

Utfallsrapport VB 2023

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling.....	3
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt.....	3
Analys	6
Bedömning av bolagets interna kontroll.....	6
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	6
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	6
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	7
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv.....	9
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	10
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring.....	10
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	16
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	16
2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giffria miljöer.....	18
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	18
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	18
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	21
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med	22
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	25
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	26
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	28
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt.....	30

Sammanfattande kommentar

Bolaget har under året fortsatt att arbeta utifrån stadens äldreboendeplan, där sex nya vård- och omsorgsboende med Micasa som byggherre planeras fram till 2031. Micasa arbetar även med att tillskapa nya seniorbostäder utifrån stadens mål. Projekt pågår för närvarande i åtta fastigheter. Dessa projekt ger ett tillskott på drygt 700 lägenheter med inflyttning under perioden 2023 till 2025. Under året har 98 nya seniorbostäder i Kista färdigställts efter anpassning.

Ett större antal av bolagets fastigheter är byggda på 70- och 80-talet och står inför stora underhållsbehov. Diskussion har genomförts med Stadshus AB och stadsledningskontoret för att kunna hantera bolagets ekonomi på bästa sätt. Planen har inte färdigställts och arbetet kommer att fortsätta under 2024.

Bolaget har under perioden arbetat med att öka tryggheten i och kring våra byggnader, bland annat genom översyn av skalskydd. Städning har varit ett fortsatt viktigt område. Under perioden har ett nytt städavtal implementerats och bolaget har tillskapat en ny tjänst för att följa upp avtalet.

Hållbarhet har varit en fortsatt viktig fråga. Arbeta pågår för att öka andelen förnybar energi som bolagets fastigheter producerar och minska energianvändningen. Bolaget arbetar även vidare med cirkulärt byggande och återbruk i ett flertal projekt.



Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Omsättning	1 111 622	1 087 258	1 100 762
Rörelsekostnader	-634 197	-584 600	-595 138
Avskrivningar	-307 093	-314 339	-306 250
Nedskrivningar och Utrangeringar			
Personalkostnader	-111 638	-109 000	-109 000
Övriga kostnader	-722	-5 700	-3 710
Finansnetto	-103 260	-48 619	-106 440
Resultat efter finansnetto	-45 288	25 000	-19 776

Resultatet efter finansiella poster uppgår till minus 45 mnkr. Budget för året var 25 mnkr. Vid rapportering av årsbudget gjordes en uppskattning att budgeten skulle vara minus 41 mnkr med anledning av högre räntekostnader, då budgetbeloppet är fast från rapporterad fleråring i augusti så behölls resultatet 25 mnkr i budget. Diskussion har genomförts och kommer fortsätta med Stadshus AB och stadsledningskontoret för att kunna hantera bolagets ekonomi på bästa sätt. Hyresintäkterna från staden behöver samspela med kostnaderna för drift och underhåll.

Intäkterna uppgår till 1 112 mnkr, budget för året var 1 087 mnkr. Det högre utfallet beror främst på att vissa effekter av index på lokalavtalen inte fångades upp i budget. Detta ger en effekt på cirka 5 mnkr.

Vidare har hyrestillägg från ombyggnationer inte fullt ut fångats upp i budget, främst med anledning av den ränta som används på tilläggen, vilket höjer utfallet. Detta ger en effekt på cirka 5 mnkr. Posten övriga intäkter ökar med cirka 13 mnkr, dessa intäkter budgeteras inte då de är osäkra. De består bland annat av kostnader som vidarefaktureras till hyresgäster, i posten inkluderas även elstöd på cirka 1 mnkr som erhöles under året. Resterande förändring beror av justeringar kopplat till förändring av hyresobjekt i projektfastigheterna.

Årets driftkostnader kopplade till fastigheterna uppgår till 593 mnkr, budget för året var 547 mnkr. Bolaget fortsätter lägga stort fokus på uppföljning av driftleverantörerna, det är ett av bolagets större avtal och påverkar stor del av kostnaderna för skötsel och reparationer. Kostnaderna för driftavtalet blev 7 mnkr högre än budget. Där fångades inte alla kostnader upp när budget för året sattes. Markskötsel har ökat med 9 mnkr. Dels tidigare års index som leverantören inte fakturerat tidigare år med 2 mnkr, vidare utfördes fler åtgärder i utemiljön än vad som var budgeterat med 7 mnkr. Snö- och halkbekämpning blev 4 mnkr högre än budgeterat då vädret i slutet av året var besvärligt jämfört med ett normalår som budgeten planeras efter. Vidare har kostnaderna ökat med 1 mnkr för säkerhet och bevakning, som en följd av obehöriga som tar sig in i fastigheter. Reparationer ökar med 3 mnkr jämfört med budget. Dock är kostnaderna 33 mnkr lägre jämfört med föregående år. Framdriften på planerat underhåll som kostnadsförs har varit hög, behovet i fastigheterna är fortsatt stort och fler åtgärder än planerat har utförts, utfallet var 26 mnkr högre än budgeterat. De större förklaringarna till det högre utfallet är att en större mängd vitvaror bytts ut än planerat med cirka 4 mnkr samt återställning efter vattensador med cirka 12 mnkr, vidare har vissa investeringsprojekt klassats om till kostnadsprojekt cirka 4 mnkr. Värmekostnaderna i inledningen av året har varit högre än förväntat med anledning av en kallare vår än normalt, kostnaderna var 2 mnkr högre än budgeterat. Kostnaderna för el var 6 mnkr lägre än budgeterat, vilket förklaras av 3 procent lägre förbrukning. Det är ett resultat av effektiviseringar, utbytestakt installationer samt driftoptimering. Kostnader för tomträttsavgälder och fastighetsskatt följer budget.

Årets avskrivningar uppgår till 307 mnkr, budget för året var 314 mnkr. Största förklaringen till skillnaden är avslutat projekt vård- och omsorgsboende, Kvarndörren 1, där det slutligen blev förändrade avskrivningstider på byggnadsinventarier. Utrangeringar uppgår till 1 mnkr, budget för perioden var 6 mnkr.

