaget följer planen om att installera solceller i stora 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		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 Certifieringen Miljöbyggnad silver för Kvarndörren 1 är en bekräftelse på bolagets systematiska arbete med att bl.a. minska energianvändningen.
 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				installation, prioriterar utifrån budgetmedel och ökar kontinuerligt den lokala elproduktionen. Under året 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/m2) Analys Energianvändningen har under förra hösten och den här våren haft en uppåtgående trend. Innan sommaren togs en extra energihandlingsplan fram för att genomföra ytterligare åtgärder under året för att åstadkomma en minskning. Innan sommaren bröts också trenden och pekar nu svagt nedåt. Vår förhoppning är att minskningstempot ökar så att energianvändningen närmar sig målbilden igen.		109,2 kWh/m2	
	  Köpt energi i stadens organisation Analys Då energitrenden varit uppåtgående under våren och först till sommaren kunnat brytas ser vi en risk i att även den totala mängden köpt energi ökar något på årsbasis.		89,3 GWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Mängd byggavfall vid nyproduktion Analys		40 kg per m2 BTA	
	 Relativ energianvändning Analys Energianvändningen har under förra hösten och den här våren haft en uppåtgående trend. Innan sommaren togs en extra energihandlingsplan fram för att genomföra ytterligare åtgärder under året för att åstadkomma en minskning. Innan sommaren bröts också trenden och pekar nu svagt nedåt. Vår förhoppning är att minskningstempot ökar så att energianvändningen närmar sig målbilden igen.		109,2 (kWh/enhet)	

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar



Biologisk mångfald

Bolaget har under tertialet fortsatt att göra insatser i syfte 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 översvänningsrisker 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
				🔍 Öka andelen av biokol Analys Bolaget kommer under året fortsätta att ersätta jord i planteringar med biokol så långt det är möjligt och utifrån tillgång på biokol.
				🔍 Ökad biologisk mångfald genom ängsmark Analys 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.

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. Arbetet följer den gemensamma plan parterna tagit fram och som innebär att drygt 200 laddplatser ska tillskapas under 2026.

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		5 %	

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



Micasa har under tertialet fortsatt arbetet för en giftfri miljö genom att fasa ut produkter med skadliga ämnen. Vid ny- och ombyggnation samt i den dagliga drift- och skötseln används Byggvarubedömningens verktyg systematiskt för att göra medvetna val och registrera samt följa upp allt material. Bolaget har representanter i Byggvarubedömningens styrelse och samverkar i flera forum för att driva stadsövergripande frågor inom området. Samtidigt fortsätter arbetet med inventering och sanering av föroreningar i det äldre fastighetsbeståndet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen Analys		100 %	

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



Micasa står inför omfattande investeringar i nyproduktion, upprustning och utveckling av fastighetsbeståndet för att möta stadens växande behov av framförallt vård- och omsorgsboenden samt LSS-boenden. Samtidigt kräver ett åldrande fastighetsbestånd stora underhållsinsatser, vilket ställer höga krav på prioritering, samordning och ekonomisk långsiktighet.

Bolaget fokuserar på en effektiv förvaltning, kostnadskontroll och ökad genomförandeförmåga, samtidigt som digitalisering, kompetensförsörjning och samverkan utvecklas. Den ökade investeringstakten väntas belasta bolagets ekonomi under flera år, vilket gör en långsiktigt hållbar finansiering och prioritering av strategiskt viktiga fastigheter central.

Nyproduktionen präglas av långa ledtider, begränsad tillgång till lämplig mark och ökade myndighets- samt legala krav, medan ombyggnationer kräver effektiv evakueringsplanering. Samverkan inom staden är därför avgörande för att genomföra fastighetsutvecklingsplanen och möta framtidens behov.

