



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

Sid. 1 (11)
2019-04-15

Treårsplan 2020-2022 Tertianl 1 2019

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Analys av ekonomisk utveckling samt verksamhetsförändringar.....	3
Investeringar	3
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla.....	5
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.....	5
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	6
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande.....	6
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	8
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	8
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö.....	8
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.....	9
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna	9

Analys av ekonomisk utveckling samt verksamhetsförändringar

Micasa Fastigheter prognosticerar ett positivt resultat efter finansnetto för samtliga tre år. 128 mnkr för 2020, 107 mnkr för 2021 och 95 mnkr för 2022. Det budgeterade resultatet för 2019 är 141 mnkr. Eventuell reavinst vid fastighetsförsäljningar är inte medräknad.

Under våren 2019 kommer kommunfullmäktige att besluta om att revidering av samverkansavtalet för särskilda boendeformer m.m. Staden genom stadsdelsnämnderna och socialnämnden hyr cirka 65 procent av bolagets fastighetsbestånd. Revideringen initierades för att avtalet ska kunna hantera nyproduktion, vilket det tidigare avtalet inte gjorde. Revideringstillfället användes även för att göra vissa andra justeringar. Efter fullmäktiges beslut kommer implementeringen att inledas. Det är ett stort arbete där bland annat area och hyra på många hyresavtal ska justeras samtidigt som viss ansvarsfördelning förändras. I stort ger uppskattningarna att det inte påverkar driftnettot i någon större grad, däremot kommer både de fastighetsanknutna intäkterna och kostnaderna få en annan fördelning när implementeringen är fullt genomförd. Förändringarna kommer att synas först under 2020. Ett viktigt förtydligande i det nya avtalet gäller hur planeringen av periodisk och avhjälpande underhåll ska samplaneras. Flera av bolagets fastigheter står inför större ombyggnationer och det är viktigt att det finns ett samförstånd i hur dessa stora projekt prioriteras för att nyttja stadens resurser på bästa sätt.

Det lägre resultatet mellan år 2019 och år 2020 beror av flera faktorer. Många av stadens stadsdelar ser över sitt lokalbehov och det kommer generera mer vakanser och lägre intäkter under de kommande åren. Vissa av dessa lokaler och bostäder kommer att kunna hyras ut till annan hyresgäst medans andra kräver ombyggnad. Förutom de större åtgärderna som kommer bli investeringsprojekt kommer det även bli en viss utökning på planerade reparationer (underhåll). Övriga kostnader förväntas öka med den allmänna kostnadsutvecklingen.

Den planerade nyproduktionen kommer att påverka med mer intäkter och fastighetskostnader samt generera högre avskrivningar och räntor.

Det låga ränteläget möjliggör det positiva resultatet över perioden. Bolaget har stor andel lån och blir på det sättet mycket räntekänsligt. Vid en ränteökning med en procentenhet kommer bolagets positiva resultat att minska betydligt.

Investeringar

Den i staden samordnade planeringen av framtidens utbud av boende för äldre utgör grunden för Micasa Fastigheters projekt. Planen bygger på utbudet av befintliga fastigheter och behöver kompletteras med nyproduktion för att möta det kommande behovet. Micasa Fastigheter har utifrån denna planering startat arbetet med nyproduktion. Bolaget fortsätter att bygga upp intern kompetens för att säkerställa ett effektivt nyproduktionsarbete av såväl vård- och omsorgsboende som tillgängliga hyresbostäder för äldre. Nyproduktion av vård- och omsorgsbostäder sker endast utifrån beställning från stadsdelsnämnder.

Bolaget bygger om de fastigheter där ett långsiktigt behov av fastigheten föreligger. Planeringen av ombyggnationerna görs tillsammans med stadsdelsnämnderna för att säkerställa att stadens resurser läggs på de fastigheter där det finns ett långsiktigt behov. Samordningen av dessa ombyggnationer måste nu prioriteras för att kunna lägga planen för de närmaste tio åren. Projekten kommer i många fall kräva evakueringar. Bolagets långsiktiga ekonomiska planering möjliggör produktion av cirka två nyproduktionsprojekt och två stora ombyggnationsprojekt parallellt. Detta kommer innebära prioriteringar mellan stadsdelarna. När planen ligger fast kan planeringen av projekten inledas. Bolaget kan då också tillsammans med stadsdelarna planera för hur fastigheterna tas om hand på bästa sätt fram till start av ombyggnationerna.

