

Utfallsrapport VB 2020

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Innehållsförteckning

Bolagets uppgift	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Bedömning av bolagets interna kontroll	5
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	6
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort	6
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	7
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige	8
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	8
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande	9
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	12
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv.....	12
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.....	13
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet	15
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring	15
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	15
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	23
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	23
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	26

Bilagor

Bilaga 1: Stora projekt Micasa T3 2020 utfall bokslut

Bolagets uppgift

Micasa Fastigheter ska äga, bygga och förvalta, vård- och omsorgsboenden, servicehus, seniorbostäder, LSS boenden och andra bostäder för svaga grupper på bostadsmarknaden. Bolaget ska skötas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt. Bolaget ska bidra till att stadens kostnader för lokaler hålls så låga som möjligt. Merparten av bolagets uthyrningar har under året liksom tidigare år skett till stadens egna verksamheter som sedan upplåter bostäder i andra hand. Det hyresförhållandet regleras övergripande av det ett samverkansavtal som kommunfullmäktige fattade beslut om i juni 2019 och som beskriver hur hyran ska beräknas samt ansvar fördelas. Under våren 2020 togs nya hyresavtal fram för varje enskild förhyrning vilka började gälla kvartal tre 2020. Nya ritningar har tagits fram och numera finns även tillhörande biarea utmärkt. Detta är en av delarna som ska tydliggöra ansvarsfördelningen mellan parterna. Hyresavtal har slagits samman för att reducera antalet hyresavtal för varje kund och därmed minska administrationen kring avtalshanteringen. För att ytterligare underlätta administrationen har bolaget använt digital signering och digital arkivering. Den tolkningsgrupp som finns kopplad till samverkansavtalet har under året bidragit till att förbättra detaljerna i avtalet så att parterna tydligt vet vad som ska göras, så att bolaget än bättre kommer kunna leverera efter de ställda förväntningarna.

Utifrån den dialog som bolaget under året har haft med stadens förvaltningar, har bolagets strategiska plan för fastigheterna utvecklats. Arbetet med att komplettera det befintliga fastighetsbeståndet med nyproduktioner utifrån stadens äldreboendeplan och bolagets plan för utbyggnad av seniorboende har fortgått under året. Bolaget ska bidra med att uppfylla stadens bostadsmål för personer över 85 år. Fastigheter som inte är av strategisk vikt för staden har utvärderats om en försäljning ska genomföras för att öka egenfinansieringsgraden. Bolaget har sålt tre fastigheter under 2020 och styrelsen har även fattat beslut om ytterligare två försäljningar som kommer att ske under 2021. Underhållsåtgärder i fastigheterna har prioriterats tillsammans med stadens förvaltningar. Där staden har fortsatt behov av lokalerna har underhåll och eventuella anpassningar planerats in. Där stadens egna verksamheter inte har haft behov har andra alternativ prövats, bland annat omvandling till seniorbostäder. Om inget av dessa alternativ har bedömts lämpliga har försäljning av fastigheten övervägts.

Bolaget har under 2020 haft ett stort fokus på att arbeta fram projekt i fastigheter med stort underhållsbehov och där bolaget tidigare haft uppsägningar. För fyra fastigheter har styrelsen under året fattat genomförandebeslut för projekt avseende underhållsåtgärder och anpassningar. Två av dessa projekt har en budget över 300 mnkr. Projekten kommer att generera ca 400 nya seniorboendelägenheter. Avseende bolagets nyproduktion har inriktningsbeslut fattats för två projekt, som båda är över 300 mnkr, och för två projekt har genomförandebeslut fattats. Nybyggnationen i Rinkeby byggstartade under hösten.

Analys av ekonomisk utveckling

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 375 mnkr, resultatet exklusive reavinst uppgår till 122 mnkr. Budget för året var 128 mnkr. Bolaget sålde fyra fastigheter under 2019. Resultatnivån från flerårsbudgeten låg fast för budget 2020, 2019 års försäljningar kunde inte inarbetas då detta hade påverkat den tidigare fastslagna resultatnivån. Bolaget har genomfört tre fastighetsförsäljningar under 2020 som inte var medtagna i budgeten.

Intäkterna uppgår till 1112 mnkr, budget för året var 1068 mnkr. Förutom effekten av fastighetsförsäljningarna består förändringarna i att vissa bostäder omvandlats till lokaler, högre intäkter efter omförhandlade lokalavtal och inflyttning efter ombyggnader. Under året har bolaget beviljat vissa hyresrabatter för lokalhyresgäster som har fått sin ekonomiska situation försämrad med anledning av den pågående pandemin. Viss täckning har erhållits i form av det stöd som bolaget sökt och erhållit för vissa av rabatterna. Den största förändringen är återbetalning av ombyggnadstillägg efter att två hyresförhållanden avslutats i förtid. Bolaget har fakturerat kostnader för skador och vissa beställningar som har åtgärdats, dessa täcker till viss del de högre reparationskostnaderna som beskrivs längre ned i texten. Vidare har bolaget fakturerat vissa kostnader för tidiga skeden inför nyproduktion.

Årets driftkostnader kopplade till fastigheterna uppgår till 524 mnkr, budget för året var 496 mnkr. Det högre utfallet förklaras av att vissa investeringsprojekt har visat sig inte vara lika omfattande som väntat och är numera omklassificerade till kostnadsprojekt. Reparationskostnaderna ökade på grund av flera stora vattenskadorna. Skadorna kan härledas till att det i vissa fastigheter är tid för underhåll och i andra fall till hyresgästers oaktsamhet. Merparten av dessa högre kostnader täcks av högre intäkt när vi fakturerar dessa kostnader vidare till hyresgästerna. De fastigheter som sålts under året har högre reparationskostnader då de går igenom noggrant innan försäljning. För planerat underhåll har vissa arbeten omprioriterats då de inte kunnat utföras med anledning av Covid-19. Vissa arbeten har inte kunnat utföras i utrymmen där det vistas äldre eller personal. Till stor del har andra åtgärder kunnat utföras i stället. Bolaget har något högre städkostnader då städfrekvensen har höjts avsevärt med anledning av Covid-19 samt att ca 7000 kvm entréer och korridorer har tagits över i och med omskrivningen av hyresavtalen i samband med det nya samverkansavtalet. Kostnaderna för markskötsel är lägre då nytt avtal med leverantörerna innebär att kostnaderna för de rörliga delarna är lägre. Vidare så har kostnaderna för snö- och halkbekämpning varit betydligt lägre i år med anledning av gynnsamma väderförhållanden. Kostnaderna för sophantering har ökat under året då många extra tömningar har beställts, framförallt på grund av ökat behov att slänga använd skyddsutrustning i vårdenheter samt för hemtjänst.

