

Utfallsrapport Tertianal 1 2019

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar.....	3
Analys av ekonomisk utveckling.....	3
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla.....	4
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort.....	4
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.....	4
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige.....	7
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	7
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande.....	7
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	10
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	10
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	10
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet.....	11
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....	11
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	12
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.....	15
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.....	15
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	16

Sammanfattande kommentar

Under perioden har bolaget fortsatt att arbeta med att trygghetsfrågor i och kring bolagets byggnader. Besiktningar har genomförts kontinuerligt och utifrån dessa har åtgärder satts in vid behov för att öka tryggheten och tillgängligheten, så väl i byggnaderna som i utemiljön. Under våren förbättrats skalskyddet i ett antal fastigheter.

Micasa Fastigheter har under våren arbetat vidare i enlighet med Stockholms stads äldreboendeplan och fortsatt arbetet med utbyggnad av vård- och omsorgsboenden och seniorbostäder. Detaljplan för ett nytt vård- och omsorgsboende i Rinkeby beräknas vinna laga kraft efter sommaren. Bolaget har även fortsatt arbetet med utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning.

Micasa Fastigheter har arbetat vidare med att driftoptimera bolagets fastigheter och under året kommer två nya solcellanläggningar att färdigställas i bolagets fastigheter.



Analys av ekonomisk utveckling

Resultatet efter finansiella poster förväntas uppgå till 146 mnkr, resultatet exklusive reavinst förväntas uppgå till 135 mnkr. Budget för året var 141 mnkr. Intäkterna förväntas uppgå till 1 109 mnkr, budget för perioden var 1 104 mnkr. Ökningen beror på att vissa bostäder kommer att omvandlas till lokaler under året.

Årets driftskostnader kopplade till fastigheterna förväntas uppgå till 481 mnkr, budget för året var 471 mnkr. Bolaget fortsätter att hantera skador i flera av de uthyrningar som görs till SHIS. Det beror på skador i form av vattenskadorna samt skadedjurssanerings. De högre kostnaderna jämfört med budget förväntas täckas genom viss vidarefakturerings. Dialogen fortsätter med hyresgästerna i syfte att minska skadorna framöver. Vidare har fler investeringsprojekt klassificerats om till kostnadsprojekt samt ett förgävesprojekt. Det största projektet som nu har blivit kostnad är omställningen av fastigheten Drevkarlen 9 till SHIS.

Årets avskrivningar förväntas uppgå till 305 mnkr, budget för året var 300 mnkr. Viss höjning sker från budget. Avslutsdatum i vissa projekt har justerats vilket påverkar årets avskrivningar.

Administrationskostnaderna förväntas uppgå till 30 mnkr, budget för året var 29 mnkr. Den justerade prognosen förklaras främst av högre kostnader för införande av nytt fastighetssystem samt viss utveckling av administrationen kring bolagets projektverksamhet.

Personalkostnaderna förväntas uppgå till 91 mnkr, budget för året var 90 mnkr. Den högre prognosen förklaras främst av lägre förväntad tidsredovisning i investeringsprojekt.

Räntekostnaderna förväntas uppgå till 60 mnkr, budget för året var 66 mnkr. Den lägre prognosen beror på att räntan från staden är lägre än i budget samt att bolaget har en något lägre skuld.

Bolaget har ett ramavtal med Stockholms stad som styr uthyrningarna gällande intäkter och kostnader. Ramavtalet har stor påverkan på bolagets ekonomi då dessa uthyrningar berör cirka 65 procent av bolagets totala area. Under 2018 arbetade bolaget tillsammans med berörda

parter för att revidera avtalet. Revideringen är nödvändig då stadens behov har förändrats samt att tidigare avtalet inte var anpassat för nyproduktion. Det reviderade samverkansavtalet kommer börja gälla under 2019. Arbetet med implementeringen kommer också påbörjas under 2019. Den exakta tidplanen är inte satt än.




Investeringarna i om- och nybyggnader i fastigheter prognostiseras till 338 mnkr. Det är en betydande minskning jämfört med budgeten om 425 mnkr. Årsmålet är hämtat från de planerade investeringarna i förra årets flerårsplanering. Vissa av de planerade projekten för 2019 har senarelagts, främst avseende nyproduktion.

