



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

Sid. 1 (34)  
2024-10-15

# Utfallsrapport Tertiäl 2 2024

## Micasa Fastigheter i Stockholm AB

## Innehållsförteckning

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Sammanfattande kommentar .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>Analys av ekonomisk utveckling .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>Resultatsammanställning, investeringar &amp; övrigt .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>Analys .....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden .....</b>               | <b>7</b>  |
| <b>1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst .....</b>                           | <b>7</b>  |
| <b>1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....</b>              | <b>7</b>  |
| <b>1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv .....</b>         | <b>9</b>  |
| <b>2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning .....</b>                  | <b>9</b>  |
| <b>2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring .....</b>        | <b>10</b> |
| <b>2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar .....</b>                              | <b>16</b> |
| <b>2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar .....</b>                  | <b>18</b> |
| <b>2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....</b>           | <b>19</b> |
| <b>3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla .....</b>  | <b>19</b> |
| <b>3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd .....</b>              | <b>19</b> |
| <b>3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....</b>                                       | <b>22</b> |
| <b>3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....</b>                         | <b>23</b> |
| <b>3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....</b>                  | <b>27</b> |
| <b>3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.....</b>                         | <b>28</b> |
| <b>3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser .....</b>   | <b>30</b> |
| <b>3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt .....</b> | <b>33</b> |

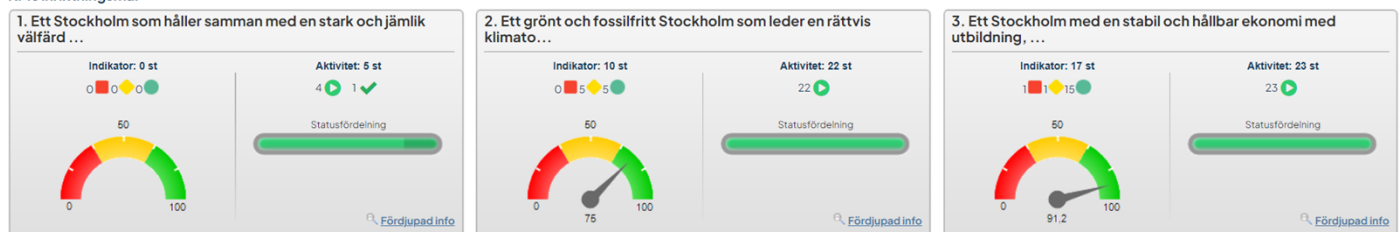
## Sammanfattande kommentar

Bolaget har under perioden arbetat utifrån stadens äldreboendeplan, där sex nya vård- och omsorgsboenden med Micasa som byggherre planeras fram till 2031. Micasa arbetar även med att tillskapa nya seniorbostäder utifrån stadens mål. Under året har 137 nya seniorbostäder färdigställt i Tensta och Fruängen efter anpassning av två fastigheter. Arbetet har fortgått med omvandlingsprojekt i sex fastigheter. Omvandlingarna planeras ge ett tillskott på cirka 560 lägenheter. Insatser har genomförts för att öka kunskaperna om bolagets seniorbostäder, bland annat hos olika pensionärsorganisationer och lokala pensionärsråd.

Merparten av Micasas fastigheter är byggda på 1970- och 80-talet och står nu inför stora underhållsbehov. Fastigheternas ålderskoncentration gör att många genomgripande upprustningar till viss del kommer att behöva ske parallellt. Bolaget har tagit fram en plan för genomförande av upprustningen som sträcker sig över en period om knappt femton år.

Bolaget har fortsatt arbetet under våren med att säkerställa kontinuitet vid kris eller krig, bland annat har en krigsledningsövning genomförts. Arbete har även pågått 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.

### KF:s inriktningsmål



## Analys av ekonomisk utveckling

### Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

#### Resultatsammanställning

| Nyckeltal                               | Utfall   | Budget    | Prognos   |
|---|----------|-----------|-----------|
| <b>Omsättning</b>                       | 779 741  | 1 169 338 | 1 163 718 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                 | -421 518 | -613 019  | -622 936  |
| <b>Avskrivningar</b>                    | -201 697 | -313 246  | -316 016  |
| <b>Nedskrivningar och Utrangeringar</b> |          |           |           |
| <b>Personalkostnader</b>                | -81 734  | -124 109  | -123 919  |
| <b>Övriga kostnader</b>                 | 8 397    | -5 000    | 6 248     |
| <b>Finansnetto</b>                      | -95 033  | -127 964  | -145 235  |
| <b>Resultat efter finansnetto</b>       | -11 844  | -14 000   | -38 140   |

Resultatet efter finansiella poster beräknas uppgå till minus 38 mnkr, resultatet exklusive reavinst beräknas uppgå till minus 49 mnkr. Budget för året var minus 14 mnkr. Vid rapportering av årsbudget gjordes en uppskattning att budgeten skulle vara minus 46 mnkr med anledning av högre räntekostnader, då budgetbeloppet är fast från rapporterad fleråring i augusti så behölls resultatet minus 14 mnkr i budget. Diskussion pågår med Stadshus AB och stadsledningskontoret för att kunna hantera bolagets ekonomi på bästa sätt.

Intäkterna förväntas uppgå till 1 164 mnkr, budget för året var 1 169 mnkr. På intäktssidan görs vissa justeringar i fastigheter som är berörda av större projekt, bland annat gällande datum när in- och utflyttning sker, lämnade rabatter med mera. Sedan sker förändringar när hyresavtal omförhandlas och eller tecknas nya. Vite från upphandlad entreprenör på grund av försening i byggprojekt har även tillkommit på övriga intäkter.

Årets driftkostnader kopplade till fastigheterna förväntas uppgå till 585 mnkr, budget för året var 577 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 bevakning höjs med cirka 1 mnkr med anledning av ökade kostnader för säkerhet och bevakning, som en följd av obehöriga som tar sig in i fastigheter. Kostnaderna för markskötsel ökar och motsvarande kostnad sänks för reparationer då utfallet är lägre. Värmekostnaderna i inledningen av året har varit högre än förväntat med anledning av en kallare vår än normalt, bedömning görs att budget för helåret kan hållas. Dock höjs värmekostnaderna med cirka 1 mnkr då reservkraft felaktigt har gått som huvudvärmekälla på en fastighet under en tid. Framdriften på planerat underhåll är god och bedöms följa den planerade budgeten, dock höjs prognosen med cirka 3 mnkr då ett planerat nyproduktionsprojekt av seniorbostäder i Bromma har förgäveskostnader, då tomten inte kunde uppfylla bolagets tillgänglighetskrav samt möjliggöra tillräckligt antal bostäder för att få ett lönsamt projekt. Kostnader för tomträttsavgälder och fastighetsskatt förväntas följa budget.

Årets avskrivningar förväntas uppgå till 316 mnkr, budget för året var 313 mnkr. Prognos för utrangeringar är i enlighet med budget, 5 mnkr.

Administrations- och personalkostnaderna förväntas uppgå till 162 mnkr, budget för året var 160 mnkr. Bolaget har en tvist med tidigare driftleverantör, kostnader för arbetet med tvisten har höjts. Vidare har bolaget högre kostnader för IT, dels på grund av att servrar behöver flyttas vilket inte var med i budget.

Räntenetto förväntas uppgå till 145 mnkr, budget för perioden var 128 mnkr. Budgeterat resultat som är rapporterat i bolagets fleråring i augusti 2023 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 160 mnkr för 2024. Bolagets totala skuld gör att bolaget är räntekänsligt.

