

Utfallsrapport Tertial 1 2021

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Bolagets uppgift	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	5
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort	5
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	6
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige	Fel! Bokmärket är inte definierat.
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	8
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	14
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring	Fel! Bokmärket är inte definierat.
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	14
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	21
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	21
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna	23

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.

Merparten av bolagets uthyrningar sker fortsatt till stadens egna verksamheter som sedan upplåter bostäder i andra hand. Det hyresförhållandet regleras övergripande av ett samverkansavtal som beskriver hur hyran ska beräknas samt ansvar fördelas. Bolaget bidrar till att stadens kostnader för lokaler hålls så låga som möjligt i den dialog som förs med stadens förvaltningar. Tolkningsgruppens arbete i samverkansavtalet bidrar kontinuerligt 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 har med stadens förvaltningar, läggs bolagets strategiska plan för fastigheternas utveckling fast.

Det befintliga fastighetsbeståndet kompletteras med nyproduktioner utifrån stadens äldreboendeplan och bolagets plan för utbyggnad av seniorboende. För närvarande arbetas med sex nyproduktioner av vård- och omsorgsboenden varav ett i genomförandeskedet, två LSS boende och två seniorboenden. Därtill har bolaget erhållit markanvisningar för nyproduktion av seniorboenden där detaljplanearbetet inte kommit igång och fler markanvisningar för boendeformen kommer att sökas.

Bolaget ska bidra med att uppfylla stadens bostadsmål för personer över 85 år. Ett sätt att tillskapa nya seniorboenden är att anpassa fastigheter där bolaget har erhållit uppsägningar från staden. För närvarande pågår fem sådana projekt i genomförandeskedet som kommer generera 500 nya seniorbostäder. Fastigheter som inte är av strategisk vikt för staden och inte kan anpassas till seniorbostäder utvärderas om en försäljning ska genomföras för att öka egen finansieringsgrad. Under året har tre fastigheter sålts.

Underhållsåtgärder i fastigheterna prioriteras tillsammans med stadens förvaltningar. Om staden fortsatt har behov av lokalerna planeras underhåll och eventuella anpassningar in. Om stadens egna verksamheter inte har behov prövas andra alternativ, bland annat omvandling till seniorbostäder. Om inget av dessa alternativ bedöms lämpliga övervägs försäljning av fastigheten.

En kundundersökning riktad till stadens förvaltningar kring hur bolaget sköter sitt uppdrag har under årets första månader genomförts. Resultatet har presenterats för förvaltningarna vid vårens utvecklingsmöten. Utifrån resultatet kommer nu handlingsplaner tas fram. Mina sidor införs i början av 2021 för att framför allt utveckla dialogen kring felanmälningar. Arbetet kommer att fortsätta med att utveckla mina sidor som en del i dialogen med stadsdelsförvaltningarna. Kundenkäter till bolagets hyresgäster i seniorbostäder ligger till grund för arbetet med att utveckla fastigheterna på kort sikt, skötseln av fastigheterna och den service bolaget tillhandahåller.

Bolaget tar fram och reviderar ramprogram för de boendeformer bolaget tillhandahåller. Ramprogrammen ska vara väl förankrade i staden och möta det behov som finns av rationella verksamhetslokaler. Bolagets ramprogram för seniorbostäder ska främja ett kvarboende så långt möjligt. Ett nytt ramprogram för seniorbostäder kommer att presenteras efter sommaren och till hösten kommer en revidering av ramprogrammet för vård- och omsorgsboende inledas.

Analys av ekonomisk utveckling

Resultatet efter finansiella poster beräknas uppgå till 325 mnkr, resultatet exklusive reavinst beräknas uppgå till 85 mnkr. Budget för året var 124 mnkr, exklusive känd reavinst var budgeten 111 mnkr. Bolaget har sålt tre fastigheter under perioden, då alla beslut inte var fattade när budgeten fastlogs var inte reavinsten fullt ut beaktad. Bolaget sålde tre fastigheter under 2020. Effekterna av försäljningarna gör att intäkter och kostnader inte fullt ut går att jämföra mellan åren på en övergripande nivå. Resultatnivån från flerårsbudgeten låg fast i årsbudgeten även om genomförda samt kommande försäljningar inte fullt ut var beaktade.

Intäkterna förväntas uppgå till 1 040 mnkr, budget för året var 1043 mnkr. Viss minskning på lokalintäkter då index som är kopplad till lokalkontrakten blev något lägre än förväntat i budget. Sedan är det en minskning med anledning av en tomställd lokal som ska byggas om och som inte var budgeterad. Den minskade lokalintäkten kompenseras något av vissa tillägg på bostäderna som inte var budgeterade samt att bolaget har haft möjlighet att fakturera vissa kostnader. Utfallet för perioden följer den lagda prognosen avseende intäkter.

Årets driftkostnader kopplade till fastigheterna förväntas uppgå till 497 mnkr, budget för året var 492 mnkr. Den högre prognosen förklaras av att kostnaderna för snö- och halkbekämpning förväntas vara högre än budgeterat. I stort följer periodens utfall årets budget avseende fastighetsskötsel, reparationer och mediakostnader. För planerat underhåll är utfallet för perioden något låg. Det är viktigt för bolagets fastigheter och hyresgäster att dessa planerade åtgärder hinner genomföras under året vilket gör att prognosen behålls i nivå med budget. Stort fokus kommer läggas på att hinna genomföra detta arbete. Kostnader för tomträttsavgälder och fastighetsskatt förväntas följa budget.

Årets avskrivningar förväntas uppgå till 291 mnkr, budget för året var 271. Den högre prognosen förklaras av avskrivningar från projekt som avslutats, bland annat ombyggnaden till vård och omsorg i Fastigheten Edö 1 i Farsta och ombyggnaden av storkök i fastighet Dalen 20 i Enskede.