Bolaget kommer att sälja fastigheten Hallandsås 1 i Traneberg med tillträde innan sommaren. Försäljningen genomförs då staden inte längre har behov av fastigheten. Fler försäljningar planeras att kunna genomföras under året.

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

Bolaget kommer att erbjuda 20 ungdomar feriearbete under sommaren 2019, merparten kommer att arbeta hos bolagets markentreprenörer. Bolaget har under våren en praktikant som väntas erhålla en kommunal visstidsanställning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	0	20 st	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	0	1	
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st	0 st	

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









Micasa Fastigheter bidrar till målet genom att fortsätta det systematiska trygghetsarbetet i och runt bolagets fastigheter. Detta sker bland annat genom fortsatt arbete med trygghetsronderingar och med ett systematiskt brandskyddsarbete. Investeringar för att öka säkerheten och trygghet i bolagets fastigheter görs i form förbättra skalskyddet i vissa fastigheter som upplevts som otrygga. Bland annat har det i fastigheten Sörklippan i Bromma gjorts en inventering och förbättring av skalskydd. Elektroniska passagessystem har satt upp istället för fysiska nycklar. Även i fastigheten Dalen 20 i Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsområde och i Kampementet 4 i Östermalms stadsdelsområde pågår förbättring av skalskyddet.









Bolaget intensifierar arbetet med att säkerställa att utemiljön kring bolagets fastigheter har tillräcklig belysning. Bolaget deltar i även fastighetsägareföreningar i prioriterade områden för att bidra till tryggare närmiljö.

Micasa Fastigheter har ett kontinuerligt SBA arbete och SBA kontrollen utförs av bolagets driftentreprenör. Detta är ett återkommande arbete som följs upp varje månad med chefer, tekniska förvaltare och driftentreprenören.

Samtliga brandlarmanläggningar som är uppkopplade till SOS Alarm varje år revisionsbesiktigas varje år. De anläggningar som inte är uppkopplade till SOS Alarm revisionsbesiktigas vart tredje år. Samtliga sprinkleranläggningar revisionsbesiktigas varje år.




Där Micasa Fastigheter har ansvaret för brandredskap kontrolleras dessa en gång om året. Förvaltarna återkommande möten med stadsdelsförvaltningarna där brandfrågor tas upp.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet	
 Arbeta kontinuerligt med åtgärder för trevligare och tryggare miljöer i och omkring fastigheterna	 Trygghetsindex		79	 Implementera bolagets nya städavtal	
	Analys Bolaget inväntar resultat från hyresgästundersökningen som skickas ut i maj.				Analys Det nya städavtalet är under implementering. Nya entreprenörer tog över första april. Tydliga städscheman har satts upp satts upp i fastigheterna och information till hyresgästerna om de nya entreprenörerna har spridits.
					 Planering för att ta över skötsel för ytor som till exempel entréer och korridorer i enlighet med det föreslagna samverkansavtalet med staden
					Analys Bolaget ser över vilka ytor som är aktuella. Diskussion är inledd med berörda stadsdelsförvaltningar.
					 Utveckla ett entréprogram för bolagets fastigheter Analys En arbetsgrupp har inlett arbetet med att ta fram ett entréprogram för bolagets fastigheter.
	 Utemiljöindex		86		
	Analys Bolaget inväntar resultat från hyresgästundersökningen som skickas ut i maj.				
 Prioritera				 Fortsätta SBA-arbetet (systematiskt)	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
brandpreventivt arbete				brandskyddsarbete)
 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.	  Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalys (RSA)		80 %	Analys Arbetet sker löpande i bolagets fastigheter. Samtliga nyanställda har utbildats/informerats.
				 Genomföra en krisledningsövning
				Analys Bolaget har under januari månad genomfört en krisledningsövning som var arrangerad av Stockholms stad.
				 Genomföra försäkringsbesiktningar på fastigheter enligt uppdrag från S:t Erik försäkring
				Analys Under året planeras 15 fastigheter att riskbesiktigats.
 Utifrån lägesbilder och trygghetsinventeringar tillsammans med polisen och civilsamhället genomföra brottspreventiva och trygghetskapande investeringar i den fysiska miljön inom det egna ansvarsområdet.				 Delta i arbetet i fokusområden såsom Rågsved, Järva, Skärholmen och Hässelby-Vällingby.
				Analys Bolaget deltar och arbetar aktivt i fastighetsägarföreningar i Rågsved, Järva, Skärholmen och Hässelby-Vällingby för att skapa tryggare närområden.
				 Utifrån bolagets Trygghetsindex per fastighet utföra inventeringar och utifrån behov vidta åtgärder.
				Analys Arbetet med att gå igenom trygghetsindex per fastighet är inlett.