Administrations- och personalkostnaderna uppgår till 153 mnkr, budget för perioden var 147 mnkr. Administrationskostnaderna ökar med 4 mnkr, största förklaringen till ökningen är kostnader avseende en tvist med tidigare driftleverantör. Personalkostnaderna ökade med 3 mnkr med anledning av slutregleringar avseende pension för personal som jobbat länge inom staden.

Räntenetto uppgår till 103 mnkr, budget för perioden var 49 mnkr. Budgeterat resultat som är rapporterad i bolagets fleråring i augusti 2022 kan inte justeras senare, därav kunde bolaget inte justera för den senaste ränteinformationen när årsbudget sattes. Uppskattning av räntenivå att applicera på bolagets skuld erhålls av internbanken. När årsbudgeten rapporterades under senhösten gjordes uppskattningen att räntekostnaderna skulle vara 115 mnkr för 2023. Storleken på skulden gör att bolaget är räntekänsligt.

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. Cirka 30 fastigheter står inför totalupprustningar inom de närmaste åren, vilket inte klaras av med nuvarande hyresnivå. Bolaget ser att hyran enligt samverkansavtalet behöver ses över, Diskussioner tillsammans med Stadshus AB samt stadsledningskontoret har skett under året och kommer att fortsätta under 2024. 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.

Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Nyproduktion	28 683	94 000	29 000
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	520 483	530 000	564 000
Ersättningsinvesteringar	100 722		67 240
Summa investeringar	649 888	624 000	660 240

Investeringarna i om- och nybyggnation uppgår till 650 mnkr, budget för året var 624 mnkr. Det högre utfallet består bland annat av att projekt med seniorbostäder i fastigheten Dalen 20 (Enskededalen) har kunnat ha högre framdrift än vad som först var planerat för året. Vidare hade projektet avseende seniorbostäder i fastigheten Fruängsgården 1 (Fruängen) hinder gällande sanering i starten under 2022 vilket gjorde att mer av arbetet utförts under 2023 istället. 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 2022 och startat under 2023. Utifrån hur marknaden ser ut för tillfället med osäkerheter kring bland annat materialpriser har bolaget valt att dessa projekt ska drivas i affärsmodellen samverkan då bolaget och entreprenörer noterar att det är en osäkerhet kring att lämna fasta priser, alternativt att de fasta priserna läggs mycket högt. 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:

Köpenhamn 1, Kista. 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 projektet har gått enligt plan med godkänd entreprenad 2023-09-06. Ekonomiska avslutet kommer ske under 2024 och slutrapport kommer att presenteras för styrelsen och kommunfullmäktige hösten 2024.

Dalen 20, Enskededalen. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutade i mars 2020 att säga upp hyresavtalet för Enskededalens servicehus. Ett genomförandebeslut fattades av kommunfullmäktige 2020. Fastigheten är i stort behov av underhåll och bolaget har sedan början av 2022 bedrivit byggarbeten för att anpassa servicehuset till 205 stycken seniorbostäder. Projektet går som planerat och kommer färdigställas sommaren 2025.

Ånn 7, Årsta. Bolaget ska ersätta befintligt vård- och omsorgsboende på fastigheten Ånn 7 med ett nytt som ska innehålla 72 lägenheter. Bolaget planerar att komplettera vård- och omsorgsboendet med 65 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 blivit överklagad. Idag avvaktar vi besked om mark- och miljööverdomstolen kommer ge prövningstillstånd eller avslå överklagan, detta är sista instansen för överklagan. Arbetet med att ta fram en ny detaljplan har tagit lång tid med flera omarbetningar varför tidplanen setts över. Under hösten 2023 inleddes entreprenadupphandling med affärsmodellen totalentreprenad i samverkan. Planen är att skriva entreprenadkontrakt januari 2024 för projektering fas 1. Det nya boendet planeras nu stå klart 2027 under förutsättning av ett avgörande kring överklagan inte tar allt för lång tid.

Hagastaden, Norrmalm. Bolaget ska uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende i Hagastaden med 90 lägenheter, dagverksamhet och kommersiella lokaler. Ett inriktningsbeslut har fattats av kommunfullmäktige under 2020. Detaljplanen godkändes av stadsbyggnadsnämnden i januari 2023 och i kommunfullmäktige i december. Preliminär inflyttning beräknas till 2027.

Bergholmsbacken, Bagarmossen. Bolaget ska bygga ett nytt vård- och omsorgsboende med 72 lägenheter

inom ett större stadsutvecklingsområde i Bagarmossen. Detaljplanen godkändes i stadsbyggnadsnämnden december 2020 och antogs av kommunfullmäktige i december 2022 men har därefter överklagats. Inflyttningen beräknas till 2028.

Slakthusområdet. Bolaget ska uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende i Slakthusområdet med 100 bostäder. Vård- och omsorgsboendet kompletteras med cirka 25 seniorbostäder och ett aktivitetscenter. Detaljplanen har varit på samråd kvartal två år 2022 och granskning sker kvartal ett 2024. Styrelsen fattade ett inriktningsbeslut i december 2022 och kommunfullmäktige i maj 2023. Inflyttningen beräknas till 2029.

Hemsystem 1, Högdalen. Bolaget ska ersätta befintligt vård- och omsorgsboendet på fastigheten Hemsystem 1 med ett nytt. 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 årsskiftet 2021/2022. Omtag i gestaltning efter samråd måste ske och innebär att fastigheten sänks med ett våningsplan och att boendet istället kommer innehålla 80 vård- och omsorgslägenheter och 35 seniorbostäder. Staden har beslutat att fortsätta med planerna för skola på fastigheten och planarbetet återupptas kvartal ett 2024. Inriktningsärende planeras till våren 2024. Inflyttning beräknas till 2030.

Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	129
Balansomslutning	7 072 270

Analys

Bedömning av bolagets interna kontroll

Bolaget bedömer att den interna kontrollen under år 2023 varit tillräcklig. Läs mer i bilaga uppföljning av intern kontroll.

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



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




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. Under året har arbetet fortgått med att öka tillgängligheten i och runt bolagets fastigheter utifrån stadens program för tillgänglighet och delaktighet samt utifrån en inventering av samtliga seniorbostäders tillgänglighet, med fokus på utemiljö och allmänna ytor, som bolaget har genomfört under året. 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 har projektet Tillgänglig bostad fortgått under året. Micasa Fastigheter kan utifrån det numera rapportera in lediga bostäder med tillgänglighetsmarkering till Bostadsförmedlingen via fastighetssystemet.

