



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

Sid. 1 (29)
2023-01-30

Utfallsrapport VB 2022

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Bedömning av bolagets interna kontroll.....	6
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	6
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort	6
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	7
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	8
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande	10
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	13
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv.....	13
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.....	14
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet	16
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	16
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	24
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	24
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	26

Sammanfattande kommentar

Under 2022 har bolaget fortsatt att arbeta utifrån stadens äldreboendeplan, där sju nya vård- och omsorgsboenden med Micasa som byggherre planeras fram till 2031. Den första nybyggnationen, i Rinkeby, färdigställdes och invigdes under hösten. Bolaget har under året reviderat ramprogrammen för vård- och omsorgsboenden utifrån erfarenheter från pågående byggprojekt och pandemin.

Bolaget har inlett arbetet med att revidera planen för utbyggnad av seniorbostäder då anpassning av befintliga fastigheter till seniorbostäder vid uppsägning har utökats sedan nuvarande plan beslutades 2017. Under året har 60 seniorbostäder i Hjorthagen blivit klara för inflyttning där invigning skedde i augusti. Arbetet har fortgått med fem projekt med genomförandebeslut för anpassning till seniorbostäder. Under året har inriktningsbeslut fattats för anpassning av ytterligare tre befintliga fastigheter till seniorbostäder

Bolaget har under året arbetat vidare med att stärka tryggheten. Bland annat har ett flertal trygghetsinventeringar genomförts och förbättringar av skalskyddet i ett antal fastigheter. Bolaget har implementerat en ny krisledningsorganisation som är utformad i linje med stadens.

Hållbarhet har varit en fortsatt viktig fråga under året. Bolaget har under året satt upp nya solcellsanläggningar, ökat antalet insamlingsplatser för matavfall och minskat energianvändningen. Under året startade ett pilotprojekt avseende återbruk och cirkularitet vid ombyggnad av en större fastighet i söderort. Material från andra projekt inom Micasa har återbrukats och kommer att användas inom pilotprojektet.

Analys av ekonomisk utveckling

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 97 mnkr, resultatet exklusive reavinst uppgår till 35 mnkr. Budget för året var 39 mnkr. Bolaget har sålt två tomträtter under perioden.

Intäkterna uppgår till 1 043 mnkr, budget för året var 1 029 mnkr. Vissa mindre justeringar har gjorts kopplat till byggprojekt avseende tomställningar inför projekt och tid för inflyttning efter projekt. Ombyggnadsprojektet på fastigheten Drevkarlen 9 till seniorbostäder har färdigställts och inflyttning har skett. Vidare har ombyggnaden på fastigheten Stranninge 1 till kontor för Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning färdigställts och inflyttats. Bolagets första nyproduktion av vård- och omsorgsboende som uppförts i Rinkeby har färdigställts, hyresgästen är Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning. I Skärholmen har hyresgästerna erhållit rabatt efter brand på grannfastigheten vilket påverkat hyresgästernas möjlighet att nyttja avfallsrum och sopsug. I fastigheten Prästgårdshagen 2 i Älvsjö har SHIS fortsatt hyra för att kunna tillhandahålla boendeplatser som följd av flyktingvågen, tomställning och anpassning till seniorbostäder skjuts därmed framåt. Bolaget har kunnat vidarefakturera vissa kostnader som tillkommit under året.

Årets driftkostnader kopplade till fastigheterna uppgår till 540 mnkr, budget för året var 508 mnkr. I höstas har bolaget haft sina nya driftleverantörer på plats i ett år. Kostnaderna omfördelas något mot budget då mindre del faktureras som fast kostnad och större del som rörlig kostnad. Till viss del har kostnaderna blivit högre med anledning av ”nollställning” från tidigare driftleverantör. Vidare har bolaget haft högre kostnader med anledning av vattenskador i flera fastigheter. Då cirka 30 fastigheter står inför stora renoveringar så är riskerna för vattenskador högre med anledning av svagheter i deras stammar åren före upprustning. Åtgärder vidtas för att minimera dessa och reparationer genomförs för att hålla fram till renovering. För planerat underhåll är utfallet något lägre än budget. Utfallet för avfall och vatten är något högre än budget vilket är kopplat till taxehöjningar. El- och värmekostnaderna följer budget. Kostnader för tomträttsavgälder och fastighetsskatt följer budget.

Årets avskrivningar uppgår till 296 mnkr, budget för året var 300 mnkr. Utfall för utranteringar 10 mnkr, budget för perioden 5 mnkr.

Administrations- och personalkostnaderna uppgår till 126 mnkr. Budget för perioden var 141 mnkr. Det lägre utfallet förklaras av vakanser på vissa tjänster, vilka till viss del täcks det upp med inhyrning av

personal. Pensionskostnaderna har varit lägre än förväntat. Vidare har byggprojektledare kunna tidsregistrera mer av sin tid på pågående byggprojekt som ett led i att bolaget driver fler och större projekt. Bolaget har marknadsfört bolagets seniorbostäder generellt för att öka intresset för bolagets kommande projekt för seniorbostäder, samt specifik marknadsföring inför uthyrning på fastigheten Drevkarlen 9, Hjorthagens seniorbostäder. Vidare har bolaget arbetat med att optimera arbetet med avtalet för fastighetsdrift.

Räntenetto uppgår till 35 mnkr. Budget för perioden var 36 mnkr.

Bolaget ska bidra till en aktiv fastighetsförvaltning för att skapa utrymme för framtida investeringar och genomför försäljningar av fastigheter som staden inte har behov av. Under perioden har tomträten Västbo 1 i Hägersten sålts. Priset vid försäljningen uppgick till 18,1 mnkr och reavinsten blev 9,4 mnkr. Tidigare hyresgäst var socialförvaltningen som lämnade förhyrningen under 2021. Bolaget har sökt andra hyresgäster inom staden men inte lyckats vilket innebär att försäljning genomfördes. Vidare har bolaget sålt tomträten Bygeln 1 i Rågsved under perioden. Priset vid försäljningen uppgick till 85 mnkr och reavinsten blev 52 mnkr. Tidigare hyresgäst var bland annat stadsdelsnämnden som valt att lämna förhyrningen. Tomträten bedömdes inte vara av strategisk betydelse för staden. På decembermötet i bolagsstyrelsen fattades ett genomförandebeslut om ytterligare en försäljning som kommer genomföras under 2023, avseende tomträten Öläningen 2 i Mariehäll om ca 500 kvm. Stadsdelen som har varit hyresgäst kommer avveckla sin verksamhet i fastigheten. Innan försäljning inleds ska uthyrning till socialförvaltningen på nytt övervägas.

Stor del av bolagets fastigheter hyrs ut till staden. Samverkansavtalet mellan Micasa och Stockholms stad är styrande för hur hyresavtalen ska utformas och hyran sätts. Bolaget ska drivas affärsmässigt samtidigt som bolaget ska hjälpa staden med att hålla lokalkostnaderna nere. Hyresnivåerna är satta utifrån historiska nivåer i tidigare ramavtal. Vidare är hyresnivån satt utifrån att bolaget har haft låga räntekostnader vilket har förändrats drastiskt utifrån oron på de finansiella marknaderna. Cirka 30 fastigheter står inför totalupprustningar inom de närmaste åren, vilket inte klaras av med nuvarande hyresnivå. Bolaget ser därför att hyran enligt samverkansavtalet behöver ses över tillsammans med Stadshus AB samt Stadsledningskontoret under 2023, inledande diskussioner har skett under året. Vidare behöver ett gemensamt arbete göras för att se över de nyckeltal som används för beslut om investeringar. Hyresnivåerna kommer fortfarande kunna vara konkurrenskraftiga och gynna staden långsiktigt i relation till andra alternativ. Översynen krävs för att kunna klara kommande investeringar och underhåll.

Investeringarna i om- och nybyggnader uppgår till 465 mnkr, budget för perioden var 745 mnkr.

