



**Till**  
Micasa Fastigheter i Stockholm  
AB

## Årsbokslut 2025

### Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Årsbokslut för 2025 och tillhörande bilagor godkänns.

### Sammanfattning

Utifrån äldreboendeplanens planeringsinriktning om 60/40 avseende kommunalt respektive privat ägande ska Micasa uppföra 23 vård- och omsorgsboenden fram till år 2040. Under året har bolaget fortsatt genomförandet av fastighetsutvecklingsplanen i enlighet med stadens äldreboendeplan och det identifierade behovet.

Arbetet pågår för närvarande med sex nya vård- och omsorgsboenden. Projektet, Ånn 7 i Årsta, byggstartades under hösten 2025 och beräknas stå färdigt 2028. Övriga projekt befinner sig i tidiga planeringsskeden. En markanvisning i Riksby, Bromma, som bolaget tidigare innehaft, har utgått under året.

Med nuvarande förutsättningar och utmaningar bedöms bolaget få svårt att leverera planerade projekt i den takt som stadens behov kräver. Detta innebär att ökade insatser, utvecklade arbetssätt samt fördjupad samverkan med staden kommer att behövas framöver.

Micasa arbetar även med att tillskapa nya seniorbostäder, med utgångspunkt i målet om 1 500 nya seniorbostäder till år 2040. Under året har 205 bostäder i Enskededalen, 106 bostäder i Farsta strand, 32 bostäder i Axelsberg samt 86 bostäder i Vasastaden färdigställts. Uthyrning och inflyttning pågår i samtliga projekt.

Arbetet med omvandlingsprojekt har fortsatt i fyra fastigheter, vilka tillsammans beräknas tillskapa cirka 340 seniorbostäder. Parallellt pågår tidig planering för fem nyproduktionsprojekt för seniorbostäder, med en sammanlagd potential om cirka 350 bostäder. Det första projektet, omfattande 63 seniorbostäder i Ånn 7, startades 2025 och beräknas färdigställas 2028. Övriga fyra projekt befinner sig i tidiga planeringsskeden.

En stor del av bolagets fastigheter är uppförda under 1970- och 80-talen och står nu inför omfattande underhållsbehov. Fastigheternas åldersstruktur innebär att flera genomgripande upprustningar behöver genomföras parallellt. Bolaget har därför tagit fram en långsiktig plan för upprustningen, som sträcker sig över en period om knappt femton år.

Under året har bolaget förvärvat två tomträtter av SISAB. På dessa planeras för nyproduktion av LSS-bostäder.

Under året har även förberedelser genomförts inför införandet av egen fastighetsdrift i västerort som etablerades under hösten. Samtidigt har arbetet fortsatt med att öka produktionen av förnybar energi. Parallellt pågår insatser för att minska energianvändningen i fastigheterna. Bolaget driver även vidare arbete med cirkulärt byggande och återbruk i flera projekt.

I början av mars tillträdde Katarina Wåhlin Alm som ny vd för Micasa Fastigheter i Stockholm AB, efter Maria Mannerholm.

Bolagets ekonomiska ställning är fortsatt ansträngd, med förväntade negativa resultat under de närmaste åren. De omfattande investeringsbehoven, ökade kostnader och generellt för låga intäkter utgör betydande utmaningar. Dessa hanteras aktivt genom bland annat dialog med Stockholms Stadshus AB. Målsättningen är att uppgradera och utöka fastighetsportföljen i takt med stadens behov och samtidigt uppnå en långsiktig bolagsekonomi i balans.

## **Ärendet**

Bolaget har tagit fram ett årsbokslut enligt anvisningar från Stockholms Stadshus AB där bolaget följer upp arbetet som genomförts under året utifrån framtagna verksamhetsplan för 2025. Till ärendet biläggs ILS-rapporten (bilaga ett) där denna uppföljning sker utifrån kommunfullmäktiges mål och bolagets ägardirektiv. I bilaga två redogörs för bolagets resultaträkning och bilaga tre redogör för bolagets stora projekt. Bilaga fyra beskriver bolagets arbete med internkontroll under året utifrån framtagna internkontrollplan. I bilaga fem, intern verksamhetsberättelse, följs bolagets mål och planerade aktiviteter upp. I bilaga sex, GDPR årsrapport, återfinns dataskyddsombudets årsrapport utifrån årets granskning.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

## **Synpunkter och förslag**

Årsbokslut för 2025 med tillhörande bilagor godkänns.



Katarina Wählin Alm  
VD  
Micasa Fastigheter  
i Stockholm AB

### **Bilagor**

1. ILS-rapport
2. Resultaträkning
3. Stora projekt
4. Uppföljning internkontroll
5. ILS-rapport – Intern verksamhetsberättelse
6. GDPR Årsrapport 2025

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>