



Verksamhetsplan

Micasa Fastigheter i Stockholm AB
2021



Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	3
1.1	Micasa Fastigheter ska vara ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter	3
1.2	Micasa Fastigheter ska vara förstahandsvalet för bolagets målgrupp med fastigheter som utmärker sig inom tillgänglighet och trygghet	14



1 Sammanfattning

Under 2021 kommer Micasa Fastigheter arbeta vidare med att utveckla fastighetsdriften. Tre nya driftentreprenörer kommer ta över driften för bolagets fastigheter och driftsamordnarna kommer att ha en central roll i att följa upp dessa. Bolaget kommer att arbeta vidare med att utveckla samarbetet och dialogen med stadens förvaltningar. Underhållsplanerna kommer att utvecklas och läggas in i bolagets fastighetssystem. Mina sidor kommer att införas, vilket möjliggör för hyresgäster att följa sina ärenden via internet. En kundenkät kommer att skickas ut till stadens förvaltningar med förhyrningar i bolagets fastigheter och arbete kommer att ske för att utveckla entréer utifrån bolagets entréprogram.

Bolaget kommer att arbeta vidare utifrån äldreboendeplanen och plan för utbyggnad av seniorboende för att säkerställa boende för framtidens äldre. Under året kommer planen för utbyggnad av seniorboende, ramprogram för seniorboende och vård- och omsorgsboende att revideras.

Under året fortsätter arbetet med att säkerställa att bolaget har en modern och flexibel organisation. Bolaget arbetar också vidare med att utveckla informationsförvaltningen och bolagets verksamhetsledningssystem. Bolaget kommer arbeta vidare med att öka soliditeten genom att effektivisera fastighetsbeståndet.

Utifrån bolagets hållbarhetsarbete kommer fortsatt arbete ske med att sänka energiförbrukningen, öka andelen egenproducerad solenergi och öka möjligheten till matavfallsinsamling vid bolaget fastigheter. Vidare kommer bolaget fortsätta arbetet med att minska sitt klimatavtryck genom digitalisering, bland annat genom elektroniska nyckelskåp och utöka antalet sensorer i fastigheterna.

Bolagsmål:

1.1 Micasa Fastigheter ska vara ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter

Målbeskrivning








Bolaget är ledande gällande verksamhetsanpassning för målgruppen. Micasa Fastigheter erbjuder bra boendemiljö kombinerat med en bra förutsättning för god vård och omsorg. Vi har kompetensen gällande fastigheter för äldre ur den boendes perspektiv likväl som ur ett arbetsmiljöperspektiv.

Bolaget skapar flexibla fastigheter som kan anpassas utefter rådande behov. Bolagets fastigheter ska vara funktionella i över 100 år.

Bolaget ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbart. Vi ska vara självförsörjande, ha finanser som täcker investeringar, tillgodose boende för prioriterade grupper och vi arbetar för en god energi- och miljöprestanda i såväl produktion och drift.

Med fastigheter avses segmentet samhällsfastigheter, klassen anpassad bostad (trygghetsboende och särskilt boende)



Indikatorer	Årsmål
 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts	Årsmål 100 %
 Andel administrations- och indirekta kostnader	Årsmål 4,4 %
 Avvikelse investeringsbudget, %	Årsmål 824
 Resultat efter finansnetto (mnkr)	Årsmål 124
 Soliditet, %	Årsmål 22,7 %
 Direktavkastning	Årsmål 3,26 %
 Driftkostnad/kvm	Årsmål 574


Bolagsdelmål:

1.1.1 Bolaget har väl utvecklade underhållsplaner och en investeringsstrategi som ger grund för ett långsiktigt ägande


Beskrivning

Bolaget fortsätter arbetet med att utveckla underhållsplaner för respektive fastighet i syfte att skapa en tydlighet och långsiktighet i bolagets underhållsplanering. Arbetet kommer att ske för att utveckla projektprocessen såväl i dialogen mellan projektenheter och beställare och den ekonomiska uppföljningen under projektets gång. Arbetet kommer även ske för att utveckla arbetet med åtgärder inom planerat underhåll.

