



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

Sid. 1 (20)
2024-01-15

Verksamhetsplan 2024

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

| | |
|---|-----------|
| Sammanfattning..... | 3 |
| Ekonomisk analys | 3 |
| 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden..... | 5 |
| 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning..... | 7 |
| 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla..... | 12 |

Sammanfattning

Bolaget kommer under 2024 fortsätta att arbeta utifrån stadens äldreboendeplan avseende utbyggnad av vård- och omsorgsboende och bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder.

Bland annat fortgår arbete med projekt i åtta fastigheter för anpassning till seniorbostäder. Anpassningarna planeras ge ett tillskott på drygt 700 lägenheter med inflyttning under 2024 och 2025. Information och marknadsföring av seniorbostäder som boendeform kommer att fortgå och behöva intensifieras med anledning av bolagets stora utökning av seniorbostäder under de kommande åren. Utöver det arbetar bolaget vidare att tillskapa fler friliggande LSS-boenden och gruppboenden utifrån stadens behov.

Flertalet av bolagets fastigheter behöver större underhållsinsatser som kräver evakueringar inom de närmaste åren. En fastighetsutvecklingsplan är under framtagande för att kunna hantera denna utmaning. Arbetet görs ur ett stadsövergripande perspektiv och samspelar med stadens äldreboendeplan och den nyproduktion som är planerad. Planen avser att belysa vilka totalupprustningar som krävs i de fastigheter som staden långsiktigt har behov av.

Bolagets huvudsakliga uppgift är att tillhandahålla välskötta, trygga och tillgängliga bostäder till stadens äldre och personer med funktionsnedsättning, samt till av staden prioriterade grupper. Bolaget kommer att fortsätta arbeta för att öka tryggheten i och runt bolagets byggnader med bland annat trygghetsinventeringar och översyn av skalskydd. Insatser kommer även göras för att stärka fastigheternas beredskap för klimatförändringar med extrema värmeböljor, kyla och skyfall. Utredningar tillsammans med expertis och omvärldsbevakning skapar översyn av behovet av reservkraft, energilagring och smarta passiva byggkomponenter för stabil och förutsägbart klimatskydd i byggnader och dagvattenhantering inom kvarteret.

Bolaget kommer arbeta vidare med att minska energianvändning och öka andelen förnyelsebar energi genom att installera nya solcellsanläggningar. Bolaget kommer även att arbeta vidare med cirkulärt byggande i ett flertal projekt och se över möjligheten att göra detta i ett nybyggnadsprojekt.

Ekonomisk analys

Resultatet efter finansiella poster beräknas uppgå till minus 14 mnkr (25). Budgeterade intäkter förväntas uppgå till 1 169 mnkr (1 087). I stort följer intäkterna tidigare år på objektsnivå. Hyresjustering på bostäder förhandlades med Hyresgästföreningen, vid budgeteringen görs en intern uppskattning i avvaktan på att förhandlingen ska bli klar. Oktoberindex som grund för justering på lokalavtalen till 2024 är 6,5 procent. Det är något högre nivå på tomställda lokaler och bostäder under 2024 på grund av kommande och pågående ombyggnationer.

Bolaget gör vissa uppjusteringar avseende fastighetskostnaderna dock inte i linje med den allmänna kostnadsutvecklingen vilket kommer kräva effektiviseringar. De taxebundna kostnaderna ökar mycket, taxan avseende vatten och avlopp ökar med cirka 25 procent, avfall cirka 24 procent och priset på fjärrvärme ökar med 12 procent. För att kunna upprätthålla fastigheterna i bra skick fortsätter bolaget lägga stora resurser på det planerade underhållet som bolaget kostnadsför, det vill säga åtgärder som inte blir stora projekt. Bolaget kommer att fortsätta lägga stort fokus på uppföljningen av bolagets tre driftleverantörer, det är ett av bolagets större avtal och påverkar stor del av kostnaderna för skötsel och reparationer. Tomträttsavgälderna kommer successivt att öka när avtalen skrivs om, några fastigheter får denna höjning redan nästa år. Elkostnaderna beräknas bli något lägre jämfört med föregående år. Totalt förväntas fastighetskostnaderna uppgå till 577 mnkr (547).

Budgeterade avskrivningar förväntas uppgå till 313 mnkr (314) och utrangeringar till 5 mnkr (6).

Budgeterade administrationskostnader förväntas uppgå till 36 mnkr (38).

Budgeterade personalkostnader förväntas uppgå till 124 mnkr (109). Bolaget har anställt mer personal för bland annat projektverksamheten för att kunna möta behovet när fler stora projekt ska genomföras de kommande åren.

Budgeterat räntenetto uppgår till 128 mnkr (49). Nivån justeras för att möta resultatnivån som rapporterats i flerårsbudget. Dock har utvecklingen på den finansiella marknaden förändrats betydligt sedan siffrorna sattes. Redan nu beräknar bolaget att utfallet för räntekostnaderna kommer att vara 160 mnkr, det betyder att bolaget förväntas gå med underskott med cirka 46 mnkr istället för underskott med 14 mnkr.

Stor del av bolagets fastigheter hyrs ut till staden. Samverkansavtalet mellan Micasa och Stockholms stad är styrande för hur hyresavtalen ska utformas och hyran sättas. 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. Bolaget har fått i uppdrag att tillsammans med Kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB se över samverkansavtalet under året. Hyresnivåerna kommer fortfarande kunna vara konkurrenskraftiga och gynna staden långsiktigt i relation till andra alternativ. Översynen kommer möjliggöra genomförande av kommande investeringar och underhåll.