Stadens insatser till äldre personer som lever i hemlöshet är prioriterat. Som ett led i det arbetet ska bolaget förmedla 25 seniorbostäder årligen via SHIS till personer över 65 år som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Under 2023 har SHIS tackat ja till 16 lägenheter av de 20 lägenheter som bolaget har förmedlat till stiftelsen. Orsaken till att SHIS i vissa fall tackar nej är att de vid tidpunkten för erbjudandet inte har haft något behov.

I och med stödet av SHIS äldrelots, har 15 personer övertagit hyreskontraktet under året och därmed kommit ur sin hemlöshet. Totalt har 63 personer som har erbjudits en seniorbostad inom ramen för detta arbete, övertagit sitt hyreskontrakt sedan införandet 2018.

Under året har bolaget även fortsatt arbetet med vräkningsförebyggande åtgärder där bolaget bland annat handlägger alla hyresärenden individuellt med målet att undvika vräkning av bolagets direkthyresgäster. Därutöver har bolaget fortsatt samarbetet med övriga aktörer i staden gällande boende för nyanlända, vilket dock inte har efterfrågats under året. Vid eventuell tomställning ser bolaget över möjligheten till att temporärt hyra ut bostäder och lokaler i avvaktan på permanent användning för bolagets prioriterade målgrupper.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Antal friställda lägenheter åt nyanlända Analys Bolaget har inte fått någon förfrågan om lägenheter för nyanlända under året.	0	0	

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. Under året har arbetet fortgått 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 vid majoriteten av bolagets seniorboenden finns därutöver tillgång till aktivitetscenter som drivs av respektive stadsdelsförvaltning. Bolaget för vid behov dialog med stadsdelsförvaltningarna kring möjligheten att utöka aktivitetscenter där det saknas samt att aktivitetscenter planeras i bolagets kommande seniorbostäder. Under året har exempelvis ett nytt aktivitetscenter tillkommit i anslutning till de 98 nya seniorlägenheter i Kista som stod klara för inflyttning under hösten 2023.

Micasa deltar också i en arbetsgrupp under ledning av exploateringskontoret för att arbeta vidare med utvecklingsområden som rör äldrevänliga bostäder. Under året har bolaget medverkat i arbetet med att ta fram bedömningskriterier inför ett kommande jämförelseförfarande av seniorbostäder samt kriterier vid val av tomt för seniorbostäder.

Det är viktigt att nå ut med information om vad Micasas seniorbostäder kan erbjuda. Marknadsföringen av seniorbostäder som boendeform har fortgått under året med anledning av bolagets stora utökning av seniorbostäder under de kommande åren.

Bolaget har medverkat i det årliga arbetet med att revidera stadens äldreboendeplan. Bolaget ska ha en ledande roll i äldreboendeplaneringen och arbetet fortgår med den nybyggnation som har fastställts med staden som huvudman. Nybyggnationerna planeras för att bli trygga, trivsamma och resurseffektiva i

enlighet med bolagets reviderade ramprogram.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta utveckla och förstärka arbetet i enlighet med WHO:s modell och stadens handlingsplan för en äldrevänlig stad				 Bidra till en äldrevänlig stad genom att tillhandahålla och tillskapa trygga och tillgängliga seniorbostäder med en rimlig hyra. Analys 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
 Ljudanpassa samtliga fastigheter med bristfälliga hörselmiljöer				 Inventera fastigheterna för att säkerställa bra hörselmiljöer Analys Arbeta med inventering har planerats och genomförts i ett antal fastigheter under året. Då bolaget har många projektfastigheter har det säkerställts att utredning av ljudmiljöer är en del av bolagets krav för dessa ombyggnads- och nybyggnadsprojekt.
 Skapa gröna och trevliga utemiljöer i anslutning till bolagets fastigheter i hela staden samt möjliggöra säker utevistelse på demensboenden	 Utemiljöindex Analys	87	86	 I samarbete med stadsdelsnämnderna undersöka och säkerställa utemiljön vid demensboendena Analys Bolaget har under året fortsatt att utveckla utemiljöer för att skapa trivsamma och trygga närmiljöer kring våra byggnader. Bolaget överträffade det uppsatta målet för året i årets kundnöjdhetsmätning.
 Tillsammans med berörd stadsdelsnämnd				 Dialog med stadsdelarna för att utöka antalet aktivitetscenter

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
säkerställa gemensamhetsytor och aktivitetscenter i tillkommande såväl som befintliga seniorbostäder				<p>Analys</p> <p>Löpande dialog med berörda stadsdelsförvaltningar har skett under året. Ett nytt aktivitetscenter har också öppnats i anslutning till Kista seniorbostäder.</p>
				<p>✓ Utöka gemensamhetsytor i fastigheter utan aktivitetscenter</p> <p>Analys</p> <p>Dialog med berörda stadsdelsförvaltningar har skett vid gemensamma möten.</p>
				<p>✓ Delta i internationella samarbeten såsom EAN för erfarenhetsutbyte</p> <p>Analys</p> <p>Under året har bolaget deltagit i en EAN-konferens gällande välfärdsteknik och digitalisering i vård och omsorg. Bolaget har även tagit emot studiebesök från Litauen respektive Tjeckien för att delge våra erfarenheter avseende seniorbostäder och vård- och omsorgsboenden.</p>

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 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 2023 har sju konstprojekt enligt 1%-regeln varit aktiva.

I bolagets egen konstabok har ett representativt urval av Micasas konst samlats.

Under våren har Micasa, som tidigare år, samarbetat med Liljevalchs och tagit fram en filmad version med guidning av Vårsalongen. Detta som en tillgänglighetssatsning för bolagets hyresgäster som på det sättet kan se visningen från sitt hem.

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

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

Arbetet med att minska den generella energianvändningen har fortgått som planerat under året. Effektivisering av befintliga system, tekniska utbytesprogram och energiåtgärder i samband med projekt och underhåll har bidragit till detta. Under 2023 har också en ny solcellsanläggning uppförts och projektering och bygglovsprocess har påbörjats för ytterligare ett tiotal fastigheter. Den totala energianvändningen har under året haft en svagt minskande trend vilket är positivt för såväl bolagets ekonomi som klimatmål.