Bolaget kommer under året arbeta med att implementera de nya driftentreprenörerna.

Aktiviteter	Beskrivning	Startdatum	Slutdatum
	Vid behov av periodiskt underhåll prövar bolaget stadens strategiska behov av fastigheten i dialog med berörd förvaltning, kommunstyrelsen och Stadshus AB	2020-01-01	2021-12-31



Aktiviteter	Beskrivning	Startdatum	Slutdatum
 Utveckla projektlistan för att kunna följa energibesparingar		2021-01-01	2021-12-31

Bolagsdelmål:

1.1.2 Bolaget har en väl fungerande och säker informationshantering

Beskrivning

Informationen ska vara lättillgänglig, korrekt och stödja bolagets verksamhet. Under året kommer bolaget arbeta med att fastställa vilken fastighetsdata som ska finnas i bolagets fastighetssystem. En struktur för bevarandehandlingar tas fram. Bolaget kommer under året gå över till det stadsgemensamma ärendehanteringssystemet eDok. Förberedelser för implementering av BIM kommer att ske under året.

Fortsatt utveckling av bolagets informationssäkerhetsarbete kommer att ske under året. Arbete kommer att ske för att säkerställa bolagets hantering av personuppgifter görs enligt dataskyddsförordningen. Bolaget kommer att arbeta vidare med att KLASSA system och se över registerförteckningen för personuppgiftshantering.

Bolagsdelmål:





1.1.3 Bolaget har en modern och flexibel organisation

Beskrivning


Implementation av ny organisation på avdelningen verksamhetsstöd kommer att ske.

Nytt HR-system kommer att införas. Ny struktur för personalhandboken kommer att tas fram och arbete kommer att ske för att tydliggöra roller och ansvar i det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Under året sker en kompetensplanering inom bolaget och fortsatt arbete kommer att ske för att utveckla den interna kommunikationen.

Indikatorer	Årsmål
 Index Bra arbetsgivare	Årsmål 82
 Aktivt Medskapandeindex	Årsmål 78
 Sjukfrånvaro dag 1-14	Årsmål 3,5 %
 Sjukfrånvaro	Årsmål 5,2 %



Indikatorer	Årsmål
 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	Årsmål 1

Aktiviteter	Beskrivning	Startdatum	Slutdatum
Utveckla och stärka den interna kommunikationen	HR och kommunikation stödjer ledningsgruppen i detta arbete. •Stärk ledningskommunikationen •Involvera och stärk cheferna •Tydliggör infrastrukturen – en karta över det interna kommunikationssystemet	2020-01-01	2021-12-31
Kompetensplanering genomförs	Kompetensinventering och analys genomförs och klar inför fleråringen. Planering sker därefter.	2021-01-01	2021-12-31

Bolagsdelmål:





1.1.4 Bolaget har ett väl utvecklat hållbarhetsarbete som genomsyrar hela organisationen

Beskrivning


Bolaget arbetar vidare med att stärka hållbarhetsarbetet i bolaget genom att stärka den sociala, ekonomiska och miljömässiga hållbarheten i bolaget.















Bolaget jobbar bland annat utifrån de utsläppsbehandling som är ställt på bolaget och fortsätter arbetet med att implementera utvalda fokusområden från Agenda 2030. Bolaget fortsätter att arbeta med att utveckla avtalsuppföljningen för att säkerställa att bolaget får varor/tjänster till avtalad kvalitet.

Bolaget kommer arbeta för att stärka den biologiska mångfalden.