Bolaget stärker samtidigt arbetet med trygghet, beredskap, informationssäkerhet och arbetet mot välfärdsbrott samt utvecklar insatser för att vara en attraktiv arbetsgivare. Genom samverkan med staden,

näringsliv, forskning och föreningsliv främjas innovation, kunskapsutveckling och en åldersvänlig stad. Den sammanväga bedömningen är att Micasa andra tertialet 2026 levererat i enlighet med inriktningsmålet

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

En stark och långsiktigt hållbar ekonomi är en förutsättning för att Micasa ska kunna möta stadens behov av välfärd, trygghet och klimatomställning. Bolaget står inför omfattande investeringar i att uppgradera och utveckla fastighetsbeståndet, samtidigt som många fastigheter från 1970- och 1980-talen har stora underhålls- och ombyggnadsbehov. Fastighetsutvecklingsplanen styr prioriteringarna utifrån tekniska, ekonomiska och verksamhetsmässiga behov och samordnas med stadens äldreboendeplanering.

Den höga investeringstakten kommer att påverka bolagets ekonomi under flera år. Dialogen med staden fortsätter för att säkerställa ekonomi i balans och finansiering av nödvändiga investeringar.

Bolaget, kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB fortsätter arbetet med att se över samverkansavtalet, ett första PM lämnades till styrgruppen före sommaren och arbetet fortsätter under hösten. 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 aktivt för att öka andelen extern finansiering och bevakar möjligheter till statliga och EU-finansierade stöd. Ett statligt stöd om 13 mnkr har beviljats för ombyggnadsprojektet Vasae 3, men kommer att utebli då utbetalningsmedel saknas. Bolaget fortsätter att undersöka möjligheterna till extern finansiering och utvecklade samarbeten.

Samtidigt prioriteras kostnadseffektiv förvaltning, minskade vakanser, ökat driftnetto samt stärkt avtals- och leverantörsuppföljning. Drift i egen regi i Västerort har hittills gett positiva erfarenheter med ambitionen att sänka kostnader och höja kvaliteten.

Inför 2026 har fyra strategiska fokusområden fastställts internt för att tydliggöra bolagets prioriteringar och gemensamma mål: fastighetsutveckling och hållbar tillväxt, effektivare förvaltning, digital utveckling samt ökad samverkan och förändringskraft.

Under tertialet har bolaget fortsatt att fokusera på framdriften i fastighetsutvecklingsplanen, ökad samordning mellan utvecklingsprojekt samt vidareutveckling av bolagets projektmodell i syfte att stärka styrning, effektivitet och genomförandeförmåga.

Den framtagna digitala färdplanen utgör en viktig ledstång i bolagets utvecklingsarbete. Som en del av detta arbete har bland annat en kompetensinventering och en undersökning av bolagets digitala mognad genomförts. Arbete pågår bl.a. med att digitalisera fastighetsinformation och utveckla mer datadrivna arbetssätt.

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				🕒 Fortsatt implementera och utveckla drift i egen regi i västerort Analys Arbetet fortlöper enligt plan och fastighetsdriften för Västerort i egen regi är sedan den 1 oktober

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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. I årets kundenkät gjordes ett stort lyft för såväl verksamheter som lokalhyresgäster inom området där frågor kring fastighetsdrift påverkade resultatet positivt.
				🔍 Identifiera bolagets gemensamma kompetens och utveckla processer och arbetssätt, för att effektivisera verksamheten på ett hållbart och transparent sätt Analys För ständig utveckling har utbildningsinsatser genomförts under perioden. Både individuellt och gemensamt. Utbildningarna har en tydlig koppling till affärsplanen med tillhörande fokusområden.
				🔍 Utveckla och digitalisera flöden av fastighetsdata och kundkontakt. Analys Under perioden har arbetet med att utveckla digital övervakning för fastighetsdata och kundkontakt fortsatt.
 Redogör för hur bolaget arbetar med att öka graden av egenfinansiering i syfte att minska skuldutvecklingen. I				🔍 Tillsammans med Stadsledningskontoret och Stadshus AB se över samverkansavtalet. Bolaget kommer även arbeta för en bra