Nedan beskrivs några av bolagets viktigaste projekt under perioden 2019 till 2024

Ånn 7 – Enligt stadens Äldreboendeplan har Micasa Fastigheter till uppgift att ersätta befintligt vård- och omsorgsboende på fastigheten Ånn 7 med ett nytt, vilket ska stå klart 2022. Boendet ska innehålla 72 lägenheter. Bolaget planerar att komplettera vård- och omsorgsboendet med ett seniorboende med ca 70 lägenheter, ett aktivitetscenter och en förskola. Markanvisning har erhållits i september 2017 och arbetet med detaljplanen pågår. Ett inriktningsärende till Micasas Fastigheters styrelse kan bli aktuellt under hösten 2019 i samband med att detaljplanen går ut på samråd.

Edö 1 – Ombyggnad i del av fastigheten Edö 1, Edö servicehus. Projektet syftar till att omvandla hus C från att ha innehållit 100 servicehuslägenheter och elva lägenheter för vård- och omsorgsboende till att omfatta 107 lägenheter för vård- och omsorgsboende. Projektet innebär ombyggnad av samtliga badrum för uppfyllande av arbetsmiljökrav, installation av boendesprinkler, nya gemensamhets- och personallokaler samt nya balkonger. Farsta stadsdelsnämnd har fattat genomförandebeslut i augusti 2017 och Micasas Fastigheters styrelse har gjort detsamma i oktober 2017. Projektet är under produktion, har en beslutad budget på 181,4 mnkr inklusive moms och beräknas vara klart december 2019.

Nytt vård- och omsorgsboende i Rinkeby – Enligt Äldreboendeplanen ska Micasa Fastigheter uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende i Rinkeby. Stadsdelsförvaltningen har av Micasa Fastigheter beställt framtagande av detaljplan. Markanvisning finns och arbetet med detaljplan pågår. Detaljplanen förväntas antas sommaren 2019. Genomförandebeslut i Micasa Fastigheters styrelse planeras till i slutet av 2019. Projektet beräknas vara klart i slutet av 2021.

Bergholmsbackarna – Enligt stadens Äldreboendeplan har Micasa Fastigheter till uppgift att ersätta vård- och omsorgsboendet Hemmet för Gamla, fastigheten De Gamlas Vänner 7, med ett nytt vård- och omsorgsboende. Bergholmsbackarna är ett område inom programmet för Bagarmossen och Skarpnäck. Micasa Fastigheter erhöll i december 2016 en markanvisning för det nya boendet vilket ska innehålla 72 lägenheter. Planarbetet har påbörjats och samråd har varit sommaren 2018. Ett inriktningsärende att behandlas av bolagets styrelse kan bli aktuellt till hösten 2019.

Hemsystemen – Enligt stadens Äldreboendeplan har Micasa Fastigheter till uppgift att ersätta befintligt vård- och omsorgsboendet på fastigheten Hemsystem 1 med ett nytt, som ska stå klart 2024. Micasa Fastigheter erhöll i december 2017 en markanvisning för det nya boendet vilket ska innehålla 72 lägenheter. I anslutning till vård- och omsorgsboendet kommer det prövas att uppföra cirka 35 seniorlägenheter. Arbetet med detaljplanen har påbörjats våren 2019.

Hagastaden – Enligt stadens Äldreboendeplan har Micasa Fastigheter till uppgift att uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende på Norrmalm i Hagastaden. Micasa Fastigheter erhöll i mars 2018 en markanvisning för det nya boendet vilket ska innehålla 90 lägenheter. Arbetet med detaljplanen påbörjades under våren 2018. Samråd planeras till hösten 2019.