Indikatorer	Årsmål
 Antal genomförda informationsinsatser om bolagets riktlinjer kring antikorrupktion, mutor och representation	Årsmål 3
 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	Årsmål 10
 Antal volontärstimmar som är nyttjade	Årsmål 5,5 %
 Minskning av ton CO2e till år 2023	Årsmål 330



Indikatorer	Årsmål
	Årsmål 2022 330 Årsmål 2023 500
 Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts	Årsmål 80 %

Aktiviteter	Beskrivning	Startdatum	Slutdatum
 Kartläggning av utsläppskällor och dess storlek i syfte att ta fram en lokal klimathandlingsplan	I linje med Stadens miljöprogram	2020-05-18	2021-12-31
  Fortsätta använda biokol i planteringsjord för att jordförbättra bolagets perennplanteringar		2020-01-01	2021-12-31
  Utfasning av oljeeldning för uppvärmning		2020-05-18	2021-12-31
  Medverka i utvecklingen av klimatberäkningar för nyproducerade byggnader		2021-01-01	2021-12-31
 Ställa krav vid upphandling som leder till minskade utsläpp av koldioxid	T.ex. transporter, fordon, arbetsredskap, utförande eller åtgärd.	2021-01-01	2021-12-31
 Tillåta höggräsområden på en eller flera platser		2021-01-01	2021-12-31
 Använda förstärkningsarter i planteringsytor		2021-01-01	2021-12-31
 Nyttja bikupor (där/om så är möjligt) för att öka andelen pollinatörer i närområdet.		2021-01-01	2021-12-31
Öka artmångfald i gräsytor och planteringar med fokus på polinatörer.		2021-01-01	2021-12-31
 Där förutsättningar finns lokaliseras verksamhet/byggnad med hänsyn tagen till omgivningsförutsättningar	Prioriterad miljöaspekt.	2019-01-01	2022-12-31
 Vid avyttring och anskaffning av kontorsmöbler kommer Stocket vara ett alternativ		2020-01-01	2021-12-31
Implementering av fokusområden från Agenda 2030	Utifrån framtagen analys arbeta vidare med implementeringen av Agenda 2030.	2020-01-01	2021-12-31
 Skapa mikrospridningskorridorer för biologisk mångfald genom samarbeten mellan stadens fastighetsbolag samt mellan dessa och privata fastighetsägare	Samarbeten med kringliggande fastighetsägare för att stärka den ekologiska strukturen i stadsbebyggelsen. Ett sätt att göra detta är att skapa en dialog och söka	2021-01-01	2023-12-31



Aktiviteter	Beskrivning	Startdatum	Slutdatum
	samarbeten för att höja den biologiska mångfalden och skapa ekologiska bryggor mellan fastigheter.		










Bolagsdelmål:



1.1.5 Bolagets fastigheter ska ha en god energiprestanda

Beskrivning










Arbetet utgår från bolagets framtagna energihandlingsplan. Bolaget arbetar med att sänka energiförbrukningen i fastigheterna och öka andelen solenergi.

Bolaget energiledningsgrupp har en viktig roll i detta arbete och kommer bland annat arbeta med uppföljningen av LCC i projekt. Projekt kommer att genomföras för ta bort de sista oljepannorna och genomföra utfasning direktverkande el.

Indikatorer	Årsmål
  Minskad energianvändning, köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²) (r12)	Årsmål 118,6 Årsmål 2022 115,2 Årsmål 2023 114
  Andel större ombyggnader där köpt energi minskar med minst 30 procent	Årsmål 100 %
  Andel ombyggnadsprojekt med genomförd energiberäkning	Årsmål 33 Årsmål 2022 66 Årsmål 2023 100
 El- och värmeproduktion baserad på solenergi	Årsmål 380 Årsmål 2022 420 Årsmål 2023 480
  Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter	Årsmål 3 Årsmål 2022 4 Årsmål 2023 5