Årets avskrivningar uppgår till 304 mnkr, budget för året var 277 mnkr. Skillnaden består av projekt som har avslutats under året och har haft kortare avskrivningstid än vad som först hade uppskattats. Rivning av byggnad på fastighet Tjördalen 4 innebär en utrangering på 5 mnkr.

Administrationskostnaderna uppgår till 31 mnkr, budget för perioden var 31 mnkr. Personalkostnaderna uppgår till 84 mnkr, budget för perioden var 95 mnkr. Det lägre utfallet förklaras av vissa vakanser samt av lägre pension och sociala avgifter. Egna projektledare har även skrivit mer tid på investeringsprojekt än förväntat, vilket sänker personalkostnaderna. Vidare har bolaget erhållit bidrag från staten med anledning av Covid -19 samt genomförande av utbildningar och konferens har minskats.

Räntekostnaderna uppgår till 39 mnkr, budget för perioden var 40 mnkr. Räntenivån har ökat från internbanken jämfört med nivåerna som presenterades inför budgeten. Då skulden har blivit lägre med anledning av fastighetsförsäljningarna så blir utfallet något lägre än budget.

Bolaget har förvärvat tomträtten på fastigheten Tönsberg 5 i Husby av SISAB till skattemässigt restvärde under våren. På beställning av Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning kommer ett gruppboende anpassat enligt LSS uppföras. Tidigare förskola på tomten har tidigare rivits av SISAB då den inte bedömdes kunna anpassas. Bolaget har vidare erhållit tomträtten på Kvarndörren 1 i Rinkeby. På beställning av Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning kommer ett Vård- och Omsorgsboende att uppföras på tomten.

Bolaget ska bidra till en aktiv fastighetsförvaltning för att skapa utrymme för framtida investeringar och genomför försäljningar av fastigheter som staden inte har behov av. Bolaget har sålt fastigheten Byholmen 2 i Vårberg under våren. Detta gjordes genom bolagsförsäljning. Fastigheten bedömdes inte vara av strategisk vikt för Stockholms stad eller nödvändig för bolagets verksamhet. Vinsten vid försäljningen uppgår till 102 mnkr.

I november genomfördes en bolagsförsäljning av tomträtten på fastigheten Sveaborg 6 i Akalla. I fastigheten kommer stadsdelsförvaltningen att avsluta sina förhyrningar. Bolaget sålde tomträtten då det bedömdes som svårt att klara en investering motsvarande underhållsbehovet beaktat bolagets målgrupp samt vakanssituation i fastigheten. Vinsten vid försäljningen uppgår till 148 mnkr.

I december sålde bolaget tomträtten på fastigheten Orhem 1:4 i Skarpnäck. Socialförvaltningen som tidigare har hyrt fastigheten har valt att avveckla sin verksamhet. Fastigheten såldes då den inte bedömdes vara av strategisk vikt för bolaget eller annan verksamhet inom staden. Vinsten vid försäljningen uppgår till 2 mnkr.

Investeringarna i om- och nybyggnader uppgår till 204 mnkr, budget för perioden var 402 mnkr. Projektportföljen består av hyresgäst Anpassningar, drifttekniska uppgraderingar och underhåll. Den innehåller även en mindre del som avser tidiga skeden och utredningar som förberedande arbete inför de

kommande årens investeringar. Bolaget har erhållit cirka 19 mnkr i investeringsbidrag för projekt Edö 1, i Farsta, vård- och omsorgsboende beställt av Farsta stadsdelsförvaltning. Investeringsstödet sänker därmed årets utfall. Vidare har ett antal investeringsprojekt visat sig vara mindre omfattande än väntat vilket har gjort att utfallet på investeringar minskat, samtidigt som dessa kostnadsprojekt istället belastat fastighetskostnaderna. Projektet i fastigheten Stranninge 1, i Tensta, blir försenat på grund av att beslut togs senare än planerat av hyresgästen, det påverkar med en minskning med cirka 33 mnkr. Nyproduktionen i Rinkeby startade senare än planerat då tillgången till marken erhöles senare, det påverkar med ca 17 mnkr jämfört med budget. 13 projekt har inte kunnat genomföras med anledning av möjligheten till tillträde på grund av Covid-19.

Inga projekt över 300 mnkr har slutförts under året. Nedan beskrivs pågående större projekt över 300 mnkr:

Dalen 20

Omvandling till seniorboende samt underhåll av fastigheten

Projekteringen har utförts enligt plan och avslutas med slutgranskning februari 2021. Förfrågningsunderlag och upphandling av totalentreprenör beräknas vara klart sommaren 2021. Entreprenaden beräknas enligt tidplan starta under Q2 2021 med etapp 1 av totalt 3 etapper. Entreprenaden beräknas vara färdigställd 2024/2025.

Kostnadsbedömningen är reviderad enligt tidigare beslut med anledning av utökat antal lägenheter. Uppskattningen är att investeringen ökar med ca 10 mnkr. Parallell kalkylering har skett i samband med projekteringsprocessen och där fortlöpande möten med stadsdelsförvaltningen har förändrat förutsättningarna något. Riskanalysen är fortsatt hög för investeringen med anledning av att upphandling av entreprenaden inte är utförd.

Köpenhamn 1

Omvandling till seniorboende, aktivitetscenter, stödboende samt underhåll av servicehuslägenheter

Upphandling har utförts enligt tidplan och totalentreprenör kontrakterades 15 oktober 2020.

Entreprenaden med huvuddel 1 är påbörjad med detaljprojektering och etablering. Tidplan enligt tidigare beslut där etapp 1 med färdigställande av servicehuslägenheterna ska vara klara under Q1 2022 och seniorbostäderna etapp 2 färdigställs under Q3 2023.

Kostnadsbedömningen ligger i linje med tidigare beslut. Riskanalysen för investeringskostnaden är nedgraderad med anledning av att upphandlingen är klar och att entreprenadkontraktet är undertecknat.

Ånn

Projektet Ånn i Årsta planeras att gå ut på samråd under februari 2021, därefter möjlig granskning efter sommaren 2021 och sedan antagande runt årsskiftet 2021/2022. Kostnadsbedömningen är i enlighet med kalkyl bifogad inriktningsbeslutet. Efter samrådet kommer arbetet att fortsätta med att omhänderta de eventuella yttranden som inkommer samt att arbeta vidare med kostnadseffektivisering.

Hagastaden

Projektet Hagastaden var ute på samråd våren 2020 och planerar för granskning september 2021 och därefter antagande våren 2022. Arbeta pågår nu med att ta fram en mer detaljerad gestaltning parallellt med att se vilka möjligheter som finns för att få ner produktionskostnaden. Från staden sida pågår arbetet med att omhänderta de yttranden som inkom under samrådet. Det gäller bland annat hänsyn till länsstyrelsen yttrande avseende kulturmiljö och Trafikverket yttrande gällande närhet till norra länkens tunnel. Kostnadsbedömningen är i nuläget enligt kalkyl bifogad inriktningsbeslutet.

