



Verksamhetsberättelse

Micasa Fastigheter i Stockholm AB
VB 2022



Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Ekonomisk analys	3
3	Uppföljning av mål	3
3.1	Bolagsmål: Micasa Fastigheter ska vara förstahandsvalet för bolagets målgrupp med fastigheter som utmärker sig inom tillgänglighet och trygghet	3
3.2	Bolagsmål: Micasa Fastigheter ska vara ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter	6



1 Sammanfattning

Bolaget har under året genomfört en mängd aktiviteter för att nå bolagets mål. Ett stort fokus under året har varit att öka kundnöjdheten. Utifrån framtagna handlingsplaner har fokus bland annat varit på att förbättra återkoppling i pågående ärenden och förbättra städningen i bolagets fastigheter. Under året har utvecklingsmöten, underhållsmöten och husmöten genomförts och arbetet har fortgått att utveckla Mina sidor.

Affärsplaner för de mest prioriterade fastigheterna inom respektive förvaltningsområde har arbetats fram under året och arbete fortgår med resterande fastigheter under kommande år. Bolaget har under året arbetat vidare med att utveckla underhållsplanerna för bolagets fastigheter och att säkerställa systemstöd för underhållsplanering. Under året har en underhållsstrategi antagits i styrelsen.

Utifrån Stockholms stads äldreboendeplan och bolagets plan för seniorboende har ett större antal projekt pågått. Under året har 60 nya seniorlägenheter och bolagets första nyproduktion av ett vård- och omsorgsboende färdigställts. Bolaget har även reviderat ramprogrammet för vård- och omsorgsboende under året och uppdaterat projekteringsanvisningarna.

Arbetet med att utveckla bolagets ledningssystemet med nya och revidering av befintliga arbetssätt har pågått under året. Utbildning har hållits kring projektprocessen för beställare och projektledare för att utveckla och förbättra arbetssättet.

Informationshantering har varit en viktig fråga under året. Bland annat har bolaget övergått till det nya ärende- och diariesystemet eDok för att förenkla diarieföring och styrelsehantering. Bolaget har arbetat vidare med att stärka informationssäkerheten, dels genom utbildning till medarbetarna och dels genom utvecklandet av rutiner.


Bolaget har lyckats sänka energianvändningen i fastigheterna och ökat andelen egenproducerad energi. Bolaget har under året satt upp tre nya solcellsanläggningar. Detta samtidigt som antalet insamlingsplatser för matavfall i bolagets fastigheter har ökat och användandet av Byggvarubedömningen. Ett pilotprojekt gällande cirkulärt byggande har inletts i en större fastighet i söderort.

2 Ekonomisk analys

För en bolagsövergripande ekonomisk analys se bolagets redovisning till Stadshus AB. Ekonomisk analys görs även av respektive enhet och avdelning.

3 Uppföljning av mål

3.1 Bolagsmål: *Micasa Fastigheter ska vara förstahandsvalet för bolagets målgrupp med fastigheter som utmärker sig inom tillgänglighet och trygghet*




Aktiviteter	Slutdatum	Analys
✓ Delta i internationella samarbeten såsom EAN för erfarenhetsutbyte 	2022-12-31	Bolaget har föreläst på Global Ageing Network och European Ageing Network kring svensk äldreomsorg och bolagets verksamhet.






Verksamhetsmål: Vi ska öka kundernas nöjdhet med bolagets service och erbjudande

Bolaget har under året arbetat med att öka kundernas nöjdhet bland annat utifrån de framtagna handlingsplanerna utifrån kundundersökningar. Bolaget har lanserat ett informationsbrev till stadens verksamheter utifrån efterfrågan av mer information från stadsdelsförvaltningarna. Bolaget har även arbetat med att förbättra städningen i fastigheterna efter önskemål från kunderna.

En bemötandebildning har genomförts för medarbetare i kundtjänst samt inom bostadsförvaltning för att fortsätta utveckla bemötandet.

Indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Analys
Rent och snyggt 	69	71	Utökad städning i berörda fastigheter samt statuskontroll för att säkerställa kvalitet har skett. Ny upphandling av ramavtal med tydligare krav har genomförts under hösten.
Bemötandeindex 	94,3	94	
Serviceindex 	80	81	Utökad dialog med trivselråd samt fortsatt arbete med trygghetsåtgärder i framförallt källare och utemiljö.