Administrationskostnaderna förväntas uppgå till 33 mnkr, budget för perioden var 32 mnkr.

Personalkostnaderna förväntas uppgå till 100 mnkr, budget för perioden var 101.

Räntekostnaderna förväntas uppgå till 34 mnkr, budget för perioden var 36 mnkr. Räntenivån är något lägre än vad som uppskattades i budget samt att bolaget har något lägre skuld.

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. Under perioden har tre fastigheter sålts. Vidare har bolagets styrelse fattat ett inriktningsbeslut om ytterligare fyra försäljningar. Det avser fyra mindre tomträtter som alla används för vårdverksamhet, där hyresgästen är extern och staden tidigare avvecklat sin verksamhet. De kommande fyra försäljningarna är inte injusterade i prognosen.

Fastigheten Idun 24 i Bromsten bedömdes inte vara av strategisk vikt för Stockholms stad eller nödvändig för bolagets verksamhet. Fastigheten såldes genom bolagsförsäljning. Reavinsten vid försäljningen uppgår till cirka 87 mnkr.

Tomträtten Grötlunken 2 i Vasastan bedömdes inte vara av strategisk vikt för Stockholms stad eller nödvändig för bolagets verksamhet. Tomträtten såldes genom bolagsförsäljning. Reavinsten vid försäljningen uppgår till cirka 147 mnkr.

Tomträtten Drivhuset 2 i Enskede ligger rakt ovanför den nya tunnelbanesträckningen och kommer komma upp ur marken invid dagens byggnad. Region Stockholm var köpare av tomträtten. Reavinsten vid försäljningen uppgår till cirka 7 mnkr.

Investeringarna i om- och nybyggnation beräknas uppgå till 676 mnkr att jämföra med budgeterat 824 mnkr. Periodens utfall uppgår till 142 mnkr. Det något låga utfallet är noterat och ett arbete pågår för att säkerställa att projekt genomförs enligt plan under året. Ett flertal projekt är på väg in i produktionsfas vilket kommer att generera en högre förbrukning av investeringsmedel under årets senare del. Projektportföljen består av nyproduktion, större totalupprustningar, hyresgäst Anpassningar, drifttekniska uppgraderingar och underhåll. Det finns även en mindre del som avser tidiga skeden och utredningar som förberedande arbete inför de kommande årens investeringar.

Skillnaden mellan budget och prognos beror på en större försening i ett projekt i fastigheten Stranninge gällande underhåll och anpassning av två byggnader. Därtill beror det på mindre förseningar i fem andra större projekt i fastigheterna Köpenhamn, Dalen, Fruängsgården, Edö och Svärdet. Bolagets projektverksamhet gällande mindre underhåll som inte innebär evakuering kommer från halvårsskiftet vara

igång fullt ut trots pågående pandemi. Fortsatt gäller dock att alla åtgärder i fastigheterna stäms av med verksamhetsansvariga innan de sätts igång.

Nedan beskrivs pågående större projekt över 300 mnkr:

Ånn 7 – Enligt stadens äldreboendeplan har Micasa Fastigheter till uppgift att ersätta befintligt vård- och omsorgsboende på fastigheten Ånn 7 med ett nytt, vilket ska stå klart 2024. Boendet ska innehålla 72 lägenheter. Bolaget planerar att komplettera vård- och omsorgsboendet med ett seniorboende med ca 80 lägenheter och ett aktivitetscenter. Ett inriktningsbeslut har fattats av kommunfullmäktige under 2020 och detaljplanen har varit på samråd kvartal 1 2021. Utifrån samrådssynpunkter behöver projektet till viss del arbetas om vilket kan komma att försena färdigställandet. Prognostiserad projektkostnad är 517 mnkr inkl. moms.

Hagastaden – Enligt stadens äldreboendeplan har Micasa Fastigheter till uppgift att uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende på Norrmalm i Hagastaden vilket ska stå klart 2026. Boendet ska innehålla 90 lägenheter, dagverksamhet och kommersiella lokaler. Ett inriktningsbeslut har fattats av kommunfullmäktige under 2020 och detaljplanen har varit på samråd våren 2020. Osäkerhet råder kring de krav Trafikverket ställer på byggnationen i närheten av Norra Länkens tunnlar. Prognostiserad projektkostnad är 379 mnkr inkl. moms.

Hemsystemen – Enligt stadens äldreboendeplan har Micasa Fastigheter till uppgift att ersätta befintligt vård- och omsorgsboendet på fastigheten Hemsystemen 1 med ett nytt, som ska stå klart 2025. Boendet ska innehålla 100 lägenheter och kompletteras med ca 50 seniorboendelägenheter. Detaljplanen planeras gå ut på samråd september 2021. Inriktningsärende planeras till oktober 2021.

Köpenhamn – Ett genomförandebeslut fattades av kommunfullmäktige under 2020 avseende underhåll av två byggnader på fastigheten där den ena byggnaden också anpassas åt stadsdelsförvaltningen i Rinkeby-Kista och den andra anpassas till seniorboende. Genomförandet av projektet startade i slutet av 2020 och beräknas vara helt slutfört 2023. Prognostiserad projektkostnad är 433 mnkr inkl. moms.




Dalen 20 – Efter Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutat att säga upp hyresavtalet för Enskededalens servicehus så har bolaget arbetat för att genomföra underhåll anpassa fastigheten till seniorboende. Ett genomförandebeslut med den inriktningen fattades av kommunfullmäktige under 2020. Upphandlingen av en entreprenör kommer att gå ut under maj månad för en start av genomförandet under hösten 2021. Prognostiserad projektkostnad är 424 mnkr inkl. moms.