Projektportföljen består av nyproduktion, större totalupprustningar, hyresgästpassningar, drifttekniska uppgraderingar och underhåll. Det finns även en mindre del som avser tidiga skeden och utredningar som förberedande arbete inför de kommande årens investeringar. Det lägre utfallet blir ett resultat av att vissa projekt inte hunnit lika långt som beräknat, det finns en svårighet med att öka investeringstakten i redan pågående projekt för att möta sänkningarna. De större förändringarna mellan utfall och budget är:

- Edö 1 i Farsta, hus B, ombyggnad till seniorbostäder. Budget 38 mnkr, utfall 7 mnkr. Det lägre utfallet beror på att tidplanen förskjutits för att säkerställa ett välgrundat förfrågningsunderlag vilket innebär att produktionsstarten förskjutits till 2023. Kontrakt med en entreprenör har tecknats i augusti 2022.
- Dalen 20 i Enskededalen, ombyggnad till seniorbostäder. Budget 109 mnkr, utfall 85 mnkr. Anledningen till det lägre utfallet beror på att produktionsstart senarelades då det tagit onormalt lång tid att erhålla startbesked.
- Tönsberg 5 i Husby, nyproduktion LSS. Budget 16 mnkr, utfall 0 kr. De anbud bolaget erhållit vid upphandling låg över kalkylerad projektbudgeten och har därför inte antagits. Bolaget planerar för att se över upphandlingsstrategin och om möjligt få in fler projekt för att öka volymen.
- Vasen 3 i Vasastan, ombyggnad till seniorbostäder. Budget 47 mnkr, utfall 1 mnkr. Anledningen till det låga utfallet beror på att projektet inte var framme vid produktion i slutet av året vilket budgeten

byggde på. Diskussioner med hyresgäster kring framtida förhyrningar har dragit ut på tiden. Inriktningsärende togs i styrelsen i juni 2022. Entreprenör upphandlad hösten 2022.

- Dalbon 1 i Blackeberg, ombyggnad till seniorbostäder. Budget 44 mnkr, utfall 0 kr. Produktion ej startad under året vilket budgeten byggde på. Diskussioner med hyresgäster kring framtida förhyrningar har dragit ut på tiden. Inriktningsärende togs i styrelsen i juni 2022.
- Fruängsgården hus A i Fruängen, ombyggnad till seniorbostäder. Budget 84 mnkr, utfall 40 mnkr. Anledningen till det lägre utfallet beror på att igångsättningen av projektet tillsammans med entreprenören har tagit längre tid än planerat.
- Vallörten 17 i Hässelby, underhåll klimatskydd. Budget 22 mnkr, utfall 0 kr. Projektet utökad för att ta en större del av fastigheten och göra fler åtgärder, utredning utförd under året.
- Kvarndörren 1 i Rinkeby, nyproduktion Vård- och omsorgsboende. Budget 59 mnkr, utfall 45 mnkr. Det lägre utfallet beror på att projektets hela momsavdrag gjorts 2022 när projektet avslutats.
- Stranninge 1 i Tensta, anpassning till kontor för Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning. Budget 84 mnkr, utfall 65 mnkr. Det lägre utfallet beror på att projektets hela momsavdrag gjorts 2022 när projektet avslutats.

Bolaget följer utvecklingen av hur prisökningen av byggmaterial och transporter påverkar bolagets projekt. Redan upphandlade projekt har avtalade kostnadsnivåer. Upphandlad entreprenör behöver komma in med utförliga underlag för att eventuella prisjusteringar ska kunna diskuteras. Under perioden har ett fåtal förfrågningar inkommit och hanterats. En annan faktor är att leverans av material tar längre tid än beräknat, även om detta beaktas tidigt i projekten genom att vara ute i god tid med beställningarna. Fördröjningarna har hanterats inom projekten och fått viss inverkan på framflyttade tidplaner. Under hösten har flera stora upphandlingar av projekt genomförts, dessa entreprenader kommer att genomföras i samverkan. Det valet har gjorts för att få mer konkurrenskraftiga anbud.

Nedan beskrivs pågående större projekt över 300 mnkr:

Ånn 7 – Enligt stadens äldreboendeplan har Micasa Fastigheter till uppgift att ersätta befintligt vård- och omsorgsboende på fastigheten Ånn 7 med ett nytt. I och med att arbetet med att ta fram en ny detaljplan har tagit lång tid med flera omarbetningar, har tidplanen setts över. Det nya boendet planeras nu stå klart 2027. Boendet ska innehålla 72 lägenheter. Bolaget planerar att komplettera vård- och omsorgsboendet med 63 seniorbostäder, ett aktivitetscenter och lokaler för hemtjänsten. Ett inriktningsbeslut har fattats av kommunfullmäktige under 2020. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden i december 2022 men har därefter överklagats. Prognostiserad projektkostnad är 517 mnkr inkl. moms.

Hemsystem 1 – Enligt stadens äldreboendeplan har Micasa Fastigheter till uppgift att ersätta befintligt vård- och omsorgsboende på fastigheten Hemsystem 1 med ett nybyggt. Med anledning av förseningen av projektet Ånn har en ny tidplan tagits fram för projektet med ett färdigställande till år 2030. Detaljplanen var på samråd vid årsskiftet 2021/2022. Omtag i gestaltning efter samråd behöver ske och innebär då att fastigheten sänks med ett våningsplan och att boendet istället kommer innehålla 80 vård- och omsorgslägenheter och 35 seniorlägenheter. Efter det att detaljplanen varit på samråd i januari 2022 har det fortsatta arbetet med detaljplanen varit pausat i väntan på besked om behov av den skola som också ingår i detaljplanen fortsatt finns. Nuvarande elevprognoser tyder på att skolan inte kommer att behövas.

Hagastaden – Enligt stadens äldreboendeplan har Micasa Fastigheter till uppgift att uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende på Norrmalm i Hagastaden vilket ska stå klart 2027. Boendet ska innehålla 90 lägenheter, dagverksamhet och kommersiella lokaler. Ett inriktningsbeslut har fattats av kommunfullmäktige under 2020 och detaljplanen var på samråd våren 2020 och på granskning hösten 2021. Prognostiserad projektkostnad är 379 mnkr inkl. moms.

Köpenhamn – Ett genomförandebeslut fattades av kommunfullmäktige under 2020 avseende underhåll av två byggnader på fastigheten där den ena byggnaden också anpassas åt stadsdelsförvaltningen i Rinkeby-Kista och den andra anpassas till seniorboende. Genomförandet av projektet startade i slutet av 2020 och

den första byggnaden färdigställdes i april 2022. Projektet beräknas vara helt slutfört 2023. Prognostiserad projektkostnad är 250 mnkr inkl. moms.

Dalen 20 – Efter Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutat att säga upp hyresavtalet för Enskededalens servicehus så har bolaget arbetat för att genomföra underhåll och anpassa fastigheten till seniorboende. Ett genomförandebeslut med den inriktningen fattades av kommunfullmäktige under 2020. Byggstart var beräknad till början av 2022 men blev cirka 4 månader försenat. Prognostiserad projektkostnad är 424 mnkr inkl. moms.

Slakthusområdet - Enligt stadens äldreboendeplan har Micasa Fastigheter till uppgift att uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende i Slakthusområdet vilket ska stå klart 2029. Boendet ska innehålla 100 lägenheter och kommer kompletteras med ca 25 seniorlägenheter. Detaljplanen gick ut på samråd under maj/juni 2022. Styrelsen fattade ett inriktningsbeslut i december 2022 vilket ska godkännas av kommunfullmäktige under våren 2023. Prognostiserad projektkostnad är 496 mnkr inkl. moms.

Bedömning av bolagets interna kontroll





Bolaget bedömer att den interna kontrollen under år 2022 varit tillräcklig. Läs mer i bilaga uppföljning av intern kontroll.


1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svensk-kunskaper är kort


Bolaget bidrar till att ge fler möjlighet att närma sig arbetsmarknaden genom ett aktivt deltagande i Integrationspakten och uppmanat medarbetare att bli Stockholmsmentor. Bolaget har under perioden tillhandahållit en plats för stockholmsjobb och erbjuder medarbetare möjlighet till volontärarbete på arbetstid åtta timmar per år.

För att stärka ungas möjlighet att komma in på arbetsmarknaden har bolaget i samarbete med Stockholms stad och bolagets entreprenörer erbjudit feriearbete för 17 ungdomar under sommaren. Bolaget har under våren/sommaren erbjudit två studerande vid eftergymnasial utbildning praktikplats. Under hösten tog bolaget även emot en prao-elev.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb Analys	0 st	0 st	
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	17	10 st	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar Analys	1	1 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	1	1 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi Analys	0 st	0 st	

1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

-  Micasa Fastigheter har under året fortsatt att arbeta med att stärka tryggheten i och runt bolagets byggnader. Bolaget har bland annat arbetat med utveckling av yttre och inre skalskydd, fönster i källardörrar, belysning, renovering av förrådsutrymmen och avfallsrum enligt underhållsplaner samt behovsanalyser där fastigheterna prioriteras utifrån behov och återkoppling i kundundersökningar.