1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att stockholmarna som kommer i kontakt med kommunkoncernen ska behandlas och bemötas likvärdigt och respektfullt.	 Bemötandeindex		88	 Kompetensutveckling gällande bemötandefrågor
	Analys Bolaget inväntar resultat från hyresgästundersökningen som skickas ut under maj 2019.			

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

Utveckling av befintliga fastigheter

Bolaget har under perioden bedrivit ett systematiskt tillgänglighets-, trygghets- och underhållsarbete för att stärka tryggheten och tillgängligheten i bolagets fastigheter. Besiktningar genomförs kontinuerligt och utifrån besiktningarna sätts åtgärder in vid behov för att öka tryggheten och tillgängligheten, så väl i byggnaderna som i utemiljön.

Bolaget har fortsatt arbetet med löpande uppföljning och uppdatering av fastigheternas underhållsplaner för att säkerställa att ombyggnationer kan planeras och genomföras utifrån kartlagt behov. Arbetet sker för att fördjupa underhållsplaneringen inför införandet av Fast2. Bolaget har intensifierat arbetet med att följa upp bolagets driftavtal för att säkerställa arbetet sker i enlighet med avtalet. Arbetet inför nya driftavtal har satts igång och behovsanalys håller på att tas fram.

Under året har arbetet pågått med att åtgärda tillgänglighetsbrister i enlighet med bolagets treåriga åtgärdsplan. Nu projekteras upprättande av gemensamt utrymme för förvaring av elrullstolar i fastigheterna Måsholmen 15, Kastanjen 7 och Översticket 1. Vidare installeras ledstråk för synskadade personer i bland annat fastigheterna Köpenhamn 1 och Rio 8.









Micasa Fastigheter har under året medverkat i bostadsbolagens funktionshindersråd. Bolaget har även deltagit i den arbetsgrupp SIS aktualiserat som reviderar standarden SS 91 42 21 som fastställer tillgänglighetskrav i bostäder. Micasa har även deltagit i stadens gemensamma nätverk kring fysisk tillgänglighet.







Nybyggnad

Utifrån stadens äldreboendeplan planerar bolaget för nybyggnation av vård- och omsorgsboenden. Bolaget har fram till nu erhållit fem markanvisningar. Arbetet med dessa

projekt fortgår under 2019. För det första boendet i Rinkeby bedöms detaljplanen kunna vinna laga kraft efter sommaren 2019 varefter arbetet med att handla upp en entreprenör påbörjas. Upphandlingen planeras att genomföras som en samverkansentreprenad.