Klimatbetinget har krävt en del insatser av bolaget under året. Det har bland annat omfattat insatser för att öka användningen av miljöbränsle i leverantörsleden samt att bolaget har installerat digitala nyckelskåp för att minska behovet av resande till huvudkontoret. Därutöver har pilotprojekt med fokus på digitalisering genom behovsstyrd tömning av källsorteringskärl och digitala informationsskärmar i entréer genomförts under året, vilket också förväntas ge en positiv effekt i form av minskat behov av transporter och resande.

Som en del i bolagets verksamhetsutveckling för klimatreducerande arbeten, har flertalet återbruksaktiviteter genomförts under året. Fokus har legat på att utreda och återbruka byggmaterial inom den egna projektverksamheten. Bolaget har startat flertalet projekt med inriktningen cirkulärt byggande, där målsättningen är återbruk inom ramen för den egna fastigheten. Kommande steg är att delta i pilotprojekt där materialåtervinning för delning mellan interna och externa projekt inom staden sker.

Erfarenheterna från de cirkulära pilotprojekten har helhetsmässigt varit positiva och bolaget kan också se en ökad mängd återbrukade produkter jämfört med vad som först projekterats. Utöver detta går det också att se att produkter som återanvänds blir större till antal och volymer, samt att även större byggnadskonstruktioner inkluderas. Utvecklingsarbete innebär också en förbättrad klimatreducering för bolaget som helhet.





Under året har olika digitala verktyg och arbetsmetoder testats. Med dessa digitala verktyg har verksamheten utvecklat testmetoder vilka har främjat innovation och möjliggjort måluppfyllnad. Samverkan och benchmarking pågår ständigt inom branschen, både inom staden och externt, för att hitta innovationer och lösningar i syfte att minska både utsläpp och energianvändning.










För att ytterligare utveckla arbetet med en byggnads klimatavtryck har det under året upphandlats ett nytt digitalt system för beräkning av klimatdata. Det nya systemet möjliggör för projekt i tidiga skeden att få en visualiserad bild över hur olika system- och materialval påverkar en byggnads klimatavtryck och kostnadsbild.





I upphandlingar och inköp ställer bolaget riktade krav avseende utsläppsminskning i linje med bolagets mål. Kraven anpassas till det aktuella avtalet och kan till exempel beröra val av bränslen, planering av rutter eller metoder för el- och/eller värmeframställning.






Bolaget har under året utrett möjligheten för bolagets fastigheter att anslutas till fjärrkyla. Av bolagets 103 fastigheter har 13 ansetts möjliga att ansluta. Kostnadsförslag för anslutning och drift har tagits fram och kommer att presenteras för respektive hyresgäst under våren 2024.



Det finns ett behov av att säkerställa ett svalt inomhusklimat under varma sommarperioder för Micasas målgrupp av hyresgäster. Bolaget strävar efter att bemöta det behovet på ett genomtänkt sätt. Hur behovet av nedkylning av fastigheterna ska kunna minskas utan att öka energianvändningen utreds vidare.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till att uppfylla stadens mål om att minska energianvändningen med 10 procent genom smart digital styrning, utfasning av direktverkande elsystem och energikrävande belysning samt energieffekviserande åtgärder vid renovering och ombyggnation				<p>✓ Fortsätta utveckla digital styrning av fastigheterna och samarbete med driftentreprenörer för att minska energiförbrukningen</p> <p>Analys</p> <p>Under året har bolaget moderniserat och utvecklat den digitala tekniken och styrsystemen i ett antal fastigheter. Överordnade scadasystem har uppdaterats och referensmätning i ett flertal punkter införts. Utöver det har digitala nyckelskåp tagits i drift för att minska resor och förenkla för optimering av fastigheterna.</p>
 Fortsätta arbetet med klimatanpassning av byggnader och utemiljöer med särskilt fokus på värmebölja				<p>✓ Fastställa en strategi för värmebölja</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har fastställt en strategi för hantering av värmeböljor under året.</p>
 I huvudsak nå en miljöbyggnadsstandard minst miljöbyggnad silver				<p>✓ Arbeta för att bolagets nyproduktion ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver</p> <p>Analys</p> <p>Samtliga kommande nyproduktioner som arbetats med under 2023 har anpassats för att kunna certifieras enligt Miljöbyggnad silver manual 4.0.</p>
 I samråd med Stockholm Exergi AB ansluta samtliga möjliga av stadens äldreboenden till fjärrkyla				<p>✓ Utredning avseende fjärrkyla genomförs</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under året utrett möjlighet för anslutning av fastigheter till fjärrkylanätet där 13 av bolagets 103 fastigheter är möjliga att ansluta. En kostnad för anslutning och drift har tagits fram och ska presenteras för</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				hyresgästen under T1 2024.
 Installera solceller på tak där det lämpar sig, vid nybyggnation såväl som på befintliga fastigheter				 Genomföra projektering och bygglovsprocess för att sätta upp solceller på ett antal fastigheter Analys Bolaget har under året installerat solceller på en fastighet och har påbörjat projektering och bygglovsprocess för ett tiotal fastigheter för att under 2024-2025 kunna öka takten i installationerna.
 Säkerställa att de kommunala fastighetsbolagen utvecklar metoder för livscykelanalyser vid renovering och nyproduktion i syfte att uppnå minskade koldioxidutsläpp, med särskilt fokus på val av stommaterial	  Andel av styrelsen fattade inriktningsbeslut för nybyggnation där taknivåer för klimatutsläpp från byggfasen (A1-A5) ingår. Analys Ingen nyproduktion med klimatdeklaration har startats eller färdigställts under 2023. 2023 års arbete har fokuserat på att insamla kunskap inför nästkommande års beräkning av klimatutsläpp i nyproduktion.	100 %	100 %	
	  Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling Analys Bolaget har under året säkerställt möjlighet till matavfallsinsamling i samtliga fastigheter.	100 %	100 %	
	  Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt Analys	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Bolaget har under året inte påbörjat något nybyggnadsprojekt.			
	 <p>Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under året inte påbörjat något nybyggnadsprojekt.</p>	100 %	100 %	
	 <p>Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent</p> <p>Analys</p> <p>Under 2023 har tre större ombyggnadsprojekt färdigställts. I samtliga projekt har energibesparande åtgärder vidtagits. Vid den inledande energiberäkningen för projekten i fastigheten Stranninge bedöms insatserna medföra en energibesparing på 47,83 %. För projektet i fastigheten Köpenhamn kommer beräkning utföras under 2024.</p>	100 %	100 %	
	 <p>EI- och värmeproduktion baserad på solenergi</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget når nästan upp till satt mål avseende solenergi. En sommar med färre soltimmar har dock påverkat utfallet.</p>	432 MWh	435 MWh	
	 <p>Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt</p>	114,01 kWh/m ²	114,18 kWh/m ²	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²) Analys Enligt tillkommande anvisning blir resultat 118,86 A-temp.			
	 Köpt energi i stadens verksamheter Analys Bolaget når inte målvärdet på grund kall väderlek under slutet av 2023. Utfallet har dock minskad jämfört med föregående år.	97,16 GWh	93 GWh	
	 Minskning av CO ₂ e till 2023 Analys Det har funnits otydligheter hur betinget ska följas upp. Utifrån de senaste anvisningarna bedömer bolaget att betinget för perioden inte nås. Bolaget har minskat energianvändningen i en högre takt än förväntat, ökat andelen förnyelsebar energi och avvecklat egen fossilanvändning. Reduktionen av utsläpp från området transporter och entreprenadmaskiner varit lägre än kravställt.	1 101 CO ₂ e	1 315 CO ₂ e	
	 Minskning av ton CO ₂ e till år 2023 Analys	666 ton	375	 Fortsätta använda biokol i planteringsjord för att jordförbättra bolagets perennplanteringar Analys Användandet av biokol fortsätter enligt plan och tillgång på biokol
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter	12 %	5 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<i>Analys</i>			
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, 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 Analys Bolaget har under året deltagit i ett antal olika stadsövergripande forum kring implementering, samordning och erfarenhetsutbyte av aktiviteter för att säkerställa åtgärder kring klimatanpassning för skyfall och värmeböljor. Arbetet och dialogen med stadens förvaltningar och bolag fortgår.
				 Micasa Fastigheter i Stockholm AB ska utreda möjligheten att ett av deras nybyggnadsprojekt ska ha återbruksfokus Analys Micasas första nyproduktion med återbruksfokus blev projektet Ann. Projektet har under året befunnit sig i upphandlingsprocessen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				med tilldelningsbeslut 2024. Under 2023 har fokus legat på att utreda och planera internt hur återbruk kan arbetas med i nästkommande steg. Beslut kommer att fattas vid projektering inom ramen för samverkan med upphandlad entreprenör.