Investeringarna i om- och nybyggnation beräknas uppgå till 900 mnkr (624). Projektportföljen består av nyproduktion, större totalupprustningar, hyresgäst Anpassningar, drifttekniska uppgraderingar och underhåll. Det finns även en mindre del som avser tidiga skeden och utredningar som förberedande arbete inför de kommande årens investeringar. Flera stora projekt har upphandlats under 2023 för att starta under 2024. För att säkerställa att investeringsprojekten följer ekonomiska och kvalitativa parametrar är strategin att upphandla entreprenaderna i affärsmodellen samverkan. Bolaget fortsätter följa utvecklingen av hur prisökningen av byggmaterial och transporter kommer att påverka bolagets projekt. Bolagets projektverksamhet har ökat betydligt de senaste åren och kommer att fortsätta öka.

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, vilket ska stå klart 2027. Boendet ska innehålla 72 lägenheter. Bolaget planerar att komplettera vård- och omsorgsboendet med cirka 60 seniorbostäder och ett aktivitetscenter. Ett inriktningsbeslut har fattats av kommunfullmäktige under 2020 och detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden i december 2022. Prognostiserad projektkostnad är cirka 517 mnkr inkl. moms.

Hemsystemen – Enligt stadens äldreboendeplan har Micasa Fastigheter till uppgift att ersätta befintligt vård- och omsorgsboende på fastigheten Hemsystemen 1 med ett nytt, som ska stå klart 2030. Boendet ska innehålla 100 lägenheter och kompletteras med cirka 50 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 2026. Boendet ska innehålla 90 lägenheter, dagverksamhet och kommersiella lokaler. Ett inriktningsbeslut har fattats av kommunfullmäktige under 2020 och detaljplanen har varit 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 seniorbostäder. Genomförandet av projektet startade i slutet av 2020 och är slutfört 2023. Prognos för utfall projektkostnad cirka 275 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 seniorbostäder. Ett genomförandebeslut med den inriktningen fattades av kommunfullmäktige under 2020. Genomförandet startade andra kvartalet 2022. Prognostiserad projektkostnad är 424 mnkr inkl. moms. Färdigställandetid för projektet är Q2 2025

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 cirka 25 seniorlägenheter. Styrelsen fattade ett inriktningsbeslut i december 2022 vilket ska godkännas av kommunfullmäktige under våren 2023. Prognostiserad projektkostnad är 496 mnkr inkl. moms.

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

1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid

1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan

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

Bolagets fastigheter och utemiljöer ska ha goda miljöer för seniorer med en hög grad av tillgänglighet. Tillgänglighetsfrågor är en mycket viktig aspekt i arbetet med om- och nybyggnation av bolagets fastigheter. I enlighet med ramprogrammen för nyproduktion av seniorbostäder och vård- och omsorgsboenden är en hög grad av tillgänglighet en grundpelare såväl i de enskilda lägenheterna som i de gemensamma utrymmena och utemiljön. Där det är möjligt strävar bolaget även efter utökad nivå av tillgänglighet vid ombyggnation av befintliga lägenheter.

Tillsammans med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och övriga bostadsbolag inom stadens allmännyttan, har bolaget under senare år bedrivit projektet Tillgänglig bostad. Micasa Fastigheter kan utifrån det numera rapportera in lediga bostäder med tillgänglighetsmarkering till Bostadsförmedlingen via fastighetssystemet. Bolaget kommer under 2024 att fortsätta stötta systerbolagens arbete med motsvarande rapportering till Bostadsförmedlingen. Arbetet omfattar även fortsatt utvecklingen av checklista och kriterier för tillgänglighet. Bolaget kommer också fortsätta att bistå Bostadsförmedlingen gällande detaljerad information kring tillgänglighet inför kommande rapportering.

Ett reviderat förslag av stadens program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning har nyligen remitterats till bland annat Micasa Fastigheter. I enlighet med det reviderade programmet, som förväntas antas av kommunfullmäktige, kommer bolaget under året arbeta för att de fokusområden som bolaget berörs av uppdateras och implementeras i bolagets övergripande tillgänglighetsprogram.

Stadens insatser till bland annat äldre personer som lever i hemlöshet är fortsatt prioriterat. Som ett led i detta arbete fortsätter bolaget att förmedla 25 seniorbostäder årligen via SHIS till personer över 65 år som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Micasa arbetar även med vräkningsförebyggande åtgärder som bland annat innebär att bolaget handlägger alla hyresärenden individuellt med målet att undvika vräkning av bolaget direkthyresgäster. Därutöver fortsätter bolaget samarbetet med övriga aktörer inom staden gällande boende för nyanlända. Vid eventuell tomställning ser bolaget till exempel alltid över

möjligheten till att temporärt hyra ut bostäder och lokaler i avvaktan på permanent användning för bolagets prioriterade målgrupper.

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

Bolaget bidrar till att skapa en äldrevänlig stad genom att tillhandahålla och tillskapa tillgängliga och trygga bostäder som kan möta behoven hos stadens ökande antal äldre. Arbetet fortgår utifrån bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder både vad gäller nyproduktion och ombyggnation i befintliga fastigheter. Bolagets ramprogram för nyproduktion av seniorbostäder är vägledande i arbetet som baseras på kunskap om äldres önskemål och behov för att skapa trygga och tillgängliga lägenheter med målet att stödja och underlätta ett självständigt liv samt öka förutsättningar för kvarboende.

I bolagets seniorbostäder är möjlighet till social gemenskap en viktig aspekt som också utgör en del av målen för en äldrevänlig stad. Utgångspunkten är att det ska finnas tillgång till lokaler för social gemenskap som möjliggör ett aktivt liv och bolaget ger också stöd för att bilda och hålla samman trivselsråd för att öka gemenskapen inom boendet. Trivselsråden har på så sätt också kommit att bli en ytterligare trygghetsfaktor för bolagets hyresgäster.


Vid majoriteten av bolagets seniorboenden finns därutöver tillgång till aktivitetscenter som drivs av respektive stadsdelsförvaltning. Bolaget för vid behov en dialog med stadsdelsförvaltningarna kring möjligheten att tillskapa aktivitetscenter där det i dagläget saknas och aktivitetscenter planeras in i bolagets kommande nyproduktion av seniorbostäder. I samråd med stadsdelsförvaltningarna, kommer bolaget under året att ta fram ett ramprogram för aktivitetscenter i tillkommande såväl som i befintliga seniorbostäder.