Bedömning av bolagets interna kontroll

Bolaget bedömer att den interna kontrollen under år 2020 varit tillräcklig. Uppföljning utifrån den interna

kontrollen beskrivs i ett separat ärende.






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 har erbjudit 12 ungdomar feriearbete under sommaren 2020. Målet var 20 platser för feriearbete, varav 14 platser hos bolagets markentreprenörer. Med hänsyn till rådande läge med Covid-19 gjorde en av våra markentreprenörer bedömningen att de inte på ett säkert sätt kunde ta emot feriearbetande ungdomar denna sommar. Då denna entreprenör skulle ta emot åtta ungdomar ledde det till att målet för året inte nås. En undersökning gjordes av möjliga andra arbetstillfällen men bedömningen gjordes att bolaget inte kunde skapa fler meningsfulla arbetstillfällen.

Bolagets andra markentreprenör tog emot sex ungdomar, vilket möjliggjordes genom tätt samarbete och goda förberedelser för att säkerställa en trygg arbetsmiljö för samtliga berörda. Micasa Fastigheter tog också emot sex ungdomar internt, som fick arbeta med projekt inom HR-området och stötta med administrativa uppgifter samt arbeta i vår reception och med internservice.

Bolaget har under 2020 haft en anställd serviceassistent genom arbetsmarknadsförvaltningen som arbetat med kvalitetshöjande uppgifter inom informationsförvaltning. Under hösten annonserades efter en serviceassistent inom internservice, som ännu inte kunde matchas med någon sökande. Under hösten har Micasa Fastigheter tagit emot en praktikant via Jobbsprånget, ett engagemang för att hjälpa nyanlända akademiker etablera sig på arbetsmarknaden. Bolaget tog under året även emot tre LIA-praktikanter inom fastighetsförvaltning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samverkan med arbetsmarknadsnämnden fortsatt erbjuda feriejobb som är meningsfulla och erbjuder ett första steg in på arbetsmarknaden, för att främja goda och jämlika uppväxtvillkor med särskild uppmärksamhet mot socioekonomiska förhållanden i stadsdelsnämndsområdena				
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	12	20 st	
	Analys Se texten ovan.			
	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	1	1	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys			
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st	0 st	
	Analys			







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






Under året har Micasa Fastigheter arbetat vidare med att stärka tryggheten i och kring bolagets fastigheter. Detta sker bland annat genom fortsatt arbete med trygghetsronderingar och med ett systematiskt brandskyddsarbete.

Investeringar för att öka säkerhet och trygghet i bolaget fastigheter har gjorts, bland annat i form förbättring av skalskyddet i vissa fastigheter samt översyn växtlighet och belysning kring vissa fastigheter som upplevts som otrygga.

Micasa Fastigheter har fortsatt engagemang i fastighetsägarföreningar i prioriterade områden för att bidra till tryggare närmiljö. Bolaget har en kontinuerlig och tät dialog med polisen kring behovet av att installera kameror för att öka tryggheten i närområdet runt vissa fastigheter. Installationer av kameror har skett vid ett antal fastigheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta kontinuerligt med åtgärder för trevligare och tryggare miljöer i och omkring fastigheterna	  Utemiljöindex	88,2	86	
	Analys			 Implementera bolagets entréprogram i de fastigheter där ansvaret för entréer har tagits över
 Utifrån relevant data, lokala lägesbilder och orsaksanalyser tillsammans med polis, näringsliv, civilsamhället och andra viktiga aktörer genomföra trygghetsskapande				 Delta i arbetet i fokusområden såsom Rågsved, Järva, Skärholmen och Hässelby-Vällingby.
				Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
åtgärder i den offentliga miljön inom det egna ansvarsområdet. Åtgärderna ska inkludera ett barnperspektiv, jämställdhetsperspektiv och tillgänglighetsperspektiv				Micasa har under året deltagit aktivt i fastighetsägarföreningarna, dess verksamheter och aktiviteter. Bolaget har styrelserepresentanter i respektive förening och arbetar aktivt samt sprider information om föreningarna. Arbetet fortsätter under kommande år.
	 Rent och snyggt	67,6	67	
	Analys			
	 Serviceindex	79	77	
	Analys			
	 Trygghetsindex	78,9	80	
	Analys			
	Bolaget har analyserat resultatet per fastighet och kommer att vidta åtgärder för att stärka tryggheten i ett antal fastigheter under 2021. Information om trygghetsarbetet och vidtagna åtgärder kommer att skickas ut till hyresgästerna.			

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



Micasa Fastigheter har under året utvecklat nya arbetssätt för att ta hand om våra hyresgäster och förvalta och utveckla våra fastigheter utifrån rådande pandemi. Bolaget har även bidragit till stadens arbete med att minska smittspridning och underlätta för vården genom att skapa 200 nya vårdplatser i våra fastigheter Edö i Farsta och Idun i Bromsten. Bolaget tillhandahöll 16 lägenheter i Sveaborg i Akalla för äldre som bor

trångt hos släktingar och behöver flytta för att inte riskera att smittas. Dessa förhyrningar är nu avslutade.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända Analys	60	60	

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



Fastighetsdrift

Micasa Fastigheter har fortsatt arbetet med att hålla en hög kvalitet i drift och underhåll genom ett systematiskt tillgänglighets-, trygghets- och underhållsarbete. Under året har bolaget förstärkt resurser för uppföljning av driftentreprenör genom att rekrytera driftsamordnare för att samordna och följa upp kvaliteten på driftentreprenören samt säkerställa kunskaper inför implementering av nya driftentreprenörer 2021.

Arbetet med upphandling av nya driftentreprenörer har fortskridit. Avtalsformen har setts över och de nya avtalen kommer att vara utförandebetal för att skapa en bättre kvalitet i utförandet och bättre uppföljningsmöjligheter. Tilldelning har skett, men överklagats.

Bolaget har under året arbetat med att skapa vackra, trygga och tillgängliga gårdar som inbjuder till utevistelse och visar årstidsväxlingar utifrån bolagets framtagna ramprogram för utemiljö. Utemiljöprojekt vid Sörklippan 1 (Bromma) och Trehörningen 1 (Hägersten-Älvsjö) har genomförts.

Bolaget har förstärkt fokus på kundbemötande i den organisationsutveckling som genomfördes vid årsskiftet. Utbildningar kring kundbemötande kommer att genomföras under 2021 med kundtjänst och bostadsförvaltare.

Under rådande situation med Covid-19 åtgärdas främst akuta tekniska problem i bolagets fastigheter. I samtliga fall där vårdfastigheter behöver besökas tas först kontakt med verksamhetsansvarig på plats. Såväl medarbetare som bolagets entreprenörer arbetar efter dessa rutiner.