Aktiviteter	Beskrivning	Startdatum	Slutdatum
 Energikartläggning genomförs.	Ny period påbörjas under 2021. Arbetet fortsätter.	2017-01-01	2021-12-31
 Micasa ska intensifiera arbetet med att energieffektivisera ytterligare		2020-01-01	2021-12-31



Aktiviteter	Beskrivning	Startdatum	Slutdatum	
	bland annat genom att installera digitala sensorer för att styra energiförbrukningen förutsatt att detta kan ske under affärsmässiga förutsättningar			
	I större projekt prövas alltid energieffektiviserade åtgärder	2020-01-01	2021-12-31	
	Tydlig kravställning om energieffektiva ljuskällor i upphandling av ny driftentreprenör	2021-01-01	2021-12-31	
	Säkerställa att mål sätts i ett tidigt skede avseende minskning av köpt energi i större ombyggnader	I tidigt skede i alla större ombyggnader ska mål avseende minskning av energianvändningen för uppvärmning, kyla, fastighetsel och tappvarmvatten sättas.	2018-01-01	2021-12-31
	Ta fram enkla verktyg för energibedömning	Verktygen ska kunna nyttjas av projektledaren i projekt där en extern energiberäkning/bedömning anses vara onödig/dyr.	2020-05-18	2021-12-31
	Installation av solcellsanläggning		2017-01-01	2021-12-31
	Aktivt delta i stadens arbete kring LCA		2021-01-01	2021-12-31
	Följa upp LCC månadsvis för projekt		2021-01-01	2021-12-31
	Genomföra underhållsprojekt där belysning moderniseras		2021-01-01	2021-12-31
	Genomföra projekt för utfasning av direktverkande el samt energibesparande åtgärder		2021-01-01	2021-12-31

Bolagsdelmål:















1.1.6 Bolagets fastigheter ska ha en god inomhusmiljö





Beskrivning

I vår planering, förvaltning och byggande beaktas fastighetens livscykel för att skapa en långsiktigt mer hållbar förvaltning. För att säkerställa att bra materialval görs används Byggvarubedömningen (BVB). Utbildningsinsatser och utökad uppföljning kommer att göras för att öka användandet av BVB.

Bolaget arbetar även vidare radonmätningar och åtgärder vid behov enligt plan.



Indikatorer	Årsmål
  Andel byggnader där radonhalten understiger 200 bq/kbm i vistelseutrymmen, %	Årsmål 100 %
  Andel byggnader med radonmätning yngre än 10 år, %	Årsmål 100 %
  Andel byggnader där radonhalten understiger 200 bq/kbm i vistelseutrymmen oaktat ålder på mätning, %	Årsmål 100 %
  Andel projekt som fört in produkter i sin loggbok i BvB, %	Årsmål 100
  Andel avslutade projekt som levererat en digital loggbok från BvB, %	Årsmål 100
  Andel använda produkter som accepteras eller rekommenderas i BvB, %	Årsmål 90 % Årsmål 2022 90 %
  Andel ramavtalsrelaterade åtgärder som fört in produkter i sin loggbok, %	Årsmål 100 %

Aktiviteter	Beskrivning	Startdatum	Slutdatum
  Främja innovation och alternativa material för att substituera riskmaterial	Från miljöprogrammet.	2020-01-01	2021-12-31
  Vidta sanktioner om leverantörsuppföljning visar att kemikaliekraven inte uppfylls	Från miljöprogrammet.	2020-01-01	2021-12-31
  Utred förutsättningar för och genomför kemikaliesmart arbetsplats (VoB)	Krav från stadens Kemikalieplan.	2020-01-01	2023-12-31
  Löpande identifiera vilka kemikaliekrav som är relevanta att ställa genom behovs- och marknadsanalys.	Krav från stadens Kemikalieplan.	2020-06-26	2023-12-31













Bolagsdelmål:

1.1.7 Bolaget hanterar avfall på ett effektivt och korrekt sätt

Beskrivning

Bolaget arbetar med att öka antalet hämtställen för matavfallsinsamling och avfall som uppkommer hos våra hyresgäster och i våra olika entreprenader (t.ex. drift och bygg) hanteras på ett korrekt sätt

