



# Årsredovisning 2025

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Organisationsnummer: 556581-7870

Styrelsen och verkställande direktören för Micasa Fastigheter i Stockholm AB avger härmed följande hållbarhetsrapport och koncernårsredovisning för räkenskapsåret 2025.

## Innehållsförteckning

Hållbarhetsrapport .....	2
Affärsmodell.....	2
Intressent- och väsentlighetsanalys hållbarhet.....	3
Väsentliga hållbarhetsaspekter.....	6
Riskanalys.....	21
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.....	23
Förvaltningsberättelse.....	24
Finansiella rapporter .....	31
Resultaträkning.....	31
Balansräkning .....	32
Kassaflödesanalys .....	34
Rapport över förändring i Eget Kapital.....	35
Noter med redovisningsprinciper .....	36
Underskrifter.....	52

## Hållbarhetsrapport

Detta är bolagets nionde hållbarhetsrapport. Den första publicerades i samband med årsredovisningen 2017. Rapporten följer årsredovisningslagens krav och ger en sammanfattning av bolagets hållbarhetsarbete under 2025.

### Syfte och innehåll

Hållbarhetsrapporten lyfter fram de viktigaste insatserna och resultaten inom bolagets hållbarhetsarbete under året. Fokus ligger på de tre dimensionerna av hållbarhet:

- Miljömässig hållbarhet
- Ekonomisk hållbarhet
- Social hållbarhet

### Upplägg

Rapporten är strukturerad enligt följande:

1. Affärsmodell
2. Intressent- och väsentlighetsanalys hållbarhet
3. Väsentliga hållbarhetsaspekter – En redogörelse för bolagets arbete utifrån prioriterade hållbarhetsaspekter under 2025. I detta avsnitt beskrivs även riktlinjer inom miljö, personal, mänskliga rättigheter och antikorruption, presenterade under respektive område.
4. Riskanalys – En bedömning av risker kopplade till hållbarhetsarbetet och arbete som genomförts för att minska riskerna.

### Affärsmodell

#### Affärsmodell, vision, affärsidé och värdegrund

Micasa Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger, anskaffar, bygger och förvaltar Stockholms stads omsorgsfastigheter samt hyresbostäder i form av seniorbostäder.

Visionen för bolaget är ”ett boende att se fram emot”. För att närma sig visionen finns en värdegrund framtagen som grundar sig i orden engagemang, nyfikenhet, omtanke och kompetens (ENOK). Värdegrunden ska ses som ett förhållningssätt som genomsyrar bolagets verksamhet. Micasa Fastigheter ska utmärkas av professionell fastighetsförvaltning där tillgänglighet, trygghet och hållbarhet är viktiga ledord i arbetet.

### Styrning

#### Kommunfullmäktige

Micasa Fastigheter är ett kommunalt bolag som ägs av Stockholms stad. Kommunfullmäktige beslutar, utifrån sin roll som ägare av bolaget, om ägardirektiv, bolagsordning och det kommunala ändamålet för bolagets verksamhet.

#### Styrelsen

Styrelsen för Micasa Fastigheter i Stockholm AB är politiskt tillsatt av kommunfullmäktige i Stockholms stad. Styrelsen består av sju ledamöter inklusive ordförande samt fem suppleanter.






## Intressent- och väsentlighetsanalys hållbarhet



För hållbarhetsarbetet 2025 togs en intressent- och väsentlighetsanalys fram och beslutades av bolagets ledningsgrupp. I analysen identifierades följande prioriterade intressenter, hur bolagets dialog med intressenterna förs.

Intressenter	Viktiga frågor	Hur förs dialogen
<b>Kunder och hyresgäster</b>	Rimliga hyror, trygga och tillgängliga fastigheter, rent och snyggt.	Kundtjänst, kundundersökning, personlig dialog, trivselråd och husmöten.
<b>Ägare</b>	Genomförande av ägardirektiv, soliditet och god dialog.	Uppföljning av ägardirektiv, samordnings- och bolagsmöten samt styrelsemöten.
<b>Medarbetare</b>	Goda arbetsvillkor, utvecklingsmöjligheter och möjlighet att påverka.	Medarbetarsamtal, informationstillfällen, intranätet och medarbetarenkät.
<b>Leverantörer</b>	Tydliga krav, soliditet och god dialog.	Upphandling, intervjuer, leverantörmöten, avtalsuppföljning och utvärdering.

Utifrån intressent- och väsentlighetsanalysen har 13 områden prioriterats utifrån vilka frågor som är viktiga för bolaget och bolagets intressenter. Nedan beskrivs mål, indikatorer och det arbete bolaget har genomfört inom dessa väsentliga områden under året.

Prioriterade områden	Mål och indikatorer	Arbete under året bolaget och indikatorer
<b>Produktval och föreningar</b> 	Bolaget har nöjda kunder genom att erbjuda attraktiva boendemiljöer och verksamhetslokaler	Beskrivs under rubrikerna goda materialval respektive fastighetsföreningar.
<b>Förnybar energi</b> 	Bolagets ska ha en verksamhet som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar  Indikator om producerad energi	Beskrivs under rubriken förnybar energi.
<b>Energieffektivitet</b> 	Bolagets ska ha en verksamhet som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar  Indikator om energianvändning.	Beskrivs under rubriken energiprestanda.

<b>Resurseffektivitet</b> 	Bolagets ska ha en verksamhet som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar	Beskrivs under cirkulärt byggande och upphandling.
<b>Trygga och prisvärda bostäder</b> 	Bolaget ska vara ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla tillgängliga och trygga fastigheter	Beskrivs under rubriken ekonomi.
<b>Kemikalier och avfall</b> 	Bolaget har nöjda kunder genom att erbjuda attraktiva boendemiljöer och verksamhetslokaler	Beskrivs under avfall och kemikaliehantering.
<b>Avfallsmängder</b> 	Bolagets ska ha en verksamhet som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar	Beskrivs under avfallshantering.
<b>Offentliga upphandlingar</b> 	Bolagets ska ha en verksamhet som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar	Beskrivs under rubriken inköp och upphandlingar.
<b>Klimatanpassning</b> 	Bolagets ska ha en verksamhet som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar	Beskrivs under rubriken klimatanpassning av fastigheter.
<b>Biologisk mångfald</b> 	Bolaget ska vara ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla tillgängliga och trygga fastigheter	Beskrivs under rubriken utemiljö.
<b>Antikorrupktion</b> 	Bolagets ska ha en verksamhet som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar	Beskrivs under rubrikerna antikorrupktion samt inköp och upphandling.

	<p>Bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare och en lärande organisation med kompetenta och engagerade medarbetare</p> <p>Indikator om utbildningsinsatser.</p>	Beskrivs under rubrikerna personalpolicy, organisation, säkerhet och arbetsmiljö, hälsoarbete och bolagets jämställdhetsarbete.
<p><b>Effektivitet, tillförlitlighet och transparens</b></p> 	<p>Bolagets ska ha en verksamhet som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar</p> <p>Bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare och en lärande organisation med kompetenta och engagerade medarbetare</p>	Beskrivs under rubrikerna organisation respektive kvalitetsutveckling.
<p><b>Tillgång till information</b></p> 	<p>Bolagets ska ha en verksamhet som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar</p>	Beskrivs under rubriken tillgång till information och informationsredovisning.

## Väsentliga hållbarhetsaspekter

### Miljömässig hållbarhet

Micasa Fastigheter i Stockholm AB har en långsiktig förvaltning och utveckling av sina fastigheter, där god inomhusmiljö och minskad negativ påverkan på omgivande miljö är prioriterade frågor.

Med miljöfrågorna i fokus utgår Micasa Fastigheters arbete från företagets påverkan på sin omgivning och dess möjligheter att förbättra sin insats inom dessa områden. Till grund för detta görs en energi-, miljö- och intressentanalys för verksamheten där bolagets beröringspunkter inom olika områden värderas och prioriteras. Genom dessa tas hänsyn till de områden där bolaget har störst påverkan eller påverkansmöjlighet, krav enligt lagstiftning eller standard, ägarkrav eller kundönskemål.

Micasa Fastigheters ägare, Stockholms stad, har i sitt miljöprogram med tillhörande handlingsplaner satt upp mål för staden som även påverkar bolagets prioriteringar. Till det kommer den nya årsredovisningslagen (*EU:s CSR-direktiv*) som genom krav från moderbolaget Stockholm Stadshus AB innebär anpassningar i verksamheten.

Ett av stadens större åtaganden är att halvera sin klimatpåverkan kopplat till konsumtion. Bolaget har därför målsättningen att börja redovisa sina klimatutsläpp inom alla de tre GHG scopen. Målsättningen är att halvera utsläppen till 2030 jämfört med 2021, en totalt reduktion med 15 500 ton.

### Miljö- och energipolicy

Bolagets miljö- och energipolicy syftar till att medvetandegöra bolagets ställningstaganden för ökad miljö- och energiprestanda, ständigt förbättringsarbete och långsiktighet. Policyn utgör bas för organisationens miljömål, handlingsplaner och åtgärder.

### Energiprestanda

Bolagets arbete med energieffektiviseringar har fortsatt i samarbete med upphandlade driftleverantörer samt under året övertagandet av en tredjedel av fastighetsdriftsorganisationen till en intern drift. Fokus på driftoptimering har visat resultat genom lägre energianvändning.

Det löpande arbetet med energibesparande åtgärder genomförs inom planerat underhåll och de ombyggnadsprojekt som pågår. Genom kontinuerliga underhållsåtgärder eftersträvas en stabil och långsiktig minskning av både fastighetsrelaterad energi och hyresgästsrelaterad energianvändning. Det är också på detta sätt som stadens mål att minska energianvändningen med tio procent under mandatperioden hanteras. I samband med alla ombyggnadsprojekt ses möjligheterna för energibesparande investeringar över.

Målsättningen för året var en reduktion av energianvändningen till 114,24 kWh/kvm <sub>A-temp</sub> och utfallet blev 111,76 kWh/kvm <sub>A-temp</sub>, enligt Boverkets definition och beräkningsmodell för energi.