2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

Arbetet med att stärka den biologiska mångfalden i bolagets utemiljö fortgår. Ängsmark finns uppläppt på flertalet fastigheter, fågelholkar och insektholkar har installerats och förstärkningsarter eller arter som är populära för pollinatörer väljs där så är möjligt. Fler byggnader har försetts med växttak (sedum).

Befintligt växttak på fastigheten Köpenhamn har under året bytts ut till mer kraftfullt sedum för effektivare dagvattenhantering och ökad biologisk mångfald.

En ny strategi för värmebölja har beslutats i bolagets styrelse. Strategin ger exempel på åtgärder för att minska belastningen från solinstrålning och åstadkomma en svalare inomhusmiljö.

En översyn av risker i samband med skyfall och vattenflödesvägar har utförts för samtliga fastigheter med hjälp av stadens karteringar. Ett mindre antal fastigheter har lyfts fram för fortsatt utredning och eventuella åtgärder för att klimatsäkra byggnaderna.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta med att stärka den biologiska mångfalden				<p>✓ Bolaget kommer under året arbeta med att släppa upp ängsmark för att stärka den biologiska mångfalden</p> <p>Analys</p> <p>Arbete har genomförts för att stärka den biologiska mångfalden. Läs mer under mål 2.2 för mer information.</p>

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

Bolaget har inlett arbetet med ägardirektivet om utbyggd laddinfrastruktur. Det första steget har varit att kartlägga 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 förutsättningar 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 har arbetet med planen för utbyggnad fortsatt. Ett viktigt steg för att komma vidare är att ta fram en affärsmodell för uthyrningarna. Inledande möte har skett med Stockholm Parkering under perioden. Kostnadsuppskattning för utbyggnad i bolagets garage är framtagen. Arbetet har genomförts med att ta fram beslutsunderlag och göra en planering. 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. Ett pilotprojekt har genomförts på bolagets kontorsfastighet med att installera laddstolpar (28 stycken) under höst/vinter 2023 som sedan kommer tas i bruk under januari/februari 2024.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter AB, Mässfastigheter AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholms Hamn AB, Stockholms Stads Parkerings AB och S:t Erik Markutveckling AB ska redovisa arbetet i enlighet med målen för elektrifiering Analys Se kommentarer under målet.
				 Stockholms Stads Parkerings AB ska i samarbete med fastighetsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, SISAB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB ta fram affärsmodeller för utbyggnaden av laddinfrastruktur Analys Se kommentarer under målet.

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

Bolaget har under året fortsatt arbetet med att skapa giftfria miljöer genom inventering och sanering av fastighetsföreningar. Utöver det så deltar bolaget i ett flertal forum för att öka återbruk, samordna arbeten och åtgärder tillsammans med andra aktörer i staden samt utveckla utomhusmiljön. Bolaget har också under året intensifierat arbetet med återbruk i pågående renoverings- och nyproduktionsprojekt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system Analys	100 %	100 %	
				 Stockholm Stads dagvattenstrategi efterlevs vid nyproduktion. Analys Ingen nyproduktion har startats eller färdigställts under 2023. Men planering av kommande nyproduktioner har påbörjats under 2023 och Stockholm stads dagvattenstrategi har i samtliga utav dessa projekt arbetats in i de styrande handlingarna och finns med i utredningarna.

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

Arbetet med att se över bolagets fastigheter ur ett tekniskt, ekonomiskt och behovsmässigt perspektiv har fortsatt under året. Affärsplaner för alla fastigheter har tagits fram. Bolagets underhållsplanering är underlag för hur fastigheternas framtid formas. Diskussion har genomförts med Stadshus AB och stadsledningskontoret för att kunna hantera bolagets ekonomi på bästa sätt. Planen har inte färdigställts och arbetet kommer att fortsätta under 2024.