Indikatorer	Årsmål
 Matavfallsinsamlingsmöjlighet erbjuds	Årsmål 80 % Årsmål 2022 90 %
  Materialåtervinning vid projekt	Årsmål 70 Årsmål 2022 75
  Antal nya hämtställen för matavfall	Årsmål 15

Aktiviteter	Beskrivning	Startdatum	Slutdatum
 Erbjuda matavfallsinsamling för direkthyresgäster		2017-06-20	2022-12-31
 Föreslå förtydligande i samverkansavtalet kring ansvarsfördelningen vid införande av matavfallsinsamling		2021-01-01	2021-12-31
Införa insamling där det serveras mer än 25 portioner per dag		2021-01-01	2021-12-31
Införa insamling för restauranger och storkök		2021-01-01	2021-12-31
 Öka andelen återbruk i projekt		2020-01-01	2021-12-31
 Implementera "gemensamma" avfallskrav i byggprojekt	Stadens byggande bolag står bakom en gemensam handlingsplan	2020-03-01	2021-12-31
 Hantering och mängder av avfall ska rapporteras in till fastighetsutveckling och fastighetsavdelningen för sammanställning	Lagkrav att tillse att avfall och farligt avfall hanteras korrekt. Detta innebär att Micasa skall ha vetskap om och kunna redovisa mängder. Transportörer och mottagare för det farliga avfall som uppkommer ska dokumenteras.	2019-01-01	2022-12-31



Bolagsdelmål:

1.1.8 Bolaget har ett väl fungerande verksamhetsledningssystem

Beskrivning

Bolaget kommer att fortsätta arbetet med att kartlägga arbetssätt inom bolaget. Fokus kommer vara att kartlägga samtliga lednings- och stödprocesser. Beskrivningar av informationssäkerhetsarbetet inom bolaget kommer att genomföras.

Bolaget kommer även arbeta med att utveckla planering och uppföljning framförallt på enhetsnivå.





Bolagsdelmål:

1.1.9 Bolaget arbetar utifrån Äldreboendeplanen och bolagets plan för utbyggnad av seniorboenden för att möta framtida behov

Beskrivning

Bolaget arbetar långsiktigt utifrån stadens äldreboendeplan för att utbyggnation av vård- och omsorgsboenden och plan för utbyggnad av seniorbostäder. Plan för utbyggnad av seniorboende och tillhörande ramprogram kommer att revideras under året.

Ramprogrammet för vård- och omsorgsboende kommer att revideras utifrån de erfarenheter som framkommit.

Aktiviteter	Beskrivning	Startdatum	Slutdatum
 Ramprogrammet för seniorboende och revideringen av planen för utbyggnad av seniorboende som ska tas fram under året förankras med Stadshus AB, Kommunstyrelsen och Äldrenämnden.		2020-01-01	2021-12-31
 Bolaget kommer att genomföra en noggrann analys ur ett långsiktigt driftkostnadsperspektiv av att överlåta ett pågående nybyggnadsprojekt i jämförelse med produktion i egen regi.		2020-01-01	2021-12-31
 Arbeta för att lokalisering av byggnad/verksamhet ska ske med hänsyn tagen till platsen och dess förutsättningar för god hälsa och miljö.	Miljöbalken 2:a kap 6 §	2020-01-01	2025-12-31
 Utöka bolagets kompetens inom området byggnation i trä och fatta beslut om ett projekt som ska byggas i trä		2021-01-01	2021-12-31



Bolagsdelmål:



1.1.10 Bolaget utvecklas genom ökad digitalisering

Beskrivning

Under året kommer bolaget införa Mina sidor införas. Detta kommer möjliggöra för hyresgäster att följa sina ärenden via internet.