Samarbete sker med polisen gällande tryggheten runt ett antal fastigheter. Åtgärder efter trygghetsinventeringar pågår.


Arbetet med att uppdatera beredskapsplanering i linje med stadens nya krisledningsorganisation har genomförts.

Krisledningsövning har genomförts såväl lokalt som i samverkan med övriga staden där utvärdering genomförts och därefter har krisledningsplan uppdaterats och förtydligats.

Det systematiska brandskyddsarbetet är en fortsatt prioriterad fråga för bolaget för att skapa trygga och säkra fastigheter. Bolaget har under året uppdaterat dokumentation kring brandskyddsorganisation och implementerat ett nytt system för att förbättra uppföljningen av brandskyddsarbetet. I december informerades styrelsen om bolagets brandskyddsarbete och det arbete som gjorts under året. Arbetet med upprustning av entréer i bolagets fastigheter fortsätter enligt bolagets framtagna entréprogram. Ett pilotprojekt pågår i fastighetens Filen 4 och efter utvärdering kommer arbetet fortskrida med att rusta upp fler entréer.

För att främja trygga och attraktiva stadsdelar deltar bolaget i fastighetsägarföreningar i olika delar av staden. Inom ramen för detta sker samverkan med lokala aktörer (polisen och civilsamhälle) kring trygghetsfrågor.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Rent och snyggt Analys	69	71	
	Utökning av städning i berörda fastigheter samt statuskontroll för att säkerställa kvalitet har skett. Ny upphandling av ramavtal med tydligare krav har genomförts under hösten.			
	 Serviceindex Analys	80	81	
	Utökad dialog i trivselråd samt fortsatt arbete med trygghetsåtgärder i framförallt källare och utemiljö.			
	 Trygghetsindex Analys	82	80	
	Bolaget har fortsatt arbetet med trygghetsinventeringar, trygghetsåtgärder i källare samt i utemiljön kring våra fastigheter. Utöver det har trygghetsfrågan samt			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	information till hyresgäster tagits upp i utskick samt mötesforum.			
				 Nämnder och bolagsstyrelser ska omsätta lärdomar från krishanteringen av pandemin i uppdaterad beredskapsplanering, såsom krisledningsplanering, kontinuitetsplanering och krisledningsövningar Analys Krisledningsövning har genomförts såväl lokalt som i samverkan med övriga staden där utvärdering genomförts och uppdatering samt ytterligare förbättringar i aktuella planer nu pågår.

1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet



- Bolagets fastigheter och utemiljöer ska ha goda miljöer för seniorer med en hög grad av tillgänglighet. Arbetet har fortgått med att se över tillgängligheten i och runt bolagets fastigheter med utgångspunkt i bolagets tillgänglighetsprogram. Under året har planering fortgått i tidiga skeden i enlighet med ramprogrammet för nyproduktion av seniorbostäder där en hög grad av tillgänglighet är en grundpelare i hela fastigheten. Där så är möjligt eftersträvar bolaget en utökad nivå av tillgänglighet.








Tillsammans med Bostadsförmedlingen och övriga allmännyttiga bostadsbolag har projektet Tillgänglig bostad fortgått. Projektet syftar till att information om tillgänglighet i bostaden, allmänna utrymmen och utemiljö ska göras sökbar på Bostadsförmedlingens hemsida. Under året har arbete skett med checklista och kriterier för tillgänglighet samt förberedelse för att under 2023 kunna rapportera in lediga bostäder via bolagets fastighetssystem. Inventering har tidigare gjorts och samtliga av Micasas bostäder är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Stadens insatser till äldre personer som lever i hemlöshet ska utvecklas. Micasa ska förmedla 25 lägenheter årligen i seniorbostäder via SHIS till äldre över 65 år som har svårt att komma in på den reguljära bostadsmarknaden. Under året har bolaget hyrt ut 18 lägenheter till SHIS. Under året har även 12 personer, i och med stödet av SHIS äldrelots, övertagit sitt hyreskontrakt och därmed kommit ur sin hemlöshetssituation. 87 % av alla som har erbjudits lägenhet, inom ramen för detta arbete, har övertagit sitt hyreskontrakt sedan det infördes 2018.

Bolaget har medverkat i stadens arbete med framtagande av rutiner för vräkningsförebyggande åtgärder. Micasa har fortsatt arbetet med att handlägga alla hyresärenden individuellt med målet att alltid undvika vräkning och under de senaste åren har ingen avhysning verkställts.

Bolaget har fortsatt samarbetet med övriga aktörer i staden gällande planering för boende för nyanlända. Vid tomställning kan bolaget temporärt hyra ut bostäder och lokaler i avvaktan på permanent användning för bolagets prioriterade målgrupper. Under året har drygt X lägenheter friställs till nyanlända via SHIS och socialförvaltningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Beakta förbättring av hörselmiljöer i samband				 Inarbete frågan om hörselmiljöer i våra projekteringsanvisningar Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
med underhåll och renovering				Frågan är inarbetad i ramprogram och projekteringsanvisningar.
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB fortsätta att medverka till att göra resultatet av tillgänglighetsinventeringen sökbart för bostadssökande				<p>✓ Tillsammans med Bostadsförmedlingen göra tillgänglighetsinventeringen sökbar för bostadssökande</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet färdigställt och Micasa kommer från januari 2023 att erbjuda tillgänglighetsdata sökbart via bostadsförmedlingen samt bistå övriga bolag i sitt fortsatta arbete.</p>
 Säkerställa att stockholmarna som kommer i kontakt med stadens verksamheter behandlas och bemöts likvärdigt och respektfullt	  Bemötandeindex Analys	93	92	<p>✓ Bemötandeutbildning genomförs för funktioner inom bolaget som har daglig kontakt med hyresgäster och leverantörer</p> <p>Analys</p> <p>Bemötandeutbildning har genomförts för funktioner inom bolaget som har daglig kontakt med hyresgäster och leverantörer.</p>
 Utifrån stadens tillgänglighetsdefinition tillsammans med bostadsbolagen fortsätta att inventera bostadsbeståndet				<p>✓ Utifrån framtagna definition gällande tillgänglighet kommer bolaget inventera sitt bostadsbestånd</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet färdigställt och Micasa kommer från januari 2023 att erbjuda tillgänglighetsdata sökbart via bostadsförmedlingen.</p>
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända Analys	70		
	Bolaget svarar upp utifrån de behov staden har av boende för nyanlända med den lediga kapacitet av lägenheter bolaget har för tillfället. Under våren när ett behov tillkom för Ukrainska flyktingar fanns delar av två fastigheter tillgängliga.			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>✓ Genomföra informationsinsatser avseende våld i nära relationer</p> <p>Analys</p> <p>Micasa har under året informerat samtliga direkthyresgäster via riktade informationsblad från socialförvaltningen, i hyresgäststidning och i mötesforum med hyresgäster.</p>

1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande

● Fastighetsavdelningen

Under året har bolaget fortsatt arbetet för att hålla en hög kvalitet i drift och underhåll genom ett systematiskt tillgänglighets-, trygghets- och underhållsarbete.

Bolaget har under perioden arbetat vidare med att utveckla processen för underhållsplanering och uppdatera befintliga planer i fastighetssystemet samt implementerat möjligheten till en kostnadsanalys av kommande underhåll.

Bolaget har fortsatt att arbeta med att utforma vackra, trygga och tillgängliga gårdar som inbjuder till utevistelse och visar årstidsväxlingar utifrån bolagets framtagna ramprogram för utemiljö.

Fastighetsutveckling


Micasa har deltagit i stadens arbete utifrån handlingsplanen för en äldrevänlig stad. Micasa har medverkat i en arbetsgrupp under ledning av exploateringskontoret för att arbeta vidare med utvecklingsområden som rör äldrevänliga bostäder med rimlig hyra. Under hösten genomfördes ett seminarium med pensionsorganisationer, forskning och privata aktörer för dialog om seniorbostäder och vad äldre efterfrågar. Arbetet har inletts med framtagande av bedömningskriterier inför ett kommande jämförelseförfarande av seniorbostäder.