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 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 omfattande 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 har fortsatt att 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 upphandlade avtal följs upp samt att kontroll av leverantörernas utförda arbeten görs. Utveckling av avtalsuppföljning och avtalsförvaltning har skett för att ytterligare stärka arbetet kring uppföljning av bolagets upphandlade avtal. Ett led i detta är att bolaget har rekryterat en avtalscontroller till bolaget.

Bolaget bevakar möjligheten att söka extern finansiering från EU:s fonder och program för att stärka den ekologiska och sociala hållbarheten. Det har inte uppkommit relevant finansiering att söka.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fastigheter med underhållsbehov och som inte är långsiktigt strategiskt viktiga för Micasa ska prövas mot andra alternativ				<p>✔ Vid behov av periodiskt underhåll prövar bolaget i dialog med stadsdelsnämnderna alternativ användning av fastigheten såsom omvandling till seniorbostäder</p> <p>Analys</p> <p>I dialog med berörda stadsdelsförvaltningar prövas alltid möjligheten att anpassa uppsagda lokaler till seniorbostäder. Arbetet har fortgått under året med anpassning i åtta fastigheter.</p>
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	5 %	5 %	Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Avvikelse investeringsbudget, % Analys	4,17 %	624 mnkr	
	 Direktavkastning Analys Driftnettot (intäkter - kostnader) är lägre än budgeterat. Främsta förklaringen är ökade kostnader för planerat underhåll. Läs vidare under avsnittet "Analys av ekonomisk utveckling".	2,79	2,82 %	
	 Driftkostnad/kvm Analys Ökningen förklaras av ökade kostnader för markskötsel, snö- och halkbekämpning samt kostnaderna för driftavtalet. Läs vidare beskrivning under avsnittet "Analys av ekonomisk utveckling".	665	628	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys Det högre utfallet förklaras främst av högre räntekostnader. Läs vidare förklaring under avsnittet "Analys av ekonomisk utveckling".	-45	25	
	 Soliditet, % Analys	28	28	
				 Micasa Fastigheter i Stockholm AB ska i samarbete med Stockholm Stadshus AB ta fram en konkret plan för att pressa hyreskostnaderna i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				nyproduktion, utan att äventyra gällande kvalitetskrav samt miljö- och klimatkrav Analys Bolaget arbetar för att hyresnivåerna ska hållas på en överkomlig nivå vid om- och nybyggnation av både seniorbostäder och vård- och omsorgsboenden. I samråd med Stockholm Stadshus AB, har detta arbete fortgått i de projekt som har varit aktuella under året. Samverkansavtalet mellan staden och Micasa bidrar också till att hålla nere hyrorna i de fastigheter som stadsdelsförvaltningarna blockförhyr av bolaget.

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb






Bolaget har fortsatt 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 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 fysiska 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.

Bolagets engagemang med att erbjuda Stockholmsjobb och ferieplatser för att bidra till ökad sysselsättning bland ungdomar och långtidsarbetslösa är ett kontinuerligt arbete som för varje år utökas med fler platser.

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	15	15 st	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar Analys	1	1 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	1	1 st	
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi Analys	0 st	0 st	

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



I enlighet med äldreboendeplanen har planeringen under året fortgått i tidiga planeringsskeden för 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 fler friliggande LSS-boenden och gruppboendestäder enligt SoL utifrån stadens identifierade behov. Ett LSS-boende i Järva beräknas vara färdigställt under 2024. Därutöver har arbetet fortgått 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 har

under hösten även deltagit i socialförvaltningens arbete med ett reviderat funktionsprogram för bostäder enligt LSS och SoL för personer med funktionsnedsättning.



Vad gäller nyproduktion av seniorbostäder har arbetet fortgått under året utifrån bolagets plan för utbyggnad. Bolaget har påbörjat ett arbete med att revidera planen och förtydliga var i staden nya seniorbostäder ska tillkomma och när i tiden dessa ska stå klara. Arbetet kommer att slutföras under 2024. Utbyggnaden ska följa den demografiska utvecklingen med ett särskilt fokus på stadsdelsområden med en högre grad av otillgängligt fastighetsbestånd. Planen kommer att 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 också ska uppföras av Micasa.




Vid uppsägningar av befintliga boenden som stadsdelsförvaltningarna blockförhyr prövas alltid möjligheten till anpassning till seniorbostäder. Arbetet har under året fortgått med projekt i åtta fastigheter, där inriktnings- eller genomförandebeslut fattats för omvandling till seniorbostäder. Omvandlingarna planeras ge ett tillskott på drygt 700 lägenheter med inflyttning under perioden 2023 till 2025. Under året har 98 nya seniorbostäder i Kista färdigställts efter anpassning av en byggnad som tidigare innehöll servicehuslägenheter. Utredningar i tidiga skeden 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. Arbetet har också fortgått med ytterligare tre fastigheter med nyproduktion av cirka 170 seniorbostäder. Ett antal ansökningar om markanvisningar har även 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 enlighet med den stadsövergripande boendeplanen ska hänsyn tas till bolagets analys av behovet av underhåll i befintliga vård- och omsorgsboenden. Diskussion har genomförts med Stadshus AB och stadsledningskontoret för att kunna hantera bolagets ekonomi på bästa sätt. Planen har inte färdigställts och arbetet kommer att fortsätta under 2024. Genomgripande upprustningar har redan startats 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.