De fastighetsövervakningssystem som bolaget har med sensorer och styrfunktioner för att övervaka fastigheterna i realtid fortsätter att utvecklas i syfte att utvidga möjligheterna till driftarbete på distans och minska fastigheternas energianvändning. Bolaget kommer under året fortsätta modernisera fastighetsövervakningssystemen och även påbörja ett arbete med att integrera andra fastighetstekniska installationer som till exempel brandlarmsystem och servicefunktioner för hissar till befintliga system.

Utvärdering kommer att ske av pilotprojektet med elektroniska nyckelskåp. Syftet med projektet är att minska resandet för bolagets entreprenörer.


Aktiviteter	Beskrivning	Startdatum	Slutdatum
 Socialnämnden ska tillsammans med äldrenämnden, kommunstyrelsen och Micasa utreda stadsgemensamma riktlinjer för trådlöst internet och optimal organisation för fortsatt utveckling av välfärdsteknologi inom stadens äldreomsorg och bostäder med särskild service.		2021-01-01	2021-12-31
 Pröva möjligheten att göra smarta lås till standard i bolagets seniorboenden vid om- och nybyggnation		2021-01-01	2021-12-31

Bolagsdelmål:




1.1.11 Bolaget ska vidareutveckla koncept för framtidens boende samt erbjuda staden attraktiva verksamhetslokaler

Beskrivning

Bolaget arbetar utifrån framtaget ramprogram för vård- och omsorgsboende. Ramprogrammet för seniorboende kommer att revideras under året.

Aktiviteter	Beskrivning	Startdatum	Slutdatum
 Framtagande av en kundstrategi	Syftet med en kundstrategi är att ge en inriktning för vilka kundgrupper bolaget ska vända sig till och understödja bolagets arbete med dessa kundgrupper.	2020-01-01	2021-12-31



Aktiviteter	Beskrivning	Startdatum	Slutdatum
 Delta i internationella samarbeten såsom EAN		2020-01-01	2021-12-31
 Micasa Fastigheter AB ska tillsammans med äldrenämnden utreda om det finns ett behov och en efterfrågan av kollektivboenden, och hur en sådan efterfrågan i så fall ser ut		2021-01-01	2021-12-31
 Plan för seniorboende kommer revideras		2021-01-01	2021-12-31

Bolagsmål:

1.2 Micasa Fastigheter ska vara förstahandsvalet för bolagets målgrupp med fastigheter som utmärker sig inom tillgänglighet och trygghet

Målbeskrivning

Bolaget har ett välkänt, attraktivt varumärke för relevanta målgrupper och nöjda kunder.

Alla, oavsett funktionsvariation, ska kunna använda, orientera och förflytta sig i Micاسas byggnader. Alla ska kunna ta del av information och kunna kommunicera med Micasa utifrån sina egna förutsättningar. Bolaget har ett utökat ansvar för tillgänglighetsanpassning.

Den faktiska och upplevda tryggheten i bolagets fastigheter och utemiljö ska vara hög.

Bolaget kommer under året se över behov att marknadsföra seniorboende som boendeform.

Bolagsdelmål:

1.2.1 Bolagets fastigheter utvecklas genom ett systematiskt trygghetsarbete

Beskrivning

Ett systematiskt arbete ska bedrivas för att stärka tryggheten i och kring bolagets fastigheter. Bolaget kommer under året genomföra trygghetsskapande åtgärder. Bolaget deltar även i lokala fastighetsägarföreningar i syfte att stärka tryggheten i vissa områden.

Bolaget ska ha en god beredskap för att hantera oförutsedda händelser inom respektive ansvarsområde.