Utifrån bolagets uppdrag att skapa fler bostäder med fokus på trygghet och tillgänglighet för äldre togs en plan för utbyggnad av seniorboende fram 2017. Två av markanvisningarna bolaget erhållit för vård- och omsorgsboende innehåller även seniorboende. Bolaget kommer under året ansöka om minst fyra markanvisningar. 2018 ansökte bolaget om markanvisning för seniorboende på sju platser. På den ägda fastigheten Tjärdalen 4 har bolaget prövat möjligheten att uppföra ett nytt seniorboende och kommer inom kort begära att få en ändring av detaljplanen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i den regionala och den samlade planeringen för olika boenden inom bolagets målgrupp tillsammans med stadsdelsnämnderna och äldrenämnden				 Medverka i stadens planering för bolagets målgrupper
				Analys Arbetet med detta sker kontinuerligt.
 Ge hyresgästerna möjlighet till inflytande över det egna boendet				 Enligt etablerad struktur arbeta tillsammans med hyresgäster
				Analys Bolaget har under året haft möten med trivselråden i fastigheterna.
 Genomföra en inventering av köken på stadens äldreboenden och utifrån den upprätta en plan för att skapa fler tillagningskök så att maten lagas så nära äldre som möjligt				 Genomför en inventering och analys av behov i stadsdelarna som underlag för en kommande plan
				Analys Investering och analys kommer att genomföras under året. Kontakter har tagits med äldreförvaltningen om uppdraget. Ett underlag att utgå ifrån finns. Beräkning start kan vara efter sommaren.
 I samverkan med äldrenämnden och stadsdelsnämnderna bidra till utveckling av såväl bostadsbedömda som icke bostadsbedömda				 Medverka i stadens äldreboendeplanering
				Analys Revidering av ramprogrammet för vård och omsorgsboenden kommer att göras

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
boendeformer för äldre och på kort och lång sikt säkerställa behovet av äldreboendeplatser inom staden				under hösten. Ett arbete med att utveckla seniorboendekonceptet har påbörjats.
 Tillsammans med äldrenämnden i kommande äldreboendeplanering beakta framtida behov av seniorbostäder utifrån den prognostiserade demografiska utvecklingen				 Bolaget deltar i stadens planeringsarbete gällande utbyggnad av boende för äldre (äldreboendeplanen)
				  Äldrenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och Micasa fastigheter AB samt i samråd med stadsdelsnämnderna utreda hur staden kan möjliggöra för fler kollektiva boendeformer för äldre, till exempel inom boendeformen seniorboende.
				Analys Ett PM har tagits fram av äldreförvaltningen i samarbete med kommunstyrelsen och Micasa
				  Äldrenämnden ska i samarbete med Micasa fastigheter AB och i samråd med stadsdelsnämnderna genomföra en inventering av köken på stadens vård- och omsorgsboenden och utifrån den utvärdera möjligheten att skapa fler tillagningskök. Detta för att maten ska lagas nära de äldre och förbättra källsorteringen.
				Analys Investering och analys kommer att genomföras under året.

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt







2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv




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

Micasa Fastigheter har under 2019 fortsatt utveckla sina processer och sin kompetens inom nyproduktionen för att bättre kunna bidra till bostadsmålen för personer över 85 år och bolagets övriga målgrupper. Bolaget har och kommer fortsatt behöva utöka bemanningen för att klara detta.

Bolaget deltar i socialförvaltningens arbete med utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning. Micasa Fastigheter har sökt markanvisningar på tre tomter i Skärholmen för att åt Skärholmens stadsdelsförvaltning uppföra LSS boenden. Besked om markanvisning kommer att erhållas efter sommaren 2019. Bolaget har erhållit en markanvisning i Stureby för att uppföra ett LSS boende åt Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. Arbetet med detaljplanen har påbörjats under året. Bolaget har även fått i uppdrag av Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning att pröva att uppföra ett LSS boende på en tidigare förskoletomt i Husby.


Bolaget har under året fortsatt att samarbeta med övriga aktörer i staden gällande planering för boende för nyanlända. Vid tomställning ser bolaget över möjlighet att temporärt hyra ut bostäder och lokaler i avvaktan på permanent användning för bolagets prioriterade målgrupper.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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				 Bolaget ska tillskapa fler bostäder för personer över 85 år genom att arbeta utifrån planen för utbyggnad av seniorboenden
				Analys Arbetet fortgår och markanvisningar kommer att sökas.
 Delta i stadens arbete med att ytterligare stärka och snabba på utbyggnaden av särskilda boenden för personer med funktionsnedsättning				 Bolaget deltar i socialförvaltningens arbete med utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning
				Analys Arbete med detta sker kontinuerligt.
 Genom tät intern samverkan hitta platser för och möjliggöra lämpliga akuta boendelösningar i mottagandet av nyanlända				 Medverka i stadens planering för att ta emot nyanlända
				Analys Vid tomställning ser bolaget över möjligheten att temporärt hyra ut