Micasa Fastigheters energihandlingsplan utgår från energikartläggning av bolagets fastigheter. Det löpande arbetet med energibesparande åtgärder genomförs sedan inom det planerade un-

#### Bolagsmål:

Bolaget har nöjda kunder genom att erbjuda attraktiva bostadsmiljöer och verksamhetslokaler

#### Bolagsmål:

Bolagets ska ha en verksamhet som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar

derhållet och de ombyggnadsprojekt som pågår. Kartläggningar i enlighet med lagen om energikartläggningar i stora företag har utförts i flera fastigheter under året, enligt plan. Syftet med kartläggningarna är att ta fram kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder.

### *Förnyelsebar energi*

Utifrån Stockholm stads mål att öka andelen förnyelsebar energi har arbetet med att installera nya solcellsanläggningar fortlöpt. Under 2025 har tre nya solcellsanläggningar färdigställts på fastigheterna Edö 1, Dalen 20 och Vasen 3.

Under året har Micasa Fastigheter haft som mål att producera 510 MWh, utfallet blev 458 MWh. Det lägre utfallet beror på tekniska problem i några av anläggningarna samt en reparation som inte kunnat utföras. Systemen förväntas vara återställda till normal drift till nästa solsäsong.

### *Avfallshantering*

Micasa Fastigheter arbetar för att erbjuda sina hyresgäster en tydlig och hållbar avfallshantering. Skyltning sker successivt i avfallsutrymmen tillsammans med entreprenör. Under 2025 har arbetet fortsatt med att stärka och förtydliga ansvarsfördelningen mellan bolaget och våra hyresgäster, med ökad stöttning till både lokal- och direkthyresgäster.

Inventering av avfallsutrymmen och fraktioner pågår och det pågående pilotprojektet med sensorer för att mäta avfallsmängder har fortsatt under året. Resultaten visar variationer, bland annat när kärl inte ställs tillbaka på avsedd plats, vilket ger viktig information för uppföljning gentemot våra ramavtalade entreprenörer. Klisterlappar med piktogram har delats ut till verksamheter i samråd med miljöförvaltningen.

### *Cirkulärt byggande*

Cirkulärt byggande har varit i fokus även under 2025. Byggprojekt som startades under året har genomfört en inventering av material och produkter som är lämpliga att återanvändas. Identifierade produkter kan återanvändas inom projektet eller lagras i en återbrukshubb för framtida projekt.

Micasas Fastigheters nybyggnationsprojekt Ånn 7 har projekterats med fokus på återbruk. En återbruksinventering identifierade produkter som är möjliga att återanvända i projektet eller i framtida projekt. Listan med produkter har sedan varit tillgänglig för alla discipliner så att återbruk bearbetats in i bygghandlingar. Inför rivning demonterades produkterna och en slutbedömning gjordes om produkters skick och funktionalitet. Det som sedan var möjligt att återanvända har transporterades till bolagets återbrukshubb i Blackeberg i väntan på återmontering under produktionen. Micasa Fastigheters återbruksprocesser i samband med nybyggnationsprojekt kommer att utvärderas och uppdateras med erfarenheterna från projektet Ånn.

Bolaget ska fortsätta arbetet med effektiv avfallshantering, minimering av avfall och återbruk under 2026 och en målsättning är att ytterligare utöka samarbetet och erfarenhetsöverföringen med de andra bolagen inom Stockholms stad. Dessutom förväntas den stadsgemensamma återbrukshubben komma igång och kunna bidra till ett effektivare återbruk med större utbud.

### *Miljöcertifiering av byggnader*

Micasa Fastigheter har målsättningen att nyproducerade byggnader ska certifieras enligt Miljöbyggnad, med totalbedömningen "silver". Större ombyggnationsprojekt projekteras även de enligt Miljöbyggnad för ombyggnad, med den betygsnivå som är passande för den specifika fastigheten och dess förutsättningar. Under 2025 har alla relevanta projekt flyttat till den nya manualen, Miljöbyggnad version 4.



Arbetet visar att insatserna bidrar till sänkt energianvändning, en sund inomhusmiljö för våra hyresgäster och i stort en mer hållbar fastighet.

### *Transporter*

Micasa Fastigheters fordonsflotta om åtta bilar består av elbilar och har utökats i samband med övertagandet av egen intern drift. Det totala antalet fordon består numera av 18 stycken elbilar.

För transporter och fordon i Micasa Fastigheters olika entreprenader har kravställningsnivån vid upphandling skärpts och insamling av data från pågående entreprenader sker där så är möjligt med ett visst intervall. Kontroller gällande alkolås sker och även striktare krav gällande däck följs upp. Upphandlade transporter ska vara fossilfria senast 2030.

För att minska behovet av medarbetares resor till och från kontoret i Husby nyttjas elektroniska nyckelskåp som placerats på två av bolagets fastigheter i söderort, samt SL-kort finns att lånas vid behov.

Under året har ett nytt övergripande avtal tecknats med Stockholm Parkering, vilket skapar bättre förutsättningar för en mer samlad utbyggnad av bolagets laddinfrastruktur. Utbyggnad har under året skett utifrån identifierade behov och planeras att intensifieras under kommande år. Åtta procent av bolagets parkeringsplatser är numera utrustade med laddinfrastruktur.

### *Goda materialval*

Under 2025 har fokus legat på att bättre kontrollera produktval inom fastighetsdrift och mindre entreprenader. Arbetet med detta prioriterade område kommer att fortgå även under 2026. Diskussioner och utbildning med projektledare samt planering för uppdateringar av bolagets materialkrav pågår. Uppdaterade materialkrav, tillsammans med övriga byggande systerbolag i koncernen, väntas bli färdiga under 2026.

### *Kemikalier*

Bolaget nyttjar Byggvarubedömningen för att säkerställa miljö- och hälsomässigt bra material- och produktval. Byggvarubedömningen används också som verktyg och loggbok, för att dokumentera vad som byggs in i husen.

Bolaget kontrollerar även produkter som används vid utbyte och underhåll i befintliga byggnader genom Byggvarubedömningen.

### *Fastighetsföreningar*

Radonfrågan har varit i fokus även under 2025 och mätningarna börjar nu komma ikapp med kraven och ordningen i bolagets system för hantering av radonfrågor har förbättrats. Prioriteringsplanen för mätning följs i det planerade underhållet och fortsatt arbete med att skapa ordning kommer att pågå även 2026 innan hanteringen förväntas fungera enligt rullande schema.

Som vanligt genomförs materialinventeringar i ombyggnadsprojekt innan genomförande för att undvika arbete i olämpliga material.

### *Klimatanpassning av fastigheter*

Bolaget arbetar aktivt med inventering, planering och anpassning av fastigheterna utifrån ny klimatdata och klimatförändringar med påföljande klimatrisker.

De klimatrisker som föreligger i fastighetsförvaltningen är framförallt konsekvenser av långvarig värmebölja samt skyfall.

### *Hantering av värmebölja*

I bolagets strategi för värmeböljor är fokus på åtgärder för att minska påverkan på inomhusklimat av en värmeböljas effekter i såväl nyproduktion, vid renovering och i förvaltning.

Bolaget har genomfört projekt och åtgärder i fastigheter enligt prioritering för underhåll. Åtgärderna har framförallt bestått i att monterat solskyddslösningar, säkerställa skugga i utemiljön och säkerställa befintlig ventilation.

Informationsmaterial till hyresgäster har förmedlats med tips om hur konsekvenser av värmeböljor kan minskas. Under året har vi utvärderat pilotprojekt för lokal kylutrustning i gemensamhetslokaler, en dialog med verksamheterna pågår för att de själva ska kunna minska negativ påverkan. Arbetet fortsätter med att göra åtgärder som solskyddsfilm, ta bort handukstorkar på VVC-kretsar. En fortsatt dialog med hålls med stadsledningskontoret och stadsdelsförvaltningarna om kostnader för att installera fjärrkyla i de fall detta är praktiskt möjligt.

### *Hantering av skyfall*

En uppdaterad kartläggning av skyfallskonsekvenser och en utökad risk och sårbarhetsanalys för äldreboenden i staden har använts vid planering och prioritering av kommande åtgärder. Kartläggningen har dock inte inneburit några större förändringar.

Åtgärder som backventiler i avlopp, åtgärder i utemiljön, utökning av pumpgröpar och ”fördröjningsmagasin” har tidigare genomförts i de mest utsatta fastigheterna med gott resultat. Dialog kring skyfallsfrågor förs fortsatt med andra fastighetsägare och Stockholm Vatten och Avfall för att samordna frågor för större riskområden. I övrigt hanteras, prioriteras och genomförs åtgärder i ordinarie planerat underhåll.

### *Utemiljö*

#### *Stärkt biologisk mångfald*

Micasa Fastigheter har ett uttalat fokus på sina utemiljöer. De är viktiga för våra boendes rekreation, samhörighet och hälsa. De är också en del av de stadsnära grönytor som huserar växter och djur i innerstaden. För att öka den biologiska mångfalden släpps det upp ängsytor med särskilda skötselrutiner på vissa fastigheter.

Under 2025 har vi utökat antalet ängsytor och även storleken på de befintliga. På vissa fastigheter har vi släppt upp befintliga bruksgräsmattor till så kallat långgräs för att gynna den biologiska mångfalden.



Fler odlingslådor har placerats ut för att fler av våra boende ska få möjlighet till egen odling.

Under året har bolaget deltagit i trafikkontorets arbete med att ta fram en trädpolicy för Stockholms stad.

### *Dagvattenhantering*

I projekteringen av våra större ombyggnationer och nyproduktioner ses dagvattenhanteringen över. Hårdgjorda ytor behövs för att bibehålla en tillgänglig utemiljö för de boende men ytvattningen styrs mot planteringsytor som möjliggör fördröjning, rening och infiltration.

För att kunna använda regnvattnet för vattning av de boendes odlingsytor och våra blomsterurnor har regnskördare planerats in i samband med projektering av större ombyggnationer.

Så kallade gröna tak som bidrar till fördröjning av regnvatten har upprustats och nya har planerats in i våra större projekt.

### *Cirkularitet och återbruk*

Under året har vi fortsatt arbeta med återbruk i utemiljön. Utemöbler renoveras och vid de större projekten återanvänds möbler, markmaterial och annan utrustning i så stor utsträckning som möjligt. I de fall utrustningen inte kan återanvändas på aktuell fastighet går den vidare till andra lämpliga platser inom vårt fastighetsbestånd.