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
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				planering av fastighetsportföljen och de projekt som kommer de närmaste åren, bolaget satsar vidare på de fastigheter som staden har långsiktigt behov av. Analys Arbete pågår med att se över samverkansavtalet. Frågor som berörts är bland annat gränsdragningar, projektprocess och hyresnivå med mera. Ett första PM lämnades till styrgruppen före sommaren, arbete fortsätter under hösten.
	 Andel administrations- och indirekta kostnader Analys		3,5 %	
	 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut Analys Två genomförandebeslut har fattats under året. Projekt Bygeln i Rågsved har ändrat innehåll från inriktningsbeslutet och avser nu bara ombyggnad av förvaltningskontor till stadsdelen, seniorbostäderna kommer tas upp i ett separat beslut. Nyproduktion av vård- och omsorgsboende i projekt Bergholmsbacken där inriktningsbeslutet fattades 2019. Byggkostnaderna är		100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	högre till följd av indexuppräkning till 2029 års penningvärde och påverkan av ökade byggkostnader. Byggkostnadsindex har ökat med cirka 40 procent sedan 2019. Projektet har även utökats, bland annat med åtta lägenheter och källardel.			
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys	-17,2 %	785 mnkr	
	  Direktavkastning Analys		2,33 %	
	  Driftkostnad/kvm Analys En viss ökning har skett på fastighetsskatten då fler fastigheter ställts om från vård som är skattebefriad till hyresbostäder som har fastighetsavgift och fastighetsskatt. Även viss ökning för värme och avfall.		795	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys	-1	-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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				befintliga förhandlingsordningar samt hanteringen av bostadslägenheter som staden hyr ut i andrahand där annan bakomliggande hyresförhandlingsordning saknas eller inte är relevant Analys Arbetet är uppstartat och ett antal möten har genomförts med representanter från berörda parter. Frågan är även med på agendan i översyn av samverksansavtalet som pågår mellan Micasa och SLK.
				  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 Analys En arbetsgrupp är startad med berörda nämnder och bolag. Gemensamt arbete pågår med att ta fram riktlinje.
				  Kommunstyrelsen ska i samarbete med äldre- och barnnämnden, Stockholms Stadshus AB och Micasa Fastigheter i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Stockholm AB se över samverkansavtalet mellan staden och dotterbolaget. I samband med detta även titta på finansieringen för nya vård- och omsorgsboenden Analys Bolaget deltar i arbetet. Ett första PM lämnades till styrgruppen före sommaren och arbete fortsätter under hösten.

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb



Bolaget fortsätter utveckla sitt arbete utifrån Stockholm stads näringslivspolicy.

Micasa är ledande inom boende för äldre i Stockholm och har i uppdrag att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för stadens verksamheter samt hyresrätter för seniorer. Genom välskötta fastigheter, attraktiva närmiljöer och en bra sammansättning av hyresgäster bidrar bolaget till ökad service, tillgänglighet, trygghet och lokal tillväxt i stadens olika delar.

Som beställarorganisation använder Micasa upphandling och aktiv leverantörsuppföljning för att främja effektivitet, kvalitet och ett starkt näringsliv. Genom arbetet inom Rättvist byggande, tydliga krav och kontroller motverkas ekonomisk brottslighet, illegal arbetskraft och andra oegentligheter i bygg- och fastighetsbranschen.

Bolaget samverkar även med lokala fastighetsägarföreningar och andra aktörer för att utveckla trygga och attraktiva miljöer samt stärka näringsliv och företagsamhet i hela Stockholm.

Bolaget bidrar även till ökad sysselsättning och ungdomsengagemang genom Stockholmsjobb och ferieplatser. Under sommaren tog Micasa emot 39 feriejobbare och fortsatte satsningen på unga aktivitetsledare som skapar trivsel och gemenskap för seniora hyresgäster.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	39 st	22 st	
	  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	0 st	2 st	

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

Den stadsövergripande äldreboendeplanen visar att behovet av vård- och omsorgsplatser förväntas öka med cirka 2 700 platser under de kommande 15 åren. Mot bakgrund av den gällande planeringsinriktningen, att staden ska tillhandahålla 60 procent av platserna, innebär det att Micasa behöver tillskapa 23 nya vård- och omsorgsboenden fram till 2040.

Arbete pågår i dag med nyproduktion av åtta vård- och omsorgsfastigheter i olika skeden. Kvarteret Ånn i Årsta är under produktion och Bergholmsbacken i Bagarmossen planeras vara färdigställt 2030. Övriga sex projekt är under planering.