Stranninge 1 – Fastigheten är i stort behov av underhåll. I samband med det planerar Micasa Fastigheter för anpassningar åt stadsdelsförvaltningen och omställning till seniorboende. Ett genomförandebeslut till Micasas styrelse planeras tas upp under 2019.

Drevkarlen – Östermalms stadsdelsnämnd sa upp hyreskontraktet för fastigheten i juni 2017 då ett föreläggande från Arbetsmiljöverket fanns för utformningen av badrummen. Micasa Fastigheter planerar för att bygga om fastigheten till ett seniorboende och styrelsen behandlar ett inriktningsärende i april 2019.

Köpenhamn – Micasa Fastigheter planerar för en ombyggnad av en huskropp på fastigheten till









seniorboende då den byggnaden sagts upp av Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd. I samband med detta kommer underhåll av två byggnader genomföras samt anpassningar åt stadsdelsförvaltningen. Ett inriktningsärende till styrelsen planeras till sommaren 2019.

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i



Micasa Fastigheter kommer under planperioden att fortsätta utveckla fastighetsbeståndet utifrån ett trygghetsperspektiv. Fysiska trygghetsinventeringar i och omkring alla fastigheter utförs löpande och åtgärdas etappvis. Särskild omsorg läggs vid höga upplevelsevärden i nära anslutning till byggnader och entréer. Utemiljön ska ge Micasa Fastigheters hyresgäster möjlighet till vila och rekreation liksom till socialt samspel och fysisk aktivitet. Detta skapas bland annat utifrån att utemiljön är överblickbar och lättorienterad.

I samarbete med bolagets hyresgäster görs insatser på vissa platser som upplevs otrygga i och kring bolagets fastigheter som till exempel källarförråd, trapphus och utemiljö. Bolaget samverkar med närliggande fastighetsägare för att förbättra tryggheten i närområdet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta kontinuerligt med åtgärder för trevligare och tryggare miljöer i och omkring fastigheterna	 Fortsätta	Ägardirektivet ingår i bolagets ordinarie verksamhet. Micasa Fastigheter arbetar kontinuerligt med att öka tryggheten i och kring bolagets fastigheter. Bolaget har stärkt organisationen för att prioritera det strategiskt utemiljöarbetet i högre grad.
 Prioritera brandpreventivt arbete	 Fortsätta	Ägardirektivet ingår i bolagets ordinarie verksamhet. Micasa Fastigheter arbetar med systematiskt brandskyddsarbete (SBA) och försäkringsbesiktningar genomförs på bolagets fastigheter.
 Upprätthålla en god beredskap för att hantera oförutsedda händelser inom respektive ansvarsområde, vilket bl a innebär att berörda funktioner utbildas och övas kontinuerligt samt att upprätta planer för ledning och kommunikation.	 Fortsätta	Ägardirektivet ingår i bolagets ordinarie verksamhet. Bolaget arbetar kontinuerligt med att stärka krisledningsförmågan genom att öva och utveckla bolagets rutiner gällande krisledning.
 Utifrån lägesbilder och trygghetsinventeringar tillsammans med polisen och civilsamhället genomföra brottspreventiva och trygghetskapande investeringar i den fysiska miljön inom det egna ansvarsområdet.	 Fortsätta	Ägardirektivet ingår i ordinarie arbete. Trygghetsinventeringar görs i och runt bolagets fastigheter i syfte att öka tryggheten. Bolaget ser bland annat över belysning i utemiljön kring fastigheterna och stärker skalskyddet i ett antal fastigheter. Micasa Fastigheter deltar även i Stockholms stads arbete med smarta lås. Bolaget samverkar med närliggande fastighetsägare för att förbättra tryggheten i närområdet.

1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet

Bolagets bostäder förmedlas genom Stockholm stads bostadsförmedling som säkerställer att blivande hyresgäster behandlas på ett likvärdigt sätt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Säkerställa att stockholmarna som kommer i kontakt med kommunkoncernen ska behandlas och bemötas likvärdigt och respektfullt.	 Fortsätta	Ägardirektivet ingår i bolagets ordinarie verksamhet. Bolaget har ett ständigt pågående arbete för att utveckla och följa upp ständigt pågående arbete för att följa upp och utveckla bemötandet av bolagets hyresgäster.