## **Ekonomisk hållbarhet**

### *Policy och styrande dokument*

Utifrån ekonomisk hållbarhet finns ett antal policydokument och andra styrande dokument varav stadens budget är det mest övergripande styrdokumentet. Budgeten beskriver bolagets uppdrag samt fastställer vissa grundläggande principer för bolagets verksamhet. Utöver det finns en rad lagar som styr bolagets verksamhet såsom årsredovisningslagen, bokföringslagen och aktiebolagslagen.

En finanspolicy finns framtagen för kommunkoncernen inom Stockholms stad och en för Stockholm Stadshus AB. Policydokumenten tydliggör mål, riktlinjer och regler för finansverksamheten.

Andra viktiga dokument inom området är bolagets delegationsordning och attestinstruktion samt arbetsordningen för Micasa Fastigheter.

### *Ekonomi*

Micasa Fastigheter utgör en del av Stockholms stads och stockholmarnas samlade tillgångar och ska därför bedrivas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt som kommer stadens invånare till del. Bolagets huvuduppdrag är att tillhandahålla och utveckla bostäder och lokaler för stadens verksamheter, med särskilt fokus på vård- och omsorgsboenden, LSS-bostäder och seniorbostäder.

Hyresgästerna är en av bolagets viktigaste intressenter och rimliga boendekostnader är ett prioriterat område. Hyrorna för bostadsbedömda bostäder i vård- och omsorgsboenden, servicehus och LSS-boenden förhandlas med Hyresgästföreningen och bostäderna hyrs ut till staden, som i sin tur hyr ut dem i andra hand till de boende. Seniorbostäder förmedlas via Bostadsförmedlingen i Stockholm och hyrorna förhandlas även här med Hyresgästföreningen. För att möjliggöra överkomliga boendekostnader är det viktigt att bolaget kan erbjuda bostäder i fastigheter med varierande ålder och standard, anpassade för hyresgäster med olika ekonomiska förutsättningar.

Bolaget är organiserat som en beställarorganisation och uppföljning av upphandlade avtal samt kontroll av leverantörernas arbete sker på ett strukturerat och systematiskt sätt. Fastighetsdriften är bolagets största avtalsområde och är indelad i tre geografiska områden. Under 2025 togs driftområdet i västerort över i egen regi från den 1 oktober. Övertagandet har inneburit ett omfattande initialt arbete men bedöms på sikt bidra till lägre driftkostnader, förbättrad leverans kvalitet och ökad långsiktighet i skötsel och underhållsplanering. Fast bemanning, minskad personalomsättning och ökad närhet till verksamheten förväntas även bidra till ökad kundnöjdhet och möjlighet att erbjuda utökad service till hyresgästerna.

För att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi upprättar bolaget långsiktiga ekonomiska planer för intäkter och kostnader. Då verksamheten i huvudsak finansieras genom hyresintäkter är det viktigt att kostnadsutvecklingen hålls på en jämn och förutsägbar nivå. På så sätt kan bolaget uppnå målet att vara långsiktigt självfinansierat. Bolaget följer kontinuerligt upp fastigheternas ekonomiska och tekniska status samt bedömer det långsiktiga behovet av respektive fastighet. Ett antal byggnader – främst från 1980-talet – står inför omfattande upprustningsbehov under de kommande åren. För dessa fastigheter krävs en samsyn inom staden kring långsiktigt behov och strategisk betydelse. Utvecklingen följs bland annat upp genom nyckeltalen direktavkastning och soliditet.

Fastigheternas utveckling är av avgörande betydelse för bolagets långsiktiga ekonomi, då fastigheternas skick och uthyrningsgrad utgör grunden för intäkterna. Fastighetsutvecklingsplanen ger bolaget förutsättningar att prioritera rätt investeringar och säkerställa att fastigheterna även fortsättningsvis kan hyras ut till bolagets målgrupper. Tillsammans med en effektiv förvaltning bidrar detta till att utveckla fastigheternas värden, vilket följs upp genom indikatorn marknadsvärde per kvadratmeter.

Investeringar är också viktiga ur ett hållbarhetsperspektiv. Ombyggnationer kan förbättra fastigheternas miljöprestanda genom energieffektivisering, mer hållbara materialval och effektivare driftlösningar jämfört med äldre tekniska system. I nyproduktionsprojekt har bolaget möjlighet att påverka utformning, materialval och tekniska lösningar för att skapa fastigheter med god förvaltnings- och driftsekonomi över tid. Investeringarna utgör även ett centralt fokusområde i bolagets antikorrupsionsarbete genom de upphandlingar som genomförs och de avtal som tecknas.

Den svagare konjunkturen i Sverige har påverkat bygg- och fastighetssektorn, bland annat genom högre räntekostnader och ökade byggkostnader. Även om kostnadsökningarna har avtagit jämfört med tidigare år ligger nivåerna fortsatt historiskt högt. Som en långsiktig fastighetsägare har bolaget kunnat fortsätta genomförandet av prioriterade projekt trots marknadens nedgång.

Indikator	Resultat 2025	Resultat 2024
Marknadsvärde/kvm	31 230	30 196
Soliditet	24	26
Direktavkastning	2,4	2,2
Driftnetto/kvm	740	657

### *Kvalitetsutveckling*

Bolaget har under året fortsatt arbetet med att utveckla och beskriva arbetssätt inom bolaget. Ledningssystemet är certifierat för miljöledning utifrån ISO 14 001 och energiledning utifrån ISO 50 001, vilket innebär intern och extern granskning av systemet och ständigt arbete för att utveckla och förbättra bolagets arbetssätt och rutiner.

Under året har bolaget bland annat arbetat med att sammanställa pågående förbättringsprojekt på en gemensam plattform. Bolaget har arbetat med att stärka struktur- och kultur kring innovation inom bolaget, där bland annat ett innovationsråd har fortgått för att främja innovationsarbetet inom bolaget. Ett större arbete har även pågått för att utveckla bolagets process kring projektavslut.

En digital färdplan ska tas fram under 2026 för att tydliggöra bolagets långsiktiga digitala utveckling mot mer datadrivna arbetssätt och möjligheter att skapa mervärden för både medarbetare, hyresgäster och beslutsfattare.

### *Antikorrupption*

Micasa Fastigheters ambition är att medvetet arbeta mot korruption genom att ta ansvar för att bolagets anställda ska vara medvetna om sina rättigheter och skyldigheter. Bolagets resurser ska användas till nytta för samhället i stort. Bolagets arbete utgår från Näringslivskoden som är framtagen av Institutet Mot Mutor (IMM).

Bolagets uppförandekod tydliggör det agerande bolaget förväntar sig av sina medarbetare, styrelse och leverantörer. Koden rör områden som affärsetik, samhällsengagemang, bolagskultur och miljöansvar. Som ett led i arbetet med uppförandekoden har bolaget en visselblåsarfunktion för externa parter och anslutit sig till stadens visselblåsarfunktion för sina medarbetare. I dessa finns möjlighet att rapportera in avvikelser mot uppförandekoden. Avvikelser hanteras i enlighet med fastlagd rutin.

Sedan 2020 är bolaget medlem i Rättvist byggande för att på ett proaktivt och strukturerat sätt motverka ekonomisk brottslighet, illegal arbetskraft och oegentligheter på byggarbetsplatser. Inom ramen för detta har kontroller skett av entreprenörer och på byggarbetsplatser.

Indikator	Resultat 2025	Resultat 2024
Andel genomförda informationsinsatser om bolagets riktlinjer kring mutor och representation	3	3

### *Inköp och upphandling*

Micasa Fastigheter omfattas av lagen om offentlig upphandling, LOU. Inköpsenheten är Micasa Fastigheters experter och ska säkerställa att inköp och upphandlingar sker i enlighet med gällande lagstiftning och stadens riktlinjer. Inköpsenheten ansvarar för planering och genomförande av samtliga upphandlingar inom bolaget. Under 2025 har Micasa Fastigheter fortsatt sitt arbete med avtalsuppföljning och avtalscontrollern har bland annat utfört utbildningar med avtalsägare och avtalsförvaltare. Bolaget har även gjort flertalet extra kontroller av sina leverantörer i enskilda frågor, exempelvis fördjupad fakturakontroll samt om eventuell koppling till Ryssland.

Inköpsenheten har genomfört 16 annonserade upphandlingar under 2025. Upphandlingar har bland annat skett avseende ramavtal för markskötsel, flyttjänster, takarbeten, konsulter för projektstöd, fastighetstransaktion och brandkonsult. Vidare har Micasa Fastigheter handlat upp entreprenörer för nyproduktion av kv. Trossen, tillagningskök kv. Köpenhamn samt ombyggnad av kv. Tunet.

Direktupphandlingar genomförs av verksamheterna med stöd av inköpsenheten. Fastställd rutin finns för att säkerställa att tillgänglig konkurrens nyttjas. Utöver egna upphandlingar så nyttjas de gemensamma avtal som stadens serviceförvaltning, bolag inom koncernen, HBV (medlemsförening) och Adda har upprättat.

LOU fastställer också ett antal grundprinciper såsom likabehandling, icke-diskriminering, transparens, proportionalitet samt ömsesidigt erkännande och Micasa Fastigheter utgår ifrån dessa grundprinciper i sitt upphandlingsarbete. I Micasa Fastigheters upphandlingar finns alltid sociala och miljömässiga krav inarbetade.