Fastighetsutveckling

Micasa Fastigheter har fortsatt att utveckla sina processer och sin kompetens för att bättre kunna bidra till bostadsmålen för personer över 85 år och bolagets övriga målgrupper. Bolagets särskilda förmedlingsregler gällande seniorbostäder säkerställer att bostadsmålen för över 85 år uppfylls, dock är över hälften av de som flyttar in i bolagets seniorbostäder under 75 år






Bolaget har under 2020 deltagit i arbetet med den årliga revideringen av äldreboendepplanen. Utifrån äldreboendepplanen planerar bolaget för den nybyggnation av vård- och omsorgsboenden som beslutats med staden som huvudman, totalt 10 stycken fram till 2040. Bolaget har under 2020 arbetat med fyra detaljplaner för nya vård- och omsorgsboenden utifrån det framtagna ramprogrammet. Inriktningsbeslut för vård- och omsorgsboendena i Årsta och Hagastaden har under året fattats av styrelsen. För det första nya boendet i Rinkeby vann detaljplanen laga kraft i januari 2020, ett genomförandebeslut fattades av styrelsen i juni och projektet byggstartade i september.






Bolagets arbete utifrån planen för utbyggnad av seniorbostäder har fortgått under året. Tre av markanvisningarna bolaget erhållit för vård- och omsorgsboende innehåller även seniorbostäder varav för



ett fattade styrelsen inriktningsbeslut under året. Ett antal markanvisningsansökningar har gjorts där bolaget väntar på besked. Nya markanvisningsansökningar har 2020 gjorts för uppförande av seniorbostäder på bolagets fastighet Vårdhemmet 1 och i Kristineberg. Möjligheten att uppföra seniorbostäder på en av bolaget ägd tomt, Tjårdalen 4, har arbetats vidare med.

Bolaget har under året fortsatt planeringen för att omhänderta det stora underhållsbehov som finns i bolagets fastigheter och i dialog med stadsdelsförvaltningarna pröva möjligheten till omvandling till seniorbostäder vid uppsägningar av andra boendeformer. För tillfället pågår projekt i fem fastigheter för anpassning till seniorbostäder samtidigt som underhållsbehovet i fastigheterna omhändertas. Dessa projekt kommer att ge ett tillskott på cirka 500 seniorbostäder och för fyra av dessa fastigheter har genomförandebeslut fattats av styrelsen under 2020.

Bolaget har under året samarbetat med stadens övriga bostadsbolag kring en definition på en tillgänglig bostad och kommer under 2021 utifrån den definitionen att inventera sitt bostadsbestånd och tillsammans med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB tillgängliggöra denna information för de bostadssökande. Under året har bolaget också fortsatt arbetet med att öka tillgängligheten i och runt bolagets fastigheter utifrån bolagets tillgänglighetsprogram. Arbetet med tillgänglighetsinventeringar i bolagets fastigheter har även det fortskridit under året. Tillgänglighet är även en viktig fråga i bolagets kommunikation för att säkerställa att alla kan ta del av bolagets information

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta kontinuerligt med god kundkontakt som präglas av lyhördhet och hög servicegrad	 Bemötandeindex	90,6	88	
	Analys			 Kontinuerligt utveckla kunddialogen och arbetet utifrån det nya samverkansavtalet Analys Kunddialogen med stadens förvaltningar har fortlöpt under året utifrån den fastställda mötesstrukturen. Arbetet med att fördjupa denna dialog har påverkats av den pågående pandemin.
 Bidra till att uppfylla stadens bostadsmål för personer över 85 år				 Bolaget ska tillskapa fler bostäder för personer över 85 år genom att arbeta utifrån bolagets plan för nybyggnad av seniorboenden samt vid uppsägningar av andra boendeformer alltid pröva omvandlingar till seniorboenden Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Arbetet utifrån planen för utbyggnad av seniorbostäder fortgår. För nybyggnadsprojektet på fastigheten Ånn med 80 nya seniorbostadslägenheter har ett inriktningsbeslut fattats under året. Nya markanvisningsansökningar har gjorts. Fem projekt med anpassning från andra boendeformer till seniorbostäder pågår och kommer bidra med ca 500 nya lägenheter. För fyra av dessa fattades genomförandebeslut under året.</p>
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB göra resultatet av tillgänglighetsinventeringen sökbar för bostadssökande				<p> Tillsammans med Bostadsförmedlingen göra tillgänglighetsinventeringen sökbar för bostadssökande</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med att ta fram en definition på en tillgänglig bostad har pågått under hela året. Inventeringen utifrån definitionen kommer ske under 2021. Därefter kommer arbetet med Bostadsförmedlingen påbörjas.</p>
 Utifrån stadens tillgänglighetsdefinition tillsammans med bostadsbolagen inventera bostadsbeståndet				<p> Utifrån framtagna definition gällande tillgänglighet kommer bolaget inventera sitt bostadsbestånd</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med att ta fram en definition på en tillgänglig bostad har pågått under hela året. Inventeringen utifrån definitionen kommer ske under 2021.</p>
				<p> Micasa Fastigheter AB ska i samarbete med äldre- och socialnämnden göra en översyn av förtursreglerna</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				En översyn har genomförts under året och kommer att behandlas i styrelsen under våren. Förslag på ändringar i särskilda förmedlingsreglerna kommer att göras utifrån vad som framkommit i översynen.
				 Äldrenämnden ska i samarbete med Micasa genomföra en utredning av hörselmiljöerna på stadens äldreboenden och att ta fram förslag på förbättringsåtgärder Analys Ett PM som beskriver förutsättningar för en god ljudmiljö har tagits fram.
				 Äldrenämnden ska i samarbete med Micasa, socialnämnden och SHIS Bostäder utreda effekten av de seniorlägenheter som Micasa ställer till SHIS Bostäder förfogande Analys Bolaget har deltagit i arbetet och skickat ett PM till äldreförvaltningen gällande de seniorlägenheter som upplåts åt SHIS för äldre hemlösa.



2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

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

Micasa Fastigheter är en beställarorganisation som upphandlar all drift av fastigheterna. Det valet har gjorts för att använda bolagets resurser på ett effektivt sätt, samtidigt främjar det ett starkt näringsliv. Vid upphandling delas driften upp i mindre områden för att sprida risker och samtidigt ge fler företag möjlighet att lämna anbud. Under året har upphandling av bolagets drift genomförts, kontrakt förväntas att tecknas i inledningen på 2021. Det är en av bolagets större upphandlingar och de nya avtalen kommer att börja gälla

under hösten 2021. Bolaget har under våren deltagit i det stadsgemensamma projektet om servicekedjor för etableringsförfrågningar. Arbetet ska bland annat leda till att externa intressenter får en enklare väg in till staden vid olika typer av etableringar.