Micasa medverkar också i en arbetsgrupp under ledning av exploateringskontoret för att arbeta vidare med utvecklingsområden som rör äldrevänliga bostäder.

I enlighet med budgetuppdraget om att undersöka efterfrågan av fler seniorbostäder med HBTQI-inriktning, kommer bolaget inom kort att ta kontakt med företrädare för hyresrättsföreningen ”Regnbågen” som sedan 2013 förhyr ett antal seniorbostäder av Micasa med denna inriktning.

Det kvalitetsutvecklingsarbete avseende vård- och omsorgsboenden som äldreförvaltningen har inlett, är i dagläget avgränsat till att inte omfatta byggnader och utemiljö. Micasa avser dock följa utvecklingsarbetet och dess resultat i syfte att identifiera eventuella synpunkter och erfarenheter i befintliga verksamheter som kan tas tillvara i bolagets ramprogram för nyproduktion av vård- och omsorgsboende.

Bolaget deltar i det årliga arbetet med att revidera stadens äldreboendeplan. Bolaget ska ha en ledande roll i äldreboendeplaneringen och uppföra nya seniorbostäder och vård- och omsorgsboenden för att möta behoven hos den åldrande befolkningen. Arbetet kommer därutöver att fortgå vad gäller planeringen av den nybyggnation av vård- och omsorgsboenden som hittills har fastställts med staden som huvudman fram till 2040. Samtliga nybyggnationer planeras i enlighet med bolagets reviderade ramprogram för vård- och omsorgsboende i syfte att bli trygga, trivsamma och resurseffektiva boenden.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|--------|-------------|---|
|  Ljudanpassa samtliga fastigheter med bristfälliga hörselmiljöer | | | | Fortsatt inventering och åtgärder för att säkerställa bra hörselmiljöer i fastigheterna |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|--------|-------------|--|
|  Tillsammans med berörd stadsdelsnämnd säkerställa gemensamhetsytor och aktivitetscenter i tillkommande såväl som befintliga seniorbostäder | | | | Dialog med stadsdelsförvaltningar för att utöka antalet aktivitetscenter alternativt utöka gemensamhetsutrymmen i fastigheter utan aktivitetscenter |
| | | | | I samråd med stadsdelsförvaltningar ta fram ett ramprogram för aktivitetscenter. |
| | | | | Delta i internationella samarbeten såsom EAN för erfarenhetsutbyte |
| | | | |  Micasa Fastigheter i Stockholm AB ska i samråd med intresseorganisationer undersöka efterfrågan för fler seniorbostäder med hbtqi-inriktning och påbörja planeringen för det, om behov finns |

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

För Micasa Fastigheter är det viktigt att skapa en estetiskt tilltalande närmiljö. Vacker och spännande konst är en självklar del inom Micasas fastigheter. De konstverk som bolaget äger och förvaltar syns i entréer, allmänna utrymmen och trädgårdar i och kring fastigheterna.

Vid ny-, om- och tillbyggnad placeras ny konst i fastigheten i enlighet med 1 %-regeln.

Under 2024 fortsätter sju olika 1%-projekt för konst i bolagets fastigheter varav tre beräknas bli klara under året.

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

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

Bolaget har i sin verksamhetsplan arbetat in relevanta miljökrav utifrån stadens tidigare miljöprogram och försökt ta höjd för kommande program med bilagor, som exempelvis klimathandlingsplanen.

Energieffektivisering ingår alltid vid om-, ny och tillbyggnadsprojekt liksom krav på att förbättra inomhusklimatet till nuvarande myndighetskrav. Bolaget arbetar parallellt vidare med driftoptimering av fastigheterna för att ytterligare minska energianvändningen och för att säkerställa en god inomhusmiljö.






Samtliga fordon inom Micasa är fossilbränslefria. Krav ställs i samband med samtliga relevanta upphandlingar på bränslekonvertering, förnybar andel och redovisning. I byggproduktionen arbetas det med elektrifiering av arbetsmaskiner, hållbara byggmaterialval och återbruk för att minska koldioxidpåverkan. I samband med projektering av ny- eller ombyggnation arbetas det på bred front med teknik och systemval som bidrar till minskade utsläpp både i samband med produktion och i förvaltning.










Bolaget driver sitt energiarbete genom ISO-standarden för energiledning vilket innebär att planer och framdrift ska finnas för alla fastigheter men med fokus på de som är mest krävande och därför har högst






potential. Ledningssystemet genomgår årliga revisioner och är certifierat av tredjepart.

För att öka mängden egenproducerad förnybar energi planeras ytterligare nya solcellsanläggningar. I samband med tak- och fasadprojekt beaktas möjligheten till installation av solpaneler. Bolaget har sett över möjligheten att byta uppvärmningskälla i fastigheter som värms med direktverkande el och kommer att vidta åtgärder där det funnits möjligt.

Under mandatperioden 2023-2026 ska energianvändningen årligen minska med 2,5 kWh/kvm för att slutligen ge 10% under perioden. Micasa Fastigheter ser fortsatt svårigheter i prioriteringen kring detta då omfattande energibesparingsarbete redan skett. Bolaget bedömer att en minskning med 8 procent under mandatperioden är nåbar. Bolaget kommer att fortsätta arbeta med driftoptimering, byta ut direktverkande el, byta ut belysning till LED och fortsätta att sätta upp digitala referensgivare för styrning för att minska energianvändningen. Utöver det krävs en minskning av energianvändningen med 30 % i ROT-projekt. Under 2024 kommer en energihandlingsplan för bolaget tas fram där arbetet konkretiseras ytterligare.


| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|--|---|--------|-------------|--|
|  Arbeta för att fler av bolagets nyproducerade seniorbostäder ska byggas helt i trä. | | | | Besöka träbyggnader och i dialog med marknaden och beställare samt byggherrar som byggt i trä, utreda möjligheter- och risker med träbyggnad |
| | | | | Utreda och besluta vilken plats/fastighet som skulle vara lämplig för Micasa. |
|  Bidra till att uppfylla stadens mål om att minska energianvändningen med 10 procent genom smart digital styrning, utfasning av direktverkande elsystem och energikrävande belysning samt energieffekviserande åtgärder vid renovering och ombyggnation | | | | Fortsätta utveckla fastighetsautomationssystemen. |
| | | | | Ventilations- och värmesystem moderniseras och injusteras |
|  Fortsätta arbetet för att skapa gröna och trevliga utemiljöer i anslutning till bolagets fastigheter i hela staden. |  Utemiljöindex | 87 | | I samarbete med stadsdelsnämnderna undersöka och säkerställa utemiljön vid demensboendena |
| | | | | Projekteringsanvisningar och ramprogram är styrande dokument i projektering och planering av utemiljöer |
|  Fortsätta arbetet med klimatanpassning av byggnader och utemiljöer med särskilt fokus på värmebölja | | | | Fortsätt dialog med staden och verksamheter avseende fjärrkyla |
| | | | | Utreda möjlighet för energilagring geoteknik, akvifer lagring och batterilagring. |
| | | | | Utvärdera passiva skydd i klimatskärmens egenskaper mot värmelaster och kyla för att öka klimatskalets U-värde och termiska skydd. |


| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|--|---|--------|----------------------------|--|
|  Fortsätta öka andelen återbrukat material vid ny- och ombyggnation | | | | Kravställa återbruk av material och arbetssätt i samband med upphandlingar. |
|  I huvudsak nå en miljöbyggnadsstandard minst miljöbyggnad silver | | | | Utreda certifiering enligt miljöbyggnad guld i 2024 års nyproduktion och kravställa silver i större ombyggnadsprojekt |
|  Inom ramen för svenskt och europeiskt klimatkontrakt 2030 arbeta med utvecklade samarbeten, innovativa arbetssätt och en ökad externfinansiering från staten och EU för att åstadkomma en snabbare klimatomställning | | | | Se över möjligheter att söka externa finansiering från EU |
|  Installera solceller på alla tak där det lämpar sig, vid nybyggnation såväl som på befintliga fastigheter | | | | Fortsatt projektering och installation av solceller |
|  Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen | | | |  Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen |
|  Utveckla arbetet med att skapa ett gott och svalt inomhusklimat även under värmeböljor och årets varma månader, samt hålla bolagets strategi för värmeböljor uppdaterad i enlighet med stadens miljöprogram | | | | Implementera åtgärder utifrån bolagets strategi för värmebölja |
| | | | | Kravställa åtgärder i klimatskal i samband med förfrågningsunderlag och täthet i konstruktioner för att hålla värme/kyla på rätt sida om klimatskalet. |
| | | | | Uppdatera bolagets strategi för värmebölja i enlighet med stadens miljöprogram |
| |  Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt | 100 % | Tas fram av nämnd/styrelse | |
| |  Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet | 100 % | | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|--|-----------------|----------------------------|-----------|
| |  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent | 100 % | | |
| |  Elproduktion baserad på solenergi | 468 MWh | 9 000 MWh | |
| |  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2) | 114 kWh/m2 | | |
| |  Köpt energi i stadens organisation | 93 GWh | 1 735 GWh | |
| |  Relativ energianvändning | 114 (kWh/enhet) | Tas fram av nämnd/styrelse | |

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

Micasa Fastigheter arbetar för att öka den biologiska mångfalden inom och kring sina fastigheter. Detta görs bland annat genom att släppa upp ängsmark, tillåta dödved, uppsättning av fågelholkar och bihotell, aktiva val av växtlighet och förstärkningsarter.


| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|--------|-------------|--|
| | | | | Prioritering av åtgärder för skyfall dokumenterat i ordinarie underhållsplan. |
| | | | |  Stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och trafiknämnden ska i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden, utbildningsnämnden, stadsdelsnämnderna, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och SISAB utreda hur effekter av värmebölja kan inkluderas och hanteras i stadsutvecklingsprocessen |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|--------|-------------|--|
| | | | |  Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB och i samråd med kommunstyrelsen påbörja arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall |
| | | | | Öka andelen av biokol |
| | | | | Ökad biologisk mångfald genom ängsmark |

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

Bolaget arbetar vidare med ägardirektivet om utbyggd laddinfrastruktur. De tekniska förutsättningarna för installation i bolagets garage har kartlagts. Fokus har varit 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 de enskilda uthyrningarna 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 2024 fortsätter arbetet. Ett viktigt steg för att komma vidare är att ta fram en affärsmodell för uthyrningarna. Bolaget har under 2023 gjort ett pilotprojekt på egna kontorsfastigheten i Husby. Erfarenheter från det projektet kommer att ge goda insikter i hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. En utmaning med utbyggnaden är att motivera miljoninvesteringar utan ekonomisk täckning samtidigt som bolagets ekonomi redan visar negativa siffror med anledning av stora investeringsbehov i befintliga fastigheter och kommande nyproduktion. Alternativ affärsmodell behöver utredas för att inte belasta bolagets ekonomi, och i förlängningen de äldre som bor i bolagets fastigheter.


| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|---|--------|----------------------------|-----------|
| |  Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur | 5 % | Tas fram av nämnd/styrelse | |

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

Micasa Fastigheter arbetar för att ha kontroll på de material som byggs in i våra fastigheter. Bolaget använder sig av Byggvarubedömningens kriterier för rekommenderade val av material och produkter. Genom att kontrollera vilka material som byggs in har bolaget koll på att andelen väderutsatt zink minskas och att verka för halogenfria materialval. Bolaget kommer under 2024 fortsätta arbeta med att källsortera byggavfall och öka det cirkulära byggandet.