I juni köpte bolaget tomträtten Hjälmbast 86 av SISAB. Tidigare förskola på tomten revs 2023. På beställning från socialförvaltningen har en volymstudie tagits fram för att se på möjligheterna att uppföra ett LSS-boende. Järva stadsdelsförvaltning som är den tilltänkta hyresgästen har tagit del av planerna och anser att det är en bra grund att gå vidare med. Exploateringskontoret kommer nu att ta upp ett ärende om markanvisning samt beställa ny detaljplan.

I augusti sålde bolaget tomträtten Ölänningen 2 i Mariehäll. Tidigare hyresgäst hade lämnat fastigheten och det fanns inte intresse från stadens verksamheter att hyra eller överta tomträtten. Försäljningen genomfördes med mäklare genom budgivning. Priset vid försäljningen uppgick till 15 mnkr och reavinsten blev 11 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.

## Investeringar

| Nyckeltal                                    | Utfall         | Budget         | Prognos        |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Nyproduktion                                 | 39 249         | 75 000         | 76 686         |
| <b>Strategiska investeringar (Ombyggnad)</b> | <b>308 403</b> | <b>714 000</b> | <b>573 058</b> |
| Ersättningsinvesteringar                     | 40 196         | 111 000        | 92 593         |
| <b>Summa investeringar</b>                   | <b>387 848</b> | <b>900 000</b> | <b>742 337</b> |

Investeringarna i om- och nybyggnation beräknas uppgå till 741 mnkr, budget för perioden var 900 mnkr. 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. Den lägre prognosen förklaras bland annat av:

- Ombyggnad till seniorbostäder i en del av fastigheten Jungfru Lona 2 i Axelsberg. Omtag upphandling på grund av för få anbud.
- Upprustning av storkök i fastigheten Köpenhamn 1 i Kista, framskjuten tidplan för genomförande nästa år.
- Upprustning till seniorbostäder i fastigheten Dalbon 1 i Blackeberg, framskjuten tidplan.
- Upprustning till seniorbostäder i fastigheten Edö 1 i Farsta, framskjuten tidplan
- Upprustning till seniorbostäder i fastigheten Mälteriet 2 på Reimersholme, framskjuten tidplan.
- Upprustning till seniorbostäder i fastigheten Vasen 3 Vasastan, framskjuten tidplan.

Nedan beskrivs pågående större projekt över 300 mnkr:

**Mälteriet 2.** Fastigheten är i omfattande underhållsbehov innefattande bland annat stambyte, renovering av garage, renovering av terrasser, energibesparingsåtgärder i form av uppdatering av ventilationssystemet med nya fläktrum, byte av fönster med mera. Ett inriktningsbeslut fattades av styrelsen i april 2021. Genomförandet av underhåll och anpassning till en total investeringsutgift om 372 mnkr inklusive moms i 2023 års penningvärde, godkändes i KF 2024-05-06

Enligt underlag för genomförandebeslut blir den prognostiserade projektkostnaden 372 mnkr inkl. moms. Produktion planeras att starta vintern 2024/2025 och färdigställandet blir Q1 2028.

**Bygeln 5.** Micasa har fått i uppdrag att utreda möjligheten att bygga om en del av fastigheten till kontor för Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. Enligt kravprogrammet ska kontoret inrymma cirka 265 stycken arbetsplatser som dagligen vistas på kontoret av cirka 450 medarbetare. Kontoret på cirka 6 000 m<sup>2</sup> kommer att inrymmas i en huskropp. Stadsdelsförvaltningen önskar även att Micasa utreder möjligheten för inhyrning av ytterligare lokaler i anknytning till vårdcentralen med olika verksamheter för medborgarbehov och lokaler för hemtjänst. Befintliga 40 stycken seniorbostäder planerar Micasa att stambyta och uppdatera ventilationssystemet samt tillskapa 70 stycken nya seniorbostäder. Inriktningsbeslutet fattades av kommunfullmäktige Q1 2024. Detaljplanarbetet för att kunna bygga kontor påbörjades 2023 och ärendet kommer att tas upp hos stadsbyggnadsnämnden i Q4 2024. Den prognostiserade projektkostnaden är 349 mnkr inkl. moms. Genomförandebeslut förväntas Q2 2025. Produktionsstart Q3 2025. Färdigställandet av projektet beräknas till Q3 2028.

**Trossen 13.** Fastigheten har ett omfattande underhållsbehov vilket innefattar bland annat avloppssystem, ventilationssystem, fasad och fönster. Hela fastigheten behöver tomställas inför projektet. Förslaget är att fastigheten efter genomförd upprustning innehåller 120 lägenheter i vård- och omsorgsboende och ca 112

seniorbostäder. Styrelsen fattade inriktningsbeslut i juni 2024 med en prognostiserad projektkostnad om ca 902 mnkr inklusive moms. Genomförandebeslut förväntas i kommunfullmäktige under andra kvartalet 2026. Uppstart av genomförande kan ske under tredje kvartalet 2026 och pågå fram till 2029.

**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 60 seniorbostäder, ett aktivitetscenter och lokaler för hemtjänsten. Ett inriktningsbeslut har fattats av kommunfullmäktige under 2020. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden i december 2022. Planen överklagades men har vunnit laga kraft i april 2024. Arbetet med att ta fram en ny detaljplan har tagit lång tid med flera omarbetningar varför tidplanen setts över. Det nya boendet planeras nu stå klart Q1 2028. Prognostiserad projektkostnad är cirka 517 mnkr inkl. moms. Målbilden är att certifiera byggnaden enligt Miljöbyggnad 4.0 Guldklass. Vård- och omsorgsboendet projekteras med möjlighet till reservkraft för ett antal avdelningar.

**Bergholmsbacken, Bagarmossen.** Bolaget ska bygga ett nytt vård- och omsorgsboende med 72 lägenheter, dagverksamhet och träffpunkt inom ett större stadsutvecklingsområde i Bagarmossen. Ett inriktningsbeslut har fattats av bolagets styrelse under 2019. Detaljplanen godkändes i stadsbyggnadsnämnden december 2020 och antogs av kommunfullmäktige i december 2022. Planen överklagades men har vunnit laga kraft i april 2024. Inflyttningen beräknas till 2028.

**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 dec 2023 men har överklagats. Preliminär inflyttning beräknas till 2029. Prognostiserad projektkostnad är 451 mnkr inkl. moms.

**Slakthusområdet.** Bolaget ska uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende i Slakthusområdet med 100 lägenheter. Vård- och omsorgsboendet kompletteras med cirka 27 seniorbostäder och ett aktivitetscenter. Detaljplanen har varit på samråd kvartal 2 år 2022 och går på granskning 2024. Styrelsen fattade ett inriktningsbeslut i december 2022. Inflyttningen beräknas till 2030.

**Hemsystem 1, Högdalen.** Bolaget ska ersätta befintligt vård- och omsorgsboende 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 med aktivitetscenter. Planarbetet har återupptagits efter besked att skola inte behövs på fastigheten. Inriktningsärende planeras till våren 2025

**Riksby, Bromma.** Bolaget ska bygga ett nytt vård- och omsorgsboende med 80 till 100 lägenheter i Riksby i Bromma. Markanvisning har erhållits i februari 2023. Arbetet med en ny detaljplan har påbörjats hösten 2023 med färdig plan 2027. Projektet beräknas vara klart 2032 men en paus i planarbetet har nyligen aviserats då staden behöver mer tid för att utreda områdets förutsättningar och projektet kan därmed komma att försenas.