Under året har två nya markanvisningar för vård- och omsorgsboenden erhållits i Bromma respektive på Kungsholmen. Därutöver utreds fler möjliga platser i samverkan med staden inom ramen för den samordnade äldreboendeplaneringen (SÄB).

Utbyggnaden av seniorbostäder sker utifrån tillgången på mark och ekonomiska förutsättningar. Framåt prioriteras främst omvandling och utveckling av befintliga fastigheter. Under året har projekten Vasen och Dalbon färdigställts med totalt cirka 150 nya seniorbostäder. Ytterligare cirka 180 seniorbostäder planeras att färdigställas fram till omkring 2030.

Ett nytt LSS-boende i Tönsberg i Järva har invigts och kommer att färdigställas under hösten. Ett flertal nya friliggande LSS-boenden är under planering.

Nyproduktionen påverkas av långa ledtider, höga krav och begränsad tillgång till lämplig mark, vilket kräver fortsatt samordning inom staden. Tiden från markanvisning till inflyttning är ofta 11–13 år.

Samtidigt står stora delar av fastighetsbeståndet inför omfattande underhåll och upprustning. En långsiktig fastighetsutvecklingsplan styr prioriteringarna, där behov av evakuering, ekonomi och strategisk betydelse vägs samman. För fastigheter som inte bedöms vara långsiktigt strategiska kan avyttring övervägas.

Flera servicehus avvecklas till följd av minskad efterfrågan och stora upprustningsbehov. Två av stadens beslutade avvecklingar planeras genomföras, och fastigheterna ska byggas om till vård- och omsorgsboenden.

Micasa utvecklar samtidigt service, information och stöd till seniorhyresgäster och arbetar aktivt med att synliggöra seniorbostäder som boendeform genom olika aktiviteter och mötesplatser. Årets kundundersökning visar att bolagets serviceindex är högre än branschens medelvärde. Det innebär att seniorhyresgästerna är nöjda med områden som bemötandet och den hjälp de får när det behövs.

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 framtagna 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Pröva andra alternativ för fastigheter med underhållsbehov och som inte är långsiktigt strategiskt viktiga för bolaget.				🕒 Vid behov av periodiskt underhåll prövar bolaget i dialog med stadsdelsnämnderna alternativ användning av fastigheten såsom omvandling till seniorbostäder Analys I dialog med stadsdelsförvaltningarna prövas alltid möjligheten till alternativ användning av fastigheten, exempelvis omvandling av servicehus till i första hand vård- och omsorgsboende. 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 Under perioden har påbörjade pilotprojekt inom bland annat digital informationsbärare och byggherre revisioner drivits vidare. Piloterna kommer fortsätta under nästkommande år.
 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 efter att hålla nere byggkostnader för att kunna erbjuda rimliga hyresnivåer. Detta är i praktiken dock en utmaning i förhållande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				till utökade krav och kostnader som bolaget inte kan påverka.
 Tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen innehå projekt som lämpar sig bättre för Micasa och vice versa				🔍 Tillsammans med bostadsbolagen fortsätta dialogen om lämpliga projekt Analys Inom den samordnade äldreboendeplaneringen (SÄB) har flera utpekade platser som möjliga att tas över av Micasa, främst från SISAB. En markanvisning som bolaget fick under våren för nybyggnation av ett vård- och omsorgsboende i Stadshagen var tidigare avsett för Stockholmshem.
 Utveckla arbetet med att integrera äldreboendeplaneringen och behovssituationen i arbetet med underhållsplaneringen				🔍 Fortsatt arbete med bolagets fastighetsutvecklingsplan i dialog med SSAB, SLK, stadsdelsförvaltningarna och äldreförvaltningen. Analys Arbetet med fastighetsutvecklingsplanen och tillhörande dialog med stadsdelsförvaltningarna SSAB, SLK och äldreförvaltningen pågår kontinuerligt.

	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys Indikatorn gäller enbart seniorbostäder.	0	0	
				  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 Analys Arbetet är uppstartat och leds av bostadsförmedlingen. Bolaget deltar i arbetet tillsammans med övriga bostadsbolag.
				  Kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med exploateringsnämnden, äldre- och bostadsnämnden 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 Analys Stadsledningskontoret har tagit fram ett utkast till en promemoria som nyligen har lämnats till bolaget för synpunkter.