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				bostäder och lokaler till SHIS.
 Skapa fler bostäder och ansvara för att inom ramen för affärsmässiga och ekonomiska principer tillhanda hålla välskötta, trygga och tillgängliga bostäder för stadens äldre och personer med funktionsnedsättning, liksom för andra socialt utsatta grupper med särskilt svag ställning på bostadsmarknaden				 Kontinuerligt arbete för att skapa nya bostäder för prioriterade grupper utifrån äldreboendeplanen och ramprogram
				Analys Arbete med detta sker kontinuerligt.
				 Utreda efterfrågan och betalningsvilja för nya bostäder
				Analys Utredningen har startat med fokusgrupper och första fasen av utredningen kommer att vara klar till sommaren. I fokusgrupperna har deltagit boende på seniorboenden, köande och personer som tackat nej till erbjudanden om seniorboende samt hemtjänst. Resultatet från fokusgrupperna kommer att ligga till grund för en större enkätundersökning. Resultatet från hela detta arbete kommer att användas för att utveckla bolagets ramprogram för seniorboende och konkretiseras i ett av de första nyproduktionsprojekten.

2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet

2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Bolaget tillgängliggör Liljevalchs vårsalong för boende i våra fastigheter








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys Vårsalongen har tillgängliggjorts för boende i våra fastigheter.








2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö














För att minska energianvändningen ska Micasa Fastigheter energieffektiviserande åtgärder utföras i samband med bygg- och underhållsprojekt.






Micasa Fastigheter har genom ett långvarigt driftoptimeringsarbete gjort betydande energibesparingar. Under året ska en ny strategi tas fram för hur arbetet ska fortlöpa tillsammans med vår driftentreprenör. För att öka mängden egenproducerad förnybar energi kommer två nya solcellsanläggningar att byggas under året. Då ledtiderna för att bygga solcellsanläggningar är långa har förstudierna för kommande års solcellsbyggnation inletts.

I enlighet med den nya lagen om energikartläggningar i stora företag har bolaget fortsatt arbetet med dessa kartläggningar. Under året kommer förslag från energikartläggningen att genomföras. Bolaget kommer även att arbeta vidare med att energideklarera bolagets fastigheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta aktivt med energieffektivisering och förnyelsebar energi	 Köpt energi (GWh)		107 GWh	 Bolaget ska uppfylla energikrav enligt stadens miljöprogram vid markanvisning och nyproduktion
	Analys Bolaget prognostiserar att andelen köpt energi kommer att minska under året. Minskningen är något lägre än beräknat, då en förändrad användning av vissa fastigheter genererar högre energiförbrukning för dessa fastigheter.			Analys I nyproduktionsprojektet i Rinkeby beaktas energikraven i stadens miljöprogram.
	 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)		144 kWh/m2	 Säkerställa att mål sätts i ett tidigt skede avseende minskning av köpt energi i större ombyggnader
				Analys Energifrågor tas upp i ett tidigt skede vid större ombyggnationer.
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)		119,5 kWh/m2	 Energieffektivisering genom bland annat driftoptimering
				Analys Driftoptimeringsgruppen har tillsammans med driftentreprenörer börjat införa energironderingar i utvalda fastigheterna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)		240 MWh	
	Analys Utifrån de två nya solcellsanläggningar som ska byggas uppskattar bolaget att målet kommer att uppnås.			
 Arbeta för att nå stadens mål om matavfallsinsamling	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling		60 %	
 Identifiera klimatrelaterade sårbarheter i sina bestånd, såsom effekter av skyfall och värmeböljor och ta fram kostnadseffektiva förebyggande åtgärder				 Ta fram en strategi för att hantera effekterna av värmeböljor i våra fastigheter
				Analys En grupp har tillsatts för att diskutera vilka möjligheter vi som fastighetsägare har för att minska värmeinstrålningen i våra byggnader. Passiva lösningar eftersträvas men även aktiva lösningar diskuteras.
				 Ta hänsyn till risker för översvämning vid planering av nyproduktion
				Analys Bolaget tar hänsyn till stadens dagvattenstrategi och tomtens förutsättningar vid planeringen av nyproduktion.
				 Vidta åtgärder där stor risk finns för översvämning
				Analys Riskbedömning av fastigheter har skett utifrån höjda vattennivåer i Mälaren respektive Östersjön samt lokala belastningar i samband med skyfall och avrinningsvägar. Endast enstaka fastigheter har bedömts som riskfastigheter. Relevanta åtgärder för