## Övrigt

| Nyckeltal        | Utfall    |
|------------------|-----------|
| Antal anställda  | 140       |
| Balansomslutning | 7 293 428 |

## Analys

### 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 med en hög grad av tillgänglighet. Tillgänglighetsfrågor är en mycket viktig aspekt i arbetet med att utveckla 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.

Arbetet fortgår utifrån bolagets plan för ombyggnation och nyproduktion av såväl vård- och omsorgsboenden, LSS-bostäder som seniorbostäder. En viktig aspekt, som också är en stor utmaning, är att hyresnivåer behöver hållas på en överkomlig nivå så att bostäderna blir attraktiva och möjliga att hyra för så många enskilda som möjligt. Rimliga hyresnivåer är också viktigt för stadsdelsförvaltningarna vid blockförhyrning av bolagets fastigheter.

Stadens insatser till bland annat äldre personer som lever i hemlöshet är fortsatt prioriterat. Som ett led i detta arbete fortsätter bolaget att förmedla cirka 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 vid uppkomna behov av boende för nyanlända. Vid eventuell tomställning, och om fastighetens skick medger det, ser bolaget alltid över möjligheten till att temporärt hyra ut bostäder och lokaler i avvaktan på permanent användning för bolagets prioriterade målgrupper.

Utöver att Micasa har ett stort fokus på tillgänglighetsfrågor i arbetet med att förvalta och utveckla bolagets fastigheter, har ett arbete genomförts under perioden för att se över och ta fram förslag till nya aktiviteter inom bolaget i syfte att uppnå relevanta fokusområden enligt stadens reviderade program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning.







#### 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. Under året har ett arbete inletts med att revidera ramprogrammet.


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, utöver aktivitetscenter, alltid 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 dagsläget saknas och aktivitetscenter planeras in i bolagets kommande nyproduktion och omvandling till seniorbostäder. I samråd med stadsdelsförvaltningarna, kommer bolaget att ta fram ett ramprogram för aktivitetscenter i tillkommande såväl som i befintliga seniorbostäder.

Bolaget deltar i det årliga arbetet med att revidera stadens äldreboendeplan. Bolaget ska ha en ledande roll i äldreboendeplaneringen och har i uppdrag att uppföra nya seniorbostäder och vård- och omsorgsboenden för att möta behoven hos den åldrande befolkningen. Arbetet fortgår 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 för både boende och personal.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet  | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet  |
|--|-----------|------------------|--------|--|
|  Ljudanpassa samtliga fastigheter med bristfälliga hörselmiljöer  |           |                  |        | <p> Fortsatt inventering och åtgärder för att säkerställa bra hörselmiljöer i fastigheterna</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet fortlöper enligt plan.</p>  |
|  Tillsammans med berörd stadsdelsnämnd säkerställa gemensamhetsytor och aktivitetscenter i tillkommande såväl som befintliga seniorbostäder |           |                  |        | <p> Dialog med stadsdelsförvaltningar för att utöka antalet aktivitetscenter alternativt utöka gemensamhetsutrymmen i fastigheter utan aktivitetscenter</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Dialog sker löpande med stadsdelsförvaltningar. Under året har frågan bland annat tagits upp i flera aktuella ärenden där ombyggnation till seniorbostäder planeras i befintliga fastigheter.</p> |
|  |           |                  |        | <p> I samråd med stadsdelsförvaltningar ta fram ett ramprogram för aktivitetscenter.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet med att ta fram ett ramprogram för aktivitetscenter kommer att inledas under hösten.</p>   |
|  |           |                  |        | <p> Delta i internationella samarbeten såsom EAN för erfarenhetsutbyte</p>  |



| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet   |
|---|-----------|------------------|--------|---|
|   |           |                  |        | <p><b>Analys</b></p> <p>Representanter från bolaget och styrelse har deltagit i en studieresa i Tjeckien under våren. Bolaget kommer även delta i EAN konferens i Aten till hösten.</p>   |
|   |           |                  |        | <p> 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</p> <p><b>Analys</b></p> <p>En dialog har förts med företrädare för en hyresrättsförening med HBT-inriktning, som sedan 2013 blockförhyr ett antal seniorbostäder av Micasa. Bolaget har bland annat presenterat eventuella möjligheter till blockförhyring av ett våningsplan inom Kista seniorbostäder.</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. I bolagets egen konstbok har ett representativt urval av Micasas konst samlats.

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

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

Under 2024 har tre av sju pågående konstprojekt blivit klara. En invigdes under våren (i Kista/Köpenhamn) och två invigningar ska genomföras under hösten (Tensta/Stranninge och Fruängen/Fruängsgården).

Det planeras även för att uppstart av fler 1%-konstprojekt under hösten.

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

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

Energianvändningen är fortsatt en av de viktigaste hållbarhetsfrågorna för fastighetsbranschen. Arbetet med att minska energianvändningen fortgår inom ramen för byggprojekt, fastighetsprojekt och drift.

Som en del av bolagets innovationsarbete och för att reducera klimatpåverkan fortsätter arbetet med återbruk på en mer regelmässig basis i samband med projekt. Bolaget har startat projekt med inriktning cirkulärt byggande för att öka återbruket inom den berörda fastigheten och inom det egna beståndet. Bevakning av stadens arbete för att kunna utbyta varor inom och utom staden fortgår parallellt.

Det digitala systemet för beräkning av klimatdata används i tidiga skeden inför byggprojekt. Systemet en visualiserad bild över hur olika system- och materialval påverkar en byggnads klimatavtryck och kostnadsbild. Utveckling sker främst genom att klimatdata blir mer specifik och generiska data därför kan undvikas.


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








Det finns ett behov av att säkerställa ett svalt inomhusklimat under varma sommarperioder för Micacas målgrupp av hyresgäster. Bolaget strävar efter att fortsatt bemöta det behovet på ett sätt så att energianvändningen och därmed negativa klimateffekter kan minimeras.


För att bevaka möjligheten att söka olika former av bidrag finns en intern grupp för detta som även samarbetar med stadens sakkunniga inom området. Kommunala bidrag är inte möjliga att söka för ett kommunalt bolag men såväl statliga som EU-finansierade bidrag eftersträvas att nyttjas om möjligt.









Under hösten finns i planeringen att genomföra nya energikartläggningar samt att uppdatera bolagets energihandlingsplan för kommande period.







Bolaget har under året fortsatt utveckla arbetet med klimatanpassningar av byggnader för att säkerställa redundans mot klimatrelaterade risker. Vid ett antal fastigheter har åtgärder satts in för att minska översvämningsrisker vid skyfall. Bolaget arbetar utifrån den framtagna strategi för hantering av värmebölja med åtgärder för att minska risker relaterade till värmebölja med olika typer av åtgärder. Bland annat med solfilm på fönster, frikyla från bergvärme, solavskärmning och grönska i form av träd. En ökning av andelen grönytor närmast byggnaderna samt bevarande av större träd kan minska värmebelastningen både i och kring byggnaderna. Under året har klimatåtgärder och utredningar för kommande åtgärder genomförts i bland annat fastigheterna Blackebergs gård 2, Väderkvarnen 20, De Gamlas Hem 2, Svärdet 8 och Edö 1.












| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet   | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet   |
|---|-----------|------------------|--------|---|
|  Arbeta för att fler av bolagets nyproducerade seniorbostäder ska byggas helt i trä. |           |                  |        | <p>▶ Besöka träbyggnader och i dialog med marknaden och beställare samt byggherrar som byggt i trä, utreda möjligheter- och risker med träbyggnad</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Studiebesök av träbyggnader är inplanerat att utföras under året.</p> |
|   |           |                  |        | <p>▶ Utreda och besluta vilken plats/fastighet som skulle vara lämplig för Micasa.</p>  |





| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet   | Indikator   | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet   |
|---|---|------------------|--------|---|
|   |   |                  |        | <p><b>Analys</b></p> <p>Nyproduktion med trästomme Kv. Tönsberg, Husby är ute på upphandling. Målet är att samtliga framtida LSS boendet ska byggas med trästomme.</p> <p>Erfarenheterna från samtliga projekt kommer följas upp under samtliga faser och utgöra underlag för framtida projekteringar.</p> <p>Utifrån ovanstående projekt genomförs det ett samarbete inom bolaget för att skapa utökad kunskap om konstruktioner i trä.</p>  |
| <p> 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> |   |                  |        | <p> Fortsätta utveckla fastighetsautomationssystemen.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet med modernisering och utveckling av bolagets fastighetsautomationssystem fortlöper. Under året har arbetet med att integrera systemen mot ett överordnat scadasystem fortsatt. Utökning och översyn av sensorer fortlöper och bolagets projekteringsanvisningar har implementerats i projekten. Utöver detta pågår ett pilotprojekt med sensorer i källsorteringskärl för att optimera tömning utifrån hyresgäst- och miljöperspektiv.</p> |
|   |   |                  |        | <p> Ventilations- och värmesystem moderniseras och injusteras</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I det planerade underhållet prioriteras injustering av värme- och ventilationssystem. Bolaget genomför under året ett antal projekt med ventilations- och värmeåtgärder.</p>   |
| <p> Fortsätta arbetet för att skapa gröna och trevliga utemiljöer i anslutning till bolagets fastigheter i hela staden.</p>  | <p>  Utemiljöindex</p> <p><b>Analys</b></p> | 89               | 87     | <p> I samarbete med stadsdelsnämnderna undersöka och säkerställa utemiljön vid demensboendena</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet fortgår med att utveckla utemiljöer för att skapa trivsamma och trygga närmiljöer kring bolagets fastigheter.</p>  |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet  | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet  |
|--|-----------|------------------|--------|--|
|  |           |                  |        | <p>▶ Projekteringsanvisningar och ramprogram är styrande dokument i projektering och planering av utemiljöer</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolagets ramprogram och projekteringsanvisningar utgör kravställningen i varje projekt. Sakkunniga granskar därefter tillsammans med projektörer och säkerställer att alla handlingar går i linje med ramprogrammen och att utemiljön projekteras för att tillskapa en bra utemiljö.</p>                            |
| <p> Fortsätta arbetet med klimatanpassning av byggnader och utemiljöer med särskilt fokus på värmebölja</p> |           |                  |        | <p>▶ Fortsätt dialog med staden och verksamheter avseende fjärrkyla</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har fortsatt dialogen kring fjärrkyla och åtgärder för att minska effekter av värmebölja med staden. I dialog med SLK har kostnaden för installation av fjärrkyla bedömt vara hög och andra alternativ prioriteras. Bland annat ser bolaget över möjligheten till frikyla via bergvärmesystem vid större ombyggnadsprojekt och i nyproduktionen.</p> |
|  |           |                  |        | <p>▶ Utreda möjlighet för energilagring geoteknik, akvifer lagring och batterilagring.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Marknadsundersökning med specialister inom geoenergi har utförts under perioden, samt utredning av förutsättningar för geolagring för framtida nyproduktioner kommer vara en del av energiutredningar inför samråd. LCC/LCA kalkyler kommer vara vägledande i beslutsunderlag innan investering och beslut.</p>                           |
|  |           |                  |        | <p>▶ Utvärdera passiva skydd i klimatskärmens egenskaper mot värmelaster och kyla för att öka klimatskalets U-värde och termiska skydd.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Framtida nyproduktioner och ombyggnationer med</p>   |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet  | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet  |
|--|-----------|------------------|--------|--|
|  |           |                  |        | utgångspunkt där kravnivån för åtgärderna avser nybyggnadskrav, kommer utredas för passiva klimatskydd för att klimatskalet ska klara framtida extremvärme/kyla  |
|  Fortsätta öka andelen återbrukat material vid ny- och ombyggnation   |           |                  |        |  Kravställa återbruk av material och arbetssätt i samband med upphandlingar.<br><b>Analys</b><br>Samtliga projekt som har gått ut för upphandling under perioden har haft återbruk av material och cirkulärt byggande som arbetssätt inarbetat i kravställningen.   |
|  I huvudsak nå en miljöbyggnadsstandard minst miljöbyggnad silver   |           |                  |        |  Utreda certifiering enligt miljöbyggnad guld i 2024 års nyproduktion och kravställa silver i större ombyggnadsprojekt<br><b>Analys</b><br>I det pågående projektet för 2024 års nyproduktion på fastigheten Ånn görs just nu en utredning med syfte att identifiera möjligheterna att certifiera enligt Miljöbyggnad guld 4.0. Utredningen kommer fortgå för att utreda frågan vidare och välja fördelningen av betygsnivåer på indikatorer. Bolagets samtliga ombyggnationer kravställs nivå silver. Arbetet kommer fortsätta under året i kommande ombyggnationsprojekt. |
|  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 extern finansiering från EU<br><b>Analys</b><br>En intern arbetsgrupp har skapats inom bolaget i syfte att arbeta mer aktivt för att se över möjligheter till extern finansiering, både via EU och statligt tillsatta medel. Arbetsgruppen har även deltagit i ett dialogmöte med Internationella enheten vid stadsledningskontoret.  |
|  Installera solceller på alla tak där det lämpar sig, vid nybyggnation såväl  |           |                  |        |  Fortsatt projektering och installation av solceller<br><b>Analys</b><br>Bolaget fortsätter enligt målbild  |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet  | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet  |
|--|-----------|------------------|--------|--|
| som på befintliga fastigheter  |           |                  |        | gällande installation av solceller och har avsatt medel för att projektera och söka bygglov för en större mängd installationer för att kunna utföra enligt planering i budget. Under året kan bolaget överstiga produktion för att bli klassad som en elproducent vilket kommer öka insatsen gällande redovisning.   |
|  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 |           |                  |        | <br> 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<br><b>Analys</b><br>Bolaget inventerade var det lämpar sig att installera solceller 2014-2015 och följer bolagets plan för installation och prioriterar utifrån budgetmedel och ökar kontinuerligt 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<br><b>Analys</b><br>Implementering av åtgärder enligt strategi för värmebölja utförs enligt gällande underhållsplanering och prioriteras utifrån utsatta fastigheter.<br> Kravställa åtgärder i klimatskal i samband med förfrågningsunderlag och täthet i konstruktioner för att hålla värme/kyla på rätt sida om klimatskalet.<br><b>Analys</b><br>I miljöplaner kravställs acceptabla u-värden i klimatskal. Baserat på fastighet och dess unika förutsättningar och behov kravställs därefter anpassade åtgärder. Adderat på detta ingår även kraven från Miljöbyggnad där verifieringar begärs in under projektets olika faser. |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator   | Periodens utfall | Årsmål     | Aktivitet   |
|---|---|------------------|------------|---|
|   |   |                  |            | <p> Uppdatera bolagets strategi för värmebölja i enlighet med stadens miljöprogram</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget arbetar för att planera och genomföra åtgärder för att minska värmebelastningen och minska övertemperaturer i fastigheterna. Bolagets gällande strategi för värmebölja är fortsatt aktuell för skapa åtgärder i bolagets planering för kommande år.</p> |
|   | <p>  Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt</p> <p><b>Analys</b></p>   |                  | 100 %      |   |
|   | <p>  Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet</p> <p><b>Analys</b></p>   |                  | 100 %      |   |
|   | <p>  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent</p> <p><b>Analys</b></p>   |                  | 100 %      |   |
|   | <p>  Elproduktion baserad på solenergi</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget solcellsanläggningar har inte producerat energi i den takten som var planerat. En ny anläggning är klar, men mätning saknas i dagsläget.</p> |                  | 468 MWh    |   |
|   | <p>  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi)</p>  |                  | 114 kWh/m2 |   |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator  | Periodens utfall | Årsmål          | Aktivitet |
|---|--|------------------|-----------------|-----------|
|   | <p>per kvadratmeter A-temp (kWh/m<sup>2</sup>)</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget beräknar att energianvändningen kommer att minska, men att det finns svårigheter att nå uppsatt mål. Även om siffrorna är normalårskorrigerade har den kalla vintern och våren påverkat resultatet negativt.</p>  |                  |                 |           |
|   | <p>  Köpt energi i stadens organisation</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget beräknar att energianvändningen kommer att minska, men att det finns svårigheter att nå uppsatt mål. Även om siffrorna är normalårskorrigerade har den kalla vintern och våren påverkat resultatet negativt.</p> |                  | 93 GWh          |           |
|   | <p>  Relativ energianvändning</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget beräknar att energianvändningen kommer att minska, men att det finns svårigheter att nå uppsatt mål. Även om siffrorna är normalårskorrigerade har den kalla vintern och våren påverkat resultatet negativt.</p>       |                  | 114 (kWh/enhet) |           |