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 bidrar till att ge fler möjlighet att närma sig arbetsmarknaden genom ett aktivt deltagande i Integrationspakten. Bolaget kommer under året att tillhandahålla en plats för en serviceassistent alternativt kommunalt visstidsanställd, samt uppmuntra medarbetare att delta i programmet Stockholmsmentor genom att uppmärksamma programmet och att även under kommande år erbjuda medarbetare möjlighet till volontärarbete på arbetstid åtta timmar per år. I samarbete med Jobbsprånget planerar bolaget att under året erbjuda en praktikplats riktad mot nyanlända akademiker.

För att stärka ungas möjlighet att komma in på arbetsmarknaden kommer bolaget i samarbete med Stockholms stad och bolagets entreprenörer att erbjuda feriejobb till tio ungdomar inom Stockholms stad. Bolaget kommer också att erbjuda en praktikplats per termin för studerande vid yrkeshögskola.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	0	10 st	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar Analys	0	1	
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi Analys Micasa tillhandahåller 10 platser för feriejobb men är inte den aktör som betalar ut lön varför inga platser rapporteras i denna indikator.	0 st	0 st	

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



Micasa fortsätter arbetet med att tillskapa trygghet genom utveckling och förbättring av ett antal fastigheters skalskydd. Bland annat har skalskyddet setts över i fastigheterna Måsholmen, Dalen, Bygeln 1 och 5 samt Prästgårdshagen.

Micasa har under perioden både sett över ordinarie frekvens för städning i ett flertal fastigheter samt haft en utökad städfrekvens i samtliga fastigheter på grund av den rådande pandemin.





Under perioden har Micasa gjort flera åtgärder som t.ex. att sätta upp spaljéer med växtlighet för att minska klotter på fastigheter med återkommande klotterproblematik. Ett konkret exempel är att det efter en intensiv insats med klottersanering på muren mot Norrtulls cirkulationsplats, vid fastigheten Kattrumpsullen, så har klotterproblematiken upphört helt.

Micasa har under perioden samarbetat med stadens säkerhetsvakter och lokala trygghetsinitiativ som t.ex. projekt Rågsved, kring de fastigheter där hyresgäster upplever otrygghet.

Micasa samarbetar och har en tät dialog med polisen när det gäller trygghetskameror på och omkring våra fastigheter.







Det pågår även en översyn av dokumentation och uppföljning kring systematiskt brandskyddsarbete som kommer att bli tydligare. En information kring Micasons brandskyddsarbete kommer under våren att hållas för bolagets styrelse.

Under första tertialet har en krisledningsövning genomförts samt en utbildning för samtliga backupfunktioner i krisledningen. Micasa deltar även aktivt i fastighetsägarföreningar och har genomfört trygghetsbesiktning av fastigheter med fokus på såväl fysisk som upplevd trygghet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Rent och snyggt Analys Micasa genomför under året ombyggnader av källsorteringsrum för en bättre funktion och upplevelse för hyresgästerna. Under pandemin har även städfrekvenser ökat markant i våra fastigheter.		68	
	 Serviceindex Analys		78	
	 Trygghetsindex Analys Micasa deltar aktivt i arbetet i fokusområden såsom Rågsved, Järva, Skärholmen och Hässelby-Vällingby. Ett arbete med åtgärder och uppföljning för att öka tryggheten utifrån AktivBo har påbörjats.		81	
	 Utemiljöindex Analys		87	

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 stadens verksamheter behandlas och bemöts likvärdigt och respektfullt	  Bemötandeindex Analys		89	 Bemötandeutbildning genomförs för funktioner inom bolaget som har daglig kontakt med hyresgäster och leverantörer Analys Arbete fortgår för att bibehålla nivån.
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända Analys Micasa har en kontinuerlig dialog med SHIS för att kunna tillskapa möjliga boenden utifrån behov.	0		

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



Fastighetsavdelningen

Upphandling av nya driftentreprenörer har fortskridit och anbud är nu under utvärdering med tilldelning under juni för att skapa ett nytt avtal som ger grund för ökad driftsäkerhet och kundnöjdhet.

Fokus på att arbeta in underhållsplaner i bolaget fortskrider och i dialog med leverantören av fastighetssystem och systerbolagen i staden ses bästa möjliga och framtidssäkra lösning över.

Arbetet med att fortsätta utveckla vår utemiljö fortskrider genom ett antal utemiljöprojekt och genom en tät uppföljning av markskötselentreprenörer för att fortsatt erbjuda vackra, trygga och tillgängliga gårdar som inbjuder till utevistelse och rörelse.

Fastighetsutveckling

Bolaget bidrar till arbetet med att skapa äldrevänliga städer genom att tillhandahålla och tillskapa bostäder för äldre. Utifrån detta arbetar bolaget med en större revidering av ramprogrammet för seniorboende som

kommer färdigställas efter sommaren. Under hösten kommer planen för utbyggnad av seniorboende revideras. Arbetet görs för att säkerställa att seniorbostäderna möter de behov som framtidens äldre har både till funktion, antal och placering. Bolaget ser en möjlighet att tillskapa fler nya seniorbostäder genom anpassning av fastigheter där uppsägningar inkommit än vad som angivits i den plan som togs fram 2017. Arbetet med att ta fram en strategi för marknadsföring av seniorbostäder som boendeform har påbörjats. Under vårens utvecklingsmöten med stadsdelsförvaltningarna har behov och möjlighet till att utöka ytorna för aktivitetscenter och gemensamhetsutrymmen diskuterats.