Aktiviteter	Slutdatum	Analys
✓ Arbete utifrån framtagna handlingsplaner för att öka NKI 	2022-12-31	Utifrån framtagna handlingsplaner efter genomförda kundenkäter har bolaget arbetat med åtgärder exempelvis ökad tillgänglighet och återkoppling i pågående ärenden, dock är inte alla aktiviteter klara. 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. Ett första nyhetsbrev vad som är aktuellt inom bolaget har skickats ut till stadsdelarna utifrån behovet att öka information till stadsdelarna.
✓ Dialog med stadsdelarna om att öka antalet aktivitetscenter 	2022-12-31	Dialog med stadsdelarna har skett vid gemensamma möten.
✓ Utöka gemensamhetsytor i fastigheter utan aktivitetscenter 	2022-12-31	Dialog med stadsdelarna har skett vid gemensamma möten.
✓ Öka användning av aktivitetscenter	2022-12-31	Micasa har under året haft dialog med stadens aktivitetscenter samt genomfört fysiska möten med trivselråd och boende.
✓ Utveckla den externa kommunikationen	2022-12-31	Ett informationsbrev till stadens verksamheter har startats upp under året.

Verksamhetsmål: Vi ska utveckla dialogen och samarbetsformerna med kunderna

Bolaget har arbetat vidare utifrån fastlagda strukturer för dialog. Arbete har under skett för att utveckla




denna dialog under året och detta arbete kommer att fortsätta under kommande år.





Aktiviteter	Slutdatum	Analys
 Möten med stadens förvaltningar utvecklas för att innehålla en större del av gemensam planering	2023-12-31	Under året har utvecklingsmöten, underhållsmöten och husmöten genomförts, arbetet kommer fortgå för att utveckla gemensamma möten och dialoger.
 Utveckling av Mina sidor för stadens verksamheter	2023-12-31	Arbete har även pågått med att utveckla Mina sidor. Arbetet har dock inte kunnat slutföras under året.
 Samordna arbetet med bolagets hyresgästundersökningar	2022-12-31	En gemensam beskrivning är framtagen för bolagets arbete med hyresgästenkäterna. Hyresgästenkäterna skickas dock ut vid olika tillfällen.

Verksamhetsmål: Våra fastigheter utvecklas för att öka kundernas trygghet

Bolaget har under året arbetat vidare med att stärka tryggheten i och runt bolagets byggnader. Bolaget har analyserat upplevelsen av trygghet i hyresgästenkäten och handlingsplaner har upprättats för att öka den upplevda tryggheten.

Bolaget har även genomfört insatser för att stärka bolagets hantering av kriser med bland annat övning och översyn av krisledningsorganisation.

Indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Analys
Trygghetsindex 	82	81	

Aktiviteter	Slutdatum	Analys
 Genomföra krisledningsövning med miljöscenario 	2022-12-31	Krisledningsövning har genomförts såväl lokalt som i samverkan med övriga staden där utvärdering genomförts och uppdatering samt ytterligare förbättringar i aktuella planer nu pågår.
 Bolaget ska omsätta lärdomar från krishanteringen av pandemin i uppdaterad beredskapsplanering, såsom krisledningsplanering, kontinuitetsplanering och krisledningsövningar 	2022-12-31	Krisledningsövning har genomförts såväl lokalt som i samverkan med övriga staden där utvärdering genomförts och uppdatering samt ytterligare förbättringar i aktuella planer nu pågår.

Verksamhetsmål: Vi ska utveckla tillgängligheten

Tillgänglighet granskas och bevakas under projektering, granskningar har genomförts vid ett tiotal projekt under året. Projekteringsanvisningar för tillgänglighet har uppdaterats, även typritning över hygienrum har tagits fram. 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. En heldagsutbildning har genomförts för avdelningen fastighetsutveckling med syfte att öka förståelsen för personer med funktionsnedsättnings förutsättningar att bruka den byggda miljön.



Aktiviteter	Slutdatum	Analys
✓ Bolagets webbsidor tillgänglighetsanpassas	2022-12-31	Bolagets webbplats har tillgänglighetsanpassats.

Verksamhetsmål: Våra fastigheter ska ha attraktiva miljöer såväl inom- som utomhus

Bolaget har under året fortsatt arbetet med att utveckla och kontrollera så att trädgårdar och utemiljö runt bolagets byggnader håller en hög skötselnivå och är trygga och trivsamma för hyresgäster och boende.