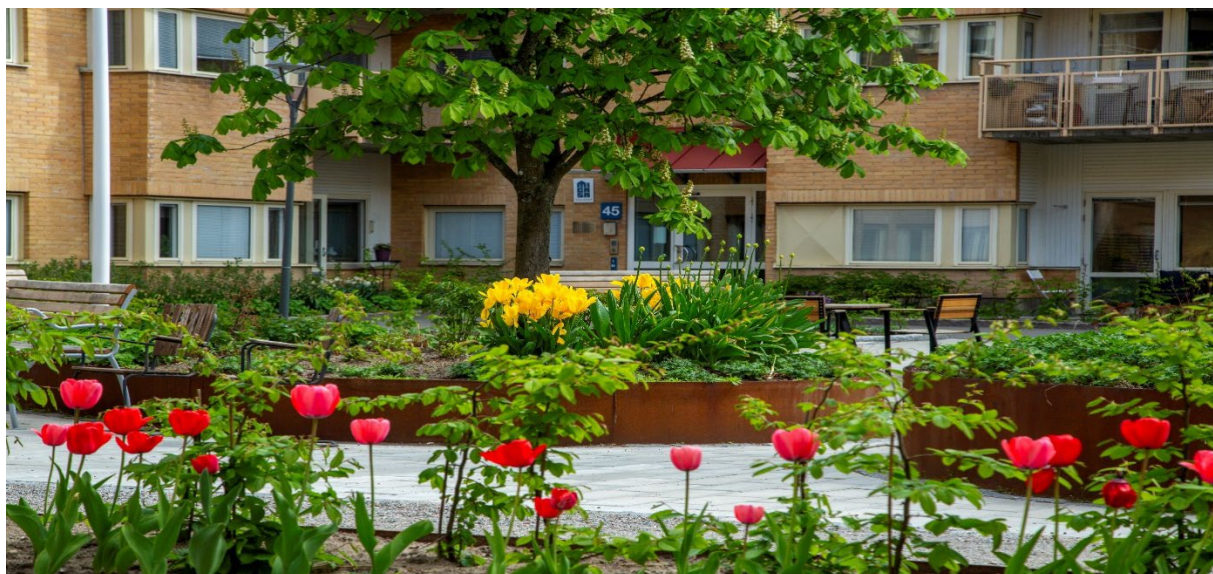
Indikator	Mål 2025	Resultat 2025	Resultat 2024
Byggvarubedömningens kriterier ställs som krav vid relevanta upphandlingar	100 %	100 %	100 %



*Tillgång till information och informationsredovisning*

Micasa Fastigheter som kommunalt bolag omfattas av offentlighetsprincipen. Huvudregeln är att allmänna handlingar är offentliga. Det innebär att handlingar måste hållas ordnade och vårdas. I bolagets hanteringsanvisningar framgår hur informationen ska hanteras, vad den sparas och om den ska diarieföras. Bolagets ärende- och dokumenthanteringssystem (diarium) heter eDok och är ett stadsgemensamt system. I bolagets arkivpolicy fastslås ansvaret för hantering av allmänna handlingar.

Vid begäran om utlämnande av allmän handling så registreras begäran i eDok. Begäran ska hanteras skyndsamt. Det är handläggaren som ansvarar för att informationen tas fram och prövar om handlingen kan lämnas ut. Beslut om avslag för utlämnande är delegerat till VD eller avdelningschefen för verksamhetsstöd. Vid nekande informerar bolaget alltid om rätten till ett skriftligt avslagsbeslut. Bolaget tar ut en avgift för kopior enligt beslut i kommunfullmäktige och i Micasas styrelse.



### **Social hållbarhet**

Den sociala hållbarheten utgör ett viktigt fundament i bolagets affärsidé, att erbjuda välskötta, trygga och tillgängliga bostäder för stadens äldre, personer med funktionsnedsättning och till stadens prioriterade grupper.

Nedan kan du läsa mer om bolagets insatser, till exempel att tillhandahålla lokaler för aktivitetscenter, erbjuda boenden åt äldre hemlösa samt genomföra insatser för att stärka tryggheten och tillgängligheten vid bolagets fastigheter. Micasa Fastigheter följer FN:s definition av mänskliga rättigheter och arbetar med detta utifrån åtgärderna som beskrivs i detta avsnitt.

För att stärka bolagets arbete inom social hållbarhet ger bolaget fortsatt sina anställda möjligheten att använda åtta arbetstimmar om året till volontärarbete. Utöver initiativ från medarbetarna själva har även bolaget anordnat olika volontäraktiviteter.

Bolagets engagemang i arbetsmarknadsinsatser har fortgått för att hjälpa personer som hamnat långt ifrån arbetsmarknaden men även genom att ta emot sommarjobbare och praktikanter från såväl gymnasium, yrkeshögskolor samt Tekniskpråget.

### *Trygghet och social gemenskap*

I Micasa Fastigheters seniorbostäder finns ett väl genomtänkt och beprövat koncept där bland annat möjlighet till social gemenskap är en viktig aspekt för att bidra till trivsel och trygghet.

Utgångspunkten är att det alltid ska finnas tillgång till lokaler för social gemenskap som möjliggör ett aktivt liv och bolaget ger också stöd för att bilda och hålla samman trivselsråd för att öka gemenskapen inom boendet. Trivselsråden bidrar till att bryta ofrivillig ensamhet och social isolering och utgör därmed en ytterligare trygghetsfaktor för bolagets seniorhyresgäster. Kundförvaltare erbjuder också olika former av trygghetsskapande stöd till hyresgästerna och anordnar regelbundet aktiviteter. Under sommaren 2025 anordnade även sex unga aktivitetsledare en mängd aktiviteter tillsammans med seniorhyresgästerna i ett antal seniorbostäder under ett par veckor. Detta var mycket uppskattat bland hyresgästerna, varför bolaget har beslutat att fortsätta med det framöver och då även utöka perioden med flera veckor.

Vid majoriteten av bolagets seniorbostäder finns därutöver tillgång till aktivitetscenter som drivs av respektive stadsdelsförvaltning och är en öppen träffpunkt för såväl seniorhyresgäster som för andra äldre som bor i ordinärt boende. Bolaget för vid behov en dialog med stadsdelsförvaltningarna kring möjligheten att tillskapa aktivitetscenter där det i dagsläget saknas

och aktivitetscenter planeras in i bolagets kommande nyproduktion och omvandling till seniorbostäder.

#### *Utemiljö utifrån social hållbarhet*

Social hållbarhet är bland annat förknippat med samvaro, trygghet och trivsel. På flera av bolagets fastigheter finns boulebanor som skapar en trevlig gemenskap för de boende. Underhåll av befintliga banor har genomförts och fler boulebanor planeras. I samtliga fastigheter ges möjlighet att vistas och umgås utomhus både genom att röra sig i utemiljön samt i tillgängliga utemöbler.

Odlingsmöjligheter i upphöjda odlingsbäddar finns på flera håll inom fastighetsbeståndet för att gynna den sociala samvaron och upplevelsen av odling. Micasa Fastigheter har genomfört underhåll med påfyllning av jord. De boende sköter odlingen. I flera fastigheter med seniorbostäder finns trädgårdsgrupper som har en kontinuerlig dialog med bolagets trädgårdsförvaltare där de ges möjlighet att påverka och komma med önskemål.

	Resultat 2025	Resultat 2024
Utemiljöindex	88,6 %	89,1 %

#### *Trygghet och säkerhet*

Trygghetsarbetet är en prioriterad fråga för Micasa Fastigheter. Det är viktigt att de boende kan känna sig trygga i och runt bolagets fastigheter. Därför arbetar bolaget systematiskt med att stärka tryggheten genom bland annat trygghetsronderingar och upprustning av utemiljöer.

	Mål 2025	Resultat 2025	Resultat 2024
Trygghetsindex	85 %	85,2 %	84 %

På uppdrag av S:t Erik Försäkring genomförs ett antal riskbesiktningar varje år i bolagets fastigheter. I riskbesiktningen följs bland annat att bolaget följer de försäkringsregler som gäller i försäkringsbrevet och att bolaget uppfyller myndighetskrav.

#### *Brandskyddsarbete*

Som en del av företagets systematiska brandskyddsarbete genomförs kontinuerliga inspektioner, provning och underhåll av brandskyddsutrustning samt brandförebyggande åtgärder. Kontroll och utvärdering av brandskyddsarbetet utförs regelbunden för att säkerställa att det är effektivt och att eventuella brister åtgärdas. Dessutom genomförs årliga revisionsbesiktningar av brand- och sprinkleranläggningar samt kontroll av tekniska brandskyddet och brandskyddsutrustning i samtliga fastigheter för att säkerställa att samtliga system fungerar med hög tillförlitlighet och uppfyller gällande krav.

## Tillgänglighet

### Tillgänglighetsprogram

Bolaget har ett framtaget tillgänglighetsprogram som utgår från Stockholms stads program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Bolagets program har tre mål:

- Att alla ska kunna använda och förflytta sig i bolagets fastigheter
- Att alla ska kunna arbeta i verksamheten på samma villkor
- Att alla ska kunna ta del av information och kunna kommunicera med Micasa Fastigheter utifrån sina egna förutsättningar

Tillgänglighetsprogrammet styr bolagets arbete i tillgänglighetsfrågor. Bolaget har en tillgänglighetsansvarig som samordnar bolagets arbete gällande tillgänglighetsfrågor. Bolagets tillgänglighetsarbete följs upp inom ramen för bolagets ordinarie uppföljning tertialvis.

### Tillgänglighetsarbete

Micasa Fastigheters byggnaders tillgänglighet beskrivs på [www.micasa.se](http://www.micasa.se) för att besökare ska kunna avgöra vilken typ av tillgänglighet som erbjuds.

Tillgänglighet granskas och bevakas under projektering, granskningar har genomförts vid ett tiotal projekt under året. Projekteringsanvisningar för tillgänglighet har uppdaterats gällande enskilda bostaden, nya utförandebeskrivningar och projekteringsanvisningar gällande skyltning har tagits fram under året. Samverkansmöten har genomförts med systerbolagen gällande tillgänglighet och med stadens nätverk för tillgänglighetsfrågor.

Bolaget har deltagit i stadens funktionshindersråd under året. Rådet ska stödja och ge råd i bolagsstyrelsernas arbete med att genomföra Stockholm stads program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning.

Under året har Micasa Fastigheter deltagit i SIS/TK 598/AG 04 gällande framtagande av en ny standard Säkerhet vid användning, trappor, ramper, räcken och balkonger. Standarden ersätter Boverkets byggregler gällande trappa, ramp, räcken och balkonger.

Bolaget har en tillgänglighetsanpassad webbplats och huvudkontoret har tillgänglighetsanpassade lokaler.

Indikator	2025	2024
Upplevd tillgänglighet i fastigheterna bland seniorhyresgäster	91,5 %	88,9 %

### Boende för äldre och yngre personer med funktionsnedsättning

Micasa Fastigheter tillhandahåller och tillskapar tillgängliga och trygga bostäder som kan möta behoven hos stadens ökande antal äldre. Bolaget har i enlighet med tidigare fastställd äldreboendeplan och ägardirektiv i uppdrag att uppföra nya seniorbostäder och vård- och omsorgsboenden för att möta behoven hos den åldrande befolkningen.