Arbetet med en kundstrategi har påbörjats under året. Strategin ska ange bolagets inriktning för arbetet med olika kundgrupper och bland annat innehålla hur bolagets kompletterande lokaler ska användas för att erbjuda ett utbud som motsvarar våra huvudsakliga kunders behov och önskemål. Bolaget har stärkt kompetensen inom området genom att inrätta en tjänst som lokaluthyrare som tillsatts under året.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Inom sina ansvarsområden främja nyföretagande och entreprenörskap				 En kundstrategi tas fram under 2020. Analys Arbetet med kundstrategin har påbörjats och kommer slutföras under våren 2021

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







Bolaget har under året arbetat med utvecklingen av seniorbostäder som boendeform vilket kommer att leda fram till ett reviderat ramprogram för seniorbostäder. Arbetet kommer slutföras under våren 2021. Arbetet med ramprogrammet för seniorboende och utvecklingen av bolagets strategier för utbyggnaden sker i samarbete med Stadshus AB, kommunstyrelsen och Äldreförvaltningen så att bolagets planering motsvarar stadens behov och äldreboendeplanen.



Bolaget har under året deltagit i socialförvaltningens arbete med utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning. Arbetet med att ta fram en detaljplan i Stureby för att uppföra ett LSS boende åt Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning har varit pausat under året. En tomträtt har under året förvärvat från SISAB för att kunna uppföra ett LSS boende åt Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning i Husby. Ett genomförandebeslut fattades av styrelsen i april. En ansökan om markanvisning har gjorts för att kunna bygga ett LSS boende åt Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning.

Micasa Fastigheter har sökt markanvisningar på tre tomter i Skärholmen för att åt Skärholmens stadsdelsförvaltning uppföra LSS boenden. Planbesked har erhållits för två av tomterna dock har ingen markanvisning ännu erhållits.

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. Ett exempel på detta är Fruängsgårdens A-hus som i väntan på att ett projekt för underhåll och anpassning till seniorbostäder hyrs ut till SHIS.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i stadens arbete med att				 Bolaget deltar i stadens arbete med utbyggnad av boenden

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
ytterligare stärka och snabba på utbyggnaden av särskilda boenden för personer med funktionsnedsättning				för personer med funktionsnedsättning Analys Bolaget driver projekt med utbyggnad av friliggande LSS boenden på initiativ av stadsdelsförvaltningarna. Bolaget deltar även i socialförvaltningens genomförandegrupp för utbyggnad av LSS boenden.
				✓ Utifrån stadsdelsförvaltningarnas önskemål pröva utbyggnaden av fristående LSS-boenden. Analys Bolaget är lyhört för stadsdelsförvaltningarnas behov av friliggande LSS boenden och flera projekt pågår.
 Fortsätta bidra och samverka i stadens arbete med boenden för prioriterade grupper, exempelvis nyanlända				✓ Medverka i stadens planering för att ta emot nyanlända Analys Bolaget har under året deltagit i planeringen
				✓ Vid tomställning av fastigheter provas möjligheten att på kort och/eller lång sikt hyra ut till SHIS Analys Bolaget samarbetar med SHIS kring möjligheten till uthyrningar vid tomställning.
 Skapa bostäder med fokus på trygghet och tillgänglighet för äldre, genom nyproduktion eller i				▶ Ramprogram för seniorboende kommer att revideras Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
bolagets befintliga fastigheter, så kallade seniorbostäder				Revidering av ramprogrammet för seniorboende pågår och kommer slutföras i början av 2021.
 Tillsammans med Stadshus AB, kommunstyrelsen och äldrenämnden se över bolagets strategi för utbyggnad av seniorbostäder utifrån stadens definition och behov, i enlighet med Boendepplanen				<p> Bolaget kommer under året förankra bolagets strategier för utbyggnad av seniorboende med Stadshus AB, kommunstyrelsen och äldrenämnden.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med revideringen av ramprogrammet för seniorboende sker i nära samarbete med staden.</p>

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



Micasa Fastigheter har sedan lång tid tillbaka haft höga ambitioner på transportområdet och har endast elbilar i den egna bilpoolen. I bolagets resepolicy framgår en tydlig prioriteringsordning till förmån för miljövänliga transportsätt och bildelning. Bolaget har i remissvar förordat att staden ställer gemensamma krav för entreprenader i samarbete med Trafikverket, Göteborgs stad och Malmö stad för att skapa stabilitet och förutsägbarhet för entreprenörer och leverantörer för att gynna en miljösmart utveckling.

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



2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö



Ett fortsatt ökat fokus på energibesparingar och effektiviseringar inom fastighetsbeståndet pågår. Bolagets energiledningsgrupp har under året formats om och fått ett tydligare mandat. En energihandlingsplan tog fram. I och med stadens nya miljöprogram hamnar fokus åter på att göra större investeringar i befintligt bestånd i ombyggnadsprojekt för att närma sig de besparingskrav som krävs.

Bolaget har under arbetat vidare med att driftoptimera fastighetsbeståndet. Fastigheternas styrsystem har moderniserats och ytterligare sensorer installerats i två fastigheter. Bolaget har under året sett över de två sista oljepannor för uppvärmning inom fastighetsbeståndet och kommer avveckla dessa under 2021. Pannorna används inte idag, utan finns endast som reserv i de fall bergvärmen inte fungerar. Bolaget bedömer att målet för minskad energiförbrukning för programperioden för nuvarande miljöprogram kommer att nås.

Bolaget har under året arbetat med att öka andelen solenergi. På grund av fastighetsförsäljningar nås inte årets satta mål för solenergi. Bolaget bedömer dock att målet med att öka solenergi 100 % jämfört med 2018

års siffror kommer nås inom programperioden, då bolaget har som mål att utöka med tre solcellsanläggningar om året.

Micasa har ett besparingskrav på 1 315 ton CO₂er till och med 2023. Bolaget har under året minskat med 925 ton, detta beror till stor del på att köpt energi har minskat på grund av fastighetsförsäljningar. Bolaget bedömer att kravet kommer att nås inom programperioden.



I arbetet med motståndskraft mot hetta, torka, översvämning har bolaget använt sig av stadens kartläggningar för att identifiera fastigheter där insatser behöver vidtas för att hantera problem som kan uppstå i samband med översvämning eller kraftiga skyfall. Åtgärder har genomförts vid ett antal fastigheter.





Minskning av den generella andelen plastmaterial i offentliga miljöer är något som Micasa inte arbetat med tidigare. En stor andel av de produkter och material som utgör en byggnad innehåller plast. Att minska mängden emballage och plaster innehållande farliga ämnen är däremot något som bolaget arbetat med under en längre tid. Bolaget kommer fortsatt att utreda vilka typer av plaster som kan undvikas vid produktion och förvaltning. Samarbete pågår mellan systerbolagen för att utreda frågan.