1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande

Attraktivt boende för äldre/vård- och omsorgsboende/boende för personer med särskilda behov

Bolaget erbjuder idag seniorboenden som medför högre tillgänglighet och trygghet än många andra lägenheter. En viktig del i tryggheten är att det i fastigheterna finns utrymmen för social gemenskap.

Vård- och omsorgsboenden, vilka utgör den största delen av bolagets fastighetsbestånd, är utformade/utformas i enlighet med huvudmannens behov för verksamheten. Vård- och omsorgsboenden drivs av stadsdelsförvaltningarna, deras entreprenörer eller av privata vårdgivare.

Behovet av övrigt boende, till exempel gruppboenden och boende för nyanlända kvarstår. Micasa Fastigheter har en viktig uppgift att bistå socialförvaltningen och SHIS med lokaler/bostäder för att tillskapa fleråriga boendelösningar för nyanlända. Bolaget erbjuder i samarbete med SHIS bostäder för äldre hemlösa. Det förs en tät dialog med aktörer inom staden för att på ett optimalt sätt nyttja Micasa Fastigheters befintliga fastighetsbestånd.

Förvaltning och drift

Under året kommer det nya samverkansavtalet med Stockholms stad implementeras. Detta innebär en ökad samverkan där stadens verksamheter i högre grad kommer involveras i fastigheternas underhållsplaner utifrån deras verksamhetsbehov. Det nya samverkansavtalet kommer att kräva ett stort arbete där bland annat area och hyra på många hyresavtal ska justeras samtidigt som viss ansvarsfördelning förändras

Under perioden kommer bolaget arbeta vidare med att utveckla underhållsplanerna för fastigheterna. Detta kommer att innebära effektivare planering och bättre kostnadskontroll över bolagets underhållsåtgärder.

Ett flertal nya administrativa system införs under perioden som syftar till att effektivisera verksamheten. Bolaget kommer att inleda arbetet med att upphandla en ny driftentreprenör. I detta arbete kommer en behovsanalys göras kring driften av bolagets fastigheter så att driftavtalet leder till en effektiv fastighetsförvaltning och nöjdare kunder.

Nyproduktion









Micasa Fastigheter växer och bolagets verksamhet fortsätter att utvecklas mot att innefatta nyproduktion. Målet är att skapa en effektiv produktionsprocess för bostäder av god kvalitet.



Bolaget arbetar strategiskt för att möta stadens behov och har skapat en långsiktig ekonomisk plan som ger möjlighet till att möta framtida utmaningar och samtidigt nå uppställda mål. Bolagets har tillsammans med stadsdelsförvaltningar, äldreförvaltning, forskning och sakkunniga tagit fram ett ramprogram med principer för nya vård- och omsorgsboenden. Syftet är att skapa en samsyn vad gäller utformning av nya vård- och omsorgsbostäder för att möjliggöra ett effektivt arbete vid planering och byggnation. Detta har lagt grund för ett arbetssätt inom staden som kan minska kostnader och korta produktionstider.

Behovsprognosen visar att Micasa Fastigheters befintliga fastighetsbestånd behöver kompletteras med nyproduktion av vård- och omsorgsboenden och bostäder med fokus på trygghet och tillgänglighet för äldre. Nyproduktion kräver framförhållning och en långsiktig planering har lagts och markanvisningar sökts. I Äldreboendepånen som togs fram 2018 redovisas behov av utbyggnad av 21 kommunala vård- och omsorgsboenden fram till 2040 där varje boende omfattar mellan 72 och 90 lägenheter. Fem boenden ska enligt planen vara färdigställda 2024. Arbetet med dessa har startats och ett intensivt planeringsarbete fortsätter de kommande åren. Den årliga revideringen av Äldreboendepånen blir klar till sommaren. De långa byggprocesserna ställer krav på stabila planeringsförutsättningar.