Ett antal projekt har under året genomförts för att modernisera och uppgradera utemiljön runt ett antal fastigheter.





Indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Analys
Utemiljöindex	86	87	Bolaget når inte satta mål då andelen nöjda har minskat något. Resultatet är fortfarande högt och bland de bättre som mäter med AktivBo.
Produktindex	82,2	84	Bolaget når inte satta mål för indikatorn. Detta beror på att index för utemiljö och lägenhet har minskat något.

Aktiviteter	Slutdatum	Analys
✓ Fortsätta använda biokol i planteringsjord för att jordförbättra bolagets perennplanteringar	2022-12-31	Bolaget har fortsatt att öka användningen av biokol i den mån det finns tillgänglig på marknaden.
✓ Öka artmångfald i gräsytor och planteringar med fokus på polinatörer.	2022-12-31	Sker inom ramen för bolagets arbete med utemiljö och växtlighet.
🎯 Skapa mikrospridningskorridorer för biologisk mångfald genom samarbeten mellan stadens fastighetsbolag samt mellan dessa och privata fastighetsägare	2023-12-31	

3.2 Bolagsmål: Micasa Fastigheter ska vara ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter

Indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Analys
Antal genomförda informationsinsatser om bolagets riktlinjer kring antikorrupktion, mutor och representation	3	3	












Aktiviteter	Slutdatum	Analys
 Vid avyttring och anskaffning av kontorsmöbler kommer Stocket vara ett alternativ 	2022-12-31	
 Stärkt uppföljning av driftentreprenörer 	2022-12-31	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.

Verksamhetsmål: Vi ska ha en kundorienterad organisation med engagerade medarbetare

Ett antal chefsdagar har genomförts av HR för chefsutveckling. Hälsogruppen har genomfört en rad aktiviteter för att stärka hälsan och välmående bland bolagets medarbetare.

Under året har ett antal medarbetare utbildats i kundbemötande. Utöver det har tekniska utbildningar och ledarskapsutbildningar genomförts för att stärka organisationen.

Indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Analys
Index Bra arbetsgivare 	85	87	Delindex jämställdhet något sänkt, framförallt fördelning chefspositioner (5 kvinnor och 8 män). Bolaget uppnår kommunfullmäktiges mål.
Aktivt Medskapandeindex 	80	79	
Sjukfrånvaro dag 1-14 	2,2	3,5 %	
Sjukfrånvaro 	3,5	5 %	
Antal tillhandahållna platser för feriejobb 	17	10	
Antal volontärstimmar som är nyttjade 	2,69 %	5,5 %	Antalet timmar uttagna volontärstimmar har ökat jämfört med föregående år, men bolaget når inte ställda mål. Handlingsplan för att öka antalet uttagna volontärstimmar tas fram under 2023.
Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar 	1	1	

Aktiviteter	Slutdatum	Analys
 Kompetensplanering genomförs	2022-12-31	Har genomförts enligt plan.
 Arbete för att stärka samarbetet mellan chefer	2022-12-31	Chefsdagar har anordnats under året för att stärka samarbetet mellan chefer. Cheferna har även arbetat med lead forward.



Aktiviteter	Slutdatum	Analys
✓ Arbete för att stärka förutsättningarna för ett aktivt medarbetarskap	2022-12-31	
✓ Utveckla den interna kommunikationen	2022-12-31	Insatser har genomförts under året. Bland annat har en föreläsning om strategisk intern kommunikation hållits. Stöd har erbjudits till cheferna kring intern kommunikation.

Verksamhetsmål: Vi ska en investeringsstrategi som ger grund för ett långsiktig ägande


Bolaget har under året med att ta fram affärsplaner för de mest prioriterade fastigheterna. Arbetet inom dessa områden fortgår under kommande år. Bolaget har även uppdaterat projekteringsanvisningarna och kommer att arbeta med att implementera dessa under kommande år.

Aktiviteter	Slutdatum	Analys
✓ Ta fram affärsplaner för de viktigaste fastigheterna inom varje förvaltningsområde	2022-12-31	Affärsplaner för de viktigaste fastigheterna har arbetats fram under året.
✓ Arbete för att utveckla bolagets projekteringsanvisningar	2022-12-31	Arbete har genomförts för att uppdatera bolagets projekteringsanvisningar.