Bolaget fortsätter arbetet med att kartlägga och åtgärda förekomsten av skadliga ämnen i och kring sina byggnader. Detta sker inom ramen för det planerade underhållsarbetet.

Stadens dagvattenstrategi efterlevs vid nyproduktion och arbete pågår kontinuerligt för att underhålla och förbättra fastigheternas system för hantering av dagvatten så att negativa effekter i samband med skyfall kan undvikas.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|---|--------|----------------------------|-----------|
| |  Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen | 100 % | Tas fram av nämnd/styrelse | |

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

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

Bolaget och staden står inför en historiskt stor utmaning då merparten av bolagets fastigheter är i 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 behöver göras. Flera stora upprustningar gör att investeringsvolymen kommer vara högre ett antal år tills underhållet och anpassningarna är åtgärdade. Ur ett långsiktigt perspektiv kommer dessa fastigheter 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 att vara lägre än tidigare. En fastighetsutvecklingsplan är under framtagande för att kunna hantera denna utmaning. Arbetet görs ur ett stadsövergripande perspektiv och samspelar med stadens äldreboendeplan och den nyproduktion som är planerad. Planen avser att belysa vilka totalupprustningar som krävs i de fastigheter som staden långsiktigt har behov av. Dialog har löpande skett tillsammans med Stadshus AB och stadsledningskontoret för hur bolagets ekonomi ska hanteras på bästa sätt. Som ett led i det här arbetet har bolaget fått i uppdrag att under 2024 i samarbete med kommunstyrelsen och Stadshus AB se över samverkansavtalet mellan bolaget och staden. I samband med det ska även resurstilldelning och utformning av äldreomsorgspengen, samt nettohyreskostnaden för nya vård- och omsorgsboenden ses över.

Bolaget har affärsplaner för samtliga strategiska fastigheter, där beskrivs fastigheten ur ett tekniskt, ekonomiskt och behovsmässigt perspektiv. Arbetet är ständigt pågående och uppdateras löpande. Ett viktigt underlag för dessa är bolagets underhållsplanering.








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. 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.

Bolaget fortsätter att arbeta för en effektiv verksamhet och administration. Arbetet fortsätter för att hålla

nere driftkostnaderna samtidigt som hög service kan ges till hyresgästerna. Som beställarorganisation är det viktigt att uppföljningen av upphandlade avtal görs samt kontroll av leverantörernas utförda arbeten. Bolaget fortsätter prioritera avtalsuppföljning och avtalsförvaltning för att ytterligare stärka arbetet kring uppföljning av bolagets upphandlade avtal.

Stor del av bolagets intäkter kommer från bostadshyror, vilken förhandlas årligen med Hyresgästföreningen. Bolaget och Hyresgästföreningen fortsätter använda den gemensamt framtagna hyresförhandlingsmodellen. Modellen ska främja en mer transparent och systematiserad hyresförhandlingsprocess.

Bolaget bevakar möjligheten att söka extern finansiering från staten och EU inom ramen för svenskt och europeiskt klimatkontrakt 2030 för att stärka den ekologiska och sociala hållbarheten. Vidare kommer bolaget verka för fler utvecklade samarbeten och innovativa arbetssätt för att åstadkomma en snabbare klimatomställning.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|--|----------|-------------|---|
| |  Andel administrations- och indirekta kostnader | 5,3 % | | |
| |  Avvikelse investeringsbudget, % | 900 mnkr | | |
| |  Direktavkastning | 3,22 % | | |
| |  Driftkostnad/kvm | 686 | | |
| |  Resultat efter finansnetto(mnkr) | -14 | | |
| |  Soliditet, % | 25,1 | | |
| | | | |  Kommunstyrelsen ska i samarbete med Stockholms Stadshus AB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB se över samverkansavtalet mellan staden och dotterbolaget. I samband med detta även titta på resurstilldelningen och utformningen av äldreomsorgspengen, samt nettohyreskostnaden för nya vård- och omsorgsboenden |

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

Bolaget fortsätter utveckla sitt arbete utifrån Stockholm stads näringslivspolicy. Micasa Fastigheter är ledande inom segmentet boende för äldre inom kommunen och huvuduppdraget är att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler till stadens verksamheter. Bolagets verksamhet inom samhällsfastigheter bedrivs på en konkurrensutsatt marknad och privata aktörer ökar sin närvaro parallellt med bolaget. Stadens äldreboendeplan säkerställer en blandning av nyproduktion fördelat på privata alternativ och den nyproduktion som bolaget bedriver.



Bolagets uppdrag är att tillhandahålla lokaler för stadens verksamheter samt hyresrätter för seniorer. En viss del av lokalerna hyrs ut till privata lokalhyresgäster. Bolaget arbetar för att det ska bli en bra sammansättning av hyresgäster inom fastigheterna. Bolaget ska erbjuda ett utbud som kompletterar de

huvudsakliga kundernas behov och önskemål. Genom att säkerställa att hyresgästerna har bra 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 inom 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 informera om affärsmodell. Bolaget ingår och arbetar aktivt i Rättvist byggande tillsammans med övriga fastighetsbolag inom staden. Arbetet syftar till att motverka ekonomisk brottslighet, illegal arbetskraft och oegentligheter i byggbranschen. Arbetet omfattar tydliga arbetsrättsliga villkor, utbildningar, kartläggning av underentreprenörer samt oannonserade fysiska kontroller på byggarbetsplatser. För övriga upphandlade avtal fortsätter bolaget att prioritera det interna arbetet med uppföljning av externa leverantörer och entreprenörer, vissa utvalda avtalsområden kommer väljas ut där externa kontroller kommer genomföras som ett komplement. Genom det här arbetet bidrar bolaget till stadens kraftsamling för att motverka välfärdsbrottslighet.

Bolaget 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.