För det första nyproducerade vård- och omsorgsboendet, beläget i Rinkeby, finns en markanvisning och detaljplanen som beräknas antas av stadsbyggnadsnämnden sommaren 2019. Bolaget har erhållit ytterligare fyra markanvisningar för nya vård- och omsorgsboenden. Arbetet med detaljplanerna för dessa nya boenden har påbörjats eller är under uppstart. Utifrån bolagets uppdrag att skapa fler bostäder med fokus på trygghet och tillgänglighet för äldre prövar bolaget i samtliga projekt kring nya vård- och omsorgsboenden om de kan kompletteras med tillgängliga hyreslägenheter för äldre.

Micasa Fastigheters styrelse fattade i oktober 2017 beslut om en plan för utbyggnad av seniorboende. Enligt planen ska bolaget bygga ytterligare 1 500 seniorlägenheter fram till 2040 varav 1 100 lägenheter i nyproduktion.









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Delta i den regionala och den samlade planeringen för olika boenden inom bolagets målgrupp tillsammans med stadsdelsnämnderna och äldrenämnden	 Fortsätta	Ägardirektivet ingår i bolagets ordinarie verksamhet. Bolaget deltar i stadens planering för bolagets målgrupper.
 Ge hyresgästerna möjlighet till inflytande över det egna boendet	 Fortsätta	Ägardirektivet ingår i bolagets ordinarie verksamhet. Bolaget har etablerade strukturer för dialog med bolagets hyresgäster bland annat genom trivselsråd och husmöten.
 Genomföra en inventering av köken på stadens äldreboenden och utifrån den upprätta en plan för att skapa fler tillagningskök så att maten lagas så när de äldre som möjligt	 Avsluta	En inventering och analys av behov av tillagningskök kommer att genomföras under året.
 I samverkan med äldrenämnden och stadsdelsnämnderna bidra till utveckling av såväl	 Fortsätta	Ägardirektivet ingår i bolagets ordinarie verksamhet. Bolaget deltar i stadens äldreboendepånen för att säkerställa boenden för äldre kort

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
biståndsbedömda som icke biståndsbedömda boendeformer för äldre och på kort och lång sikt säkerställa behovet av äldreboendeplatser inom staden		och lång sikt.
 Tillsammans med äldrenämnden i kommande äldreboendeplanering beakta framtida behov av seniorbostäder utifrån den prognostiserade demografiska utvecklingen	 Fortsätta	Ägardirektivet ingår i bolagets ordinarie verksamhet. Bolaget deltar stadens planering av boenden för äldre.

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov

Bolagets arbete med nyproduktion beskrivning under mål 1.5.











Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till att uppfylla stadens bostadsmål för personer över 85 år bidra och samverka i stadens arbete med att skapa fler boenden för prioriterade grupper, såsom nyanlända	 Fortsätta	Ägardirektivet ingår i bolagets ordinarie verksamhet. Bolaget arbetar med att tillskapa fler bostäder för personer över 85 år genom att arbeta utifrån planen för utbyggnad av seniorboenden.
 Delta i stadens arbete med att ytterligare stärka och snabba på utbyggnaden av särskilda boenden för personer med funktionsnedsättning	 Fortsätta	Ägardirektivet ingår i bolagets ordinarie verksamhet. Bolaget deltar i socialförvaltningens arbete med utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning.
 Genom tät intern samverkan hitta platser för och möjliggöra lämpliga akuta boendelösningar i mottagandet av nyanlända	 Fortsätta	Ägardirektivet ingår i bolagets ordinarie verksamhet. Vid tomställning ser bolaget över möjligheten att temporärt hyra ut bostäder och lokaler till SHIS.
 Skapa fler bostäder och ansvara för att inom ramen för affärsmässiga och ekonomiska principer tillhanda hålla välsköta, trygga och tillgängliga bostäder för stadens äldre och personer med funktionsnedsättning, liksom för andra socialt utsatta grupper med särskilt svag ställning på bostadsmarknaden	 Fortsätta	Ägardirektivet ingår i bolagets ordinarie arbete. Bolaget arbetar kontinuerligt för att skapa nya bostäder för prioriterade grupper utifrån äldreboendeplanen och ramprogrammet.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Micasa Fastigheter avser att fortsätta att driva ett strukturerat förbättringsarbete med energieffektiviseringar i speciella energibesparingsprojekt, driftoptimering och förbättringar i samband med underhåll och ombyggnationer.