## 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. Biologiska mångfalden kommer ingå som krav i samband med entreprenadupphandlingar. Insatser och åtgärder kommer utvärderas i samband med anbud.

Bolaget uppdaterar kontinuerligt strategin för hantering av värmeböljor och har genomfört diverse åtgärder för att säkerställa inomhusklimat samt minimera översvämningsrisker. Stadens karteringar avseende värme



och skyfall ligger till grund för riskvärdering avseende respektive fastighet.

I nyproduktion och vid större ombyggnationer strävar bolaget efter att förse byggnaderna med växttak (sedum).

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet   |
|---|-----------|------------------|--------|---|
|   |           |                  |        | <p> Prioritering av åtgärder för skyfall dokumenterat i ordinarie underhållsplan.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet med att implementera åtgärder för skyfall fortsätter med fokus på riskfastigheter. Parallellt har en upphandling av ett nytt system för myndighetsbesikningar och underhållsplanering startats upp för att digitalisera och utveckla bolagets underhållsplanering. Åtgärder prioriteras årligen i budgetarbetet enligt bolagets prioritering för underhållsåtgärder.</p>         |
|   |           |                  |        | <p> </p> <p>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</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Inväntar initiativ från staden. Bolaget kommer delta när arbetet inleds.</p> |
|   |           |                  |        | <p> </p> <p>Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa</p>   |


| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet   |
|---|-----------|------------------|--------|---|
|   |           |                  |        | <p>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</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Micasa har under året deltagit i inledande workshops i linje med målet och påbörjat planering för ett antal geografiska områden tillsammans med övriga aktörer.</p> |
|   |           |                  |        | <p>▶ Öka andelen av biokol</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget ersätter jord i planteringar med biokol så långt det är möjligt efter tillgång på biokol.</p>  |
|   |           |                  |        | <p>▶ Ökad biologisk mångfald genom ängsmark</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har under fler anlagt ängsmark i fastighetsbeståndet och fortsätter arbetet i samarbete med hyresgäster och markskötsel företag.</p>  |

### 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 vilka tas i bruk under 2024. Erfarenheter från det projektet har gett 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. Arbete tillsammans med Stockholm Parkering är påbörjad för att tillsammans se över det gemensamma avtalet mellan parterna.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator  | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|--------|-----------|
|   |  Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur<br><b>Analys</b><br><br>Arbete tillsammans med Stockholm Parkering är påbörjad för att tillsammans se över det gemensamma avtalet mellan parterna. |                  | 5 %    |           |

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



Bolaget arbetar fortsatt med att skapa giftfria inomhusmiljöer genom att inventera och sanera fastighetsföreningar. Ett arbete som i dagsläget främst sker i samband med ombyggnation. Bolaget har intensifierat insatserna för att öka återbruk i samband med projekt. Krav ställs fortsatt i enlighet med Byggvarubedömningens kriterier för att minska sådana negativa effekter på människa och miljö som valda material och produkter kan medföra. Samordning med systerbolagen i frågor om utfasning och substituering sker löpande. Påverkan på hur Byggvarubedömningen fungerar görs för stadens räkning genom representation i föreningens och bolagets styrelser.

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

## 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 1970 och 80-talen 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 och ett arbete med att prioritera insatserna har inletts. 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 framtagen 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. Planen har presenterats för berörda nämnder och dialog kring genomförandet fortgår kontinuerligt. Dialog sker löpande 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 och är grund till bolagets fastighetsutvecklingsplan. 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. Arbete 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.

Den årliga kommunala revisionen från de förtroendevalda lekmannarevisorerna och de sakkunniga biträdena från revisionskontoret presenterades på styrelsemöte i mars. Bolaget har tagit upp sitt yttrande på rapporten på styrelsemöte i juni, där presenteras hur arbetet fortskrider med av revisionens identifierade områden. Särskild granskning har genomförts av skyfallsåtgärder. Åtgärder har genomförts i sex av elva fastigheter, de återstående tar lite längre tid att genomföra och planeras bli klara under 2025. Tidigare granskning av ÅTA (ändring, tillägg, avgående) i investeringsprojekt noterades att rutiner behövde tydliggöras. Arbetet pågår med att förtydliga rutinerna under året. Avseende offentlighet och sekretess kvarstår att säkerställa att gallring sker enligt stadens arkivregler. Utbildning av chefer har genomförts. Två arkivdagar per år erbjuds som komplement till det löpande arbetet. Ett större arbete pågår i projektform för

att förbättra hanteringen och lagringen av fastighetsinformation. Inför 2025 kommer samtliga avdelningar och enheter sätta mål och formulera aktiviteter i verksamhetsplan kring informationshantering. En ny särskild granskning pågår avseende avtalsuppföljning.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator   | Periodens utfall | Årsmål   | Aktivitet   |
|---|---|------------------|----------|---|
|   |  Andel administrations- och indirekta kostnader<br><b>Analys</b>   |                  | 5,3 %    |   |
|   |  Avvikelse investeringsbudget, %<br><b>Analys</b>  | -17,56 %         | 900 mnkr |   |
|   |  Direktavkastning<br><b>Analys</b>   |                  | 3,22 %   |   |
|   |  Driftkostnad/kvm<br><b>Analys</b><br><br>Driftkostnaderna förväntas bli något högre under året, bland annat högre kostnader för mark. Mer utförlig förklaring finns analys av ekonomisk utveckling. |                  | 686      |   |
|   |  Resultat efter finansnetto(mnkr)<br><b>Analys</b><br><br>Den lägre prognosen förklaras bland annat av högre räntekostnader, mer utförlig förklaring finns analys av ekonomisk utveckling.         | -23              | -14      |   |
|   |  Soliditet, %<br><b>Analys</b>   |                  | 25,1     |   |
|   |   |                  |          | <br> Kommunstyrelsen ska i samarbete med Stockholms Stadshus AB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB se över |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet   |
|---|-----------|------------------|--------|---|
|   |           |                  |        | samverkansavtalet mellan staden och dotterbolaget. I samband med detta även titta på resurstilldelningen och utformningen av äldreomsorgspengen, samt nettohyreskostnaden för nya vård- och omsorgsboenden<br><b>Analys</b><br><br>Arbetet med uppdraget har inte påbörjats under perioden. |

### 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 äldreboendepplan 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 fastighetsägareföreningar 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  | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet   |
|--|--|------------------|--------|---|
|  I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar |  |                  |        |  Fortsätta följa upp ställda krav avseende sociala krav i upphandlade avtal.<br><b>Analys</b><br><br>Arbetet pågår |
|  |  Antal tillhandahållna platser för feriejobb<br><b>Analys</b>   | 23               | 18 st  |   |
|  |  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb<br><b>Analys</b><br><br>Arbete pågår med att tillskapa ett Stockholmsjobb under året. | 0                | 1 st   |   |

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

#### Utbyggnad i form av nyproduktion och omvandlingar

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 samarbetar med socialförvaltningen 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. Byggnation av ett LSS-boende i Järva påbörjas under 2024 och därutöver fortgår arbetet med detaljplaner och markanvisningar för ytterligare projekt.