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				hantering av risken har ej identifierats ännu.
 Minska mängden avfall som uppkommer i verksamheterna. Där det är möjligt ska avfallet återanvändas, materialåtervinnas eller energiåtervinnas.				 Uttjänta mobiler och surfplattor, som inte är trasiga, säljs vidare enligt Stockholms stads upphandlande avtal
				Analys Uttjänta mobiler och surfplattor, som inte är trasiga, har sålts vidare enligt Stockholms stads upphandlande avtal.
 Underlätta för källsortering i bolagets fastigheter				 Implementera nytt städavtal i källsorteringsrum för att underlätta källsortering i bolagets fastigheter.
				Analys Nytt städavtal har upphandlats under våren. Källsorteringsrummen ingår nu i samma avtal som övrig städning och följs upp enligt avtal.
	  Andel av stadens byggnader som är miljöklassade		0,85 %	 Ombyggnaden av Kv. Filen miljöcertifieras
				Analys Arbeta med att miljöcertifiera Filen kommer att ske under året.
	  Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft		100 %	 Kontinuerliga OVK-besiktningar och radonmätningar genomförs i bolagets fastigheter
	Analys Ett antal fastigheter har fallit ut för ommätning på grund av att tio år har gått sen senaste mätning. Dessa kommer att ommätas under kommande mätperiod (oktober-april). Micasa har ett antal byggnader som åtgärdas på grund av förhöjda radonhalter vilket också bidrar till att målet om 100% inte uppnås.			Analys OVK- och radonmätningar utförs enligt rullande schema.
	  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed		100 %	 Utbildning i Byggvarubedömningen för interna och externa projektledare
				Analys Planeras under året.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	jämförliga system			
	 Andel nyproducerade byggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet		100 %	<p> Bolaget ställer krav i upphandlingar gällande nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar som ytskikt i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet</p> <p>Analys Detta utgör ett av kraven i mallen för "beställarens miljöplan" som utgör underlag vid upphandling.</p>
				<p> Bolaget följer gällande fuktsäkerhetskrav vid nyproduktion</p>
				<p>Analys Samtlig nyproduktion ska uppfylla Miljöbyggnads silvernivå.</p>
				<p> Ljudmiljön ska hålla ljudklass C eller bättre vid nyproduktion samt större om- och tillbyggnader</p>
				<p>Analys Samtlig nyproduktion och större ombyggnation ska uppfylla krav enligt Miljöbyggnads silvernivå.</p>
				<p> Sprida information om lämnning av farligt avfall i syfte att förhindra att de slängs som hushållssopor</p>
				<p>Analys Information om hantering av farligt avfall finns på bolagets hemsida och i instruktioner vid källsorteringsrum.</p>

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser

Samarbetet med stadens olika verksamheter som hyr bostäder och lokaler i bolagets fastigheter

kommer att öka. Det kommer ske en fördjupad dialog om nyttjandet av lokalerna och att dessa ska vara väl anpassade och underhållna. Båda parter roll är av stor vikt i det arbetet för att få effektiva och bra lokaler som kan nyttjas över lång tid. Det kräver god gemensam planering för att kunna lägga upp arbetet om fastigheternas utveckling för de närmaste åren. Det nya samverkansavtalet mellan Micasa och Stockholms stad som kommunfullmäktige ska besluta om under senvåren fastställer att dessa planer ska tas fram gemensamt.













Arbetet med att se över bolaget fastigheter ur ett tekniskt, ekonomiskt och behovsmässigt perspektiv fortsätter vilket kan komma att innebära försäljningar.