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

Bolagets AMI-resultat har ökat till 86 under 2026. Regelbundna pulsmätningar och handlingsplaner används för att följa upp och utveckla trivsel och arbetsmiljö.

Micasa arbetar långsiktigt med kompetensförsörjning, ledarskapsutveckling och employer branding för att attrahera, utveckla och behålla medarbetare. Insatser genomförs även för att stärka digital kompetens och säkerställa rätt kompetens i verksamheten.

Bolaget främjar likabehandling, lönetransparens och en föräldravänlig arbetsplats. Certifieringen som Great Place To Work kvarstår och en successionsplan har påbörjats för att säkerställa kontinuitet i ledningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex Analys	86	85	
	 Sjukfrånvaro Analys	3,3 %	3 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	1,28 %	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 året har bolaget haft en krisövning internt samt deltagit på en stadsövergripande övning STADSÖ26.

Bolaget fortsätter arbetet med att säkerställa kontinuitet i kritiska tekniska system, såsom el-, värme- och vattenförsörjning, i nära dialog med staden. Under tertialet har arbetet med att återställa skyddsrum i enlighet med genomförd inventering fortsatt.

Micasa deltar aktivt i en stadsövergripande utredning som startades 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 i enlighet med stadens anvisningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel elektroniska inköp Analys		75 %	
	 Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts		100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys			
	 Andel upphandlingar som innehåller krav på arbetsrättsliga villkor Analys Kraven är inte relevant att ställa i flertalet upphandlingar. 100% i de upphandlingar där det är relevant.		50 %	

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Micasa Fastigheter arbetar kontinuerligt för att stärka tryggheten i och runt bolagets fastigheter genom förstärkning av skalskydd enligt plan och behov. Under tertialet har pilotprojektet *Trygga trappan* fortsatt och planen är att utöka konceptet där behov finns.

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 lokalpolis samt civilsamhället i trygghetsfrågor.

I årets kundundersökning överträffar bolaget målet gällande trygghetsindex med ett resultat på 85,6 jämfört med målet på 85. Bolaget ligger därmed över branschmedelvärdet, vilket är ett tecken på att det finns ett systematiskt arbete kopplat till områden som har en positiv effekt på den upplevda tryggheten.

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 som leds av kommunstyrelsen i syfte att förebygga, upptäcka och hantera välfärdsbrott				 Bolaget kommer att delta i arbetet för att motverka välfärdsbrott Analys Micasa Fastigheter arbetar sedan länge med att motverka välfärdsbrott när det gäller såväl

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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 våldsfärdsbrott. Under 2025 inleddes ett samarbete med Svensk Faktakontroll för att utöka och få stöd i fördjupade kontroller, vilket ger en bättre grund främst i uthyrning av lokaler.
 Utveckla det brandförebyggande arbetet i samverkan med Storstockholms brandförsvaret 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 backar något inom området rent och snyggt med ett resultat på 77,6% jämfört med målet på 80%. Bolaget ligger dock fortfarande över branschmedelvärdet	77,6	80	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	på 73,4%.			
	 Serviceindex Analys Bolaget backar något i årets kundundersökning gällande serviceindex. Detta efter en period med en ökning om totalt 15% sedan 2019. Årets resultat är 83,9%, vilket är något lägre än målet på 85%.	83,9	85	
	 Trygghetsindex Analys	85,6	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. Som nämnts tidigare har ett statligt stöd om 13 mnkr beviljats för Vasan 3.

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.

Övrigt

Status rekommendationer från revisionskontoret

Underhåll av fastigheter

Arbete pågår med att utveckla arbetet med mer enhetliga underhållsplaner och för att säkra framdrift drivs arbetet i projektform under ledningen av en utpekad projektledare.

Inomhusmiljö

Hantering av ärenden från miljöförvaltningen har utvecklats och tydliggjorts. Arbetssätten har stärkts för att säkerställa en enhetlig och effektiv hantering, och regelbundna avstämningar genomförs kring gemensamma frågor.

Hantering av maskiner och inventarier

Arbetet med att ta fram ett anläggningsregister och implementera hållbara arbetssätt pågår och kommer att fortgå året ut.