Verksamhetsmål: Vi ska ha väl utvecklade underhållsplaner

Bolaget har arbetat vidare med fastigheternas underhållsplaner. Bolaget kommer att använda fastighetssystemet som systemstöd för bolagets arbete med underhållsplanering.

Under året har bolaget tagit fram en underhållsstrategi som antagits i styrelsen. Strategin pekar på prioriteringar avseende underhåll.

Aktiviteter	Slutdatum	Analys
✓ Framtagande av underhållstrategi för bolaget	2022-12-31	Bolaget har tagit fram en underhållsstrategi som antagits i styrelsen i december.
✓ Vid behov av periodiskt underhåll prövar bolaget stadens strategiska behov av fastigheten i dialog med berörd förvaltning, kommunstyrelsen och Stadshus AB 	2022-12-31	Har skett löpande och i dialog med staden.
✓ Arbete med att utveckla underhållsplaneringen och säkerställa systemstöd	2022-12-31	Bolaget har under året arbetat vidare med att utveckla fastigheternas underhållsplaner. Bolaget kommer att använda fastighetssystemet för hantering av underhållsplaneringen.
✓ Inhämta synpunkter från direkthyresgäster om underhållsplanering	2022-12-31	Inhämtas i samband med bolagets hyresgästenkät.





Aktiviteter	Slutdatum	Analys
✓ Informera stadens förvaltningar om fastigheternas underhållsplaner	2022-12-31	Avdelningen har i samverkan med fastighetsavdelningen fortsatt arbetet för att det ska finnas väl utvecklade underhållsplaner. Under året har underhållsmöten genomförts som är en viktig del i dialogen med stadens förvaltningar.

Verksamhetsmål: Vi ska ha en väl fungerade informationsförvaltning

Bolaget har under året arbetat vidare informationsförvaltningen inom bolaget. Under året infördes det stadsgemensamma systemet eDok på bolaget. Systemet används bland annat för styrelsehantering och registratur. Bolaget har även arbetat vidare med den information vi har kring bolagets fastigheter.

Bolaget har även arbetat vidare med att stärka informationssäkerhetsarbetet genom bland annat översyn av rutiner och utbildningsinsatser för medarbetare. Vidare arbete för att stärka informationssäkerheten planeras kommande år.








Aktiviteter	Slutdatum	Analys
✓ Sprida information om avtal inom bolaget	2022-12-31	Information om bolagets nya avtalsdatabas har givits vid bolagsinformation.
✓ Säkerställa fastighetsinformation	2022-12-31	Bolaget har under året arbetat med att säkerställa gallring och arkivering av fastighetsinformation. Detta utgår från bolagets hanteringsanvisningar.
✓ Implementering av eDok	2022-12-31	Implementation av eDok har skett. Ett flertal utbildningstillfällen har genomförts introducera användarna till det nya systemet.
🎬 Utveckla digital information i fastighetsförvaltning	2023-12-31	Finns med som ett delprojekt i det kommande projektet digitala Micasas. Planering skett under året och projektet kommer att starta upp under kommande år.
✓ Genomföra en bolagsövergripande riskanalys avseende informationssäkerhet och personuppgiftshantering 	2022-12-31	Riskanalys är utförd och utifrån analysen har åtgärder genomförts. Arbetet med åtgärder för att stärka informationssäkerheten fortsätter under 2023.
✓ Utveckla systemstöd för registerförteckning 	2022-12-31	Bolaget har under året arbetat med att uppdatera befintliga och lägga in nya processer som hanterar personuppgifter i Draftit. Bolaget utökad användning av systemet så det kan hantera risk- och konsekvensbedömning och rapportering av personuppgiftsincidenter.
✓ Genomföra DSO:s råd, risk-konsekvensanalys, utbildning, uppdatera rutiner	2022-12-31	Bolaget har under året genomfört en GAP-analys för att identifiera områden för att stärka informationssäkerheten och personuppgiftshantering. Utifrån analysen har bolaget genomfört ett antal åtgärder, däribland utbildningsinsatser och utveckling av rutiner. Arbetet fortsätter under 2023.



Verksamhetsmål: Våra fastigheter ska ha en god inomhusmiljö

Bolaget har under året arbetat vidare med öka användningen av Byggvarubedömningen för att säkerställa bra materialval i bolagets fastigheter. Utbildningsinsatser har genomförts för såväl personer inom bolagets som externa. Under året har ett antal ventilationsaggregat bytts ut eller moderniserats i



det planerade underhållet. Ett nytt avtal för mer strukturerad mätning, kontroll och uppföljning av radon har upphandlats. Utöver det så har genomförande av skötsel och rengöring av ventilationskanaler tydliggjorts i driftavtalet.

Indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Analys
Andel byggnader där radonhalten understiger 200 bq/kbm i vistelseutrymmen oaktat ålder på mätning, % 	64 %	100 %	En handlingsplan för att öka uppföljningen av radon under kommande år är framtagen.
Andel byggnader där radonhalten understiger 200 bq/kbm i vistelseutrymmen och där mätningen inte är äldre än rekommenderade 10 år. 	46 %	100 %	
Andel byggnader inom beståndet som har en radonmätning (oaktat ålder på mätningen) 	81 %	100 %	
Andel projekt som fört in produkter i sin loggbok i BvB, % 	45	100	Bolaget har arbetat med att höja användandet av Byggvarubedömningen genom utbildning och uppföljning. Arbetet fortlöper under kommande år.
Andel avslutade projekt som levererat en digital loggbok från BvB, % 	100	100	
Andel använda produkter som accepteras eller rekommenderas i BvB, % 	84,33 %	90 %	Målet bedöms vara uppfyllt. Det procentuella utfallet varierar från dag till dag med decimalers skillnader runt 90%.
Andel ramavtalsrelaterade åtgärder som fört in produkter i sin loggbok, % 	38,3 %	100 %	







Aktiviteter	Slutdatum	Analys
✓ Mätplan för radon skapas	2022-12-31	Ett nytt avtal för mer strukturerad mätning, kontroll och uppföljning av radon har upphandlats. Utöver det så har genomförande av skötsel och rengöring av ventilationskanaler tydliggjorts i driftavtalet.
✓ Utbildning gällande BvB hålls	2022-12-31	Interna och externa utbildningar har hållits.
▶ Utred förutsättningar för och genomför kemikaliesmart arbetsplats (VoB) 	2023-12-31	En lämplig fastighet i nyproduktion har identifierats där ett projekt avseende kemikaliesmart arbetsplats kommer initieras.
▶ Löpande identifiera vilka kemikaliekrav som är relevanta att ställa genom behovs- och marknadsanalys. 	2023-12-31	Bevakning sker kontinuerligt genom BVB och nätverk med systerbolagen.



Verksamhetsmål: Våra fastigheter ska ha en god energiprestanda

Bolaget har under året arbetat med att sänka energianvändningen tillsammans med driftleverantörerna. Utfallet visar att bolaget energianvändning har gått ner under året. Bolaget arbetar även med








energifrågan i projekt, såväl i ombyggnadsprojekt, som i nybyggnadsprojekt. Under året har även bolaget arbetat med att byta ut armaturer.

Indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Analys
Minskad energianvändning, köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²) (r12) 	115,92	121,7	
Andel större ombyggnader där köpt energi minskar med minst 30 procent 	100 %	100 %	
EI- och värmeproduktion baserad på solenergi 	342	410	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.
Minskning av ton CO ₂ e till år 2023 	364	340	
Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter 	4,78	4	
Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt 	100 %	100 %	Nybyggnadsprojektet i Rinkeby följer stadens miljöprogram. Målet är att byggnaden ska nå certifiering enligt miljöbyggnad silver.



Aktiviteter	Slutdatum	Analys
✓ Energikartläggning genomförs	2022-12-31	Energikartläggning har genomförts enligt plan.
✓ I större projekt prövas alltid energieffektiviserade åtgärder	2022-12-31	I de pågående ombyggnadsprojekten har primärenergiberäkningar genomförts. Mätning av faktisk verifierad förbrukning kommer ske med driftsatt fastighet och verksamhet.
✓ Energimål sätts i fokusfastigheter	2022-12-31	Under året har ett intensivt arbete pågått för att minska energianvändningen utifrån nya driftavtalet och med åtgärder. I de aktuella fokusfastigheterna har insatser gjorts och följts upp.
✓ Effektivisering av styrning av fastigheterna 	2022-12-31	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.
✓ Pilot med AI-styrning av två fastigheter 	2022-12-31	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.
🎯 För dialog med staden kring gröna hyresavtal	2023-12-30	