Micasa Fastigheter arbetar fortsatt med att utveckla sina processer och sin kompetens inom nyproduktion för att bättre kunna bidra till bostadsmålen för personer över 85 år och bolagets övriga målgrupper. I detta ingår att utveckla kompetensen inom träbyggnation.



Bolaget har i år liksom tidigare år deltagit i arbetet med att årligen ta fram en reviderad äldreboendeplan för staden. Utifrån äldreboendeplanen planerar sedan bolaget för den nybyggnation av vård- och omsorgsboenden som beslutats med staden som huvudman, totalt 11 stycken fram till 2040. Bolaget arbetar nu med fem detaljplaner för nya vård- och omsorgsboenden utifrån det framtagna ramprogrammet. Ramprogrammet för vård- och omsorgsboende kommer att revideras med början till hösten med utgångspunkt i de erfarenheter som framkommit i pågående projekt och erfarenheter från den pågående pandemin. Arbetet kommer att ske i nära samarbete med stadsdelsförvaltningarna och äldreförvaltningen. Den förändrade inriktningen som beslutats i samband med förra årets äldreboendeplan att pröva 10 boende per grupp och fler grupper än två per våningsplan har tagits med i arbetet i de pågående detaljplanearbetena och visat sig genomförbart i två projekt.




För den första nybyggnationen av ett vård- och omsorgsboende i Rinkeby som byggstartade hösten 2020 förlöper arbetet enligt plan med ett färdigställande våren 2022.








Bolagets arbete utifrån planen för utbyggnad av seniorbostäder fortgår. Två av markanvisningarna bolaget erhållit för vård- och omsorgsboende innehåller även seniorbostäder. En markanvisning har även erhållits för att utveckla bolagets fastighet De Gamlas Vänner med seniorbostäder. Ett antal markanvisningsansökningar har gjorts där bolaget väntar på besked. Bolaget har under året sökt en markanvisning för ett seniorboende vid Gustav Adolfsparken på Östermalm och fler ansökningar kommer att tas fram under hösten.


I dialog med stadsdelsförvaltningarna prövas alltid möjligheten till omvandling till seniorbostäder vid uppsägningar av andra boendeformer. För tillfället pågår projekt i fem fastigheter, där genomförandebeslut har fattats, för anpassning till seniorbostäder. Dessa projekt kommer att ge ett tillskott på cirka 500 seniorbostäder och vara färdigställda under perioden 2022 till 2024. Utredningar i tidigt skede pågår för ytterligare tre fastigheter där seniorbostäder prövas och som under året kommer leda till inriktningsärenden till styrelsen. Dessa tre fastigheter skulle kunna ge ytterligare ca 250 seniorlägenheter. Därtill kommer ytterligare en utredning startas tillsammans med Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning.

Bolaget samarbetar med stadens övriga bostadsbolag kring en definition på en tillgänglig bostad, inventering av bostadsbeståndet och tillsammans med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB kring att tillgängliggöra denna information för de bostadssökande. Arbetet löper på.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att utöka antalet gemensamhetsytor och aktivitetscenter vid befintliga och tillkommande seniorboenden i staden				 Inventering av gemensamma ytor och aktivitetscenter i bolagets seniorbostäder för att använda i dialogen med stadsdelsförvaltningarna. Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Inventering och dialog genomförd.
 Fortsätta att arbeta för att uppnå en hög servicegrad				<p>✓ Enkät skickas ut till stadens förvaltningar som har förhyrningar i bolagets fastigheter för få deras syn på bolagets verksamhet och fastigheter</p> <p>Analys</p> <p>Enkätundersökning genomförd.</p>
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB fortsätta att medverka till att göra resultatet av tillgänglighetsinventeringen sökbar för bostadssökande				<p>▶ Tillsammans med Bostadsförmedlingen göra tillgänglighetsinventeringen sökbar för bostadssökande</p> <p>Analys</p> <p>Micasa har en fortsatt dialog med bostadsförmedlingen för att kunna publicera tillgänglighetsinventering och avvaktar resultat av systerbolagens likställande av tillgänglighetsinformation för att kunna göra informationen sökbar.</p>
 Säkerställa att Stockholm är en äldrevänlig stad i enlighet med WHO:s modell, där äldre kan leva ett tryggt och självständigt liv med hög livskvalitet och god hälsa				<p>▶ Se över behovet att marknadsföra seniorbostäder som boendeform och utifrån denna utveckling som bolaget arbetar med</p> <p>Analys</p> <p>Arbete med strategi påbörjad.</p> <p>▶ Utveckla dialogen med boende i seniorbostäder</p> <p>Analys</p> <p>Resultatet av förra årets organisationsutveckling, där bolaget fördubblade kontaktytan mot seniorboenden, gör att dialogen med trivselråd och boende är tätare. Dock</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				med påverkan av pandemin.
 Utifrån stadens tillgänglighetsdefinition tillsammans med bostadsbolagen inventera bostadsbeståndet				 Utifrån framtagen definition gällande tillgänglighet kommer bolaget inventera sitt bostadsbestånd Analys Micasa avvaktar bostadsbolagens likställande av definitionen för att fortsätta arbetet. Micasa har en utförlig och tydlig information om tillgängligheten i fastigheterna.
				 Delta i internationella samarbeten såsom EAN för att utveckla bolagets verksamhet Analys Bolaget deltar i styrelsemöten och General Assembly med föreläsning i höst i Spanien.
				  Micasa Fastigheter AB ska tillsammans med äldrenämnden utreda om det finns ett behov och en efterfrågan av kollektivboenden, och hur en sådan efterfrågan i så fall ser ut Analys Arbetet påbörjat.
				  Socialnämnden ska tillsammans med äldrenämnden, kommunstyrelsen och Micasa Fastigheter i Stockholm AB utreda stadsgemensamma riktlinjer för trådlöst internet och optimal organisation för fortsatt utveckling av välfärdsteknologi inom stadens äldreomsorg och bostäder med särskild

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				service Analys Arbetet inte påbörjat.
				 Äldrenämnden ska i samarbete med stadsdelsnämnderna och Micasa genomföra en utredning av hörselmiljöerna på stadens äldreboenden och att ta fram förslag på förbättringsåtgärder Analys Ett ärende kommer inom kort tas upp i äldrenämnden.