Arbetet med utbyggnad av seniorbostäder har fortgått under året, både vad gäller ombyggnation av befintliga fastigheter och nyproduktion i den mån det bedöms vara genomförbart. Under året har fyra ombyggnadsprojekt, som totalt omfattar 429 seniorbostäder i Enskededalen (Dalen 20), Farsta strand (Edö 1), Axelsberg (Jungfru Lona 2) och Vasastaden (Vasen 3), färdigställts och uthyrning av dessa lägenheter pågår eller är i slutfasen. Bolagets ramprogram för nyproduktion av seniorbostäder är vägledande i arbetet som baseras på kunskap om äldres

önskemål och behov för att skapa trygga och tillgängliga bostäder med målet att stödja och underlätta ett självständigt liv samt öka förutsättningar för kvarboende.

Arbetet har fortgått under året vad gäller planering av den nybyggnation av vård- och omsorgsboenden som hittills har fastställts med staden som huvudman fram till 2040. Samtliga projekt planeras i enlighet med bolagets reviderade ramprogram för vård- och omsorgsboenden, med fokus på trygga, trivsamma och resurseffektiva miljöer för både boende och personal.

Bolaget deltar aktivt i arbetet med stadens övergripande äldreboendeplanering som från och med 2026 kommer att bedrivas på ett nytt sätt. Med anledning av de kommande förändringarna har bolaget under hösten deltagit i förberedelserna inför "Samordnad äldreboendeplanering" (SÄB) som leds av stadsledningskontoret.

Stadens insatser till bland annat äldre personer som lever i hemlöshet är fortsatt prioriterat. Som ett led i det arbetet fortsätter bolaget att förmedla cirka 25 seniorbostäder årligen via SHIS till personer över 65 år som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Under 2025 har SHIS tackat ja till 11 av de 13 lägenheter som bolaget har förmedlat till stiftelsen. Orsaken till att SHIS i vissa fall tackar nej är att de vid tidpunkten för erbjudandet inte har haft något behov. I och med stödet av SHIS äldrelots, har nio personer övertagit hyreskontraktet under året och därmed kommit ur sin hemlöshet. Totalt har 87 personer som har erbjudits en seniorbostad inom ramen för detta arbete övertagit sitt hyreskontrakt sedan införandet 2018.

Micasa Fastigheter arbetar även med vräkningsförebyggande åtgärder som bland annat innebär att bolaget handlägger alla hyresärenden individuellt med målet att undvika vräkning av bolagets direkthyresgäster.

Bolaget har ett nära samarbete med socialförvaltningen avseende planering av utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning. Arbetet inriktats mot att möjliggöra för fler friliggande gruppboendestäder enligt LSS utifrån stadens identifierade behov. Byggnation av ett LSS-boende i Järva är pågående och därutöver pågår planering i tidiga skeden med åtta projekt avseende friliggande gruppboendestäder. För att tillskapa ytterligare friliggande bostäder för de aktuella målgrupperna pågår en kontinuerlig dialog om att förvärva fastigheter från SISAB som ser ett vikande behov och efterfrågan av förskolor. Två tomträtter har i enlighet med detta förvärvats och tillträtts under året och i december beslutade bolagets styrelse om köp av ytterligare tre tomträtter av SISAB.

## *Personal och organisation*

### *Personalpolicy*

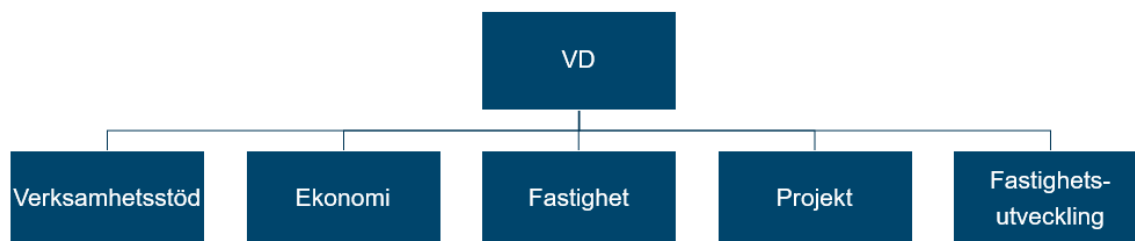
Stockholms stad har en framtagen personalpolicy som ligger till grund för Micasa Fastigheters arbete med personalfrågor. Policyn sätter mål gällande bland annat att alla ska bemötas med respekt, att ingen diskriminering ska ske på arbetsplatsen och att alla anställda erbjuds en god arbetsmiljö. Utöver det så ställs det krav att medarbetarna ska ha inflytande på sin arbetsplats och möjlighet till kompetensutveckling. Bolagets personalarbete följs upp löpande i bolagets integrerade ledningssystem (ILS) samt i den årliga medarbetarenkäten.

### **Bolagsmål:**

**Bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare och en lärande organisation med kompetenta och engagerade medarbetare**



## Organisation



I och med att antalet äldre ökar i staden behöver bolagets fastighetsbestånd växa och utvecklas. För att möta detta uppdrag har ett antal anpassningar gjorts inom bolagets organisation samt att organisationen utökats med fler medarbetare. Justeringar av organisationen, till exempel utökning eller förändring av roller, föregås alltid av en noggrann analys av framtida behov. Förändringar genomförs i de fall behov finns, för att säkerställa att verksamheten kan genomföra uppsatta mål. I samband med att bolaget under året tagit över fastighetsdriften i västerort i egen regi utökades organisationen med tio medarbetare.

Totalt antal anställda per den 31 december 2025 var 154 (136), exklusive tidsbegränsade anställningar.

Bolaget arbetar aktivt med att vara en lärande organisation, vilket är en central del för bolaget framgent när det gäller att utveckla och bibehålla kompetens.

Under 2025 blev Micasa Fastigheter certifierade som ett "Great Place To Work", en certifiering som stärker bilden av att bolaget är en attraktiv arbetsgivare. Det är viktigt för bolaget att vara en attraktiv arbetsgivare för att säkerställa en god personalförsörjning. Arbeta med employer branding pågår kontinuerligt, samt ett strukturerat kompetensutvecklingsarbete för både chefer och medarbetare.

Bolaget erbjuder förmåner som främst ska bidra till balans i livet och ligger inom ramen för hälsa och friskvård. Volontärarbete på arbetstid har erbjudits under året, såsom till exempel plogging (plocka skräp samtidigt som jogging/promenad) och insatser hos Ronald McDonalds barnsjukhus.

### *Säkerhet och arbetsmiljö*

Medarbetarnas säkerhet och arbetsmiljö är en grundläggande prioritering för Micasa Fastigheter. Bolaget har en arbetsmiljöpolicy där vikten av att ha ett systematiskt arbetsmiljöarbete, med förebyggande arbete och fortlöpande insatser, särskilt poängteras. Alla nyanställda får en genomgång av vad som gäller i händelse av brand eller annan olycka. Chefer har en skriftligt upprättad fördelning av arbetsuppgifter gällande arbetsmiljöansvaret i syfte att förtydliga ansvar och roller inom arbetsmiljöområdet.

### *Hälsoarbete*

Bolaget arbetar i enlighet med Stockholm stads mål för att främja medarbetarhälsan. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag på 5 000 kronor per år per helårsanställd, med målsättningen att alla medarbetarna ska ta ut hela friskvårdsbidraget. Under 2025 nyttjades 74 % (79,67%) av bidraget.

För att främja fysisk aktivitet ordnade bolaget till exempel med motionstävling, löpträning, pass på SATS, plogging och deltagande i blodomloppet för medarbetarna under året.

Bolaget har ett nära samarbete med företagshälsovården med målet att arbeta främjande och proaktivt.

Sjuktal följs upp kontinuerligt. Genom uppföljning av sjukfrånvaro och de rutiner bolaget har för att fånga upp tidiga tecken på ohälsa vill bolaget öka möjligheterna att förebygga ohälsa hos medarbetarna. Den totala sjukfrånvaron uppgick under 2025 till 2,73 % (2024: 3,58%).

Indikator	Kvinnor	Män	Totalt
Sjukfrånvaro dag 1-14	1,61 %	0,87 %	1,31 %
Sjukfrånvaro dag 15-720	2,06 %	0,47 %	1,41 %
<b>Sjukfrånvaro total</b>	<b>3,67 %</b>	<b>1,34 %</b>	<b>2,73 %</b>

#### *Aktivt medarbetarindex (AMI)*

AMI är ett index som tas fram från resultat från medarbetarenkäten som genomförs årligen. AMI består av tre delindex; motivation, ledarskap och styrning och ingår i en nationell mätning med möjlighet till jämförelser med andra kommuner.

Bolaget arbetar enligt en gemensam struktur med resultatet från medarbetarenkäten där fokusområden prioriteras och väljs ut tillsammans med medarbetare. En handlingsplan tas fram avdelnings- eller enhetsvis som följs upp med medarbetare under året.

Bolaget har återigen, ökat sina AMI-värden och siktar på fortsatt ökning kommande år. Likaså har Ledarskapsindex ökat.

Totalt AMI	Kvinnor	Män
85 (83)	84 (83)	86 (84)

(föregående år inom parentes)

Delindex AMI	
Ledarskap	88 (86)
Motivation	83 (82)
Styrning	85 (82)

(föregående år inom parentes)

#### *Jämställdhetsarbete*

Likabehandlings- och jämställdhetsarbetet följs upp inom ramen för bolagets ordinarie uppföljning som sker tertialvis.

Likabehandling är en grundförutsättning inom bolaget och arbete för att säkerställa detta pågår kontinuerligt. Lagkrav på årlig lönekartläggning efterlevs, ett aktivt arbete för att säkerställa likabehandling sker vid varje rekryteringstillfälle och dessutom arbetar bolaget aktivt med att vara en föräldravänlig arbetsplats. Förberedelser har påbörjats inför att det nya EU-direktivet om lönetransperens börjar gälla under 2026.