Indikatorer	Årsmål
Trygghetsindex	Årsmål 82

Aktiviteter	Beskrivning	Startdatum	Slutdatum
Genomföra krisledningsövning med miljöscenario	Exempelvis rivning asbest. Scenario diskuteras med hållbarhetsansvarig.	2020-01-01	2021-12-31

Bolagsdelmål:

1.2.2 Bolagets fastigheter utvecklas genom ett systematiskt tillgänglighetsarbete

Beskrivning

Bolaget arbetar utifrån framtaget program för tillgänglighet för att öka tillgängligheten i fastigheterna. Programmet anger följande mål:

Micasas mål är att alla ska kunna använda och förflytta sig i Micasas byggnader. Micasas mål är att alla ska kunna arbeta i verksamheten på samma villkor, oavsett funktionsförmåga.

Micasas mål är att alla ska kunna ta del av information och kunna kommunicera med Micasa utifrån sina egna förutsättningar.

Bolaget kommer arbeta vidare med att säkerställa att bolagets hemsida är tillgänglig och delta i stadens arbete kring tillgänglighetsdefinitioner.

Aktiviteter	Beskrivning	Startdatum	Slutdatum
Utifrån framtagen definition gällande tillgänglighet kommer bolaget inventera sitt bostadsbestånd		2020-01-01	2021-12-31
Tillsammans med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB göra resultatet av tillgänglighetsinventeringen sökbart för bostadssökande		2020-01-01	2021-12-31

Bolagsdelmål:

1.2.3 Bolaget förbättrar servicen för hyresgästerna



Beskrivning


För att följa upp vad direkthyresgästerna tycker om Micasa genomförs årligen en hyresgästundersökning som riktar sig till direkthyresgäster. Synpunkter som kommer fram i hyresgästundersökning beaktas och ligger till grund för bolagets arbete med att



utveckla verksamheten.

Bolaget har även andra strukturer för att fånga upp synpunkter och önskemål från andra hyresgäster, vilket beskrivs nedan.

Indikatorer	Årsmål
 Serviceindex	Årsmål 82
 Källsortering ska erbjudas i samtliga fastigheter.	Årsmål 100 %

Aktiviteter	Beskrivning	Startdatum	Slutdatum
	Översyn över bolagets ärendehantering	2021-01-01	2021-12-31


Bolagsdelmål:



1.2.4 Bolaget utvecklar hyresgästernas delaktighet och inflytande över bolagets verksamhet

Beskrivning

Hyresgäster och kunder påverkar sitt boende genom dialog med Micasa Fastigheter. Bolaget genomför möten med stadsdelarnas representanter, verksamheterna och externa hyresgäster för att diskutera deras behov, framtida åtgärder och underhåll under året.

Fortsatt dialog kommer att ske med representanter från kommunstyrelsens pensionärsråds boutskott i syfte att tillvarata pensionärsrådets perspektiv.

Indikatorer	Årsmål
 Bemötandeindex	Årsmål 90

Aktiviteter	Beskrivning	Startdatum	Slutdatum
	Bemötandeutbildning genomförs för funktioner inom bolaget som har daglig kontakt med hyresgäster och leverantörer	2021-01-01	2021-12-31
	Utveckla dialogen med boende i seniorbostäder	2021-01-01	2021-12-31







Bolagsdelmål:

1.2.5 Bolaget utvecklar relationen och samarbetsformerna med stadsdelsnämnderna

Beskrivning

Fortsätta arbetet utifrån samverkansavtalet att öka samverkan med stadsdelsförvaltningarna gällande bland annat fastigheternas underhållsplaner.

Under året kommer bolaget skicka ut en enkät till förvaltningar som har förhyrningar i bolagets fastigheter för att få del av deras åsikter kring bolagets fastigheter och verksamhet.