Bolaget ska fortsätta att erbjuda Stockholmsjobb och utökat antal ferieplatser för att bidra till ökad sysselsättning bland ungdomar och långtidsarbetslösa.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|--|---|--------|----------------------------|---|
|  I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar | | | | Fortsätta följa upp ställda krav avseende sociala krav i upphandlade avtal. |
| |  Antal tillhandahållna platser för feriejobb | 18 st | Tas fram av nämnd/styrelse | |
| |  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar | 0 st | | |
| |  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb | 1 st | Tas fram av nämnd/styrelse | |

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

I enlighet med den stadsövergripande äldreboendeplanen fortgår arbetet i tidiga planeringsskeden gällande sex nybyggnationer av vård- och omsorgsboenden med Micasa som byggherre fram till 2031. Det reviderade ramprogrammet för vård- och omsorgsboenden är utgångspunkt vid nyproduktion. Då stadens långsiktiga mål har återgått till 60/40-principen vad gäller kommunalt respektive privat ägande av vård- och omsorgsboenden, har antalet boenden som Micasa ska uppföra fördubblats fram till 2040.

Bolaget deltar också i socialförvaltningens arbete avseende utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning. Arbetet har inriktats på att möjliggöra för fler friliggande LSS-boenden och gruppboendestäder enligt SoL utifrån stadens identifierade behov. Ett LSS-boende i Järva beräknas vara färdigställt under 2024. Därutöver fortgår arbetet med en detaljplan i Stureby samt markanvisningar för tre tomter i Skärholmen där markanvisning för ett LSS-boende har erhållits för en av tomterna. Bolaget deltar även i socialförvaltningens arbete med ett reviderat funktionsprogram för bostäder enligt LSS och SoL för personer med funktionsnedsättning.

Vad gäller nyproduktion av seniorbostäder fortgår bolagets plan för utbyggnad. Revidering av planen kommer att slutföras under året och förtydliga var i staden nya seniorboenden ska tillkomma och när i tiden dessa ska stå klara. Utbyggnaden ska följa den demografiska utvecklingen med ett särskilt fokus på stadsdelsområden med en högre grad av otillgängligt fastighetsbestånd. Planen förankras inom staden så att bolagets planering motsvarar stadens behov och äldreboendeplan, men behöver även utgå från bolagets kapacitet med hänsyn tagen till de stora underhållsbehov som finns i befintliga fastigheter samt att fler vård- och omsorgsboenden ska uppföras av Micasa.

Vid uppsägningar av befintliga boenden som stadsdelsförvaltningarna blockförhyr prövas alltid möjligheten till anpassning till seniorbostäder. Arbetet fortgår med projekt i sju fastigheter, där inriktnings- eller genomförandebeslut har fattats för omvandling till seniorbostäder. Omvandlingarna planeras ge ett tillskott på drygt 700 lägenheter med inflyttning fram till 2025. Utredningar i tidigt skede pågår för ytterligare fastigheter där seniorbostäder prövas. Tre av markanvisningarna som bolaget har erhållit för nyproduktion av vård- och omsorgsboende innehåller även cirka 130 nya seniorbostäder. Arbeta pågår därutöver med ytterligare tre fastigheter med nyproduktion av cirka 170 seniorbostäder. Ett antal ansökningar om markanvisningar har gjorts och där bolaget väntar på besked.

Merparten av Micasas fastigheter är byggda på 70- och 80-talet och står nu inför stora underhållsbehov. I den stadsövergripande boendeplanen ska hänsyn tas till Micasas analys av behovet av underhåll i befintliga vård- och omsorgsboenden. En första plan har tagits fram för genomförande av upprustningen som sträcker sig över en period om 11 år. Bolaget kommer därför att behöva lägga stort fokus på arbetet med de stora underhållsbehoven vilket högst väsentligt kommer påverka bolagets resurser under de kommande åren. Genomgripande upprustningar har redan startas i de fastigheter som är beslutade att de ska anpassas till seniorbostäder. Det kvarstår cirka 30 fastigheter där större upprustning behövs i närtid och där fastigheterna kommer att behöva tomställas inför genomförandet. Fastigheterna som berörs innehåller vård- och omsorgsboende, servicehus och seniorbostäder och det kommer därmed att krävas ett tätt samarbete med stadens verksamheter och hyresgäster för att upprustningen ska kunna planeras och genomföras på ett så bra sätt som möjligt.

För fastigheter med ett omfattande underhålls- och/eller ombyggnadsbehov, som långsiktigt inte bedöms strategiskt viktiga för bolaget, prövas även andra alternativ.





Bolaget har stort fokus på att uppnå positiva miljöeffekter och minskad klimatpåverkan. Bland annat eftersträvar bolaget alltid att nyproduktionen och större renoveringsprojekt som omfattas av ombyggnadskraven enligt PBL (plan- och bygglagen) ska certifieras enligt Miljöbyggnad klass Silver som lägsta målbild. Arbetet fortgår med energieffektiviserade åtgärder och att öka andelen egenproducerad energi genom att solceller ska monteras på lämpliga fastigheter. För att säkerställa att bra och hållbara materialval görs kommer arbetet fortgå med att öka användningen av byggvarubedömningen. Micasa fortsätter att ha fokus på cirkulärt byggande och att öka andelen återbruk och en utredning kommer göras kring möjligheten att ett nybyggnadsprojekt ska ha återbruksfokus. Arbetet fortgår med att stärka klimatskyddet i fastigheterna för att motverka extremväder såsom värme, kyla och nederbörd. Under året fortsätter även arbete med ökad kunskap om fastigheters klimatavtryck som ett led i arbetet med framtagande av klimatanalyser vid nyproduktion. Under året initieras även arbetet med att utreda om det finns stöd och möjlighet att utföra kommande nyproduktion i Slakthusområdet som fossilfri byggproduktion.