För att öka tillgången av seniorbostäder har Micasa fortsatt arbetet utifrån bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder. Arbetet med att revidera planen har pågått då omvandlingen till seniorbostäder i befintliga fastigheter har ökat jämfört mot tidigare plan. Planen revideras också för att motsvara stadens ambitionshöjning vad gäller möjligheten att bo i seniorbostad. Det nya ramprogrammet för nyproduktion av seniorbostäder är vägledande.

Med anledning av bolagets stora utökning av seniorbostäder de kommande åren är det viktigt att nå ut med information till stadens seniorer om vad Micasas seniorbostäder innebär och kan erbjuda. Bolaget har bland annat medverkat på Seniordagen och under hösten haft en utställning i Stockholmsrummet för att marknadsföra bolagets seniorbostäder.

I seniorbostäderna är möjlighet till social gemenskap, aktiviteter och en vacker utemiljö viktiga aspekter som går i linje med målen för en äldrevänlig stad. Bolaget har fortsatt gett stöd till trivselråd för att öka gemenskapen i boendet. Dialog har förts med stadsdelsförvaltningarna kring att öka gemensamhetsytor och aktivitetscenter. Vid majoriteten av de befintliga seniorbostäderna finns aktivitetscenter och vid flera av de tillkommande seniorbostäderna planerar stadsdelsnämnden att driva ett aktivitetscenter.

Bolaget har deltagit i det årliga arbetet med att revidera stadens äldreboendeplan för att möta behoven hos den åldrande befolkningen. Arbetet har fortgått med den nybyggnation av vård- och omsorgsboende som har fastställts med staden som huvudman fram till 2040. Nybyggnationerna planeras för att bli trygga, trivsamma och resurseffektiva i enlighet med bolagets ramprogram som har reviderats under året.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbeta för att utöka antalet gemensamhetsytor och efter beställning				<p>✓ Dialog med stadsdelarna för att utöka antalet aktivitetscenter</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
aktivitetscenter vid befintliga och tillkommande seniorboenden i staden				Dialog med stadsdelarna har skett vid gemensamma möten.
				<p>✓ Utöka gemensamhetsytor i fastigheter utan aktivitetscenter</p> <p>Analys</p> <p>Dialog med stadsdelarna har skett vid gemensamma möten.</p>
 Fortsätta att arbeta för att uppnå en hög servicegrad				<p>✓ Arbeta med handlingsplaner utifrån NKI för att öka servicegraden</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet har skett löpande och dialog med stadsdelarna har skett vid årets utvecklingsmöten. Arbete har inletts med framtagande av nya handlingsplaner utifrån årets kundundersökning.</p>
				<p>✓ Stärkt uppföljning av driftentreprenörer</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har sedan årsskiftet 2022 tre heltidsanställda driftsamordnare som följer upp varsitt driftområde utifrån det gällande driftavtalet. I driftavtalet finns även möjligheter till sanktionsavgifter och innehållande av medel om leverantörerna inte uppfyller ställda krav i den årliga översynen som görs av kvalitet och service i avtalet.</p>
 säkerställa att Stockholm är en äldrevänlig stad i enlighet med WHO:s modell, där äldre kan leva ett tryggt och självständigt liv med hög livskvalitet och god hälsa				<p>✓ Tillhandahålla och skapa tillgängliga och trygga seniorbostäder i enlighet med framtaget ramprogram.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet har fortgått enligt plan. Under året har 60 seniorbostäder blivit klara för inflyttning.</p>
				<p>✓ Utveckla dialogen med de boende i bolagets seniorbostäder för att</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>tillvara önskemål och synpunkter</p> <p>Analys</p> <p>Möten med trivselråden har genomförts.</p>
				<p>✓ Delta i internationella samarbeten såsom EAN för erfarenhetsutbyte</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har föreläst på Global Ageing Network och European Ageing Network kring svensk äldreomsorg och bolagets verksamhet.</p>
				<p>✓ Socialnämnden ska i samarbete med äldrenämnden och i samråd med stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem och Micasa Fastigheter i Stockholm AB ta fram rutiner för att arbeta med vråkningsförebyggande åtgärder riktade mot personer över 65 år som inte är i behov av socialpsykiatriskt stöd</p> <p>Analys</p> <p>Micasa har deltagit i arbetet med att ta fram rutiner.</p>
				<p>✓ Äldrenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och i samråd med stadsdelsnämnderna och Micasa Fastigheter i Stockholm AB ta fram en sammanhållen digitaliseringsplan för äldreomsorgen</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har deltagit i framtagandet av arbetsformer för en digitaliseringsplan. Beslut i äldrenämnden 220614.</p>
				<p>✓ Äldrenämnden ska i samråd med</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>stadsdelsnämnderna och Micasa Fastigheter i Stockholm AB se över stadens beredskap vid värmeböljor ur ett verksamhetsperspektiv</p> <p>Analys</p> <p>Micasa har arbetat med att inventera behov av åtgärder utifrån stadens och bolagets beredskap och strategi för värmebölja. Bolaget har inlett ett arbete att prioritera och föra in åtgärder i underhållsplanering och utfört åtgärder i högt prioriterade fastigheter. Micasa har deltagit i stadens klimatköret som drivs av SLK.</p>


2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv

Bolaget har fortsatt att utveckla sitt arbete utifrån Stockholm stads näringslivspolicy. Micasa Fastigheter är ledande inom segmentet boende för äldre inom Stockholm stad och huvuduppgiften 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 åt stadens verksamheter samt hyresrätter för seniorer. En viss del av fastigheterna 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 miljöer 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 i hela staden vilket ger stor möjlighet att bidra positivt med attraktiva inkluderande miljöer samt stärka näringslivets tillväxt i alla stadsdelar, inte minst i ytterstadsstadsdelarna. Bolaget 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 all 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 presentera kommande 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 kontroller på byggarbetsplatser. Bolaget säkerställer att EU-förordningen om sanktioner mot Ryssland genomförs. Inga kopplingar har identifierats direkt eller indirekt till ryska medborgare, fysiska eller juridiska personer, enheter eller organ som är etablerade i Ryssland. Vidare är upphandlings- och avtalsmallarna anpassade för att utesluta framtida kopplingar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Tillsammans utveckla Stockholms stad som en				<p>✓ Inför upphandling av nyproduktionsprojekten</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
företagsvänlig stad i linje med stadens ambitioner inom näringslivsområdet. I detta arbete är NKI-mätningar, relevanta kontaktytor och dialog mellan staden och näringslivet viktiga och prioriterade delar.				sker fördjupat kontakt med marknaden för att presentera projekten Analys En marknadsdialog har genomförts med ett antal större entreprenörer för att beskriva bolagets planer och upphandlingsformer för att förbereda för kommande upphandlingar.

2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov

- I dialog med stadsdelsförvaltningarna prövas alltid möjligheten till omvandling till seniorbostäder vid uppsägningar av andra boendeformer. Bolaget har inlett arbetet med att revidera planen för utbyggnad av seniorbostäder då anpassning av befintliga fastigheter till seniorbostäder vid uppsägning har utökats sedan nuvarande plan beslutades 2017. Planen revideras också för att motsvara stadens ambitionshöjning vad gäller möjligheten att bo i seniorbostad. Arbeta kvarstår med att anpassa planen efter den nya inriktningen i boendepånen som innebär att fler vård- och omsorgsboenden ska byggas av Micasa samt det underhållsbehov som ska hanteras av bolaget de kommande åren.

Under året har 60 seniorbostäder i Hjorthagen blivit klara för inflyttning där invigning skedde i augusti. Arbetet har fortgått med fem projekt med genomförandebeslut för anpassning till seniorbostäder. Under året har inriktningsbeslut fattats för anpassning av ytterligare tre befintliga fastigheter till seniorbostäder. Anpassningarna planeras ge ett tillskott på drygt 700 lägenheter. Tre av markanvisningarna bolaget erhållit för nyproduktion av vård- och omsorgsboende innehåller även cirka 120 seniorbostäder där inriktningsbeslut har fattats för ett projekt under året. Arbeta pågår med utveckling av tre fastigheter med nyproduktion av drygt 150 seniorbostäder där utredningsbeslut har fattats för två projekt under året. Ett antal markanvisningsansökningar har gjorts där bolaget väntar på besked.