Bolaget utför regelbundna energikartläggningar och arbetar med dedikerade energisparprojekt i fastigheter med hög energianvändning. För att öka mängden egenproducerad förnybar energi sker installation av nya solcellsanläggningar under 2019.

Micasa Fastigheter har som mål att 60 procent av fastigheterna ska ha tillgång till matavfallsinsamling under 2019. 2021 ska 80 procent av fastigheterna kunna erbjuda insamling av matavfall. Informationsinsatser planeras för hyresgästerna gällande matavfallsinsamling och källsortering under perioden. Avseende källsortering av bygg- och rivningsavfall ställs krav vid upphandling inför varje ny- och ombyggnation.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta aktivt med energieffektivisering och förnyelsebar energi	 Fortsätta	Ägardirektivet ingår i bolagets ordinarie verksamhet. Bolaget kommer att fortsätta arbetet med att driftoptimera bolagets fastigheter. Installation av nya solcellsanläggningar kommer att ske för att öka andel förnyelsebar energi.
 Arbeta för att nå stadens mål om matavfallsinsamling	 Fortsätta	Bolaget arbetar för att öka andel insamlingsställen av matavfall i bolagets fastigheter. Matavfallsinsamling ingår som standardfraktion vid nyproduktion och anpassning av befintliga källsorteringsrum.
 Identifiera klimatrelaterade sårbarheter i sina bestånd, såsom effekter av skyfall och värmeböljor och ta fram kostnadseffektiva förebyggande åtgärder	 Fortsätta	Ägardirektivet ingår i bolagets ordinarie verksamhet. Micasa Fastigheter kommer under perioden att arbeta med översvämningsrisker vid nyproduktion och befintliga fastigheter. Bolaget kommer att ta fram en strategi för värmeböljor.
 Minska mängden avfall som uppkommer i verksamheterna. Där det är möjligt ska avfallet återanvändas, materialåtervinnas eller energiåtervinnas.	 Fortsätta	Ägardirektivet ingår i bolagets ordinarie verksamhet. Bolaget erbjuder källsortering till sina hyresgäster. Materialsortering sker i samtliga om- och nybyggnadsprojekt.
 Underlätta för källsortering i bolagets fastigheter	 Fortsätta	Källsortering finns i samtliga fastigheter. Informationsinsatser planeras för att öka användningen av källsorteringen i bolagets fastigheter.

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Personal

Micasa Fastigheter arbetar med att skapa en god och trivsamt arbetsplats där arbetsmiljöarbetet är en integrerad del av det dagliga arbetet. Micasa Fastigheter strävar efter en jämn fördelning mellan könen på alla positioner, erbjuder heltidsanställningar till all personal och genomför årliga lönekartläggningar som underlag till lönerevision.

Medarbetarna erbjuds bland annat friskvårdsbidrag och kompetensutveckling utifrån behov för

den egna befattningen. Bolaget arbetar med kompetensbaserad rekrytering för att säkerställa att ingen diskriminering sker. Bolaget kommer under perioden fortsätta arbeta med insatser för att sjukfrånvaron ska fortsätta minska.

En utveckling av det strategiska HR arbetet kommer att äga rum under perioden. Bolaget att fortsätta utveckla arbetet kring kompetenskartläggning och insatser för att stärka arbetsgivarevarumärket kommer att ske.









Lokalanvändning och organisation









Bolaget har byggt upp rutiner för att snabbt kunna ställa om fastigheternas användning för att möta förändrade behov inom stadens verksamheter. Utifrån detta arbete säkerställs att lokaler nyttjas maximalt.

En översyn av bolagets organisation pågår under året i syfte att skapa mer effektiv och anpassad organisation utifrån bolagets mål och uppdrag.