Jämställdhetsfrågor i medarbetarenkäten			
	Kvinnor	Män	Total
På min arbetsplats behandlas alla med respekt	4,3 (4,5)	4,4 (4,2)	4,4 (4,3)
På vår arbetsplats arbetar vi för alla medarbetares lika rättigheter och möjligheter	4,4 (4,5)	4,5 (4,3)	4,5 (4,4)

(föregående år inom parentes)

I bolagets interna undersökningar visar resultaten på höga siffror gällande jämställdhet och likabehandling. I AMI visar resultatet på 85 (+1) gällande *Lika rättigheter och möjligheter*.

I undersökningen "Great place to work" visar resultatet på 90 % gällande *Jämställdhet* och 93-94 % gällande att *Alla behandlas lika oavsett ålder, etnicitet eller sexuell läggning*.

Könsfördelning 2025	Kvinnor	Män	Totalt
Bolaget totalt	93 (84)	69 (58)	162 (142)
Chefer*	13 (10)	8 (9)	21 (19)
Ledningsgruppen*	3 (3)	3 (3)	6 (6)

Siffrorna avser samtliga anställda (föregående år inom parentes). \*Inklusive VD

Åldersfördelning 2025	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69
Bolaget totalt	11 (9)	35 (32)	48 (37)	41 (40)	27 (24)
Ledningsgruppen*	0 (0)	0 (1)	2 (2)	3 (1)	1 (2)
Kvinnor	8 (6)	24 (21)	28 (22)	22 (22)	12 (13)
Män	3(3)	11 (11)	20 (15)	19 (18)	15 (11)

Siffrorna avser samtliga anställda (föregående år inom parentes). \*Inklusive VD

Bolaget har en relativt jämn fördelning av både kön och ålder inom organisationen.

Medelåldern på bolaget var per den 31 dec 47 (47) år varav kvinnor 45 (46) år och män 50 (49) år. Cirka 17 % av medarbetarna uppnår pensionsålder (69 år) inom de närmaste tio åren.

## Riskanalys

En bolagsövergripande analys för att identifiera hållbarhetsrelaterade risker inom arbetssätt, verksamhet och bolagets omvärld har genomförts. Analysen är genomförd i workshop med bolagets ledningsgrupp utifrån bolagets processer. Analysen ligger även till grund för bolagets internkontrollplan.

Ett större antal riskområden har identifierats varav 21 bedömts utgöra områden som behöver hanteras under året. De områdena har fångats upp i verksamhetsplanering, informationsinsatser eller arbetssätt för att minska risken av oönskade konsekvenser. Nedan beskrivs risker, vilket område riskerna tillhör och vilket arbete som gjorts för att minska riskerna.

Risk	Område	Åtgärder för att hantera/motverka risk
Risk för att bolagets rutiner avseende kommunikation inte efterlevs	Miljö och social hållbarhet	Rutiner för kommunikation finns och har utvecklas under året.
Att vi saknar informationstillgångar i samband med avyttring av fastighet	Miljö och ekonomisk hållbarhet	Information samlas in i fastigheterna affärsplanerna i dialog med berörda inom bolaget.
Att bolaget säljer till en icke seriös aktör.	Ekonomisk hållbarhet	Bedömning av aktörer görs i samband med försäljning av fastigheter.
Att fastighetsdrift inte tillhandahålls enligt avtal och bolagets fastigheter inte sköts på ett korrekt sätt.	Ekonomisk hållbarhet	Motverkas genom årlig uppföljning och revision genomförs av driftleverantörens arbete. Uppföljning görs av även av intern drift.
Att nycklar tappas bort, vilket både är en risk för att obehöriga får tillgång till fastigheten samt stora kostnader för byte av låssystem.	Trygghet	Digitalisering sker av bolagets låssystem för att enklare säkerställa behörigheter.
Att felprioriteringar av planerat underhåll görs så att fastigheterna inte uppfyller verksamhets- och myndighetskrav, vilket kan påverka såväl person, egendom och miljö.	Miljö	Utbildningar har genomförts avseende fastighetsägarens ansvar.
Att bolaget får en större mängd outhyrda lägenheter på grund av dålig planering för större projekt, vilket kan påverka bolagets ekonomi allvarligt.	Ekonomisk hållbarhet	Bolaget har tagit fram en fastighetsutvecklingsplan för att säkerställa effektiv evakuering och uthyrning av lägenheter.
Att felanmälanärenden prioriteras fel, vilket kan påverka verksamheter och minska kundnöjdhet och ge stora konsekvenser för avhjälpandets tid och kostnad.	Ekonomisk hållbarhet	Arbete för att säkerställa prioriteringar har genomförts. Dialog pågår med driftleverantörer och kundtjänstmedarbetare utbildas.
Att uppsägningar som godkänns där lokalerna sedan blir svåra att hyra ut	Ekonomisk hållbarhet	Hantering av uppsägning beskrivs i framtaget arbetssätt.
Att bolagsmål inte bryts ned till avdelnings-/enhets- och medarbetarmål på ett bra sätt, vilket medför svårigheter att arbeta utifrån målen	Ekonomisk hållbarhet, miljö och personal.	Löpande arbete har genomförts tillsammans med chefer och kvalitets-

		team för att aktiviteter ska vara tydliga hela vägen ner i organisationen
Att förbättringsförslag och uppföljningsarbete inte används för att utveckla arbetssätt och rutiner.	Ekonomisk hållbarhet, miljö och personal.	Bolaget har tydliggjort rutiner för förbättringsarbetet och förbättringsförslag.
Brister i informationskvalitet	Ekonomisk hållbarhet	Bolaget har arbetat med informationshantering. Beskrivs mer under avsnittet tillgång till information och informationsredovisning.
Att beskrivna arbetssätt inte överensstämmer med praktiskt utförande/inte är uppdaterade.	Ekonomisk hållbarhet, miljö och personal.	Uppföljning av reviderade arbetsätt för att kontrollera efterlevnad sker genom bolagets interna revision.
Att beskrivna arbetssätt och process inte följs.	Ekonomisk hållbarhet, miljö och personal.	Uppföljning av reviderade arbetsätt för att kontrollera efterlevnad sker genom internrevisionen.
Att rutinen inte om avtal och avrop inte följs.	Ekonomisk hållbarhet	Utbildning och uppföljning av genomförts av rutinen.
Att resultatet av hyresförhandlingar leder till att nödvändiga åtgärder i fastigheterna inte kan vidtas.	Ekonomisk hållbarhet	Arbete har genomförts för att säkerställa att processen följs.
Av bolaget redovisade förvaltningskvalitet bygger på osäker data, vilket påverkar resultat och förhandlingar negativt.	Ekonomisk hållbarhet	Information samlas in i affärsplanerna i dialog med berörda inom bolaget.
Förseningar på grund av otillräcklig dialog med kund som ger långa beslutstider.	Ekonomisk hållbarhet	Samskrivning av projektärenden som berör staden sker tillsammans med staden av ärenden.
Illegal arbetskraft används i projektet	Ekonomisk hållbarhet	Bolaget arbetar tillsammans med Rättvist Byggande för att motverka denna risk.  Läs mer under antikorruption.
Projektet blir väsentligt dyrare än vad som beslutats.	Ekonomisk hållbarhet	Löpande avstämningar genomförs för att säkerställa att projekten håller sig inom avsatt budget.
Kraftiga förseningar uppstår i bolagets planering av våra fastigheter på grund av behovsanalysen inte tillräcklig.	Ekonomisk hållbarhet	Rollen projektägare har tillskapats för att bland annat motverka denna risk och säkerställa beslutsunderlag.



## **Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten**

Till bolagsstämman i Micasa Fastigheter i Stockholm AB, org.nr 556581-7870

### **Uppdrag och ansvarsfördelning**

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för räkenskapsåret 2025 på sidorna 2-22 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### **Granskningens inriktning och omfattning**

Min granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att min granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

### **Uttalande**

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Oskar Wall

Auktoriserad revisor

## Förvaltningsberättelse

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ (enligt den äldre lydelsen) har moderbolaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 2-22 i detta tryckta dokument.

### Ägarförhållande

Moderbolaget i koncernen Micasa Fastigheter i Stockholm AB, org.nr 556581-7870, är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, org.nr 556415-1727.

Micasa Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger, anskaffar, bygger och förvaltar Stockholms stads omsorgsfastigheter samt hyresbostäder i form av seniorbostäder. Koncernens huvudsakliga uppdrag är att tillhandahålla och utveckla trygga och tillgängliga bostäder för stadens äldre, personer med funktionsnedsättning samt andra av stadens prioriterade grupper.

I koncernen ingår det helägda dotterbolaget Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB org. nr 559255-4025. Dotterbolaget har inga anställda.

### Fastighetsbestånd

Vid året utgång ägde Micasa Fastigheter 104 (102) fastigheter. Merparten av fastigheterna upplåts med tomträtt från Stockholm stad. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 673 000 kvm och bruttoarean (BTA) uppgår till cirka 942 000 kvm.

Fastighetsbeståndet omfattar vård- och omsorgsboenden, seniorbostäder, LSS-bostäder, servicehus och bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Användning och storlek varierar – från mindre LSS-gruppbostäder i villalikhande byggnader med sex boende till större fastighetskomplex med flera hundra bostäder. I de större fastigheterna förekommer ofta en kombination av olika boendeformer och verksamheter. Så långt det är möjligt är fastigheterna lokaliserade nära kollektivtrafik och närservice.

Seniorbostäder förmedlas via Stockholms stads bostadsförmedling, och Micasa har hyresavtal direkt med de boende. Dessa bostäder kännetecknas av hög tillgänglighet och ökad trygghet. Majoriteten har skapats genom ombyggnad och anpassning av tidigare servicehusbostäder. När staden inte längre har behov av biståndsbedömt boende prövar koncernen alltid möjligheten att omvandla dessa lokaler och bostäder till nya seniorbostäder.

Koncernens fastigheter är geografiskt jämnt fördelade över Stockholms stads samtliga stadsdelar. Lokaliseringen speglar efterfrågan och stadsdelsnämndernas behov av att kunna erbjuda särskilt boende i hela staden. Nyproduktion utgår från den stadsövergripande boendeplaneringen och beaktar den demografiska utvecklingen vid val av placering.

Koncernen äger även tre fastigheter utanför Stockholms stads kommungräns för att tillgodose socialnämndens behov.