Flera av de som söker seniorbostad via Micasas särskilda förmedlingsregler har olika former av hjälpbehov vilket leder till ökade förväntningar på bolagets koncept för seniorbostäder. Det är därför viktigt att nå ut med information till stadens seniorer om vad Micasas seniorbostäder kan erbjuda och vartefter även se över möjligheten att utveckla servicen i seniorbostäderna. Information och marknadsföring av seniorbostäder som boendeform är också en prioriterad fråga som kommer att fortgå och behöva intensifieras med anledning av bolagets stora utökning av seniorbostäder under de kommande åren.

Micasas ambition är att hyresnivåerna ska hållas på en överkomlig nivå så att seniorbostäderna blir möjliga att hyra för så många som möjligt.

Fokus Järva

Bolaget bidrar i stor utsträckning till Fokus Järva. Detta bland annat genom att bolaget nyligen har byggt ett nytt vård- och omsorgsboende i Rinkeby, renoverat ett befintligt vård- och omsorgsboende och servicehus i Kista samt byggt om ett av husen som tillhör samma fastighet till 98 nya seniorbostäder som stod klara för uthyrning i början av hösten 2023. Bolaget har också byggt om en del av en fastighet i Tensta till ett nytt kontor som hyrs ut till stadsdelsförvaltningen och i samma fastighet pågår även en ombyggnation till 46 nya seniorbostäder med planerad inflyttning i början av 2024. Därutöver deltar bolaget i lokala fastighetsägarföreningar för att skapa trygga och attraktiva miljöer och bolagets kontor i Husby bidrar också till att stärka det lokala näringslivet.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|--------|-------------|--|
|  Fortsätta arbeta med den stadsövergripande boendeplaneringen och planen för nybyggnation av seniorboenden | | | | Slutföra revidering av planen för utbyggnad av seniorbostäder |
|  Pröva andra alternativ för fastigheter med underhållsbehov och som inte är långsiktigt strategiskt viktiga för bolaget. | | | | Vid behov av periodiskt underhåll prövar bolaget i dialog med stadsdelsnämnderna alternativ användning av fastigheten såsom omvandling till seniorbostäder |
|  Skapa fler bostäder för behov som finns i staden av boenden för äldre både biståndsbedömda och icke biståndsbedömda som målgruppen har råd att efterfråga genom nyproduktion eller i bolagets befintliga fastigheter | | | | Fortsatt arbete i enlighet med den stadsövergripande boendeplanen och planen för utbyggnad av seniorbostäder |
|  Skapa fler bostäder för behov som finns i staden enligt LSS och SoL som målgruppen har råd att efterfråga genom nyproduktion eller i bolagets befintliga fastigheter | | | | Fortsatt samarbete med socialförvaltningen för att möjliggöra fler boenden enligt SoL och LSS utifrån stadens behov |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|--------|-------------|---|
|  Utveckla arbetet med att integrera äldreboendeplaneringen och behovssituationen i arbetet med underhållsplaneringen | | | | Fortsatt arbete med bolagets fastighetsutvecklingsplan i dialog med stadsdelar och äldreförvaltningen |

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

Micasa fastigheter ska sätta strukturer för att bli en lärande organisation med målet att kunskap och kompetens inom bolaget ska tas tillvara på ett bra sätt. Övergripande utbildningsinsatser genomförs regelbundet för bolagets medarbetare.

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





Chefsutveckling sker regelbundet genom utbildning inom ledarskap och chefsdagar med utvalda teman. Ett chefsförberedande program ska tas fram under året, för potentiella chefer inom bolagets organisation.

Likabehandlingsarbetet ska utvecklas likväl arbetet med medarbetarhälsa.

Resultatet från den årliga medarbetarenkäten följs upp per enhet och handlingsplaner utformas för att utveckla organisationen. Temadagar för medarbetarengagemang ska genomföras.

Den väl genomarbetade onboardingen ska bli digital under året och dessutom ska en digital preboarding tillskapas.

Bolaget ska även utveckla arbetet med employer branding ytterligare.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|---|--------|----------------------------|--|
| |  Aktivt Medskapandeindex | 83 | 83 | |
| |  Sjukfrånvaro | 3 % | Tas fram av nämnd/styrelse | |
| |  Sjukfrånvaro dag 1-14 | 2 % | Tas fram av nämnd/styrelse | |
| | | | |  Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts |

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Beredskap

Bolaget fortsätter arbetet med att säkerställa kontinuitet av tekniska system (såsom el-, värme- och vattenförsörjning) i dialog med staden. Bolaget kommer under året fortsätta arbetet med besiktningar av skyddsrum och genomföra nödvändiga reparationer för att samtliga skyddsrum ska vara fullt funktionsdugliga. Fortsatt kontroller och dialog med hyresgäster kommer ske för att säkerställa att iordningställande av skyddsrum kan ske inom 48 timmar.

Bolaget fortsätter arbetet med att etablera och utbilda organisationen inom den framtagna krigsledningsplanens områden. En krigsövning kommer att genomföras under året.

Även arbetet med krisplanen kommer att vara i fokus. Genomgångar och övningar i krissituationer ska





genomföras.

Informationssäkerhet

Informationssäkerhet kommer att vara en högt prioriterad fråga under 2024. Bolaget inledde under 2023 ett arbete med att integrera informationssäkerhet som en viktig del av ledningens genomgång. Detta arbete kommer att fortgå och fördjupas under 2024.

Under 2023 genomfördes en intressent- och väsentlighetsanalys avseende informationssäkerhet. Denna pekade på vissa utvecklingsområden avseende utbildningsinsatser för att öka kunskapen om informationssäkerhet bland medarbetarna om informationssäkerhet och utveckling av vissa rutiner. Detta kommer att genomföras under 2024. Bolaget har även behandlat informationssäkerhetsrisker i samband med bolagets väsentlighets- och riskanalys (VoR). Utöver det fortsätter arbetet med informationsklassning och säkerställa att bolagets registerförteckning är aktuell under 2024.

