



**Handläggare**  
Peter Kreitz

**Till**  
Micasa Fastigheter i Stockholm  
AB

## Tertialrapport 2, 2025

### Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande:

1. Tertialrapport 2, 2025, och tillhörande bilagor godkänns.

### Sammanfattning

Bolaget har under perioden fortsatt att arbeta utifrån stadens äldreboendeplan och bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder för att säkerställa bostäder för dagens och framtidens äldre.

### Ärendet

Utifrån äldreboendeplanens planeringsinriktning 60/40 vad gäller kommunalt respektive privat ägande av vård- och omsorgsboenden ska Micasa Fastigheter uppföra 23 vård- och omsorgsboenden fram till 2040. Micasa Fastigheter har under året fortsatt genomförandet av fastighetsutvecklingsplanen baserat på behovet ovan enligt stadens äldreboendeplan, där arbete pågår med sex nya vård- och omsorgsboenden. Det första av dessa, Ånn, beräknas stå klart 2028, övriga är i tidiga planeringsskeden. En markanvisning som bolaget hade i Riksby, Bromma har utgått under våren 2025. Med nuvarande förutsättningar och utmaningar kommer bolaget ha svårt att leverera planerade projekt i takt med stadens behov, vilket kommer kräva ökade insatser och utveckling av bolagets arbetssätt samt samverkan med staden framåt.

Micasa Fastigheter arbetar även med att tillskapa nya seniorbostäder bland annat med utgångspunkt från målet 1500 nya seniorbostäder till 2040. Under året har 205 nya seniorbostäder i Enskededalen,

106 seniorbostäder i Farsta strand och 32 seniorbostäder i Axelsberg färdigställts och inflyttning pågår. Arbetet har fortgått med omvandlingsprojekt i fyra fastigheter. Omvandlingarna planeras ge ett tillskott på cirka 340 seniorbostäder. Det pågår planering i tidiga skeden för fem seniorbostadsprojekt i nyproduktion som kan ge ett tillskott om cirka 350 seniorbostäder. Det första projektet, med 63 seniorbostäder i Årsta, påbörjas 2025 och beräknas vara färdigställt 2028, övriga fyra är i tidiga planeringsskeden.

Merparten av bolagets fastigheter är byggda på 1970- och 80-talet och står nu inför stora underhållsbehov. Fastigheternas ålderskoncentration gör att många genomgripande upprustningar till viss del kommer att behöva ske parallellt. Bolaget har tagit fram en plan för genomförande av upprustningen som sträcker sig över en period om knappt femton år.

Under året har arbete även skett inför införandet av egen fastighetsdrift i västerort i höst. Arbetet har även pågått med att öka produktionen av förnybar energi i bolagets fastigheter och minska energianvändningen i bolagets fastigheter. Bolaget arbetar även vidare med cirkulärt byggande och återbruk i ett flertal projekt. I början på mars tillträdde Katarina Wåhlin Alm som ny Vd för Micasa Fastigheter i Stockholm AB efter Maria Mannerholm. Bolagets ekonomiska ställning är ansträngd med förväntade negativa resultat under budgetperioden och framåt. De höga investeringsbehoven, ökade kostnader samt för låga intäkter generellt är en stor utmaning som bolaget jobbar aktivt med att hantera bland annat i dialog med Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB. Målet är att klara av att uppgradera och utöka bolagets fastighetsportfölj i takt med stadens behov och en bolagsekonomi i balans på lång sikt

I prognosen för T2 bedöms resultatet efter finansiella poster beräknas uppgå till minus 17 mnkr. Budget för perioden är minus 10 mnkr. Investeringarna i om- och nybyggnation beräknas uppgå till 750 mnkr, budget för året var 820 mnkr.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Större förändringar jämfört med T1 markeras med ljusblå font för att underlätta läsbarhet i bilaga 1 – ILS-rapport.



## **Synpunkter och förslag**

Förslag till tertialrapport 2, 2025, med tillhörande bilagor godkänns.

Katarina Wåhlin Alm  
VD  
Micasa Fastigheter  
i Stockholm AB

## **Bilagor**

1. ILS-rapport
2. Resultaträkning
3. Stora investeringar T2 2025
4. Lägesredovisning stora projekt T2

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Katarina Wählin Alm, VD	2025-10-20