2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt



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

Bolaget fortsätter utveckla sitt arbete utifrån Stockholm stads näringslivspolicy. Utifrån fokusområde ett och två ser bolaget upphandlingar som ett viktigt verktyg. 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 kommer tre nya driftentreprenörer att implementeras. Tidigare genomförd driftupphandlingen överklagades, denna görs om under våren.

Inför upphandling av nyproduktionsprojekten sker fördjupat kontakt med marknaden för att presentera projekten samt för att diskutera och presentera kommande affärsmodell. Arbete med bolagets kundstrategi fortsätter under 2021, de kompletterande lokalerna i bolagets fastigheter ska användas för att erbjuda ett utbud som motsvarar våra huvudsakliga kunders behov och önskemål. Rollen lokaluthyrare tillskapades under 2020 i bolaget för att dedikerat arbeta med dessa lokaler.

Utifrån det fjärde fokusområdet kommer bolaget att fortsätta erbjuda praktikplatser för att dela med sig av kunskap om branschen. Bolaget deltar även i lokala fastighetsägarföreningar för att skapa tryggare och attraktivare miljöer i staden i enlighet med näringslivspolicyns tredje fokusområde.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Tillsammans utveckla Stockholms				 Bolaget tar fram en kundstrategi

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
stad som en företagsvänlig stad. I detta arbete är NKI-mätningar, fler kontaktytor och dialog mellan staden och näringslivet samt samsyn inom verksamheterna när det gäller stadens ambitioner inom näringslivsmålet viktiga och prioriterade delar				<p>Analys</p> <p>Påbörjat men kommer inte slutföras förrän slutet av året.</p>
				<p> Inför upphandling av nyproduktionsprojekten sker fördjupat kontakt med marknaden för att presentera projekten</p> <p>Analys</p> <p>Genomförs.</p>
				<p> Kontaktperson utses och kontaktvägar inom bolaget tydliggörs gällande servicekedjor</p> <p>Analys</p> <p>Kontaktperson finns.</p>

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







Bolagets arbete med att utveckla seniorbostäder som boendeform och framtagandet av ett nytt ramprogram för seniorbostäder, vilket kommer slutföras 2021, fortgår. Arbetet med ramprogrammet för seniorboende och utvecklingen av bolagets strategier för utbyggnaden förankras i staden framför allt med Stadshus AB, kommunstyrelsen och Äldreförvaltningen så att bolagets planering motsvarar stadens behov och äldreboendeplanen. Bolaget har också påbörjat arbetet med att ta fram en strategi för marknadsföring av seniorbostäder som boendeform inför den utökning av antalet seniorbostadslägenheter som kommer de närmaste åren.

Bolaget deltar i socialförvaltningens arbete med utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning. Bolaget arbetar med att ta fram en detaljplan i Stureby för att uppföra ett LSS boende åt Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. Arbetet med detaljplanen har kommit igång igen under 2021 efter att ha varit pausat i ett år. Det LSS boende som bolaget ska uppföra åt Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning i Husby har försenats på grund av problem med upphandlingen. Boendet beräknas kunna vara färdigställt i slutet av 2022.

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 och markanvisningar kan förhoppningsvis erhållas under 2021. Bolaget har även ansökt om en markanvisning i Spånga för att kunna uppföra ett LSS boende åt Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning.

Bolaget har under året fortsatt att samarbeta med SHIS 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
 Skapa bostäder med fokus på trygghet och tillgänglighet för äldre, det vill säga så kallade seniorbostäder				<p> Plan för utbyggnad av seniorboende kommer att revideras</p> <p>Analys</p> <p>Kommer att ske under hösten.</p>
 Tillsammans med Stadshus AB, kommunstyrelsen och äldrenämnden fortsätta att se över bolagets strategi för utbyggnad av seniorbostäder utifrån stadens definition och behov, i enlighet med Boendepolanen				<p> Ramprogrammet för seniorboende och revideringen av planen för utbyggnad av seniorboende som ska tas fram under året förankras med Stadshus AB, Kommunstyrelsen och Äldrenämnden.</p> <p>Analys</p> <p>Kommer att ske under hösten.</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.









I bolagets planering för att möjliggöra distansarbete, i syfte att nå målet för en attraktiv arbetsplats, ser vi att antalet resor till och från arbetet sannolikt kommer att minska.







2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö





Målbilder som framkommer av Stadens Miljöprogram samt Klimathandlingsplan för perioden 2020-2023 och som berör Micasa Fastigheter har beaktats. För bolaget relevanta mål och indikatorer bedöms ha förts in och märkts upp i ILS för en löpande uppföljning. En särskild miljö- och klimathandlingsplan har tagits fram vid sidan av ordinarie verksamhetsplanering och biläggs vid T1.







Micasa Fastigheter har fortsatt ett omfattande arbete kring att ställa relevanta och drivande miljökrav i samband med upphandling. Under hösten och våren har stort fokus lagts på hur avtalen ska följas upp och mätas för att säkerställa ett gott genomförande enligt uppställda krav. Även för interna inköp finns uppföljning och krav för att öka andelen miljömärkt och ekologiskt, i stor utsträckning används stadens centrala avtal för inköp.
