I enlighet med den stadsövergripande äldreboendepånen har planeringen fortgått för nybyggnation av vård- och omsorgsboenden där sju nybyggnationer med Micasa som byggherre planeras fram till 2031. Den första nybyggnationen, i Rinkeby, färdigställdes och invigdes under hösten. För fem boenden har arbetet fortgått i tidigt planeringsskede. Tidplanen för vissa projekt har flyttats fram på grund av komplikationer i planprocessen och omtag i gestaltning efter samråd. Planering för bolagets nyproduktion i Bromma år 2031 har inletts.

Bolagets nyproduktion utgår från de ramprogram för boendeformerna som bolaget utvecklar för att de nya fastigheterna ska bli trygga, trivsamma och resurseffektiva. Ramprogrammet för nyproduktion av vård- och omsorgsboende har reviderats under året med utgångspunkt i erfarenheter från pågående byggprojekt och lärdomar från pandemin. Det nya ramprogrammet för vård- och omsorgsboende beslutades av styrelsen i september.

Bolaget har deltagit i socialförvaltningens arbete med utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning. Arbetet har inriktats på att möjliggöra fler friliggande LSS-boenden och gruppboenden enligt SOL utifrån stadens behov. Bolaget har deltagit i socialförvaltningens arbete med revidering av funktionsprogram för boenden för personer med funktionsnedsättning som har inletts under året.

Under året har det färdigställts ett antal gruppboenden i befintliga fastigheter i Tensta och Kista. För det LSS-boende som bolaget planerar i Husby var anbuden vid upphandlingen för höga för att klara stadens hyrestak. För att effektivisera produktionen har ett omtag gjorts för att komplettera upphandlingen med fler projekt, bland annat i Hagsätra där en volymstudie har inletts. Markanvisningar har sökts på två tomter i Skärholmen för att uppföra LSS-boenden, förhandsbesked har erhållits och markanvisningar inväntas, och arbetet har fortgått med en detaljplan i Stureby.

Micasa bygger nytt och bygger om i en mycket större omfattning än tidigare. Att utveckla bolagets processer och kompetens inom detta har varit en fortsatt viktig fråga. Bland annat har mall för projektplan för nyproduktion tagits fram liksom fastställande av tydligare krav inom ramen för den nya upphandlingen av arkitekter som har genomförts under året. Det har bedrivits ett arbete med utveckling och anpassning av projekteringsanvisningar samt fortlöpande utveckling av projektprocessen med fokus på prognossäkerheten i större projekt.





Det har varit fortsatt fokus på att uppnå positiva miljöeffekter och minskad klimatpåverkan, bland annat eftersträvar bolaget alltid att nyproduktionen ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Arbeta har pågått med att ta fram rutiner för miljö- och energifrågor i tidiga skeden i samarbete med allmännyttan. Arbetet har fortgått med energieffektiverade åtgärder och att öka andelen egenproducerad energi. För att säkerställa att bra materialval görs har arbete bedrivits med att öka

användningen av Byggvarubedömningen. Under året har utbildning och uppföljning genomförts och aktiviteten i BVB har ökat och fler produkter har lagts in i loggböcker. Av de projekt som avslutades har samtliga haft en registrerad loggbok i BVB.

När det gäller träbyggnation har bolaget deltagit i ett projekt tillsammans med allmännyttan där flertalet kompetenshöjande aktiviteter har pågått, bland annat har projektgruppen varit på studiebesök i Växjö kommun. Micasa har fortsatt det interna arbetet med kompetenshöjande aktiviteter kopplat till träbyggnation och hybridhus. Bolaget prövar förutsättningarna för träkonstruktion i ett seniorbostadsprojekt i söderort.

Under året startade ett pilotprojekt avseende återbruk och cirkularitet vid ombyggnad av en större fastighet i söderort. Material från andra projekt inom Micasa har återbrukats och kommer att användas inom pilotprojektet. Projektet har skapat ett stort engagemang inom bolaget vilket har lett till att exempelvis vitvaror och fönster har kunnat återbrukas även i andra projekt. Som ett led i arbetet med social hållbarhet har Stockets transporttjänst använts för att förflytta vitvaror.

I pilotprojektet testas även digitala hjälpmedel inom samverkansplattformen CC-build som utvecklas och drivs av Svenska miljöinstitutet IVL. En inventeringsapp har resulterat i att Micasa under 2022 har kunnat beräkna en ungefärlig klimatbesparing av återbruksarbetet. Det har även tagit fram QR-koder som har använts för att märka vitvarorna inom projektfastigheten. QR-koderna har överförts till planritningar vilket möjliggjort för bolaget att i realtid hitta fungerande vitvaror till förvaltningen. Arbetet har fallit väl ut och Micasa blev under hösten inbjudna till IVL för att prata om möjligheterna med att kombinera digitalisering med miljö och återbruk.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbeta för att skapa tillgängliga gröna, trygga och trevliga utemiljöer för såväl boende som personal i och omkring fastigheterna	 Utemiljöindex Analys	86	86	<p>✓ Fortsätta att utveckla utemiljöer kring bolagets byggnader. Arbetet följs upp genom kundenkäter.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under året fortsatt att utveckla utemiljöer kring bolagets byggnader. Arbetet följs upp genom kundenkäter.</p>
 Fortsätta bygga seniorbostäder och tillsammans med Stadshus AB, kommun-styrelsen och äldrenämnden fortsätta att se över bolagets strategi för utbyggnad av seniorbostäder utifrån stadens definition och behov, i enlighet med Boendepplanen				<p>✓ Plan och strategi för utbyggnad av seniorboende revideras</p> <p>Analys</p> <p>Arbete har fortgått med att revidera planen. Arbete kvarstår med att anpassa planen efter den nya inriktningen i boendepplanen som innebär att fler vård- och omsorgsboenden ska byggas av Micasa samt det underhållsbehov som ska hanteras av bolaget de kommande åren.</p>
 Verka för att fler byggnader uppförs i trämaterial				<p>✓ Utöka bolagets kompetens inom området byggnation i trä och fatta beslut om ett projekt som ska byggas i trä</p> <p>Analys</p> <p>Micasa deltar tillsammans med systerbolagen i ett projekt kring träbyggnation samt har fortlöpande bedrivit ett internt arbete med kompetenshöjande</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				insatser kring träbyggnation och hybridhus. Förutsättningarna för träkonstruktion prövas i ett seniorbostadsprojekt i söderort.

2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet

- Micasa Fastigheter har sedan lång tid tillbaka haft höga ambitioner på transportområdet och har endast elbilar i den egna bilpoolen. I bolagets resepolicy framgår en tydlig prioriteringsordning till förmån för miljövänliga transportsätt och bildelning. Bolaget har i remissvar förordat att staden ställer gemensamma krav för entreprenader i samarbete med Trafikverket, Göteborgs stad och Malmö stad för att skapa stabilitet och förutsägbarhet för entreprenörer och leverantörer för att gynna en miljösmart utveckling.

Bolaget har inlett arbetet med ägardirektivet om utbyggd laddinfrastruktur. Det första steget har varit kartläggning av de tekniska förutsättningarna i bolagets fastigheter. Inventeringen har fokuserat på bolagets garage där möjligheterna för utbyggnad bedöms mer gynnsamma än vid bolagets markparkeringar. Bolaget hyr ut parkeringsplatser och garage till Stockholm Parkering som sedan hanterar vidare uthyrning av parkeringsplatser. Om rätt tekniska förutsättningarna finns i fastigheten samt att det finns en efterfrågan på att hyra laddplats så är förutsättningarna goda att genomföra utbyggnaden. Att bygga ny- eller uppdaterad elnätsanslutning för att möta utbyggnaden kan bli kostsam och då blir utbyggnaden av laddinfrastruktur svårare. Under 2023 fortsätter arbetet med planen för utbyggnad. Ett viktigt steg för att komma vidare är att ta fram en affärsmodell för uthyrningarna.

Bolaget erbjuder medarbetare möjlighet till distansarbete, som en del i att nå målet för en attraktiv arbetsplats och att minska antalet resor till och från arbetsplatsen. Några av bolagets poolbilar har under året placerats på södra sidan samt att två fastigheter på södra sidan av staden utrustats med digitala nyckelskåp i syfte att minska resandet.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

- Bolaget har i sin verksamhetsplan arbetat in relevanta miljökrav utifrån stadens miljöprogram 2020-2023 och dess anslutande bilagor. Energianvändningen har uppvisat en minskande trend under året vilket är positivt både för ekonomi, elsparsituationen och klimatet. Beräkningsgrunden för normalårskorrigerad har gjorts om vilket innebär att även historiska data och målbild har behövt justeras till överensstämmelse med denna. Ett pilotprojekt avseende återbruk och cirkularitet har körts under året vilket redan sparar in motsvarande fyra ton i koldioxidutsläpp. Nya solcellsanläggningar har uppförts och driftsatts på tre byggnader. En fastighet med solceller har sålts.