Merparten av fastighetsbeståndet uppfördes under 1970- och 1980-talen. Fastigheter som ursprungligen byggdes som sjukhem har i stor utsträckning byggts om till vård- och omsorgsboenden och uppfyller i dag gällande krav för denna boendeform.

Den långsiktiga förvaltningsstrategin bygger på en samlad bedömning av varje fastighets tekniska och ekonomiska status samt det framtida behovet. Strategin utgör underlag för beslut om

utveckling, ombyggnation och nyproduktion. Många fastigheter är redan ombyggda och anpassade till dagens krav, men ett antal byggnader – främst från 1980-talet – närmar sig ett omfattande upprustningsbehov som kan kräva evakueringar. För dessa fastigheter krävs en samsyn inom staden kring långsiktigt behov och strategisk betydelse. Inför större ombyggnadsprojekt görs därför en tydlig prioritering.

#### *Försäljningar och förvärv*

Micasa Fastigheter har fattat beslut om att gå vidare med att sälja Sandsborgsbadet som är en del av fastigheten Dalen 20. Innan försäljning kan genomföras ska fastigheten 3D indelas.

Under året förvärvades tomträtterna Tjårdalen 7 i Hagsätra samt Stänkskärmen 26 i Örby. Planen är att nyproducera LSS boende på tomterna. Koncernen har även fattat beslut om att köpa ytterligare tre tomträtter för att nyproducera LSS boende, köpen planeras att genomföras under 2026.

#### *Fastigheternas värde*

Micasa Fastigheter har genom Newsec låtit externvärdera hela fastighetsbeståndet med årsskiftet 2025/2026 som värdetidpunkt. Värderingarna har genomförts objektvis och baserats på både ortprismetoden och avkastningsmetoden. Det slutliga värdet utgör en samlad bedömning av dessa metoder.

Det långsiktiga direktavkastningskravet bedöms ligga i intervallet 2,9–6,1 procent. Det totala marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick till 21 014 (20 386) mnkr.

Fastigheternas bokförda värde uppgick vid årets utgång till 6 806 (6 170) mnkr. Något nedskrivningsbehov i enskilda fastigheter har inte identifierats.

### **Marknad**

Stockholms stad, genom stadsdelsnämnderna och socialnämnden, är Micasa Fastigheters största hyresgäst och hyr merparten av bostäderna och lokalerna. Staden står för cirka 65 procent av hyresvärdet, vilket speglar koncernens uppdrag och inriktning. Koncernen är i hög grad beroende av hur uthyrningarna genomförs samt av stadens framtida ambitioner och behov inom äldreomsorgen.

Bostäder som hyrs av stadsdelsförvaltningarna upplåts i andra hand till de boende, vilket innebär att Micasa inte har direktkontakt med de boende. Hyrorna för omsorgsbostäderna är förhandlade mellan Micasa och Hyresgästföreningen.

Seniorbostäder utgör cirka 18 procent av fastighetsbeståndet. För att teckna hyresavtal krävs att hyresgästen är över 65 år och folkbokförd i Stockholms stad. Särskilda förmedlingsregler gäller för personer som är 85 år eller äldre samt för sökande som kan styrka behov kopplat till bristande tillgänglighet, ensamhet eller oro. Bostadshyrorna är förhandlade mellan Micasa och Hyresgästföreningen. Vid flertalet av koncernens seniorbostäder finns aktivitetscenter som drivs av respektive stadsdelsförvaltning.

Genom att erbjuda seniorbostäder skapas förutsättningar för fler äldre att bo kvar längre i sitt ordinarie boende, vilket kan minska behovet av biståndsbedömda platser i särskilt boende. Särskilt boende innebär en betydande kostnad för kommunen. Som en del av stadens arbete mot hemlöshet förmedlar koncernen dessutom 25 seniorbostäder per år till SHIS. Målsättningen är att den boende på sikt ska kunna överta hyreskontraktet. Sedan starten 2018 har 87 personer övertagit sina kontrakt.

Utöver de boende i seniorbostäderna och stadens förvaltningar har koncernen även hyresgäster som bedriver olika former av särskilda boenden samt annan verksamhet i de kommersiella lokalerna.

Det finns stora regionala och nationella skillnader i hur särskilt boende organiseras. I Stockholms stad har man valt att huvuddelen av fastigheterna för särskilt boende, där staden är hyresgäst, ägs av Micasa Fastigheter. Detta ger staden rådighet över fastighetsbeståndet och påverkar hur utbud och utveckling av särskilt boende kan planeras långsiktigt. Parallellt finns privata aktörer som äger fastigheter inom vård- och omsorgs- samt LSS-segmentet och hyr ut till både privata vårdgivare och kommunen.

Micasas huvudsakliga uppgift är att hyra ut till Stockholms stad. När staden inte har behov av lokaler eller bostäder riktas uthyrningen mot privata aktörer. Efterfrågan på lokaler är fortsatt hög och koncernen har låga vakansnivåer.

### **Viktiga händelser under 2025**

Micasa Fastigheters har fortsatt fokusera på långsiktigt äga, förvalta och utveckla fastighetsportföljen samt växa genom nyproduktion.

Utifrån stadens äldreboendeplan 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 innehåft, har utgått under året.

Micasa Fastigheter 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.

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.

Koncernen deltar i socialförvaltningens arbete med utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning. Nyproduktion för en friliggande LSS har startats i Husby. Under året förvärvades tomträtterna Tjördalen 7 i Hagsätra samt Stänkskärmen 26 i Örby. Planen är att nyproducera LSS boende på tomterna. Koncernen har även fattat beslut om att köpa ytterligare tre tomträtter för att nyproducera LSS boende, köpen planeras att genomföras under 2026.

Micasa Fastigheter har ett samverkansavtal med Stockholms stad som reglerar villkor och förutsättningar vid uthyrning av verksamhetslokaler. Samverkansavtalet har stor påverkan på koncernens ekonomi. En översyn av avtalet inleddes under året och kommer fortsätta under 2026.

Fastighetsdriften är bolagets största avtalsområde och är indelad i tre geografiska områden. Driftområdet i västerort togs över i egen regi den 1 oktober 2025. Med en egen driftorganisation bedöms förutsättningarna förbättras för lägre driftkostnader, högre kvalitet i leveransen och ökad långsiktighet i skötsel och underhållsplanering. Fast bemanning och minskad personalomsättning förväntas även bidra till ökad kundnöjdhet och möjligheten att erbjuda utökad service till hyresgästerna.

Koncernen säkerställer att EU-förordningen om sanktioner mot Ryssland efterlevs. Inga kopplingar har identifierats direkt eller indirekt till ryska medborgare, fysiska eller juridiska personer, enheter eller organ som är etablerade i Ryssland. Upphandlings- och avtalsmallarna är anpassade för att utesluta framtida kopplingar.

I början av mars tillträdde Katarina Wählin Alm som ny vd för koncernen, efter Maria Mannerholm.

### **Resultat koncernen**

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till -22 (-38) mnkr. Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår till -42 (-49) mnkr.

### **Fastighetsförvaltningens resultat i koncernen**

Nettoomsättningen för perioden uppgår till 1 221 (1 175) mnkr, varav hyresintäkterna utgör 1 187 (1 145) mnkr. Den högre omsättningen är en följd av indexhöjningar på lokalavtalen samt årlig förhandlad höjning avseende bostäderna. Färdigställda projekt och uthyrning avseende seniorbostäder i fastigheterna Dalen 20, Stranninge 1, Edö 1 och Jungfru Lona 2 gör att intäkterna ökar.

Driftnettot uppgår till 498 (443) mnkr. Drift- och underhållskostnader uppgår till -655 (-671) mnkr och fastighetsskatt till -14 (-12) mnkr. Det högre driftnettot förklaras av högre intäktsnivå och lägre kostnader för underhåll. Koncernen har haft högre driftkostnader under året, en förklaring är att fler personer anställts för att kunna leverera enligt koncernens uppdrag. Kostnaderna har ökat för vatten och avfall genom de taxehöjningarna som har varit.

### **Finansverksamhetens resultat i koncernen**

Finansnettot (ränteintäkter och övriga finansiella intäkter minus räntekostnader och övriga finansiella kostnader) uppgår till -149 (-144) mnkr. Den genomsnittliga räntan var 2,72 (2,84) procent.

### **Investeringar**

Årets investeringar uppgår till 694 (685) mnkr. Pågående ej avslutade projekt uppgår till 870 (1 142) mnkr. Under året avslutade projekt uppgår till 964 (403) mnkr.

### **Finansiell ställning i koncernen**

Koncernens egna kapital, inklusive 79,4 procent av obeskattade reserver, var den sista december 1 866 (1 908) mnkr. I förhållande till den totala balansomslutningen ger det en soliditet på 24 (26) procent. Fastighetsbeståndets värde har per årsskiftet värderats till 21 014 (20 386) mnkr. Med beaktande av fastigheternas övervärden minus uppskjuten skatt, blir den justerade soliditeten 67,6 (69,2) procent. Vid utgången av året var låneskulden 5 509 (5 134) mnkr. Skulden finansieras via Stockholms stads finansavdelning. Belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna var vid årets utgång 83 (85) procent. I förhållande till marknadsvärdet på fastigheterna var belåningsgraden 26 (25) procent.



## Flerårsöversikt koncernen

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, mnkr	1 221	1 175	1 112	1 043	1 049
Driftnetto, mnkr	498	443	419	422	482
Resultat efter finansnetto, mnkr	-22	-38	-45	97	403
Realisationsvinster/förluster, mnkr	-	11	-	62	288
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	21 014	20 386	16 672	17 325	18 030
Bokfört värde fastigheter, mnkr	6 806	6 170	6 087	6 192	5 786
Avkastning på totalt kapital, %	2,3	1,5	0,9	2,0	6,6
Rörelseresultat i % av omsättning	10,4	9,0	5,2	12,7	40,0
Direktavkastning, %	2,4	2,2	2,5	2,4	2,7
Soliditet, %	23,6	25,6	27,7	29,6	29,3
Justerad soliditet, %	67,6	69,2	65,7	69,0	70,4

### Nyckeltalsdefinitioner

*Avkastning på totalt kapital:* Rörelseresultat + finansiella kostnader i % av genomsnittlig balansomslutning

*Rörelseresultat i % av omsättning:* Resultat före finansiella kostnader, bokslutsdispositioner och skatt/nettoomsättningen

*Direktavkastning:* Driftnetto/marknadsvärdet

*Soliditet:* Eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver i % av totalt kapital (balansomslutning)

*Justerad soliditet:* Justerat eget kapital + övervärden fastigheter efter skatt i % av balansomslutning efter skatt.