Inom området återvinning har Micasa tillsammans med övriga byggande bolag i koncern tagit fram gemensamma riktlinjer för avfallshantering vid byggande. Arbetet ansluter till branchorganisationen Byggföretagens arbete för en bättre källsortering av byggrelaterat avfall. Bolaget ingår också i den grupp som Miljöförvaltningen sammankallat för att ta fram en stadsövergripande plan.




Vad gäller våra fastigheter erbjuds våra hyresgäster möjligheten att källsortera sitt avfall lokalt inom fastigheten. Micasas standardlösning innebär att avfallet från hushållen fördelas över tolv fraktioner. Ansvar för att sortering sker ligger dock på hyresgästen själv. Micasa har matavfallsfraktionen som en av sina standardfraktioner som erbjuds vid fastighetsnära insamling av avfall. Ytterligare inhämtningsställen för matavfall har tillkommit under året. Bolagets bedömning är att kravet om insamlingsmöjlighet för matavfall på 90 % av bolagets fastigheter kommer att uppfyllas inom programperioden.





Bolaget arbetar med att ställa krav vid byggande, skötsel och drift av sina fastigheter. Kraven som ställs är i linje med Byggsvarubedömningens kriterier för giftfria produkter/varor. Ett aktivt arbete pågår för att utveckla krav, diskutera avvikelser och ersättningsprodukter och att utbilda anställda i kemikaliefrågan. Det särskilda uppdrag som Micasa fått genom kemikalieplanen, ”Kemikaliesmart vård och omsorgsboende”, har börjat diskuteras under året.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka användningen av biokol i stadens växtbäddar				<p>✓ Planteringsjord med tillsatt biokol används för att jordförbättra bolagets perennplanteringar i vår</p> <p>Analys</p> <p>Biokol har med gott resultat nyttjas för perenna växtbäddar inom våra fastigheter.</p>
 Arbeta in Stockholm stads miljöprogram 2020-2023, Handlingsplan för fossilfritt Stockholm 2040 inklusive				<p>✓ Tillämpliga krav i avfallsplan har inarbetats i bolagets planer och arbetssätt</p>















Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Klimatbudget samt andra handlingsplaner kopplade till miljöprogrammet i verksamhetsplanerna				Analys Gemensamma krav för hantering av byggavfall har tagits fram med de övriga byggande bolagen i koncernen. Fortsatt arbete kring detta pågår i samverkan med staden. Källsorteringsmöjlighet för hyresgäster finns på samtliga fastigheter.
				 Tillämpliga krav i Handlingsplan för fossilfritt Stockholm inkl. klimatbudget har inarbetats i bolagets planer och arbetssätt Analys Handlingsplanen implementerad i verksamhetsplan för 2021.
				 Tillämpliga krav i Kemikalieplan har inarbetats i bolagets planer och arbetssätt Analys Planen implementerad i verksamhetsplan för 2021.
				 Tillämpliga krav i stadens Miljöprogram 2020-2023 har inarbetats i bolagets planer och arbetssätt Analys Krav från miljöprogrammet är implementerade i verksamhetsplan 2021.
 Bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling				



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder och vid nybyggnation och renovering alltid beakta möjlig installation av solceller				<p>✓ I checklistan för projektbeställning ska möjligheten för solceller alltid beaktas”</p> <p>Analys</p> <p>I den checklista som finns för projektbeställning framgår det att en bedömning ska göras om projektet är lämpligt för solceller. Resultatet av bedömningen ska framgå av projektbeställningen.</p>
				<p>✓ I större projekt prövas alltid energieffektiviserande åtgärder</p> <p>Analys</p> <p>Ingår i bolagets ordinarie rutiner.</p>
 Prioritera och åtgärda klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor				<p>✓ Genomföra klimatåtgärder i planerat underhåll.</p> <p>Analys</p> <p>En inventering av fastigheterna med avseende underhåll har utförts. Resultatet av utredningen har implementeras i underhållsplaner. Vid två fastigheter (Bygeln 5 och Hemsytem) bedömdes åtgärder för dagvattenavrinning prioriterade och har genomförts under T4 2019 och T1 2020.</p> <p>Micasa har under året arbetat med föreslagna åtgärder utifrån bolagets strategi för värmeböljor. Bland annat har solavskärmning har skett på Frösätra för att säkerställa ett bättre</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				inomhusklimat och en utredning kring solskydd sker på Väderkvarnen. Micasa har deltagit i stadens arbete med en handlingsplan klimatanpassning för åtgärder vid värmeböljor.
				<p>✓ Ta hänsyn till risker för översvämning vid planering av nyproduktion</p> <p>Analys</p> <p>Detta ingår i bolagets rutiner.</p>
 Verka för att fler fastigheter byggs i trä				<p>▶ Ta fram en metod för utvärdera om nyproduktionsprojekt är lämpad för byggnation i trä</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under året ökat sin kompetens inom området och kommer under nästa år fatta beslut om vilket nybyggnadsprojekt som blir först att byggas i trä.</p>
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	0 %	0,86 %	<p>Analys</p> <p>Arbetet med att miljöklassificera fastigheten Filen efter tidigare projekt har fått läggas ner på grund av för höga kostnader.</p>
	 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft	93,16 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Analys</p> <p>Bolaget når ej uppsatt och kommer vidta åtgärder kommande år. Viss osäkerhet finns kring utfallet då det systemet där bolaget följer upp detta i uppgraderas. Bolaget kommer att kunna verifiera utfallet så fort systemet öppnar.</p>			
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system <p>Analys</p>	100 %	100 %	
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling <p>Analys</p> <p>Siffran inkluderat abonnemang som hyresgästen står för själva.</p>	73 %	70 %	
	 Andel nyproducerade bygggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet <p>Analys</p>	100 %	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</p> <p>Detta ingår i bolagets rutiner.</p>
	 Andel större ombyggnader där den	100 %	0 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>köpta energin minskar med minst 30 procent</p> <p>Analys</p>			
	<p> EI- och värmeproduktion baserad på solenergi</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under året sålt en fastighet som stod för en stor del av solenergiproduktionen och kommer därför inte nå årets mål. Projektering av nya solceller pågår på Bodö och Jungfru Lona. På Vallörten är anläggningen uppgraderad.</p>	313 MWh	390 MWh	
	<p> Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)</p> <p>Analys</p> <p>Utfallet rapporteras med all köpt el inkluderad. Vid exkludering av el blir resultatet 103,3 kWh/m2.</p>	145,67 kWh/m2	151,41 kWh/m2	<p>✓ Säkerställa att mål sätts i ett tidigt skede avseende minskning av köpt energi i större ombyggnader</p> <p>Analys</p> <p>Energifrågor tas upp i ett tidigt skede vid större ombyggnationer.</p>
	<p> Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)</p> <p>Analys</p> <p>Målet är satt utifrån BRA som ytmått. Utfallet ovan är även det utifrån BRA. Utfallet utifrån A-temp är 130,3.</p>	118,06 kWh/m2	119,93 kWh/m2	<p>✓ Energieffektivisering genom bland annat driftoptimering</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under året arbetat vidare med driftoptimering av fastigheterna.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Minskning av ton CO2e till år 2023 Analys	925	160	
	  Minskning ton CO2e till år 2023 Analys	925	1 315	
	  Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter Analys	6,26	2 %	
	  Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder) Analys	6,26 %	2 %	
	  Totalt köpt energi i stadens verksamheter Analys Utfallet ovan är utifrån energiindex. Bolagets mål är satt utifrån normalårskorrigerig. Utfallet med normalårskorrigerig är 110.	113 GWh	111,1 GWh	 Bolaget ska uppfylla energikrav enligt stadens miljöprogram vid markanvisning och nyproduktion Analys I nyproduktionsprojektet i Rinkeby beaktas energikraven i stadens miljöprogram.
	  Återbruk inom stadens egen verksamhet (Stocket) Analys	4	0 st	 Vid behov avyttring av kontorsmöbler kommer Stocket att vara huvudalternativet Analys Bolaget har lämnat flera möbler till Stocket.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				  Micasa Fastigheter i Stockholm AB ska intensifiera arbetet med att energieffektivisera bland annat genom att installera digitala sensorer för att styra energiförbrukningen Analys