För de nya produkter som används i Micasas Fastigheter nyttjas även fortsatt Byggvarubedömningen för goda materialval. Arbetet med registrering och kontroll genom Byggvarubedömningen utvecklats väl och användandet av verktyget ökar. Avseende återbruk av produkter planeras det för att ytterligare projekt kommer att nyttja den möjligheten under 2023. Målsättningen är att utveckla och testa system och arbetssätt för detta område samt utvärdera hur projekt och förvaltning påverkas av detta.





I linje med arbetet för en fossilfri organisation har Micasa Fastigheter sedan tidigare fasat över hela sin fordonsflotta till eldrift, i enlighet med bolagets mål. Fossiloljeeldning som uppvärmning har fasats ut. Krav på uppföljning av fordon och arbetsmaskiner i entreprenader har uppdaterats och skärpts i syfte att minska utsläpp av klimatgaser. För att minska behovet av medarbetares resor till och från huvudkontoret i Husby har försök med elektroniska fastighetsnyckelskåp inletts vid två fastigheter i söderort.



Kompletteringar för att skapa insamlingsmöjlighet för matavfall har skett på ett antal fastigheter under året. De flesta av våra hyresgäster ska nu kunna samla in sitt matavfall på ett ordnat sätt. Ett antal dispenser har sökts och fastigheter med sopsug omfattas inte av krav på insamling förrän sommaren 2024.




En översyn av strategin för värmebölja har påbörjats och en ny version av strategin förväntas bli fastställd under vårvintern 2023.





Under året har bolaget haft ett större fokus på utbyte av belysningsarmaturer både på grund av elbesparingar och kommande förbud mot lysrör/kompaktlysror. Även bolagets tvättstugepark har börjat bytas ut. Bolaget har under året genomfört en övergripande genomgång av drifttider för ventilation och belysning. En plan för att hantera en eventuell elkris har upprättats.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling				<p>✓ Utöka antalet hämtställen</p> <p>Analys</p> <p>Micasa har under året fortsatt arbetet med att komplettera våra fastigheter med möjlighet till matavfallsinsamling. Under T1 2023 beräknas samtliga bolagets fastigheter kunna erbjuda matavfallsinsamling undantaget fastigheter med sopsugsanläggningar.</p>
 Delta i stadens fortsatta arbete med (Livscykelanalys) LCA i byggprocessen och miljö- och hälsoskyddsnämndens utredning av kravnivå för byggmaterials klimatpåverkan				<p>✓ Aktivt delta i stadens arbete med LCA</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har uppdaterat mallar och checklistor så LCA ingår i den löpande processen.</p>
 Fortsätta arbetet med att energieffektivisera, bland annat med hjälp av digitala verktyg för energistyrning och energilagring samt genom ökad egen energi-produktion				<p>✓ Effektivisering av styrning av fastigheterna</p> <p>Analys</p> <p>Micasa har under året fortsatt arbetet med att utveckla fastighetsautomationssystem via fler sensorer, loggning och smarta lösningar. Pilotprojekt har också genomförts för utvärdering och vidare utveckling. En ny projekteringsanvisning för styrsystem har tagits fram, vilket kommer att ge möjligheten till ytterligare energieffektivisering och smart styrning.</p>
				<p>✓ Pilot med AI-styrning av två fastigheter</p> <p>Analys</p> <p>Micasa har valt att inte genomföra de två pilotprojekten för AI styrning då bedömningen från såväl experter internt som externt är att andra effektiviseringsalternativ är effektivare för bolagets fastigheter med drift dygnet runt och krav på inomhustemperatur över 22 grader.</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta att verka för att utöka antalet solceller vid nybyggnation såväl som på befintliga fastigheter				<p>✓ Installera nya solcellsanläggningar</p> <p>Analys</p> <p>Micasa har under året installerat tre nya solcellsanläggningar.</p>
 Med stöd av miljö- och hälsoskyddsnämnden fortsätta byta ut energiineffektiva armaturer för mer energieffektiv belysning med lika eller förbättrad ljus-kvalitet när dessa uppnått sin livslängd				<p>✓ Genomföra underhållsprojekt där belysning moderniseras</p> <p>Analys</p> <p>Micasa har under året genomfört ett antal belysningsprojekt enligt underhållsplan där effektivare belysning och belysningsstyrning installerats.</p>
 Med stöd av miljö- och hälsoskyddsnämnden, fortsätta arbetet med en utfasning av direktverkande el för uppvärmning och föreslå elbesparande alternativ				<p>✓ Utreder möjligheten för utfasning av direktverkande el</p> <p>Analys</p> <p>Micasa har under året sålt en fastighet med direktverkande el och har idag bara fem fastigheter med direktverkande el bland annat de fyra fastigheterna Ansgar 14-16 där investeringsvolymerna inte rättfärdigar annan lösning än fjärrvärme. Stockholm exergi har sedan fler år planerat en utbyggnad i området som ännu inte nått de aktuella fastigheterna.</p>
 Nämnder och bolagsstyrelser ska förse parkeringsplatser i garage och på sina fastigheter med laddplatser med minst normalladdning enligt planen 20 procent till 2023, 50 procent till 2026 och 100 procent i innerstaden och 80 procent utanför innerstaden till 2030. Målen för 2030 ska prövas 2026 i ljuset av teknikutvecklingen och tillgängliga affärsmodeller. Vidare successivt förse minst 50 procent av parkeringsplatserna för den egna verksamheten med minst normalladdning till 2026. Målet för 2030 är 100				<p>✓ Bolaget samarbetar med förvaltningar och bolag inom staden för att nå uppställda mål gällande laddplatser</p> <p>Analys</p> <p>Se kommentar under infrastruktur och hållbara transporter (2.3).</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
procent i innerstaden och 80 procent utanför innerstaden. Utrullningsplaner ska tas fram				
 Prioritera och åtgärda klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor				<p>✓ Genomföra klimatåtgärder i planerat underhåll</p> <p>Analys</p> <p>Micasa har under året genomfört ett antal klimatåtgärder gällande såväl översvämningsrisker som värmebölja i ett flertal prioriterade fastigheter. En översyn och ändring av samverkansavtalet har även gjort gällande skydd för solinstrålning för att förenkla arbetet. Under slutet av året färdigställde bolaget en strategi för värmeböljor som ska fastställas under inledningen av 2023.</p>
				<p> ✓ Genomföra åtgärder för att stärka förmåga att hantera effekter av värmebölja. Det innebär att åtgärder riktas mot att göra Stockholm och respektive verksamhet mer förberett att hantera höga temperaturer vid värmebölja, så att risken för negativ påverkan på människors liv och hälsa minskar.</p> <p>Analys</p> <p>Micasa har under året genomfört ett antal klimatåtgärder gällande såväl översvämningsrisker som värmebölja i ett flertal prioriterade fastigheter. En översyn och ändring av samverkansavtalet har även gjort gällande skydd för solinstrålning för att förenkla arbetet.</p>
				<p>✓ Initiera samarbete med bolag och förvaltningar kring dagvattenhantering</p> <p>Analys</p> <p>Micasa har under året tagit kontakter och utbytt</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>information med såväl förvaltningar som andra bolag, men inget konkret samarbete har inletts.</p> <p>✓ Ta hänsyn till risker för översvämning och värmeböljor vid planering av nyproduktion</p> <p>Analys</p> <p>Ingår i bolagets miljöplan vid nyproduktion.</p>
	<p> Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system</p> <p>Analys</p> <p>Under året har aktiviteten i BVB ökat och fler produkter har lagts in i loggböcker. Av de projekt som avslutades har samtliga haft en registrerad loggbok i BVB. Alla avvikelser från produktgrupper som inte kan ersättas av andra alternativ har hanterats. Under året har utbildning hållits både för interna och externa parter.</p>	100 %	100 %	
	<p> Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling</p> <p>Analys</p> <p>Micasa har under året iordningsställt fler fastigheter för möjlighet till matavfallsinsamling och har nått målet om 90% innan årsskiftet.</p>	92 %	90 %	
	<p> Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt (Ny!)</p> <p>Analys</p> <p>Nybyggnadsprojektet i Rinkeby följer stadens miljöprogram. Målet är att byggnaden ska nå certifiering enligt Miljöbyggnad Silver.</p>	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 <p>Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet</p> <p>Analys</p>	100 %	100 %	<p>✓ Bolaget ställer krav i upphandlingar gällande nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar som ytskikt i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet</p> <p>Analys</p> <p>Krav har ställts vid nyproduktionen av Rinkeby vård- och omsorgsboende. Uppföljning påvisar inga avvikelser.</p>
	 <p>Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent</p> <p>Analys</p> <p>I de pågående ombyggnadsprojekten har primärenergiberäkningar genomförts. Åtgärder för att minska energiförbrukningen genomförs såsom bättre klimatskal, effektivare tekniska system, driftoptimering och solpaneler. Under 2023 kommer flera större projekt att färdigställas. Mätning av faktisk verifierad förbrukning kommer ske med driftsatt fastighet och verksamhet under minst fyra årstidsperioder.</p>	100 %	0 %	
	 <p>EI- och värmeproduktion baserad på solenergi</p> <p>Analys</p> <p>Utfallet är lägre än ställda mål för året gällande solenergi. Detta beror på förseningar i nya solcellsprojekt och att fastigheten Västbo sålts, som är en av byggnaderna med solcellsteknik.</p>	342 MWh	410 MWh	
	 <p>Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per</p>	115,92 kWh/m ²	121,78 kWh/m ²	<p>✓ Energieffektivisering genom bland annat driftoptimering</p> <p>Analys</p> <p>Micasa har under året sänkt den totala</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	kvadratmeter A-temp (kWh/m ²) Analys			energianvändningen med ca 9%. Bland annat har ett energiprojekt i fastigheten Hälsobrunnen 2 genererat en 30% minskning av den totala energianvändningen.
	 Minskning av CO2e till 2023 Analys		1 315 CO2e	
	 Minskning av ton CO2e till år 2023 Analys	364 ton	340	<p>✓ Fortsätta använda biokol i planteringsjord för att jordförbättra bolagets perennplanteringar Analys</p> <p>Bolaget har fortsatt att ökat användningen av biokol i den mån det finns tillgängligt på marknaden</p> <p>✓ Genomföra pilotprojekt avseende cirkulärt byggande Analys</p> <p>Under året startade ett pilotprojekt avseende återbruk och cirkularitet vid ombyggnad av en större fastighet. I samband med detta prövas även digitala hjälpmedel för att utveckla möjligheten att kombinera digitalisering med miljö och återbruk.</p>
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder) Analys	4,78 %	4 %	
	 Totalt köpt energi i stadens verksamheter Analys	94,7 GWh	101,5 GWh	
				<p>✓ Bolagets utemiljöer gynnar den biologiska mångfalden Analys</p> <p>Micasa har under året säkerställt att våra anvisningar för utemiljö uppdaterats utifrån fokus på biologisk mångfald och säkerställt att de följs i</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				såväl projekt som daglig drift.
				<p> Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskydds-nämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden, trafiknämnden, äldrenämnden, stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB implementera handlingsplanen för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor</p> <p>Analys</p> <p>Micasa har under året informerat organisationen och implementerat handlingsplanen för klimatanpassning. Micasa har även deltagit i stadens uppföljning med att utvärdera den nya handlingsplanen. Ett arbete med att uppdatera bolagets strategier för värmebölja och skyfall har genomförts.</p>
				<p> Kommunstyrelsen ska i samarbete med trafiknämnden och stadsdelsnämnder och i samråd med fastighetsnämnden och de fastighetsägande bolagen AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och SISAB genomföra kompletterande risk- och sårbarhetsanalyser (RSA) för skyfall inom utpekade riskområden</p> <p>Analys</p> <p>Micasa har under året inlett ett arbete med risk och sårbarhetsanalys kring</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				varje fastighet och även beslutat att införa åtgärder utifrån detta arbete i bolagets underhållsplanering.
				 Kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, äldrenämnden, stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB ska fortsätta att arbeta med handlingsplanen för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor Analys Micasa har under året informerat organisationen och implementerat handlingsplanen för klimatanpassning. Micasa har även deltagit i stadens uppföljning med att utvärdera den nya handlingsplanen. Ett arbete med att uppdatera bolagets strategier för värmebölja och skyfall pågår.