Aktiviteter	Beskrivning	Startdatum	Slutdatum
 Bolagets underhållsplanering ska vara förankrad hos stadsdelsnämnderna	Dialog sker med stadsdelarna under våren kring bolagets underhållsplanering.	2020-01-01	2021-12-31
 Äldrenämnden ska i samarbete med Micasa genomföra en utredning av hörselmiljöer på stadens äldreboende och ta fram förslag på förbättringsåtgärder		2020-01-01	2021-12-31
 Inventering av gemensamma ytor och aktivitetscenter i bolagets seniorboenden för att använda i dialogen med stadsdelsförvaltningarna		2021-01-01	2021-12-31
 Enkät skickas ut till förvaltningar som har förhyrningarna i bolagets fastigheter för att fånga upp deras syn på bolagets verksamhet och fastigheter		2021-01-01	2021-12-31

Bolagsdelmål:

1.2.6 Bolaget ska ha höga upplevelsevärden för såväl inom- och utomhusmiljö




Beskrivning


Micasa Fastigheter ska ha vackra och tillgängliga gårdar som ska inbjuda till utevistelse och där belysning och val av växter bidrar till att skapa en trygg närmiljö. Särskild omsorg ska läggas vid tillgänglighetsaspekter och vid höga upplevelsevärden i nära anslutning till byggnader och entréer. Utemiljön ska kunna upplevas även från balkong, fönster eller glasgång. Bolaget arbetar vidare utifrån framtaget ramprogram för utemiljön.

Bolaget arbetar för att skapa trivsamma miljöer och att tillgängliggöra konst i



fastigheterna. Bolaget kommer under året arbeta vidare med att utforma ett antal entréer utifrån bolagets reviderade entréprogram.

Indikatorer	Årsmål
 Utemiljöindex	Årsmål 87
 Produktindex	Årsmål 83
 Rent och snyggt	Årsmål 71




Aktiviteter	Beskrivning	Startdatum	Slutdatum
	Rutin för konsthantering uppdateras	2019-01-01	2021-12-31
	Genomför särskilda satsningar på prioriterade arter och miljöer, både när det gäller skötsel, restaurering och förstärkningsåtgärder.	2021-01-01	2021-12-31

Bolagsdelmål:










1.2.7 Bolaget har klimatsäkra fastigheter

Beskrivning

Bolaget har robusta fastigheter som fungerar även vid värmeböljor, skyfall, extremvind, torka, snökaos och liknade.

Aktiviteter	Beskrivning	Startdatum	Slutdatum
	Stadens dagvattenstrategi används vid projektering av nyproduktion	2017-05-15	2021-12-31
	Säkerställ hållbar dagvattenhantering genom exempelvis gröna tak och genomsläpplig beläggning samt växtbäddar och skelettjordar med träd i stadsmiljön.	2019-01-01	2021-12-31
	Ta hänsyn till klimatrelaterade risker vid planering av nyproduktion	2019-01-01	2021-12-31



Aktiviteter	Beskrivning	Startdatum	Slutdatum
  Vidta åtgärder där stor risk finns för översvämning		2019-01-01	2021-12-31
 Genomföra klimatåtgärder i planerat underhåll		2020-01-01	2021-12-31
 Utred eventuella hinder för övergång till fossilfri reservkraft	Se över och införskaffa tillverkarintyg avseende HVO för befintliga reservkraftaggregat.	2020-01-01	2021-12-31
 Implementera stadens handlingsplan för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor		2021-01-01	2021-12-31
  Bygg mångfunktionella ytor som bidrar till att hantera skyfall.		2021-01-01	2021-12-31
  Utveckla och fördjupa risk- och sårbarhetsanalys för värmebölja och skyfall för verksamheter samt fastigheter och upprätta handlingsplaner där påverkan kan bli kritisk.	- Bedöm risken för översvämning från ett 100-årsregn i detaljplan och säkerställ eventuella skyddsåtgärder. -Säkerställa en god funktion av systemen för drift och underhåll av dagvattenanläggningar. - Identifiera särskilt översvämningss känsliga geografiska områden och utred förslag till åtgärder.	2021-01-01	2021-12-31
 Tillse att träd som ger skuggande effekter underhålls och bevaras.		2021-01-01	2023-12-31