Aktiviteter	Slutdatum	Analys
✓ Säkerställa att mål sätts i ett tidigt skede avseende minskning av köpt energi i större ombyggnader 	2022-12-31	Energifrågor tas upp i ett tidigt skede vid större ombyggnationer.
▶ Installation av två nya solcellsanläggningar 	2022-12-31	Bolaget har under året installerat tre nya solcellsanläggningar.
✓ Ställa krav vid upphandling som leder till minskade utsläpp av koldioxid	2022-12-31	Årlig avstämning med hållbarhetsansvarig. Krav måste anpassa vid respektive upphandling. Hållbarhetsansvarig meddelar ev. löpande ändringar till inköpsenheten.
✓ Aktivt delta i stadens arbete kring LCA 	2022-12-31	Bolaget har uppdaterat mallar och checklistor så LCA ingår i den löpande processen vid nyproduktion.
✓ Genomföra underhållsprojekt där belysning moderniseras 	2022-12-31	Micasa har under året genomfört ett antal belysningsprojekt enligt underhållsplan där effektivare belysning och belysningsstyrning installerats.
✓ Utred möjligheten för utfasning av direktverkande el 	2022-12-31	Micasa har under året sålt en fastighet med direktverkande el och har idag bara sex fastigheter med direktverkande el bland annat de fyra fastigheterna Ansgar 14-17 där investeringsvolymerna inte rättfärdigar annan lösning än fjärrvärme. Stockholm exergi har sedan flera år planerat en utbyggnad i området som ännu inte nått de aktuella fastigheterna.

Verksamhetsmål: Vi ska ha klimatsäkra fastigheter

Under året har bolaget arbetat fram en strategi för värmebölja som ska vara ett verktyg för handlingsplaner samt planering och prioritering av åtgärder. Strategin är ännu inte beslutad. Ett antal åtgärder i riskfastigheter har genomförts i det planerade underhållet och hänsyn tas till klimatrisker i underhållsplaneringen. Ett arbete med att ta fram en kontinuitetsplan för varje fastighet har inletts.

Aktiviteter	Slutdatum	Analys
✓ Stadens dagvattenstrategi används vid projektering av nyproduktion	2022-12-31	Bolaget tar hänsyn till stadens dagvattenstrategi och tomtens förutsättningar vid planeringen av nyproduktion.
✓ Ta hänsyn till klimatrelaterade risker vid planering av nyproduktion 	2022-12-31	Micasa har under året genomfört ett antal klimatåtgärder gällande såväl översvåmningsrisker 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.
▶ Genomföra klimatåtgärder i planerat underhåll 	2022-12-31	Micasa har under året genomfört ett antal klimatåtgärder gällande såväl översvåmningsrisker 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.






Aktiviteter	Slutdatum	Analys
✓ Utveckla och fördjupa risk- och sårbarhetsanalys för värmebölja och skyfall för verksamheter samt fastigheter och upprätta handlingsplaner där påverkan kan bli kritisk. 	2022-12-31	Bolaget har genomfört en risk- och sårbarhetsanalys i enlighet med stadens direktiv.
✓ Initiera samarbete med bolag och förvaltningar kring dagvattenhantering 	2022-12-31	Micasa har under året tagit kontakter och utbytt information med såväl förvaltningar som andra bolag, men inget konkret samarbete har inletts.

Verksamhetsmål: Vi ska hantera avfall på ett korrekt och effektivt sätt

För att minska mängden avfall startade ett pilotprojekt under året avseende återbruk och cirkularitet vid ombyggnad av en större fastighet i söderort. 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.

Ett arbete har genomförts för att implementera gemensamma avfallskrav och säkerställa återbruk i projekt. Bolaget har byggt upp lager för återbrukat material och återbrukar såväl internt som externt material såsom till exempel vitvaror, innerdörrar och tekniskt installationsmaterial. I projekten dokumenteras och rapporteras avfallsvolymer och fraktioner.

Indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Analys
Matavfallsinsamlingsmöjlighet erbjuds 	92,23 %	90 %	Micasa har under året iordningställt matavfallsinsamling i flera fastigheter
Materialåtervinning vid projekt 	90	70	

Aktiviteter	Slutdatum	Analys
✓ Öka antalet insamlingsställen för matavfall 	2022-12-31	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.
✓ Öka andelen återbruk i projekt	2022-12-31	Pilotprojektet för cirkulärt byggande har fortgått enligt plan. Projektet har lett till ett ökat återbruksfokus inom bolaget vilket har lett till att exempelvis vitvaror och fönster har kunnat återbrukas även i andra projekt.
✓ Genomföra pilotprojekt avseende cirkulärt byggande	2022-12-31	Se den andra aktivitet gällande återbruk.
✓ Implementera "gemensamma" avfallskrav i byggprojekt	2022-12-31	De gemensamma avfallskraven har implementerats i byggprojekten. Dessa har arbetats in i byggprojektens miljöplaner vilket utgör projektens styrande handlingar.