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

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








För att bolagets drift och utveckling av fastigheterna ska bli så bra som möjligt krävs ett nära stort samarbete med stadens verksamheter som hyr bostäder och lokaler i bolagets fastigheter. Inför året fanns en ny struktur för hur det arbetet skulle ske. De inplanerade fysiska mötena har i de flesta fall kunnat genomföras digitalt även om stadens verksamheter varit hårt ansträngda under den pågående pandemin. I det gemensamma arbetet har det skett en fördjupad dialog, så långt det varit möjligt med de förutsättningar som gällt under 2020, 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 fastställer att dessa planer ska tas fram gemensamt.









Arbetet med att se över bolagets fastigheter ur ett tekniskt, ekonomiskt och behovsmässigt perspektiv har fortsatt och kommer att fördjupas under 2021, arbetet med fastighetsförsäljningar fortsätter utifrån resultatet som kommer fram. Bolagets underhållsplanering är underlag för hur fastigheternas framtid formas. Den tekniska statusen (underhållsbehovet) vägs samman med fastigheternas ekonomi och stadens behov. Flera av bolagets fastigheter står nu inför behov av större periodiskt underhåll. De fastigheter som byggdes på 80-talet är cirka 40 år gamla och behöver större underhållsinsatser som kräver evakueringar. I dessa stora projekt behöver det finnas en samsyn inom staden om fastigheten är strategisk viktig och att det finns ett långsiktigt behov av fastigheten. Bolaget kan inte hantera de aktuella projekten samtidigt utan en prioritering kommer att behöva göras. Utifrån det nya samverkansavtalet har en tolkningsgrupp med tillhörande arbetsgrupper skapats. Grupperna, som består av medarbetare från bolaget och staden, träffas regelbundet. En av arbetsgrupperna har diskuterat fastigheterna i ett stadsövergripande perspektiv och resultatet av dessa diskussioner ger bolaget ett stöd i den fortsatta planeringen av fastigheterna. Arbetet är väl synkroniserat med arbetet som sker med stadens äldreboendeplan.

I slutet av 2019 gick bolaget in i ett nytt fastighetssystem. Arbetet med anpassningar av systemet har gjorts under 2020. Syftet med detta är att öka servicegraden, få en sammanhållen information om bolagets fastigheter för att kunna utveckla drift och förvaltning ur ett kundperspektiv. Bolaget tar ett viktigt steg för en ökad digitalisering av byggnadsinformation genom att skapa och använda BIM-lösningar under hela

Rinkebyprojektets livscykel för att underlätta samarbete och hantera information i alla steg.

Micasa Fastigheter arbetar kontinuerligt med att verksamheten ska vara så kostnadseffektiv som möjligt. För att möta det har en ny organisation arbetats fram under 2019 och implementerades i början av 2020. Målet är att den nya organisationen ska verka för en utvecklad strategisk planering samt utvecklad vardagsdrift vilket ska bidra till ökad kundnöjdhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till en aktiv fastighetsförvaltning för att skapa utrymme för investeringar samt genomföra försäljningar av fastigheter som staden inte har behov av				 I dialog med stadens verksamheter se över det långsiktiga behovet av förhyrningar och pröva utveckling, omvandling eller försäljning av fastigheter Analys Diskuteras på de utvecklingsmöten som hålls med stadens förvaltningar.
				 Kontinuerligt uppdatera bolagets plan för försäljningar av fastigheter Analys Utifrån dialogen med staden om vilka fastigheter som är strategiskt viktiga uppdateras planen för försäljningar
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys	3,6 %	4,5 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys Erhållit investeringsbidrag på Projekt Edö 1 i Farsta, ca 19 mnkr. Projekt Stranninge 1, i Tensta, förskjutet vilket påverkar	-49,25 %	402 mnkr	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	med ca 33 mnkr. Vissa investeringsprojekt omklassificerade till kostnadsprojekt. Nyproduktionen i Rinkeby startade senare än planerat då tillgången till marken erhöles senare, det påverkar med ca 17 mnkr jämfört med budget. Förskjutningar har även skett av projekt med anledning av att tillträde inte varit möjlig under pågående pandemi.			
	  Direktavkastning Analys Den största förklaringen till utfallet beror på att fastigheternas värde har ökat.	3,38	3,44 %	
	  Driftkostnad/kvm Analys Vissa investeringsprojekt har visat sig inte vara lika omfattande som väntat och är numera omklassificerade till kostnadsprojekt. Reparationskostnaderna ökade på grund av flera stora vattenskador.	570	559	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys	375	128	
	  Soliditet, % Analys	25 %	14,8	

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna



Effektivare hantering av lokaler

I bolagets dialog med stadens förvaltningar kring deras förhyrningar och utvecklingen av fastigheterna är lokaleffektiviseringar en viktig frågeställning som har tagits upp för diskussion. Bolaget har sett över möjligheterna till att hyra ut tomställda lokaler som temporärt är i en omställningsprocess. Periodiskt underhåll i bolagets större fastigheter innebär stora investeringar varför bolaget har en kontinuerlig dialog med stadens förvaltningar kring det strategiska behovet av fastigheterna innan arbetet med underhållet startar.