Vad gäller nyproduktion av seniorbostäder fortgår bolagets plan för utbyggnad. Revidering av planen planeras att slutföras under året och förtydliga var i staden nya seniorbostäder 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. Under första kvartalet färdigställdes 53 nya seniorbostäder i Tensta efter anpassning av en fastighet som tidigare innehöll servicehuslägenheter. Under andra kvartalet färdigställdes 87 stycken seniorbostäder i Fruängen. Arbetet fortgår också med projekt i sex fastigheter, där inriktnings- eller genomförandebeslut har fattats för omvandling till seniorbostäder. Omvandlingarna planeras ge ett tillskott på cirka 560 lägenheter. Utredningar i tidiga skeden pågår för ytterligare fastigheter där möjligheten för att tillskapa seniorbostäder prövas. Tre av markanvisningarna som bolaget har erhållit för nyproduktion av vård- och omsorgsboenden innehåller även cirka 130 nya seniorbostäder. Arbete pågår därutöver med ytterligare två projekt med nyproduktion av cirka 120 nya seniorbostäder och ett antal ansökningar om markanvisningar har gjorts för fler planerade nyproduktioner.

Gällande nyproduktion ser bolaget stora utmaningar med att arbeta fram projekt som uppfyller alla krav som ställs i förhållande till att hyrorna ska hållas på en rimlig nivå samtidigt som investeringen även behöver vara lönsam för bolaget. Detta främst utifrån att det ställs en mängd detaljerade krav vid nybyggnation som bolaget behöver förhålla sig till och det finns en tendens att dessa krav ständigt utökas. Förutom de krav som ställs i lagar och förordningar, ställer staden internt också detaljerade krav i detaljplaner och bygglovshandlingar som kan riskera möjligheten till att genomföra vissa planerade projekt för nyproduktion.

En annan stor utmaning inför nyproduktion är också att det finns betydande svårigheter att hitta lämplig mark inom staden, framför allt i innerstaden, men även i andra områden där det finns behov av att utöka vård- och omsorgsfastigheter och seniorbostäder. Det finns också svårigheter kring att få markanvisningar som medger större byggnader. Vid nybyggnation av vård- och omsorgsboenden krävs det ett relativt stort antal lägenheter för att driften ska fungera ekonomiskt för berörd stadsdelsförvaltning. Det medför ett behov av tomtmark som tillåter högre bebyggelse på upp till 6-7 våningsplan, vilket kan vara mycket svårt att hitta i en del områden inom staden.

I förhållande till bolagets uppdrag och ägardirektiv, ser Micasa mot denna bakgrund ett stort behov av att vidareutveckla samverkan och dialogen inom staden gällande markanvisningar, tidiga markreservationer, detaljerade krav och styrning som ställs internt vid nybyggnationer. I annat fall finns det en uppenbar risk för att bolaget inte kommer att kunna leverera samtliga nybyggnationer i enlighet med den planering som finns för vård- och omsorgsboenden, LSS-bostäder och seniorbostäder.

### **Behov av genomgripande upprustningar i befintliga fastigheter**

Merparten av Micasas fastigheter är byggda på 1970- och 80-talet och står nu inför stora underhållsbehov. Fastigheternas ålderskoncentration gör att många genomgripande upprustningar till viss del kommer att behöva ske parallellt. Bolaget har tagit fram en plan för genomförande av upprustningen som sträcker sig över en period om knappt femton år. Planeringen utgår från fastigheternas behov av underhåll samt ett flertal olika hänsynstaganden såsom möjlighet till eventuell evakuering. Under året har bolagets styrelse hittills fattat beslut om tre utredningsärenden och ett inriktningsärende rörande underhåll och utveckling i enlighet med bolagets plan. Arbete fortgår med ytterligare utredningsärenden.

Genomgripande upprustningar pågår eller kommer startas upp under de närmsta åren i sex fastigheter där tidigare boenden har avvecklats och där Micasa kommer att anpassa dessa till seniorbostäder. Därutöver kvarstår cirka 20 fastigheter där genomgripande upprustning behöver genomföras inom de kommande åren, vilket innebär att de fastigheterna kommer att behöva tomställas inför genomförandet. Alla tomställningar kan dock inte mötas med en fastighet att evakuera till, även om nyproduktionen nyttjas, utan en konsekvens kommer bli en kapacitetsminskning inom Micasas bestånd under en period. I den stadsövergripande boendeplanen ska hänsyn tas till Micasas analys av behovet av underhåll i befintliga vård- och omsorgsboenden.

Det krävs ett tätt samarbete och dialog med stadens verksamheter och hyresgäster för att upprustningen ska



kunna planeras och genomföras på ett så bra sätt som möjligt. Samarbete pågår med berörda inom staden för planering och förankring.

Genomförandet av det genomgripande underhållet kommer att få stor påverkan på bolagets ekonomi under de kommande åren. Till detta tillkommer den nybyggnation som bolaget ska bygga fram till 2040.

Ekonomi i planen ses fortsatt över och för de enskilda fastigheterna behöver det säkerställas att de kan utvecklas till att bli bra och effektiva fastigheter för verksamheterna i framtiden. För fastigheter med ett omfattande underhålls- och/eller ombyggnadsbehov, som långsiktigt inte bedöms strategiskt viktiga för bolaget, prövas även andra alternativ.

Under året har ett par stadsdelsnämnder beslutat att avveckla befintliga servicehus. Detta främst på grund av att behov och efterfrågan av den boendeformen har minskat under senare år. En ytterligare orsak till att sådana beslut nu fattas är att aktuella fastigheter står inför genomgripande upprustningar. Vad gäller servicehus, som i regel har relativt stora ytor i form av korridorer, samlings-salar och andra typer av gemensamhetsutrymmen, leder upprustningen till betydande merkostnader för stadsdelsförvaltningarna i form av utökade hyreskostnader efter genomförd renovering. Vid varje sådant ställningstagande är det alltid respektive stadsdelsnämnd som avgör och beslutar om eventuell avveckling av servicehuslägenheter. I vissa fall kan aktuell fastighet anses lämplig att omvandla till vård- och omsorgsboende, vilket respektive stadsdelsförvaltning i sådana fall beslutar och beställer av Micasa. I andra fall kan det hända att stadsdelsnämnden beslutar att säga upp aktuellt hyresavtal med Micasa avseende servicehuslägenheter, vilket i sin tur kan leda till att Micasa beslutar att omvandla dessa till seniorbostäder efter genomförd renovering.