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

Projektavdelningen arbetar frekvent med att utvärdera och testa byggmetoder och material i alla större byggnadsprojekt med fokus på rätt kvalitet till lägsta pris. För att lyckas med det, har projektavdelningen valt en affärsmodell i samverkan på totalentreprenad, där bolaget tillsammans med totalentreprenören projekterar färdiga systemhandlingar. Syftet och målbilden med arbetssättet är att Micasa som beställare ska ha full inblick i projekteringsarbetet med transparens i metod- och materialval, för att projektet i genomförandet ska ske kostnadseffektivt och med marknadsmässiga entreprenadkostnader.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbeta med den stadsövergripande boendeplaneringen och planen för nybyggnation av seniorboenden				 Revidering av planen för utbyggnad av seniorbostäder Analys Arbetet har fortgått under året och kommer att slutföras under 2024.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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				<p>✓ Fortsatt arbete i enlighet med den stadsövergripande boendeplanen och planen för utbyggnad av seniorbostäder</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet har fortgått under året. I vissa projekt har tidplanen skjutits fram jämfört med vad som anges i boendeplanen, vilket kan kopplas till olika typer av komplikationer i detaljplaneprocesser.</p>
 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				<p>✓ Fortsatt samarbete med socialförvaltningen för att möjliggöra fler boenden enligt SOL och LSS utifrån stadens behov</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet har fortgått under året.</p>
 Skapa fler platser på korttidsboenden som är avsatta för avlastning för anhöriga				<p>✓ Utifrån stadsdelsnämndens önskemål och behov tillskapas fler korttidsplatser i bolagets fastigheter</p> <p>Analys</p> <p>Sker utifrån stadsdelsförvaltningarnas behov av aktuella inriktningar inom vård- och omsorgsboenden, vilket inte påverkar utformningen av bolagets fastigheter för vård- och omsorgsboende.</p>
				<p>✓</p> <p>Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden, äldrenämnden och Micasa Fastigheter i Stockholm AB utreda behovet av seniorbostäder för att målet om att alla över 65 år som vill ska kunna få en seniorbostad ska kunna tillgodoses</p>

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

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



I och med att antalet äldre ökar i staden behöver Micasas fastighetsbestånd växa och utvecklas. För att kunna möta detta har vissa anpassningar gjorts inom bolagets organisation samt att organisationen utökats med fler medarbetare. Bolaget har i samband med detta ökat från fyra till fem avdelningar.

Bolaget har genomfört chefsdagar med fokus på kompetensförsörjning, retorik, stresshantering och självledarskap. Introduktionsprocessen har effektiviserats, två introduktionsdagar har genomförts med nyanställda och nya chefer har bokats in på utbildning inom arbetsrätt och arbetsmiljö.

Övergripande utbildningsinsatser genomförs löpande för bolagets medarbetare efter behov. Bolagets samtliga medarbetare har erbjudits utbildning inom ergonomi, brandskydd, förhandlings- och presentationsteknik.





Inriktningen från tidigare år kvarstår, det vill säga att utveckla ledarskapet i enlighet med stadens chefsprofil samt öka utbytet och samarbetet chefer emellan. Chefer i bolaget ska leda verksamheten effektivt och enhetligt utifrån verksamhetens behov och överenskomna metoder.



I samband med nyupprättade processer och vid årliga processer såsom exempelvis lönerrevision hålls interna utbildningsinsatser för chefer i syfte att stärka ledarskapet och säkerställa enhetlig hantering över hela bolaget.

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

Resultatet från den årliga medarbetarenkäten har följts upp och arbetet med handlingsplaner inom varje enhet pågår.

Bolaget har även intensifierat arbetet med praktikplatser och studenter som del i kompetensförsörjningsarbetet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Aktivt Medskapandeindex Analys En förbättring från resultatet föregående år, även om vi inte riktigt når årsmålet. Handlingsplaner har tagits fram under året vilka innehåller åtgärder på enhetsnivå för ett högre resultat till mätningen 2024.	81	83	
	  Sjukfrånvaro	3,4 %	3 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Analys</p> <p>Utfallet är något över satt mål. Detta beror på långtidsfrånvaron har ökat något. Ett systematiskt arbete finns inom bolaget för att minska sjukfrånvaro med hälsofrämjande insatser. Bolaget kommer under kommande år följa utvecklingen och sätta in ytterligare insatser vid behov.</p>			
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	1,7 %	2 %	
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts Analys Genomgång görs varje kvartal.

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden



Under året har arbete genomförts för att stärka bolagets och fastigheternas beredskap. Bland annat har en krigsledningsplan och krigsorganisation tagits fram för bolaget. Micasa använder en tjänst för att bland annat kontrollera att bolagets leverantörer inte har stora skulder, inte är försatta i konkurs, är registrerade arbetsgivare eller inte finns med på EU-sanktionslista. Bolaget arbetar med avtalsuppföljning för att säkerställa att bland annat arbetsrättsliga villkor uppfylls.

Bolaget har fortsatt arbetet utifrån tidigare identifierade åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalysen. Bland annat pågår arbete med framtagande av lokala anvisningar gällande informationssäkerhet och åtgärder utifrån eventuella serverproblem.

Utöver det så har bolaget under året kartlagt fastigheter med reservkraft samt inlett dialog med SLK samt krissamordnare i respektive stadsdel om behov av reservkraft. Endast en stadsdelsförvaltning har svarat kring sina behov om reservkraft. Frågan kring behov och kostnadsansvar kommer lyftas i tolkningsgruppen för samverkansavtalet med staden för att samordna frågan. Bolaget har under året arbetat med att utveckla krisledningsplanen och har reviderat funktionskorten.

Under året har även ett arbete genomförts med fastigheternas övervakningssystem (Scada) för att samordna dessa och säkerställa IT-säkerhet samt driftsäkerhet avseende larmhantering och elbortfall. Ett pilotprojekt med digitala nyckelskåp har utvärderats för att säkerställa smidig och snabb tillgång till fastigheterna vid en krissituation.









Bolagets arbete med att säkerställa att upphandlade aktörer inte bidrar till brottslighet och att arbetsrättsliga villkor beskrivs under målområde 3.2.



Under året har en lokal anvisning för informationssäkerhet tagits fram.

Gällande incidenthantering så har bolaget framtagna rutiner som finns tillgängligt för samtliga medarbetare. Löpande risk- och sårbarhetsanalyser genomförs för att förebygga incidenter.

Informationsklassning – I processen ”anskaffning av nytt system” så ingår informationsklassning som en del. I bolagets Hanteringsanvisningar framgår hur information ska hanteras. Behörigheter styrs utifrån roll och beställs av närmaste chef.