I slutet av året kommer bolaget att gå över till ett nytt fastighetssystem. Syftet med detta är att öka servicegraden, få en sammanhållen information om bolagets fastigheter och bostäder för att kunna utveckla drift och förvaltning ur ett kundperspektiv.

Micasa Fastigheter arbetar kontinuerligt med att verksamheten ska vara så kostnadseffektiv som möjligt. Ett särskilt fokus har under året lagts på att utveckla servicenivån med fortsatt kostnadskontroll avseende administrativa kostnader. Bolaget använder konsulter inom de områden som strategiskt har valts att hållas utanför organisationen. Detta ses över löpande och den senaste justeringen var att egen personal anställdes för energioptimering under 2018.

Bolagets underhållsplanering är underlag för hur fastigheternas framtid formas. Den tekniska statusen (underhållsbehovet) vägs samman med fastigheternas ekonomi och stadens behov.

Bolaget arbetar för att nå kommunfullmäktiges beslut om investeringar genom gemensam planering med stadens förvaltningar utifrån framtida användning och fastigheternas investeringsbehov.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel administrations- och indirekta kostnader		4,4 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, %	-20,47 %	425 mnkr	
	Analys Årsmålet är hämtat från de planerade investeringarna i förra årets flerårsplanering. Vissa av de planerade projekten för 2019 har senarelagts, främst avseende nyproduktion.			
	  Direktavkastning		3,73 %	
	  Driftkostnad/kvm		531	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	50	141	
	  Soliditet, %		12,2	

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Medarbetare

Under våren har arbete påbörjats med att se över bolagets organisation i syfte att skapa än mer effektiv och anpassad organisation utifrån bolagets mål och uppdrag samt för att uppfylla intentionerna i det nya samverkansavtalet. Under året kommer bolaget ta fram en plan för Employer Branding och införa ett mer flexibelt arbetssätt (Det moderna kontoret) i dialog med medarbetare. Som ett mervärde erbjuds bolagets medarbetare att utföra åtta timmars volontärarbete på arbetstid per år.

Samtliga nyanställda får en introduktion och chefer uppmanas att delta i stadens chefsutbildning. Arbete har skett med att ta fram ett nytt chefsprogram på bolaget för att stärka chefsrollen. Ett utvecklingsprogram för ledningsgruppen pågår under 2019.




Fördjupad dialog med stadsdelsnämnderna










Bolaget har en kontinuerlig dialog med stadsdelsnämnderna kring deras förhyrningar av bolagets lokaler på kort och lång sikt. På möten med stadsdelsförvaltningarna, som sker terminsvis med varje stadsdelsförvaltning, har bland annat fastigheternas underhållsplanering och det nya samverkansavtalet har diskuterats. Utöver det träffar bolaget verksamheterna ute i fastigheterna en gång per termin för att diskutera mer konkreta frågor som rör byggnaden verksamheten befinner sig i.




Tillsammans med fem stadsdelsförvaltningar har fördjupade planeringsgrupper startats för att diskutera den långsiktiga användningen av de fastigheter där stadsdelsförvaltningarna är hyresgäster. Dessa diskussioner utgår från stadsdelsförvaltningarnas behov och fastigheternas tekniska status. Detta är en början på tillämpning av det arbetssätt som ska gälla i enligt förslaget till nytt samverkansavtal.














GDPR

Bolaget arbetar systematiskt för att säkerställa att lagstiftningen efterlevs. Utifrån den framtagna mognadsanalysen planeras insatser för att förtydliga vissa rutiner, genomföra utbildningsinsatser för bolagets personal och arbeta med implementering av ett nytt system för registerförteckningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att ha en kostnadseffektiv och ändamålsenlig lokalanvändning för att frigöra lokaler för annan användning eller avveckling				 Inför det moderna kontoret för att möjliggöra flexibla arbetsytor på bolagets kontor
				Analys Arbetet med att ta ett helhetsgrepp för ett modernt kontor och flexibla arbetsytor är framskjutet för nytt ställningstagande hösten 2019.
				 Tillsammans med stadsdelsnämnder arbeta fram långsiktig lokalstrategi
				Analys Genom dialog med varje enskild stadsdelsförvaltning tas en strategi för var och en fram. I nuläget pågår en