Samverkansavtalet ställer utökade krav på bolagets dialog med stadens förvaltningar kring underhåll. Utifrån detta har bolaget intensifierat arbetet med att utveckla sina underhållsplaner så att de kan utgöra ett bra underlag för denna dialog. För att utveckla bolagets arbete enligt samverkansavtalet har ett förberedande arbete gjorts för att kunna genomföra en kundundersökning under första kvartalet 2021.

Medarbetare

Bolaget har arbetat med att sänka sjukfrånvaron genom kontinuerliga uppföljningar och genom att sätta in åtgärder vid behov. Sjukfrånvaron är lägre än föregående år och har sjunkit under slutet av året, vilket är en följd av att flera långtidsfrånvarande kommit tillbaka i arbete på del- eller heltid.

Sedan i mars arbetar de flesta medarbetare baserat på Folkhälsomyndighetens riktlinjer hemifrån om arbetsuppgifterna så tillåter. Micasa Fastigheter har beslutat om rutiner vid hemarbete och varje medarbetare har kontinuerlig avstämning med närmaste chef. Bolaget har under hösten erbjudit medarbetare utbildning inom ergonomi och balans i livet vid arbete hemma, och chefer har gått en utbildning inom arbetsmiljö.



Som ett mervärde erbjuder bolaget medarbetare att utföra åtta timmars volontärarbete på arbetstid per år. Samtliga nyanställda får en introduktion och nya chefer har deltagit i stadens chefsutbildning.




Effektiva inköp




Bolagets inköp ska kännetecknas av ett kompetent och affärsmässigt agerande inom ramen för gällande lagar såsom Lagen om offentlig upphandling, stadens övergripande policys samt bolagets inköps- och upphandlingspolicy. Det innebär att aktivt tillvarata de möjligheter som gällande lagstiftning (LOU) medger för att uppnå konkurrensneutrala och kostnadseffektiva inköp av hög kvalitet.






I syfte att få in kvalificerade anbud bevakar bolaget marknaden kontinuerligt och har löpande dialog med leverantörer inför kommande upphandlingar. Bolaget marknadsför även stora byggprojekt och kommande inköpsbehov i olika forum.

Bolaget utvecklar effektiva rutiner tillsammans med befintliga leverantörer samt genomför regelbunden leverantörsinkösuppföljning för att säkerställa att fördelningen mellan leverantörer sker enligt avtal. Bolaget har bidragit med kompetens i det stadsgemensamma Vinstprojektet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till att hela stadens kostnader för lokaler ska minska samt minska andelen tomgångskostnader genom uthyrning				 I bolagets dialog med stadens förvaltningar prövas effektiviseringar av deras förhyrningar i bolagets fastigheter. <i>Analys</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Diskuteras på de utvecklingsmöten som hålls med stadens förvaltningar.
				<p>✓ Vid tomställning ser bolaget över möjlighet att temporärt hyra ut bostäder och lokaler</p> <p>Analys</p> <p>Vid tomställning har bolaget sett över möjligheten att temporärt hyra ut bostäder och lokaler</p>
 I samband med behov av periodiskt underhåll av särskilda boenden noga värdera investeringsutgifterna med tillkommande hyreseffekter i förhållande till behovet av fastigheten och vilka andra alternativ som finns				<p>✓ Vid behov av periodiskt underhåll prövar bolaget stadens strategiska behov av fastigheten i dialog med berörd förvaltning, kommunstyrelsen och Stadshus AB</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget prövar alltid det strategiska behovet av en fastighet för staden innan periodiskt underhåll genomförs.</p>
 Medverka i arbetet för ökad andel externt ägande av vård- och omsorgsboenden i samråd med berörda stadsdelsnämnder och efter noggrann analys ur ett långsiktigt driftkostnadsperspektiv överlåta ett pågående vård- och omsorgsboendeprojekt, i planeringsskede, till extern byggaktör, för tredjepartsuthyrning till staden				<p>✓ Bolaget kommer att genomföra en noggrann analys ur ett långsiktigt driftkostnadsperspektiv av att överlåta ett pågående nybyggnadsprojekt i jämförelse med produktion i egen regi.</p> <p>Analys</p> <p>Möten har genomförts tillsammans med SISAB och Stadshus AB för att titta på förutsättningarna för en kommande modell för tredjepartsinhyrning.</p>
 Utveckla samverkan med stadsdelsnämnderna				<p>✓ Implementeras i och med det nya samverkansavtalet och utveckling av underhållsplaner</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
för bättre rutiner i underhållsplanering				<p>Analys</p> <p>En gemensam planering har inletts på en mer strategiskt nivå vid gemensamma uppföljningsmöten två gånger per år. Utöver det så håller teknisk förvaltare ett årligt underhållsplaneringsmöte med varje stadsdels lokalstrateg/-intendent för att se över det närmsta årets underhållsbehov med fokus på inre underhåll.</p>
	 Aktivt Medskapandeindex	78	79	<p>Analys</p> <p>Bolaget genomförde vid årsskiftet en omorganisation och under perioden före och efter det har det funnits vakanta chefstjänster vilket påverkat medarbetarenkäten och också uppföljning av sjukfrånvaro. Samtliga chefstjänster är nu tillsatta och arbetar med att säkerställa att vi uppnår målen organisationsutvecklingen.</p>
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %	100 %	<p>✓ Stärka uppföljning av avtal utifrån kvalitet och hållbarhet</p> <p>Analys</p> <p>Metod för uppföljning finns och arbete med att förfinas uppföljningen har genomförts.</p>
	 Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts	31 %	1 %	<p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Index Bra arbetsgivare Analys Bolaget genomförde vid årsskiftet en omorganisation och under perioden före och efter det har det funnits vakanta chefstjänster vilket påverkat medarbetarenkäten och också uppföljning av sjukfrånvaro. Samtliga chefstjänster är nu tillsatta och arbetar med att säkerställa att vi uppnår målen organisationsutvecklingen.	82	85	
	 Sjukfrånvaro Analys	3,9 %	5,5 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys Utfallet beror dels på en reell minskning av sjukfrånvaron och dels på att bolaget tidigare utgått från en rapport som gett missvisande höga siffror på indikatorn på grund av felaktigt urval av lönearter.	1,23 %	3,9 %	
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts Analys Regelbundna kontroller genomförs.
				 SISAB och Micasa ska ta fram en hyresjämförelsemodell

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>som jämför inhyrning via stadens egna fastighetsägare med självkostnadsavtal och externa fastighetsägare med marknadsavtal. Modellen ska ta hänsyn till totalkostnaden för olika tidsperioder</p> <p>Analys</p> <p>Möten har genomförts tillsammans med SISAB och Stadshus AB. Ett utkast på modell finns, några frågor finns kvar att besvara innan modellen kan användas.</p>