Informationssäkerhet inom upphandlingsförfarandet – i samband med upphandling ställs krav för informationssäkerhet. I de fall där personuppgifter hanteras av personuppgiftsbiträdet tecknas och PUB-avtal.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att det finns resurser och kompetens för ett effektivt och ändamålsenligt informationssäkerhetsarbete				 Genomföra utbildningsinsatser för att öka kunskapen om informationssäkerhet Analys Nano Learning kurser till medarbetare med uppföljning har startas under 2022 och pågår löpande månadsvis. Detta medför en mer ökad medvetenhet inom informationssäkerhet.
				 Säkerställa rutiner i enlighet med stadens riktlinjer för informationssäkerhet Analys Arbete har genomförts för att säkerställa att bolagets rutiner är i enlighet med stadens riktlinjer.
				 Ta fram lokala anvisningar för informationssäkerhetsarbetet Analys Lokala anvisningar finns framtagna.
	  Andel elektroniska inköp Analys	75,82 %	70 %	
	  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Nämnder och bolagsstyrelser ska säkerställa att det finns resurser och kompetens tillgängliga i den utsträckning som krävs för att möta den kraftigt ökande ambitionshöjningen i arbetet med att utveckla en sammanhållen beredskap för framtida kriser och civilt försvar, både i den egna verksamheten och inom ramen för en stadsövergripande samverkan Analys Ett arbete för att se över vitala funktioner och behov av resurser och kompetens för att upprätthålla vitala funktioner har genomförts och rapporterats enligt den av staden framtagna mallen. En dialog med verksamheter i våra fastigheter pågår även för att belysa ytterligare behov från hyresgäster och verksamheter.
				 Nämnder och bolagsstyrelser ska under ledning av kommunstyrelsen medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning Analys Bolaget har under 2023 tagit fram en krigsledningsplan inklusive krigsorganisation.

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



Micasa Fastigheter har under 2023 fortsatt arbetet med att stärka tryggheten i och runt bolagets fastigheter. Bolaget arbetar vidare med att stärka skalskyddet vid ett antal byggnader.

Bolaget har följt upp upplevd trygghet i och kring bolagets fastigheter via en hyresgästundersökning. Det systematiska brandskyddsarbetet är en fortsatt prioriterad fråga för bolaget för att skapa trygga och säkra fastigheter. Bolaget har inlett arbetet med att följa upp och utvärdera de ändringar och förbättringar som utfördes föregående år och har implementerat ett nytt system för rapportering och uppföljning av brandskyddsarbete för att ytterligare få kontroll och tydlighet i arbetet.

Städning av bolagets fastigheter är en fortsatt viktig fråga. Bolaget har anställt en resurs som under året arbetat med att säkerställa arbetsmiljö, kvalitet och avtalsefterlevnad. Bolaget arbetar nu efter en ny uppföljningsmodell av entreprenörer för att ytterligare säkerställa kvalitet i utförande.

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 och antikorrupktion


Att minska risken för korrupktion och oegentligheter är en viktig del av bolagets hållbarhetsarbete. Under våren föreläste IMM (Institutet mot mutor) för bolagets medarbetare för att öka kunskapen kring ämnet. Bolaget har tydliga styrdokument, rutiner och arbetsätt för att motverka korrupktionsrisker. Risker för korrupktion har även behandlats i bolagets väsentlighets- och riskanalys.

Det finns inbyggda kontroller gällande upphandlade avtal, avtalstrohet, tvåhandsprincipen vid beställningar och vid attest av fakturor för att motverka korrupktion. Bolaget har även ett systemstöd som larmar om det är onormala händelser vid transaktioner och särskilt om det skulle vara utbetalningar till privatpersoner.

Som ett led i arbetet med Rättvist byggande har det under året genomförts ett antal kontroller på byggprojekt för att motverka ekonomisk brottslighet, illegal arbetskraft och oegentligheter på byggarbetsplatser. Bolaget har under året även för diskussioner med Rättvist byggande kring utveckling av arbetsätt.

Bolaget har under året inrättat en ny funktion för avtalsuppföljning. Funktionen avtalscontroller kommer att arbeta med att säkerställa bolagets uppföljning av leverans i enlighet med ingångna avtal.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Rent och snyggt Analys Bolaget har under året intensifierat arbetet med att följa upp och optimera städningen i och runt byggnaderna för att säkerställa att bolagets fastigheter är och upplevs rena och välstädade.	70	71	
	 Serviceindex Analys Bolaget har under året ökat och följt upp antalet kundbesök i våra fastigheter samt säkerställt att leverantörer följs upp och att nya ramavtal gynnar våra hyresgästers upplevelse av service. Under året har även prioritering för felanmälan setts över	81	81	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	för att snabbare vara på plats i fastigheterna och åtgärda fel.			
	 Trygghetsindex Analys Bolagets arbete med att säkerställa trygghet i och runt fastigheterna har fortsatt med åtgärder kring låssystem, belysning, renovering av källare och källsorteringsrum. Runt byggnaderna har belysning och växtlighet setts över. Under året har bolaget även samarbetat med andra fastighetsägare, staden, polis, vaktbolag samt myndigheter för att öka tryggheten kring fastigheterna.	82	83	

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



Bolaget arbetar kontinuerligt för att säkerställa att likabehandling alltid sker inom arbetsgivaren Micasa Fastigheter. Bolagets kontor och webbplats är tillgänglighetsanpassade. Lagkrav på årlig lönekartläggning efterföljs, ett aktivt arbete för att säkerställa likabehandling sker vid varje rekryteringsstillfälle och dessutom arbetar arbetsgivaren aktivt med att vara en föräldravänlig arbetsplats. Rutiner för kränkande särbehandling har reviderats under året.

Som ett led i bolagets hållbarhetsarbete genomför bolaget årligen en intressent- och väsentlighetsanalys utifrån målområdena i Agenda 2030 för att identifiera prioriterade hållbarhetsfrågor. Resultatet av analysen ligger till grund för bolagets verksamhetsplanering.

Systematiskt kvalitetsarbete och innovation

Bolaget har under året fortsatt sitt kvalitetsarbete utifrån Stockholms stads kvalitetsprogram. Under året har ett antal processer beskrivits och ytterligare ett antal har vidareutvecklats för att säkerställa ständig förbättring. Bolaget har även arbetat vidare med digitalisering med stöd av det interna IT-rådet.

Bolaget har även lagt upp en plan för ökat arbete med innovation inom verksamheten och genomfört en mindre utbildning avseende innovation för bolagets chefer. Medarbetare från bolaget har även deltagit i stadens innovationsutbildning. Bolaget har inte avslutat något innovationsprojekt under året.