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				dialog med fem stadsdelsförvaltningar.
 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				 Kommunstyrelsen, Stockholms Stadshus AB, exploateringsnämnden, utbildningsnämnden, idrottsnämnden, SISAB och Micasa ska genomföra pilotprojekt för externa inhyrningar i syfte att vidareutveckla kompetens och organisation utifrån lagen om offentlig upphandling, LOU. Nämnder och bolag har genomföransvar och kommunstyrelsen svarar tillsammans med Stockholms Stadshus AB för den strategiska inriktningen
				Analys Bolaget inväntar den strategiska inriktningen för arbetet.
 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				 Aktivt arbete med fastighetsförvaltning
				Analys Bolaget ser kontinuerligt över sitt fastighetsbestånd utifrån stadens behov, fastighetens tekniska prestanda och en långsiktig ekonomisk bedömning kring fastigheten. Under våren har bolaget haft tre fastigheter ute till försäljning och ytterligare fastigheter kan komma att läggas ut under året.
				 Samverka med stadsdelsförvaltningar enligt det nya samverkansavtalet.
				Analys En plan för samverkansforum håller på att tas fram utifrån det nya avtalet.
 Ha en långsiktig planering för att behålla, utveckla samt rekrytera verksamhetskritisk	   Aktivt Medskapandeindex	78	81	
	Analys Det pågår ett långsiktigt förändringsarbete med förbättrad intern kommunikation och ett bättre samarbete i bolaget			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
kompetens.	som ännu inte fått genomslag i medarbetarenkäten. En analys pågår av resultatet från medarbetarenkäten tillsammans medarbetare och chefer. Handlingsplaner upprättas på avdelnings- och enhetsnivå.			
				▶ Arbete med att utveckla bolagets kompetensförsörjningsplan
				Analys Arbete planeras under året.
				▶ Bolaget arbetar med att stärka arbetsgivarvarumärket
				Analys Arbete planeras under året.
 Hyra ut lokaler och bostäder som temporärt är tomställda och som kan iordningställas med kort varsel				▶ Vid tomställning ser bolaget över möjlighet att temporärt hyra ut bostäder och lokaler
				Analys Vid tomställning ser bolaget över möjligheten att temporärt hyra ut dessa.
 Medverka till att sänka stadens totala kostnader för lokaler och finna kostnadseffektiva lokallösningar				▶ Utifrån det planerade samverkansavtalet ta fram förslag på kostnadseffektivare förhyrningar för stadsdelsförvaltningarnas verksamheter i bolagets fastigheter
				Analys Genom dialog med varje enskild stadsdelsförvaltning tas en strategi för var och en fram. I nuläget pågår en dialog med fem stadsdelsförvaltningar.
 Stärka och utveckla samverkan med stadsdelsnämnderna för bättre rutiner vid felanmälan, samverkan om underhållsplaner och liknande				▶ Implementeras i och med det nya samverkansavtalet och det nya fastighetssystemet
				Analys Arbete med att implementera avtalet påbörjas efter det nya samverkansavtalet är antaget av kommunfullmäktige. Arbete inför införandet av det nya fastighetssystemet pågår. Det nya

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				fastighetssystemet kommer att implementeras i december månad.
 Säkerställa att stadens upphandlingar används som ett medel att kvalitetsutveckla verksamheterna samt driva utvecklingen i innovativ och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar riktning.	  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %		 Stärka uppföljning av avtal utifrån kvalitet och hållbarhet Analys Bolaget arbetar under året med att stärka uppföljningen utifrån hållbarhet och kvalitet. Utbildningar sker för att öka medarbetares kunskap kring de ingångna avtalen.
	  Index Bra arbetsgivare	84		
	Analys Bolaget har ännu inte tagit del av resultatet.			
	   Sjukfrånvaro	4,6 %	5,5 %	 Bolaget arbetar vidare för att sänka sjukfrånvaron Analys Bolaget analyserar frånvaron på avdelningsnivå för att identifiera orsakerna.
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	2,6 %	4 %	