Aktiviteter	Slutdatum	Analys
✓ Hantering och mängder av avfall ska rapporteras in till fastighetsutveckling och fastighetsavdelningen för sammanställning	2022-12-31	Statistik av avfallsdata har skickats till miljösamordnare för dokumentation och sammanställning

Verksamhetsmål: Vi ska ha en verksamhetsstyrning som medför kostnadseffektivitet och prognossäkerhet

Bolaget har under året arbetat med att utveckla verksamhetsstyrningen. Bland annat har ett arbete för att förtydliga och förenkla bolagets mål inför 2023 genomförts. Bolaget har arbetat vidare med strukturer för avtalsuppföljning och utveckling av ledningssystemet.

Arbete med att utveckla bolagets ledningssystem har pågått under året. Bland annat har arbetsätt gällande upphandling, konst och omvärldsbevakning setts över. En utbildning har genomförts för beställare och projektledare avseende projektprocessen.

Indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Analys
Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts	100 %	100 %	
Andel administrations- och indirekta kostnader	3,9 %	4,4 %	
Avvikelse investeringsbudget, %	465	745	Skillnaden mellan budget och prognos beror på förseningar i ett antal projekt.
Driftkostnad/kvm	585	596	
Andel upphandlingar där marknaddialog har genomförts	15	80 %	





Aktiviteter	Slutdatum	Analys
✓ Utveckla bolagets arbete med avtalsuppföljning	2022-12-31	Arbete har pågått under året för implementera ny modell för avtalsuppföljning. Utbildning i modellen genomförs i början av 2023.
▶ Öka användningen av bolagets verksamhetsledningssystem	2023-12-31	Bolaget har under året arbetat med att uppdatera arbetsätt i ledningssystemet. En utbildningsinsats avseende projektprocessen har hållits för beställare och projektledare. Vidare arbete planeras till nästa år för att öka användningen av ledningssystemet.
✓ Ta fram en hyresförhandlingsmodell tillsammans med Hyresgästföreningen	2023-12-31	Modellen är framtagna och 2023 blir första året när modellen används.

Verksamhetsmål: Vi ska utveckla vår fastighetsportfölj för att möta framtida behov av vård- och omsorgsbostäder och seniorbostäder

I enlighet med den stadsövergripande äldreboendeplanen har planeringen fortgått för nybyggnation av vård- och omsorgsbostäder 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.

Aktiviteter	Slutdatum	Analys
✓ Utöka bolagets kompetens inom området byggnation i trä och fatta beslut om ett projekt som ska byggas i trä 	2022-12-31	Micasa deltar tillsammans med systerbolagen i ett projekt kring träbyggnation samt har fortlöpande bedrivit ett internt arbete med kompetenshöjande insatser kring träbyggnation och hybridhus. Förutsättningarna för träkonstruktion prövas i ett seniorbostadsprojekt i söderort.
✓ Där förutsättningar finns lokaliseras verksamhet/byggnad med hänsyn tagen till omgivningsförutsättningar	2022-12-31	Görs i möjligaste mån, men utifrån de förutsättningar som ges vid markanvisning är inte alternativen så omfattande.
▶ Plan och strategi för utbyggnad av seniorboende revideras 	2023-12-31	Bolaget har inletts 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.
✓ Fortsatt samarbete med äldreförvaltningen kring smarta lås i seniorbostäderna 	2022-12-31	Införandet av smarta lås har fortgått i bolagets seniorbostäder. Bolaget har löpande deltagit i projektets referensgrupp.
✓ Bolaget utreder noggrant möjligheten att överlåta ett pågående vård- och omsorgsboendeprojekt, i planeringsskede, till extern byggaktör, för tredjepartsuthyrning till staden och för dialog med stadsdelarna kring frågan 	2022-12-31	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 driftskostnadsperspektivet har skett.
✓ Ramprogrammet för vård- och omsorgsboende revideras	2022-12-31	Bolaget har under året reviderat ramprogrammet för vård- och omsorgsboende.