### Service och information till befintliga och framtida seniorhyresgäster



Flera av de som söker seniorbostad via Micasas särskilda förmedlingsregler har olika former av behov av stöd och hjälp, vilket leder till ökade förväntningar på bolagets koncept för seniorbostäder. Det är därför viktigt att nå ut med information till stadens seniorer likväl till stadsdelsförvaltningarna om vad Micasas seniorbostäder kan erbjuda och även utveckla servicen i seniorbostäderna. Information och marknadsföring av seniorbostäder som boendeform är också en prioriterad fråga som fortgår och även kommer att behöva intensifieras med anledning av den planerade utökningen av bolagets seniorbostäder under de kommande åren. Som ett led i detta arbete har bolaget under året muntligen informerat om bolagets seniorbostäder för lokala pensionärsråd inom några stadsdelsförvaltningar samt vid ett antal medlemsmöten för olika pensionärsorganisationer, främst inom Järvaområdet. Bolaget har även anordnat öppet hus i två nyrenoverade seniorboenden inom Järva.









### Fokus Järva


Bolaget bidrar i stor utsträckning till Fokus Järva. Detta bland annat genom det nybyggda vård- och omsorgsboendet i Rinkeby, renoveringen av Kista vård- och omsorgsboende och servicehus där även ett av husen har byggts om till 98 nya seniorbostäder som stod klara för uthyrning i början av hösten 2023.

Bolaget arbetar, tillsammans med stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen, att utveckla ett nytt LSS-boende på fastigheten Tönsberg i Husby. Byggnation beräknas starta under hösten 2024.

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 färdigställdes även 53 nya seniorbostäder för inflyttning i februari 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 | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet   |
|--|-----------|------------------|--------|---|
|  Fortsätta arbeta med den |           |                  |        |  Slutföra revidering av planen för utbyggnad av seniorbostäder |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet  | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet  |
|--|-----------|------------------|--------|--|
| stadsövergripande boendeplaneringen och planen för nybyggnation av seniorboenden   |           |                  |        | <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet fortgår.</p>   |
|  Pröva andra alternativ för fastigheter med underhållsbehov och som inte är långsiktigt strategiskt viktiga för bolaget.  |           |                  |        | <p> Vid behov av periodiskt underhåll prövar bolaget i dialog med stadsdelsnämnderna alternativ användning av fastigheten såsom omvandling till seniorbostäder</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I dialog med berörda stadsdelsförvaltningar prövas alltid möjligheten att anpassa uppsagda lokaler till seniorbostäder. Under perioden har arbetet fortgått med planerad anpassning till seniorbostäder i flera fastigheter.</p> |
|  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><b>Analys</b></p> <p>Arbetet har fortgått. 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><b>Analys</b></p> <p>Arbetet fortgår.</p>  |
|  Utveckla arbetet med att integrera äldreboendeplaneringen och behovssituationen i  |           |                  |        | <p> Fortsatt arbete med bolagets fastighetsutvecklingsplan i dialog med stadsdelar och äldreförvaltningen</p> <p><b>Analys</b></p>  |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator  | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet   |
|---|--|------------------|--------|---|
| arbetet med underhållsplaneringen           |  |                  |        | En uppdaterad fastighetsutvecklingsplan togs fram under våren och ett nytt arbetssätt med tillhörande rutiner för löpande uppdatering av planen har implementerats. |
|   |  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag<br><b>Analys</b> | 324              |        |   |

### 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 och organisationen har utökats med fler medarbetare.

Bolaget fortsätter med inplanerade chefsdagar för att säkerställa hög kompetens hos cheferna. Cheferna har under 2024 hittills blivit utbildade i svåra samtal, innovationsarbete samt kompetensbaserad rekrytering. Två introduktionsdagar har genomförts för nyanställda.

Övergripande utbildningsinsatser genomförs löpande för bolagets medarbetare efter behov. Bolaget fokuserar extra på att etablera "Innovation" som arbetssätt och kultur inom verksamheten. Ett innovationsråd har startats upp och samtliga chefer har utbildats inom "Innovation".



Inriktningen från tidigare år kvarstår, det vill säga att utveckla ledarskapet i enlighet med stadens chefsprofil. 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 lönerevision 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 levererats och arbetet med att upprätta handlingsplaner inom varje enhet har startat. Temaveckor med extra fokus på värdegrunden har införts för bolagets medarbetare under året.

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

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator  | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|--------|-----------|
|   |   Aktivt Medskapandeindex<br><b>Analys</b> | 83               | 83     |           |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator  | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet  |
|---|--|------------------|--------|--|
|   |  Sjukfrånvaro<br><b>Analys</b>          | 2,3 %            | 3 %    |  |
|   |  Sjukfrånvaro dag 1-14<br><b>Analys</b> | 0,86 %           | 2 %    |  |
|   |  |                  |        |  Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts<br><b>Analys</b><br><br>Genomgång görs varje kvartal. |



### 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden








Arbetet med att uppdatera och utveckla beredskapsplanering i linje med stadens krisledningsorganisation sker regelbundet. Under året är planen att genomföra en övning för krisledningsorganisationen och en övning för krigsledningsorganisationen. Under våren så har en krigsledningsövning skett i linje med Stadsö2024 som utvärderats och genererat förbättringsarbeten inom olika sakområden.

Bolaget kommer under året fortsätta dialogen med stadsdelarna för att få fram behov av el, vatten och fjärrvärme i särskilda boenden vid ett längre bortfall av el, fjärrvärme eller vatten. Parallellt har ett arbete inletts för att säkerställa en standard och projekteringsanvisning för reservkraft i vård- och omsorgsboenden.

Micasa har under våren förnyat ramavtal för skyddsrumstågärder och kommer att starta implementering av det nya avtalet samt genomföra inventeringar av skyddsrumsmaterial under året. Bolaget har även inletts ett arbete för att se över hyresavtal och villkor kopplat till skyddsrum för att säkerställa tillgänglighet och iordningsställande enligt gällande regelverk.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet   | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet   |
|---|-----------|------------------|--------|---|
|  Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap. |           |                  |        |  Fortsatt arbete med utbildning och övning vid höjd beredskap.<br><b>Analys</b><br><br>Stadsö2024 har genomförts och bolaget arbetar aktivt med att förbättra beredskapen med hjälp av lärdomar från övningen. |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator   | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet  |
|---|---|------------------|--------|--|
|   |   |                  |        | <p>🔵 Upprätthålla god kondition i bolagets skyddsrum</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har under våren förnyat ramavtalet för skyddsrumsåtgärder och kommer att implementera avtalet samt inventera material i samtliga skyddsrum. Under året kommer även hyresförhållanden i skyddsrum ses över för att säkerställa tillgång och iordningställande enligt gällande regelverk.</p> |
|   |   |                  |        | <p>🔵 Utredda behovet av reservkraft</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har sedan drygt ett år försökt få fram behov av reservkraft hos hyresgästernas verksamheter via SLK, stadens säkerhetsavdelning samt krissamordnare på respektive stadsdelsförvaltningen. I bolagets nyproduktion utreds behov av reservkraft i varje projekt.</p>   |
|   |   |                  |        | <p>🔵 Utredda behovet av vattenförsörjning samt möjliga alternativ vid bortfall av vattenleverans.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget kommer under året i linje med bolagets RSA för 2024 se över alternativ vattenförsörjning samt inleda dialog med stadsdelarna och socialförvaltningen om behov.</p>   |
|   |  <p>Andel elektroniska inköp</p> |                  | 75 %   |  |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator  | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet   |
|---|--|------------------|--------|---|
|   | <b>Analys</b>  |                  |        |   |
|   |  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts<br><b>Analys</b> |                  | 100 %  |   |
|   |  Genomförda åtgärder inom risk- och sårbarhetsanalys<br><b>Analys</b>             |                  | 100 %  |   |
|   |  |                  |        |  Genomföra utbildningsinsatser för att öka kunskapen om informations säkerhet<br><b>Analys</b><br><br>Utbildning genomförs via nanolearning kontinuerligt under året.  |
|   |  |                  |        |  Säkerställa rutiner i enlighet med stadens riktlinjer för informations säkerhet<br><b>Analys</b><br><br>Här följer bolaget noggrant de riktlinjer som tas fram. Utbildning inom NIS2 har genomförts. Bolaget ingår även i en nätverksgrupp tillsammans med systerbolagen. |