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser










- Bolaget planerar sin verksamhet utifrån att vara långsiktigt självfinansierad. Arbetet med att se över bolagets fastigheter ur ett tekniskt, ekonomiskt och behovsmässigt perspektiv fortsätter. Affärsplaner för alla fastigheter har tagits fram. Bolagets underhållsplanering är underlag för hur fastigheternas framtid formas. Arbetet har fortsatt under året med att anpassa och förbättra systemstödet Fast2 för underhållsstatus och underhållsplanering.



Flera av bolagets fastigheter står nu inför behov av större periodiskt underhåll. De fastigheter som byggdes på 80-talet är cirka 40 år gamla och behöver större underhållsinsatser som kräver evakueringar. I dessa stora projekt behöver det finnas en samsyn inom staden om fastigheten är strategiskt viktig och att det finns ett långsiktigt behov. Bolaget kan inte hantera de aktuella projekten samtidigt utan en prioritering kommer att behöva göras. Flera stora upprustningar gör att investeringsvolymen kommer vara högre ett antal år tills underhållet är åtgärdat. Ur ett långsiktigt perspektiv kommer dessa projekt vara till stor nytta för bolaget samt för stockholmarna. De stora projekten kommer under ett antal år vara betungande för bolagets ekonomi och resultatnivån kommer vara lägre än tidigare. Utvecklingen följs noggrant och planering pågår för att hantera situationen så bra som möjligt ur ett ekonomiskt perspektiv. Bolaget jobbar med aktiv fastighetsförvaltning och

utvärderar löpande fastigheternas framtid utifrån stadens behov, tekniska status samt ekonomi.

För att bolagets drift, underhåll och utveckling av fastigheterna ska bli så bra som möjligt krävs stort samarbete med stadens verksamheter som hyr bostäder och lokaler i bolagets fastigheter. Varje år hålls gemensamma underhållsmöten för att sätta en planering och prioritering av kommande års underhåll och utveckling av fastigheterna. Dessa har genomförts under våren. Båda parter roll är av stor vikt i det arbetet för att få effektiva och bra lokaler som kan nyttjas över lång tid. Samverkansavtalet mellan Micasa och Stockholms stad fastställer att dessa planer ska tas fram gemensamt. Stadens äldreboendeplan är styrande i dessa diskussioner och i prioritering av fastigheter och projekt. Internt på bolaget finns en struktur med att projekt tas upp i ett projektråd och sedan i ett fastighetsråd för att säkerställa att alla aspekter i utvecklingen av bolagets fastigheter tas med. Som stöd i projekten använder bolaget ett projektstödsverktyg. 2022 bli andra året som verktyget används och viss utveckling har genomförts under året.

Bolaget kommer fortsatt arbeta för en effektiv verksamhet och administration. Arbetet fortsätter för att hålla nere driftkostnaderna samtidigt som hög service kan ges. Som beställarorganisation är det viktigt att uppföljningen av upphandlade avtal görs samt kontroll av leverantörernas utförda arbeten. Under perioden har bolaget inlett en översyn av inköpsprocessen för att ytterligare stärka arbetet kring bolagets upphandlade avtal. Stor del av bolagets intäkter kommer från bostadshyror, vilken förhandlas årligen med Hyresgästföreningen. Under 2022 har samarbetet med Hyresgästföreningen med att ta fram en mer transparent och systematiserad hyresförhandlingsprocess fortsatt samt färdigställt. 2023 kan då bli första året som den nya modellen används.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samband med behov av periodiskt underhåll av särskilda boenden noga värdera investeringsutgifterna med tillkommande hyreseffekter i förhållande till behovet av fastigheten och vilka andra alternativ som finns				<p>✔ Vid behov av periodiskt underhåll prövar bolaget stadens strategiska behov av fastigheten i dialog med berörd förvaltning, kommunstyrelsen och Stadshus AB</p> <p>Analys</p> <p>Har skett löpande och i dialog med staden.</p>
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys	3,9 %	4,4 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys	-37,58 %	745 mnkr	
	  Direktavkastning Analys	2,69	2,88 %	
	  Driftkostnad/kvm Analys	585	596	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys Högre reparationskostnader än förväntat, främst med anledning av vattenskador i flera fastigheter. Förändring på 4 mnkr motsvara 0,4% av bolagets omsättning.	35	39	
	 Soliditet, % Analys	31	27,9	

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

● Effektivare hantering av lokaler och god dialog

Lokaleffektiviseringar har varit en fortsatt viktig frågeställning i dialogen med stadens förvaltningar kring deras förhyrningar och utvecklingen av fastigheterna. Bolaget ser alltid över möjligheterna till att hyra ut tomställda lokaler temporärt under en omställningsprocess. Bolaget har verkat för en sänkt vakansgrad inom komplementlokaler.