Micasa Fastigheter går in i en intensiv period av införande av ett nytt gemensamt fastighetssystem tillsammans med stadens bostadsbolag. Systemet, Fast2, ska effektivisera arbetet avseende drift och skötsel samt kvalitetssäkra leveranser enligt bolagets avtal.

Bolaget förbereder organisationen inför införande av GS-IT2, eDok, Insikt och VINST. Under perioden fortsätter bolagets arbete med utveckla det interna verksamhetsledningssystemet och informationshanteringen inom bolaget.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att ha en kostnadseffektiv och ändamålsenlig lokalanvändning för att frigöra lokaler för annan användning eller avveckling	 Fortsätta	Ägardirektivet ingår i bolagets ordinarie arbets sätt. Bolaget för en kontinuerlig dialog med stadsdels- och fackförvaltningarna kring deras förhyrningar i syfte att gemensamt skapa en effektivare lokalanvändning på kort och lång sikt.
 Arbeta för ökad extern medverkan i utbyggnaden av bolagets lokalbestånd och bidra till en aktiv fastighetsförvaltning för att skapa utrymme för investeringar samt genomföra försäljningar av fastigheter som staden inte har behov av som stärker och på så vis stärka bolagets soliditet	 Fortsätta	Bolaget ser kontinuerligt över sitt fastighetsbestånd utifrån stadens behov, teknisk och ekonomisk status. Fastigheter som inte är av nytta för kommunkoncernen avyttras för möjliggöra framtida investeringar.
 Bidra till en aktiv fastighetsförvaltning inom stadens fastighetsbolag och fastighetsförvaltande nämnder för att skapa utrymme för investeringar, varvid inriktningen i stadens fastighets- och lokalpolicy ska beaktas	 Fortsätta	Ägardirektivet ingår i bolagets ordinarie verksamhet. Bolaget arbetar med en aktiv fastighetsförvaltning bland annat genom en tät dialog med stadens verksamheter och kontinuerlig översyn av fastigheterna utifrån stadens behov, teknisk och ekonomisk status.
 Ha en långsiktig planering för att behålla, utveckla samt rekrytera verksamhetskritisk kompetens.	 Fortsätta	Ägardirektivet ingår i bolagets ordinarie verksamhet. Bolaget arbetar kontinuerligt med kompetenskartläggning i syfte att säkerställa bolagets medarbetare har adekvat kompetens. Bolaget kommer under perioden arbeta

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
		med att stärka arbetsgivarvarumärket för att underlätta rekryterandet av vissa svårrekryterade grupper såsom byggprojektledare.
 Hyra ut lokaler och bostäder som temporärt är tomställda och som kan iordningställas med kort varsel	 Fortsätta	Ägardirektivet ingår i bolagets ordinarie verksamhet. Vid tomställning ser bolaget över möjligheten att temporärt hyra ut bostäder och lokaler.
 Medverka till att sänka stadens totala kostnader för lokaler och finna kostnadseffektiva lokallösningar	 Fortsätta	Ägardirektivet ingår i bolagets ordinarie verksamhet. Arbeta pågår bland annat utifrån det nya samverkansavtalet på att ta fram förslag på kostnadseffektivare förhyrningar för stadsdelsförvaltningarnas verksamheter i bolagets fastigheter.
 Stärka och utveckla samverkan med stadsdelsnämnderna för bättre rutiner vid felanmälan, samverkan om underhållsplaner och liknande	 Fortsätta	Ägardirektivet ingår i bolagets ordinarie verksamhet. Bolaget kommer under perioden stärka samverkan med stadsdelsnämnderna gällande underhållsplaner utifrån det nya samverkansavtalet.
 Säkerställa att stadens upphandlingar används som ett medel att kvalitetsutveckla verksamheterna samt driva utvecklingen i innovativ och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar riktning.	 Fortsätta	Ägardirektivet ingår i bolagets ordinarie verksamhet. Bolaget kommer under perioden att fortsätta arbetet med att utveckla uppföljningen kring ingångna avtal utifrån hållbarhet och kvalitet samt utbilda bolagets medarbetare kring avtalen.