Bolaget ska genomföra utbildningsinsatser för att öka kunskapen om informationssäkerhet under året.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|---|--------|----------------------------|---|
|  Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap. | | | | Fortsatt arbete med utbildning och övning vid höjd beredskap. |
| | | | | Upprätthålla god kondition i bolagets skyddsrum |
| | | | | Utreda behovet av reservkraft |
| | | | | Utreda behovet av vattenförsörjning samt möjliga alternativ vid bortfall av vattenleverans. |
| |  Andel elektroniska inköp | 75 % | Tas fram av nämnd/styrelse | |
| |  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts | 100 % | 81 % | |
| |  Genomförda åtgärder inom risk- och sårbarhetsanalys | 100 % | 100 % | |
| | | | | Genomföra utbildningsinsatser för att öka kunskapen om informationssäkerhet |
| | | | | Säkerställa rutiner i enlighet med stadens riktlinjer för informationssäkerhet |

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Micasa Fastigheter kommer under året att fortsätta arbeta med att stärka tryggheten i och runt bolagets fastigheter. Bolaget kommer att arbeta vidare med att stärka skalskyddet vid ett antal byggnader. Samarbete kommer att ske med polisen gällande tryggheten runt ett antal fastigheter. Bolaget kommer att följa upp upplevd trygghet i och kring bolagets fastigheter och utifrån detta ha en dialog med hyresgäster och vidta åtgärder. Trygghetsinventeringar för att stärka den fysiska och upplevda tryggheten kommer även att ske under året. Ett av fokusområdena kommer att vara att stärka den upplevda tryggheten i utemiljön kring bolagets byggnader utifrån växtlighet och belysning.

Det systematiska brandskyddsarbetet är en fortsatt prioriterad fråga för bolaget för att skapa trygga och







säkra fastigheter. Städning av bolagets fastigheter är även en fortsatt viktig fråga. Arbetet med upprustning av entréer i bolagets fastigheter fortsätter enligt bolagets framtagna entréprogram.


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.

Välfärdsbrott

Bolaget arbetar kontinuerligt för att säkerställa att inga välfärdsbrott sker i bolagets fastigheter och verksamhet. Uppföljning sker av leverantörer för att säkerställa att de arbetar i enlighet med lagar och förordningar. Bolaget är medlem i Rättvist byggande och inom ramen för detta sker ett antal kontroller i bolagets projekt för att säkerställa att inga oegentligheter sker och arbetsmiljökrav uppfylls. Under 2024 kommer även ett antal underhållsprojekt att kontrolleras inom ramen för detta arbete. Läs mer om bolagets arbete med Rättvist byggande under målområde 3.2.

Bolaget har även en visselblåstjänst dit vem som helst kan vända sig om de misstänker oegentligheter.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|---|--------|-------------|---|
|  Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan | | | | Utbildning inom hot/våld under året samt ta fram en likabehandlingsplan. |
|  Kraftsamla för att motverka välfärdsbrottslighet - i arbetet ingår att se över rutiner, säkerställa kontrollmekanismer, minska antalet underleverantörer samt upprätta egen kapacitet och rådighet | | | | Följa upp ställda krav avseende arbetslivskriminalitet i samtliga upphandlade avtal |
| | | | | Utreda vilka ytterligare krav bolaget ska ställa i sina upphandlingar för att motverka arbetslivskriminalitet |
| | | | | Utöka antal byggprojekt som kontrolleras via Rättvist byggande |
|  Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet | | | | Bolaget deltar i lokala fastighetsägarföreningar för att stärka tryggheten i närområdet |
|  Vidareutveckla och förstärka samverkan med relevanta externa aktörer i trygghets- och säkerhetsarbetet, exempelvis inom ramen för samverkansöverenskommelse med polis samt lokala strukturer för platssamverkan | | | | Bolaget deltar i lokala fastighetsägarföreningar för att stärka tryggheten i närområdet. Bolaget har även kontinuerlig dialog med polis avseende trygghet i och kring bolagets fastigheter. |
| |  Rent och snyggt | 72 | | |
| |  Serviceindex | 82 | | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|--|--------|-------------|-----------|
| |  Trygghetsindex | 83 | | |



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

Bolaget kommer under året att fortsätta att utveckla kvalitetsarbetet utifrån Stockholms stads kvalitetsprogram. Bolaget kommer att utveckla strukturer för att främja och arbeta med innovationsprojekt, starta upp ett internt innovationsråd och arbeta med kulturfrämjande åtgärder kring innovation. Utöver det kommer bolaget även arbeta vidare med digitalisering genom bolagets IT-råd och ständiga förbättringar genom bolagets ledningssystem samt utveckling av arbetssätt för bolagets förbättringsprojekt. Bolaget kommer under året att genomföra ett pilotprojekt gällande digitala informationstavlor i fastigheterna.

Under 2024 kommer bolaget fortsätta arbetet med att öka kundernas nöjdhet. Bolaget genomför bland annat hyresgästenkäter för att samla in kundernas åsikter om bolaget service och fastigheter. Dialog förs även med hyresgästerna genom dialogforum såsom husmöten, trivselråd och utvecklingsmöten för att fånga upp utvecklingsområden.

Ett aktivt arbete pågår för att säkerställa att likabehandling alltid sker inom organisationen. Bolaget ska också utveckla arbetet med likabehandling under året.

Bolagets kontor och webbplats är tillgänglighetsanpassade. Lagkrav på årlig lönekartläggning efterföljs och dessutom arbetar bolaget aktivt med att vara en föräldravänlig arbetsplats.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|--------|-------------|---|
|  Genom kontroll och uppföljning säkerställa att ekonomiska bidrag eller tillgång till lokaler inte ges till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män | | | | Utveckla rutinerna med bakgrundskontroller i samband med lokaluthyrning |
|  Involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag genom exempelvis medborgardialoger och medborgarbudgetar | | | | Bolaget för återkommande dialog med hyresgäster via trivselråd och lokala pensionärsföreningar. |
| | | | | Stärka interna strukturer för innovation |