Periodiskt underhåll i bolagets större fastigheter innebär stora investeringar varför det är viktigt att pröva stadens strategiska behov av fastigheten innan arbetet startar och eventuellt planera för annan användning. Affärsplaner för de mest prioriterade fastigheterna inom respektive förvaltningsområde har arbetats fram under året och arbete pågår med resterande fastigheter. Flertalet av bolagets fastigheter behöver större underhållsinsatser som kräver evakueringar inom de närmaste åren. Bolaget har inlett arbetet med att ta fram en plan som i tid och resurser hanterar projekten i nyproduktion tillsammans med kommande års behov av större underhåll. Planen kommer att förankras med berörda inom staden.

Samverkansavtalet ställer utökade krav på bolagets dialog med stadens förvaltningar. Under året har utvecklingsmöten, underhållsmöten och husmöten genomförts och arbetet har fortgått att utveckla mina sidor som en del i dialogen. Den tolkningsgrupp som tillsattes i samband med samverkansavtalet har varit ett fortsatt viktigt forum för att utveckla arbetet inom avtalet.

Arbetet har fortgått för att uppnå en hög servicegrad och ökad nöjdhet med bolagets service och erbjudande. Utifrån framtagna handlingsplaner efter genomförda kundenkäter har det under året varit fokus på ökad tillgänglighet, återkoppling i pågående ärenden och fler kundbesök. Uppföljande enkät har genomförts under hösten som påvisar att fortsatt arbete krävs för att öka nöjdheten och arbete har inletts med framtagande av nya handlingsplaner.

Medarbetare

Bolaget har under året arbetat med att utveckla ledarskapet genom bland annat fokusdagar. Inriktningen för året har varit att utveckla ledarskapet i enlighet med stadens nya chefsprofil samt öka utbytet och samarbetet chefer emellan. Målet har varit att säkerställa att bolagets chefer leder effektivt och enhetligt utifrån verksamhetens behov och överenskomna metoder.

Bolaget har också arbetat med att tydliggöra interna rutiner och processer, som sedan gjorts tillgängliga i personalhandbok och chefsrummet, bolagets samarbetsyta för chefer. I samband med nyupprättade processer och vid årliga processer såsom exempelvis lönerrevision har interna utbildningsinsatser hållits för chefer i syfte att stärka ledarskapet och säkerställa enhetlig hantering över hela bolaget.






Övergripande utbildningar har genomförts för bolagets medarbetare efter behov. Bland annat har utbildning inom internkommunikation och HLR genomförts. Bolaget har även ordnat med företagsgemensamma trivselaktiviteter för att förstärka gemenskapen inom organisationen. I enlighet med ägardirektiv har bolaget genomfört enhetsstärkande aktiviteter.

Sjukfrånvaro följs upp löpande och vid upprepad korttidssjukfrånvaro (sex tillfällen) sätts åtgärder in för att förebygga ytterligare frånvaro. Vid långtidssjukfrånvaro upprättas en plan för rehabilitering samt för återgång.








Bolagets hälsogrupp med representanter från olika avdelningar har ordnat med aktiviteter som främjar hälsa på arbetsplatsen såsom till exempel lunchpromenader, kubturnering, bowling och medverkan i blodomloppet.

Medarbetarsamtal hålls löpande under året för att säkerställa kontinuerlig uppföljning och återkoppling, och möjlighet att fånga upp behov av utvecklingsinsatser.

Utifrån resultatet i medarbetarenkäten utformas handlingsplaner för att utveckla verksamheten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att höja prognossäkerheten för investeringar				<p>✓ Utveckla projektprocessen Analys</p> <p>Arbetet har fortgått, bland annat har en ny rutin för projektstyrgrupps arbetets fram för en ökad prognossäkerhet.</p>
 Bidra till en aktiv fastighetsförvaltning för att skapa utrymme för investeringar samt genomföra försäljningar av fastigheter som staden inte har behov av				<p>✓ Kontinuerligt uppdatera bolagets plan för försäljningar av fastigheter Analys</p> <p>Fastigheter som inte har bedömts vara viktiga eller nödvändiga för staden har kunnat bli föremål för försäljning. Under året har arbete skett med försäljning av två fastigheter.</p>
 Fortsätta att medverka i arbetet för ökad andel externt ägande av vård- och omsorgsboenden i samråd med berörda stadsdelsnämnder och efter noggrann analys ur ett långsiktigt driftkostnadsperspektiv, om ekonomiskt fördelaktigt, överlåta ett pågående vård- och omsorgsboendeprojekt, i planeringsskede, till extern byggaktör, för tredjepartsuthyrning till staden				<p>✓ Bolaget utreder noggrant möjligheten att överlåta ett pågående vård- och omsorgsboendeprojekt, i planeringsskede, till extern byggaktör, för tredjepartsinhyrning till staden och för dialog med stadsdelarna kring frågan Analys</p> <p>Ägardirektivet uppfyllt 2022. Bolaget har överlämnat ett nybyggnadsprojekt i innerstaden till förmån för en privat byggherre för att uppnå en bättre utbudsbalans i regionen. Analys av det långsiktiga driftkostnadsperspektivet har skett.</p>
 Fortsätta att tillsammans med bostadsbolagen bistå äldrenämnden och stadsdelsnämnderna med införandet av smarta lås i bolagets seniorbostäder i bostadsbolagens bestånd				<p>✓ Fortsatt samarbete med äldreförvaltningen kring smarta lås Analys</p> <p>Införandet av smarta lås har fortgått i bolagets seniorbostäder. Bolaget har löpande deltagit i projektets referensgrupp.</p>
 Minska administrativa och driftkostnader med 1% och öka satsningen på underhåll med motsvarande belopp				<p>✓ Fortsatt prioritering av underhåll före drift- och administrationskostnader Analys</p> <p>Bolaget har beaktat</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>uppdraget i budget och har styrt mot det. Bolaget jobbar vidare med underhållsplanering i ett brett perspektiv och har stora underhållsprojekt framöver som planeras och förbereds. Arbetet med planering och förberedelse av underhållsprojekt är en del av det som är administrationskostnader.</p>
				<p>✓ Fortsatt samplanering med stadsdelsförvaltningarna gällande planering av underhåll</p> <p>Analys</p> <p>Gemensamma underhållsmöten har genomförts.</p>
<p>🛡️ Säkerställa att det finns resurser och kompetens för ett effektivt och ändamålsenligt informationssäkerhetsarbete</p>				<p>✓ Genomföra en bolagsövergripande riskanalys avseende informationssäkerhet och personuppgiftshantering</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under året genomfört en GAP-analys för att identifiera områden för stärka informationssäkerheten och personuppgiftshantering. Utifrån analysen har bolaget genomfört ett antal åtgärder, däribland utbildningsinsatser och utveckling av rutiner. Arbetet fortsätter under 2023.</p>
				<p>✓ Utveckla systemstödet för registerförteckning</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under året arbetat med uppdatera befintliga och lägga in nya processer som hanterar personuppgifter i Draftit. Bolaget utökat användning av systemet så det kan hantera risk- och konsekvensbedömning och rapportering av personuppgiftsincidenter.</p>
	<p>🛡️ ● Aktivt Medskapandeindex</p>	80	79	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys			
	 Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut Analys Två projekt blev godkända för genomförande under året. Båda översteg dock 15% i projektbudget i genomförandebeslut jämfört med inriktningsbeslut.	100 %	0 %	
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys	100 %	100 %	
	 Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts Analys	83 %	80 %	
	 Index Bra arbetsgivare Analys Delindex jämställdhet något sänkt, framförallt fördelning chefspositioner (5 kvinnor, 8 män). Bolaget uppnår kommunfullmäktiges årsmål.	85	87	
	 Sjukfrånvaro Analys	3,5 %	5 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	2,2 %	3,5 %	
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts Analys Genomgång görs varje tertial.