Bolaget arbetar kontinuerligt med miljökommunikation för att påverka och informera sina hyresgäster. Exempel på detta är källsorteringsinstruktioner, artiklar i kundtidning och infoblad samt allmän information på vår hemsida. En dialog har inletts för att åter utreda på vilket sätt gröna hyresavtal skulle kunna bidra till en ökad medvetenhet och framdrift för de boende och våra kunder.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling				<p> Föreslå förtydliganden i samverkansavtalet kring ansvarsfördelningen vid införandet av matavfallsinsamling</p> <p>Analys</p> <p>Kommer att ske under hösten.</p>
				<p> Utöka antalet hämtställen</p> <p>Analys</p> <p>En inventering av lokalhyresgästers status gällande matavfallsinsamling har genomförts och under året avser Micasa att öka antalet hämtställen med ca 15%.</p>
 Delta i stadens fortsatta arbete med LCA i byggprocessen och miljö- och hälsoskyddsnämndens utredning av kravnivå för byggmaterials klimatpåverkan				<p> Aktivt delta i stadens arbete med LCA</p> <p>Analys</p>
				<p> Månadsvis följa upp LCC i varje projekt</p> <p>Analys</p> <p>Ett tydligt ansvar har getts till bolagets energiledningsgrupp att månadsvis följa upp efterlevnad och övergripande dokumentera LCC för varje projekt. Även Projektchefer har tydliga personliga mål kring detta.</p>
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder och vid nybyggnation och renovering alltid beakta möjlig installation av solceller, vid behov av				<p> Dialog med arbetsmarknadsförvaltningen sker gällande kompetensförsörjning inom energiområdet</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
kompetensförsörjning inom energieffektivisering				<p>Under perioden har fastighetsdrift utökats med en energiingenjör för att få större fokus på energieffektivisering i den dagliga driften samt arbeta strukturerat med prioritering av energieffektiviseringsåtgärder. Bolaget följer planen med en utökning om ca 3-5% per år av solceller.</p>
 Med stöd av miljö- och hälsoskyddsnämnden och servicenämnden byta ut energiineffektiva ljuskällor för mer energieffektiv belysning med lika eller förbättrad ljuskvalitet				<p> Genomföra underhållsprojekt där belysning moderniseras</p> <p>Analys</p> <p>Micasa har under perioden utfört ett antal projekt där ljuskällor moderniseras utifrån energi och användarvänlighet i särskilda boenden. Bland ett omfattande projekt i fastigheten Pilträdet.</p>
 Med stöd av miljö- och hälsoskyddsnämnden, fortsätta arbetet med en utfasning av direktverkande el för uppvärmning (inkl. kallhyra, elektrisk varmvattenberedning) och föreslå elbesparande alternativ				<p> Tydlig kravställning om energieffektiva ljuskällor i upphandling av ny driftentreprenör</p> <p>Analys</p> <p>Micasa har sedan 2014 ett som kravställning i ramavtal och internt att ljuskällor alltid ska bytas ut till ett energieffektivt alternativ med förbättrad ljuskvalitet.</p>
 Prioritera och åtgärda klimatrelaterade risker				<p> Genomföra klimatåtgärder i planerat underhåll.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
såsom effekter av skyfall och värmeböljor i befintlig och planerad bebyggelse				<p>Analys</p> <p>Under perioden har klimatrelaterade åtgärder utifrån såväl värmebölja som översvämningsrisk påbörjats i ett flertal fastigheter. En dialog med stadens skyfallsstrateg har inletts för att skapa ett tätare samarbete med SVOA om översvämningsfrågor.</p>
				<p> Genomföra åtgärder för att stärka förmåga att hantera effekter av värmebölja. Det innebär att åtgärder riktas mot att göra Stockholm och respektive verksamhet mer förberett att hantera höga temperaturer vid värmebölja, så att risken för negativ påverkan på människors liv och hälsa minskar.</p> <p>Analys</p> <p>Under perioden har klimatrelaterade åtgärder utifrån värmebölja påbörjats i fler fastigheter. Bland annat fastigheterna Pilträdet, Frösåtra och Bygeln 5. Inom nyproduktion och större ombyggnationer ser vi även över möjligheter till en klimatvänlig lösning för komfortkyla.</p>
				<p> Ta hänsyn till klimatrelaterade risker vid planering av nyproduktion</p> <p>Analys</p> <p>Görs kontinuerligt.</p>
 Verka för att fler byggnader uppförs i trä				<p> Utöka bolagets kompetens inom området byggnation i trä och fatta beslut om ett projekt som ska byggas i trä</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system Analys		100 %	
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling Analys Under perioden har en inventering av lokalhyresgästers matavfallsinsamling utförts. Arbete och ombyggnationer med att utöka antalet hämtställen för att nå årets mål pågår.		80 %	
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt (Ny!) Analys Under året kommer inga nybyggnadsprojekt färdigställas som är LCA beräknade.	100 %	100 %	
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet Analys	100 %	100 %	 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 Analys Ingår i våra rutiner.
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent		0 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Analys</p> <p>Om det avser projekt som kommer att avslutas i år så kommer vi inte avsluta några större ombyggnader i år.</p>			
	<p>  El- och värmeproduktion baserad på solenergi</p> <p>Analys</p>		380 MWh	<p> Installera nya solcellsanläggningar</p> <p>Analys</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>		118,6 kWh/m ²	<p> Energieffektivisering genom bland annat driftoptimering</p> <p>Analys</p>
	<p>  Minskning av CO₂e till 2023</p> <p>Analys</p>		1 315	<p> Avveckling av oljepannor</p> <p>Analys</p> <p> Kartläggning av möjliga åtgärder</p> <p>Analys</p>
	<p>  Minskning av ton CO₂e till år 2023</p> <p>Analys</p>		330	<p> Fortsätta använda biokol i planteringsjord för att jordförbättra bolagets perennplanteringar</p> <p>Analys</p>
	<p>  Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder)</p> <p>Analys</p>		3 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Totalt köpt energi i stadens verksamheter Analys		102 GWh	
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden, trafiknämnden, äldrenämnden, stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB implementera handlingsplanen för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor Analys Micasa har under perioden aktivt deltagit i stadens arbete med att ta fram en gemensam handlingsplan för skyfall och värmeböljor. Micasa kommer att revidera bolagets klimathandlingsplan utifrån den gemensamma handlingsplanen och planera in åtgärder.
				 Micasa ska intensifiera arbetet med att energieffektivisera ytterligare bland annat genom att installera digitala sensorer för att styra energiförbrukningen förutsatt att detta kan ske under affärsmässiga förutsättningar Analys Under perioden har bolagets befintliga fastighetsövervakningssystem