### 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



Bolaget har fortsatt det trygghetsarbete som pågått under många år genom att skapa trygga miljöer runt bolagets fastigheter via planering av trädgårdar, gångvägar, belysning, växtlighet med mera. Bolaget deltar även i fastighetsägarföreningar som bedrivs enligt BID för att kunna bidra till tryggheten i lokalområdet. Utöver det sker samarbete med stadens förvaltningar, polis och andra myndigheter i 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. Under våren har bland annat bolagets städcontroller kontrollerat bolagets städleverantörer för att säkerställa att leverantörerna följer lagar och regelverk.

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 visseblåsartjänst dit vem som helst kan vända sig om de misstänker oegentligheter.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet  | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet  |
|--|-----------|------------------|--------|--|
|  Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan   |           |                  |        | <p>🔵 Utbildning inom hot/våld under året samt ta fram en likabehandlingsplan.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Utbildning inom hot/våld har genomförts. Arbetet med att synliggöra aktiva åtgärder (likabehandlingsplan) pågår.</p>   |
|  Kraftsamla för att motverka välfärdsbrottslighet - i arbetet ingår att se över rutiner, säkerställa kontrollmekanismer, minska antalet underleverantörer samt upprätta egen kapacitet och rådighet |           |                  |        | <p>🔵 Följa upp ställda krav avseende arbetslivskriminalitet i samtliga upphandlade avtal</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har sedan drygt ett år tillbaks en rutin för avtalsuppföljning där bolagets avtalscontroller säkerställer att avtalsägare och avtalsförvaltare följer upp respektive ramavtal enligt uppföljningsmodellen. För specifika avtal inom bland annat bygg, städ och drift följer bolaget upp i samarbete med rättvist byggande eller med dedikerad personal till uppgift att bara kontrollera det specifika avtalet.</p> <p>🔵 Utredda vilka ytterligare krav bolaget ska ställa i sina upphandlingar för att motverka arbetslivskriminalitet</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Utifrån genomförda kontroller samla erfarenheter för att inarbeta ytterligare krav i upphandlingar och sedan i avtalen.</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet  | Indikator   | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet   |
|--|---|------------------|--------|---|
|  |   |                  |        | <p>🔍 Utöka antal byggprojekt som kontrolleras via Rättvist byggande</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Kontrollerna utökas till att även innefatta mindre byggprojekt. Arbetas successivt in i bolagets ramavtal.</p>  |
| <p>🏠 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet</p>   |   |                  |        | <p>🔍 Bolaget deltar i lokala fastighetsägarföreningar för att stärka tryggheten i närområdet</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har under året fortsatt engagemang och deltar i styrelsearbete i fastighetsägarföreningar som arbetar enligt BID för att säkerställa ökad trygghet i närområdet kring bolagets fastigheter genom samarbete, trygghetsskapande åtgärder och stöd till lokala trygghetsinitiativ.</p>                  |
| <p>🏠 Vidareutveckla och förstärka samverkan med relevanta externa aktörer i trygghets- och säkerhetsarbetet, exempelvis inom ramen för samverkansöverenskommelse med polis samt lokala strukturer för platssamverkan</p> |   |                  |        | <p>🔍 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.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under året har bolaget fortsatt deltagit i fastighetsägarföreningar och samarbetat med polis, stadens förvaltningar och myndigheter i frågor kring säkerhet och trygghet kring bolagets fastigheter.</p> |
|  | <p>🏠  Rent och snyggt</p> <p><b>Analys</b></p> | 76               | 72     |   |



| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator   | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|------------------|--------|-----------|
|   |  Serviceindex<br><b>Analys</b>   | 83               | 82     |           |
|   |  Trygghetsindex<br><b>Analys</b> | 84               | 83     |           |

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

Bolaget fortsätter sitt deltagande i internationella samarbeten såsom EAN. Under året kommer bolaget även aktivt att arbeta för att delta i fler internationella samarbeten för utbyte av erfarenheter, kunskaper och forskning samt undersöka möjligheten till att delta i EU-finansierade projekt.



Bolaget deltar även i stadens nätverk kring exempelvis arbetet med handlingsplanen för en äldrevänlig stad, digitalisering inom äldreomsorgen och ingår i styrgruppen för stadens Verklighetslabb. Syftet är att främja utveckling av kunskap och forskning som berör insatser till stadens äldre. Bolaget samarbetar också på flera sätt med föreningslivet som ett led i att utveckla bolagets tjänster för att vara tillgängliga och inkluderande för olika målgrupper, exempelvis samverkar bolaget med ett utskott inom kommunstyrelsens pensionärsråd.




Bolaget har även arbetat utifrån framtagna planer för att arbeta mera systematiskt med innovationer inom bolaget. Bland annat har en utbildning för chefer genomförts avseende innovationer och ett innovationsråd är under uppstart.

#### Tillit

Bolaget arbetar med olika forum för att säkerställa dialog och inflytande med bolagets hyresgäster, bland annat med trivselsråd och husmöten. Utöver det arbetar bolaget att säkerställa att felanmälan som kommer in från bolagets hyresgäster hanteras på ett snabbt och bra sätt som möjligt. Bolaget har även skickat ut en hyresgästenkät till bolagets hyresgäster. Resultat från enkäten används för att utveckla bolagets verksamhet och fastigheter.

Bolaget har även haft dialog med ett flertal pensionärsorganisationerna under perioden i syfte att informera om bolagets seniorbostäder. Bolaget deltar även på seniordagen under våren för att informera om bolagets seniorbostäder.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet  | Indikator | Periodens utfall | 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<br><b>Analys</b><br><br>Bolaget har under tertial ett påbörjat ett arbete för att förbättra rutiner kring bakgrundskontroller i samband med lokaluthyrning och har |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet  | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet   |
|--|-----------|------------------|--------|---|
|  |           |                  |        | även inlett en dialog med stadens andra fastighetsbolag för förbättringsarbete och samarbete kring kontroller.  |
|  Involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag genom exempelvis medborgardialoger och medborgarbudgetar |           |                  |        | <p> Bolaget för återkommande dialog med hyresgäster via trivselråd och lokala pensionärsföreningar.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har under våren arbetat med att säkerställa en utökad dialog med hyresgäster och lokala pensionärsföreningar via bättre kvalitet i mötesforum, mer tid för personalen ute i fastigheterna samt mötesforum och visningar av fastigheter för pensionärsföreningar. Inom bostadsenheten har man även deltagit i forum för äldre i staden för att marknadsföra bolagets seniorbostäder och få synpunkter från potentiella hyresgäster.</p> |
|  |           |                  |        | <p> Stärka interna strukturer för innovation</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget arbetar utifrån framtagna plan med att stärka strukturer och kultur för innovation inom bolaget. Under året har bland annat en utbildning genomförts för chefer avseende innovation och ett innovationsråd har startats upp inom bolaget.</p>   |