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				utökats med ett antal sensorer. Tre fastigheter har valts ut för ett pilotprojekt med AI-styrning, vilket aldrig tidigare prövats i vård och omsorgsfastigheter.



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, underhåll och utveckling av fastigheterna ska bli så bra som möjligt krävs stort samarbete med stadens verksamheter som hyr bostäder och lokaler i bolagets fastigheter. Under senvåren hålls underhållsmöten för att sätta en gemensam planering och prioritering av kommande års underhåll och utveckling av fastigheterna. Båda parter roll är av stor vikt i det arbetet för att få effektiva och bra lokaler som kan nyttjas över lång tid. Samverkansavtalet mellan Micasa och Stockholms stad fastställer att dessa planer ska tas fram gemensamt. 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 för att ta fram stadens äldreboendeplan.

Arbetet med att se över bolagets fastigheter ur ett tekniskt, ekonomiskt och behovsmässigt perspektiv fortsätter, 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 strategiskt viktig och att det finns ett långsiktigt behov. Bolaget kan inte hantera de aktuella projekten samtidigt utan en prioritering kommer att behöva göras. Flera stora upprustningar gör att investeringsvolymen kommer vara högre ett antal år tills underhållet är åtgärdat. Ur ett långsiktigt perspektiv kommer dessa projekt vara till stor nytta för bolaget samt för stockholmarna.

Bolaget kommer fortsatt arbeta för en effektiv verksamhet och administration. Arbete fortsätter för att hålla nere driftkostnaderna samtidigt som hög service kan ges. Som beställarorganisation är det viktigt att uppföljningen av upphandlade avtal görs samt kontroll av leverantörernas utförda arbeten.

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				 Kontinuerligt uppdatera bolagets plan för försäljningar av fastigheter Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Görs kontinuerligt.
 Minska administrativa och driftkostnader med 2% och öka satsningen på underhåll med motsvarande belopp				 Fortsatt prioritering av underhåll före drift- och administrationskostnader Analys
				 Fortsatt samplanering med stadsdelsförvaltningarna gällande planering av underhåll Analys Genomförs via årliga underhållsmöten.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys		4,4 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys Skillnaden mellan budget och prognos beror på en större försening i ett projekt i fastigheten Stranninge gällande underhåll och anpassning av två byggnader. Därtill beror det på mindre förseningar i fem andra större projekt.	-17,96 %	824 mnkr	
	  Direktavkastning Analys		3,26 %	
	  Driftkostnad/kvm		574	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Analys</p> <p>Bolaget har sålt två fastigheter, vilket har påverkat den totala fastighetsarean. Detta får genomslag på indikatorn.</p>			
	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	273	124	
	<p>Analys</p>			
	  Soliditet, %		22,7	
	<p>Analys</p>			

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 fortsatt viktig frågeställning som tas upp för diskussion. Bolaget ser alltid över möjligheterna till att hyra ut tomställda lokaler temporärt under en omställningsprocess. Periodiskt underhåll i bolagets större fastigheter innebär stora investeringar varför det är viktigt att pröva stadens strategiska behov av fastigheten innan arbetet med underhållet startar och eventuellt planera för annan användning exempelvis seniorbostäder.

Samverkansavtalet ställer utökade krav på bolagets dialog med stadens förvaltningar. Underhållsåtgärder i fastigheterna prioriteras tillsammans med stadens förvaltningar. Bolaget arbetar med att utveckla sina underhållsplaner så att de kan utgöra ett bra underlag för denna dialog. En kundundersökning riktad till stadens förvaltningar kring hur bolaget sköter sitt uppdrag har under årets första månader genomförts. Resultatet har presenterats för förvaltningarna vid vårens utvecklingsmöten. Utifrån resultatet kommer nu handlingsplaner tas fram. Mina sidor kommer att införas innan sommaren för att förbättra informationen om status och ge återkoppling om felanmälningar. Arbetet kommer att fortsätta med att utveckla mina sidor som en del i dialogen med stadsdelsförvaltningarna. Husmöten och utvecklingsmöten kommer fortsatt vara en viktig del i dialogen med stadens förvaltningar. Den tolkningsgrupp som tillsattes i samband med samverkansavtalet är ett viktigt forum för att utveckla arbetet inom avtalet.

En noggrann analys av de långsiktiga driftskostnadskonsekvenserna av att upplåta ett pågående nybyggnadsprojekt i jämförelse med produktion i egen regi pågår.

Medarbetare

Under året kommer bolaget att fortsatt arbeta med ledarutveckling genom interna insatser och gemensamma fokusdagar för chefsgruppen. Interna rutiner och processer tydliggörs och chefsspecifik information görs

lättillgänglig genom Chefsrummet, bolagets samarbetsyta för chefer. I samband med årliga processer hålls interna utbildningsinsatser för att stärka ledarskapet och säkerställa enhetlig hantering över bolaget. Fokusedagar under året har inriktning förändringsledning, målstyrning, samt arbetsmiljö med särskilt fokus på rehabiliteringsprocessen, för att stärka bolagets förmåga att leda i förändring och säkerställa en god arbetsmiljö.

Under året planeras värderingsveckor, veckor då vi parallellt med det ordinarie arbetet erbjuder aktiviteter och inslag som särskilt uppmärksammar bolagets värderingar, för att stärka engagemang och medarbetarskap, och inspirera till utveckling. Bolagets personalhandbok uppdateras under året med ny layout och uppdaterat innehåll för att synliggöra förmåner och tydliggöra interna rutiner och processer. Medarbetarsamtal hålls löpande under året för att säkerställa kontinuerlig uppföljning och återkoppling, och möjlighet att fånga upp behov av utvecklingsinsatser.

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 leverantörsuppföljning för att säkerställa att fördelningen mellan leverantörer sker enligt avtal.



Kvalitet, innovation och digitalisering








Kvalitetsutveckling och digitalisering kommer att vara fortsatt viktiga områden under 2021 för att utveckla och effektivisera bolagets fastigheter och verksamhet. Mina sidor kommer att införas, vilket möjliggör att hyresgäster kommer kunna följa sina felanmälningar över internet. Bolaget kommer att utvärdera pilotprojektet med elektroniska nyckelskåp som genomförts. Syftet med skåpen är att minska resandet för bolagets entreprenörer.







Bolaget kommer även att arbeta vidare med att kartlägga och utveckla arbetssätt och processer inom bolaget. Bolaget kommer under året se över möjligheter till att införa AI i någon av bolagets service eller tjänster.







Bolaget deltar i stadens arbete med Verklighetslabb Stureby, vilket är ett samarbete mellan staden, näringslivet, KTH, KI och Södertörns högskola, där olika typer av produkter testas och utvecklas för att skapa framtidens välfärdsteknik.


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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att utveckla samverkan med stadsdelsnämnderna för bättre rutiner i underhållsplanering				 Bolagets underhållsplanering ska vara förankrad hos stadsdelsnämnderna Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Sker genom separata underhållsmöten.
 Fortsätta att 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, om ekonomiskt fördelaktigt, överlåta ett pågående vård- och omsorgsboendeprojekt, i planeringsskede, till extern byggaktör, för tredjepartsuthyrning till staden				 Bolaget kommer att genomföra en noggrann analys ur ett långsiktigt driftkostnadsperspektiv av att överlåta ett pågående nybyggnadsprojekt i jämförelse med produktion i egen regi. Analys
 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				 Vid behov av periodiskt underhåll prövar bolaget stadens strategiska behov av fastigheten i dialog med berörd förvaltning, kommunstyrelsen och Stadshus AB Analys Sker löpande.
 Säkerställa att det finns ett effektivt och ändamålsenligt informationssäkerhetsarbete				 Genomföra utbildningsinsatser gällande informationssäkerhet och KLASSA information. Analys Medarbetare har tagit del av bolagets utbildning och ca hälften av medarbetarna har tagit del av utbildningen via utbildningsportalen, som har fortsatt störningar. Vi inväntar svar på vår felanmälan och därefter följer ansvariga chefer upp att utbildningen har genomförts.  Översyn av bolagets registerförteckning för

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>hantering av personuppgifter</p> <p>Analys</p> <p>Genomgång av ansvar för registerförteckning mm och har genomförts på bolagsinformation. Fortsatt implementering av rutinen pågår för att skapa en regelbunden översyn.</p>
 Tillsammans med bostadsbolagen bistå äldrenämnden och stadsdelsnämnderna med införandet av smarta lås i bolagets seniorbostäder i bostadsbolagens bestånd				<p> Pröva möjligheten att göra smarta lås till standard i bolagets seniorbostäder vid om- och nybyggnation</p> <p>Analys</p> <p>Kommer att undersökas med början hösten.</p>
 Utveckla arbetet med synpunkter och klagomål med fokus på stärkt återkoppling och förbättringsåtgärder genom verksamhets- och kvalitetsutveckling				<p> Översyn av bolagets ärendehantering</p> <p>Analys</p> <p>Ett internt projekt för att se över bolagets ärendehantering har slutförts under perioden.</p> <p>Ett förtydligande till hyresgäster har tagits fram gällande hur bolaget prioriterar ärenden.</p> <p>Under Maj kommer "Mina sidor" införas för bolagets hyresgäster för att kunna se status och följa ärenden.</p>
	  Aktivt Medskapandeindex	78	79	<p>Analys</p> <p>Resultatet visar på en bibehållen nivå för AMI trots en genomförd</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>organisationsförändring som till viss del har påverkat bolagets resultat negativt. På sikt skapar förändringen förutsättningar för att öka både AMI och verksamheten i stort.</p>			
	<p> Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut.</p> <p>Analys</p>		0 %	
	<p> Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts</p> <p>Analys</p>		100 %	
	<p> Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts</p> <p>Analys</p>		80 %	
	<p> Index Bra arbetsgivare</p> <p>Analys</p> <p>Resultatet redovisas tertialrapport 2.</p>		83	
	<p> Sjukfrånvaro</p> <p>Analys</p>	2,2 %	5,5 %	
	<p> Sjukfrånvaro dag 1-14</p> <p>Analys</p>	0,63 %	3,9 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts Analys Görs varje månad.