### Påverkansfaktorer

Efterfrågan på seniorbostäder är fortsatt hög, vilket innebär att vakansrisken generellt är låg. Samtidigt innebär omvandling av hela fastigheter att uthyrningsprocessen kan ta längre tid, vilket kräver tidig och tydlig marknadsföring. Koncernen jobbar aktivt med detta i de projekt som färdigställts under året och i de projekt som kommer färdigställas under de kommande åren. Behovet av bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden kvarstår.

Micasa Fastigheter står inför betydande utmaningar kopplade till behovet av att utveckla fastighetsportföljen i takt med Stockholms växande behov av vård- och omsorgsboenden.

Den stadsövergripande äldreboendeplanen visar att behovet av platser förväntas öka med cirka 2 700 platser under de kommande 15 åren. Mot bakgrund av gällande inriktningen att stadens ska tillhandahålla 60 procent av platserna innebär detta att Micasa behöver tillskapa minst 23 nya vård- och omsorgsboenden fram till år 2040.

Erfarenheter från koncernens fem senaste projekt visar att tiden från markanvisning till inflyttning numera uppgår till 11–13 år, vilket innebär en påtaglig risk för förseningar. Detta påverkar både den samlade boendeplaneringen och möjligheterna att genomföra nödvändiga upprustningar i befintligt bestånd.

Flertalet av koncernens fastigheter behöver större underhållsinsatser som kräver evakueringar inom de närmaste åren.

Fastigheterna utvecklas med utgångspunkt från respektive fastighets affärsplan, där hänsyn tas till hyresgästernas behov, tekniska förutsättningar, hållbarhetsaspekter och ekonomiska ramar. Bolagets fastighetsutvecklingsplan anger en tydlig strategisk inriktning för de fastigheter som

bedöms vara långsiktigt viktiga. Planering och förankring sker i nära samverkan med staden i enlighet med den nya samordnade äldreboendeplaneringen (SÄB).

#### *Fastighetskostnader*

Koncernen är känslig för förändringar i avgifter, taxor och tomträttsavgälder. Förändrade tomträttsavgälder kommer att påverka resultatet negativt under kommande år, dock kommer de nya avgälderna att ökas successivt då det sker viss intrappning av avgälderna samt att avtalen löper ut olika år.

#### *Finansiella kostnader*

Koncernen har hög belåningsgrad och är därmed känslig för ränteförändringar. En ränteförändring om en procentenhet motsvarar cirka 55 mnkr i ökade räntekostnader. All finansiering sker via Stockholms stad.

#### *Förändrade legala förutsättningar*

Om det skulle ske förändring av arbetsmiljöröglerna avseende de verksamheter som bedrivs i koncernens fastigheter kan det medföra ett betydande behov av ombyggnad och i vissa fall att fastigheter inte längre kan användas för avsett ändamål.

#### *Investeringsrisker*

Investeringsverksamheten är omfattande och nödvändig för att säkerställa fastigheternas långsiktiga funktion. De stora ombyggnadsprojekten innebär under en period en belastning på koncernens ekonomi, men bedöms vara långsiktigt värdeskapande. Osäkerhet kring byggkostnader och marknadsvärden hanteras genom noggranna investeringsanalyser och uppföljning.

### **Utsikter 2026**

Micasa Fastigheter kommer under 2026 fortsätta att arbeta utifrån stadens äldreboendeplan och koncernens fastighetsutvecklingsplan avseende utbyggnad av vård- och omsorgsboende och plan för utbyggnad av seniorbostäder. Projektportföljen innehåller nyproduktion, större totalupprustningar, hyresgäst Anpassningar, drifttekniska upprustningar och underhåll. Koncernens ökade volym av ombyggnationer kommer att innebära viss påverkan på vakansnivåer då fastigheterna är tomställda under ombyggnadsskedet.

Arbetet fortgår med omvandlingsprojekt i fyra fastigheter. Dessa omvandlingar planeras ge ett tillskott på cirka 340 seniorbostäder och beräknas vara färdigställda mellan 2026 och 2029. Utöver det arbetar koncernen vidare med att tillskapa fler friliggande LSS-boenden utifrån stadens behov.

Micasa fastigheters portföljstrategi ska tydliggöras under året. Huvudinriktningen är att bolaget ska prioritera investering och utveckling av fler vård- och omsorgsboenden och LSS-bostäder samt fortsätta tillskapa fler seniorbostäder men i första hand inom befintligt bestånd.

En stor del av koncernens fastigheter hyrs ut till staden. Samverkansavtalet mellan Micasa och Stockholms stad reglerar hur hyresavtalen ska utformas och hyran sättas. Micasa Fastigheter ska drivas affärsmässigt samtidigt som koncernen ska bidra till att hålla nere stadens kostnader. Samverkansavtalet ska ses över under året för att skapa bättre ekonomiska förutsättningar för genomförandet av kommande investeringar och underhåll.

Arbetet fortsätter med att sänka fastigheternas driftkostnader. Drift västerort i egen regi kommer flytta till nytt driftkontor under inledningen av 2026, fokus under året blir att trimma in den nya organisationen. Koncernen kommer arbeta vidare med att minska energianvändning och öka andelen förnyelsebar energi genom att installera nya solcellsanläggningar. Vidare fortsätter arbetet med cirkulärt byggande i ett flertal byggprojekt och i förvaltning.

Koncernen fortsätter arbeta för att öka tryggheten i och runt byggnaderna med bland annat trygghetsinventeringar och översyn av skalskydd. Insatser kommer även göras för att stärka fastigheternas beredskap för klimatförändringar med extrema värmeböljor, kyla och skyfall. Utredningar tillsammans med expertis och omvärldsbevakning skapar översyn av behovet av reservkraft, energilagring och smarta passiva byggkomponenter för stabil och förutsägbart klimatskydd i byggnader och dagvattenhantering inom kvarteret.

Som beställarorganisation är det viktigt att uppföljningen av upphandlade avtal görs samt kontroll av leverantörernas utförda arbeten. Utveckling av avtalsuppföljning och avtalsförvaltning kommer att fortsätta under året för att ytterligare stärka arbetet kring koncernens upphandlade avtal.

En digital färdplan ska tas fram under året för att tydliggöra bolagets långsiktiga digitala utveckling mot mer datadrivna arbetssätt och möjligheter att skapa mervärden för både medarbetare, hyresgäster och beslutsfattare.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står enligt balansräkningen:

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanserade vinstmedel	1 433 725 448		
Årets resultat	-63 559 912	I ny räkning balanseras	1 370 165 536
	1 370 165 536		1 370 165 536

Vad beträffar moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat och balansräkningar med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

### Micasa Fastigheter i Stockholm AB

BELOPP, tkr 1/1 - 31/12	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter	5,6	1 186 671	1 144 566	1 186 671	1 144 566
Övriga förvaltningsintäkter	6	<u>34 081</u>	<u>30 657</u>	<u>34 081</u>	<u>30 657</u>
<b>Nettoomsättning</b>		<b>1 220 752</b>	<b>1 175 223</b>	<b>1 220 752</b>	<b>1 175 223</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Drift	7	-556 010	-543 181	-556 010	-543 180
Underhåll		-99 333	-127 724	-99 333	-127 724
Tomträttsavgälder	8	-53 573	-49 016	-53 573	-49 016
Fastighetsskatt		<u>-14 027</u>	<u>-12 053</u>	<u>-14 027</u>	<u>-12 053</u>
<b>Driftnetto</b>		<b>497 809</b>	<b>443 249</b>	<b>497 809</b>	<b>443 250</b>
Av- och nedskrivningar	9	<u>-303 461</u>	<u>-310 053</u>	<u>-303 461</u>	<u>-310 053</u>
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-1 026 404</b>	<b>-1 042 027</b>	<b>-1 026 404</b>	<b>-1 042 026</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>194 348</b>	<b>133 196</b>	<b>194 348</b>	<b>133 197</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	10	-40 514	-33 595	-40 514	-33 595
Försälj, utrangering fastigheter o inventarier	11	-26 674	6 482	-26 674	6 482
<b>Rörelseresultat</b>	12, 13	<b>127 160</b>	<b>106 083</b>	<b>127 160</b>	<b>106 084</b>
Övriga ränteintäkter o liknande resultatposter	14	873	1 482	873	1 482
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	<u>-150 309</u>	<u>-145 652</u>	<u>-158 872</u>	<u>-154 670</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-22 276</b>	<b>-38 087</b>	<b>-30 839</b>	<b>-47 104</b>
Koncernbidrag		-	-	8 563	9 016
Överavskrivning		-	-	<u>-26 657</u>	<u>-24 853</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-22 276</b>	<b>-38 087</b>	<b>-48 933</b>	<b>-62 941</b>
Skatter	16	<u>-20 118</u>	<u>-10 486</u>	<u>-14 627</u>	<u>-5 366</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	1,2,3,4	<b>-42 394</b>	<b>-48 573</b>	<b>-63 560</b>	<b>-68 307</b>

## BALANSRÄKNING

### Micasa Fastigheter i Stockholm AB

TILLGÅNGAR, tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	17	6 806 101	6 170 276	6 806 101	6 170 276
Inventarier	18	18 001	13 842	18 001	13 842
Pågående ny- och ombyggnader	19	870 428	1 141 696	870 428	1 141 696
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar dotterbolag	20	-	-	25	25
Uppskjuten skattefordran	21	92 120	45 401	92 120	45 401
Andra långfristiga fordringar	22	<u>437</u>	<u>550</u>	<u>437</u>	<u>550</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 787 087	7 371 765	7 787 112	7 371 790
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hyres- och kundfordringar		10 194	11 926	10 194	11 926
Skattefordran		65 970	67 916	65 970	67 916
Övriga fordringar		35 172	22 420	35 172	22 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	<u>5 277</u>	<u>3 826</u>	<u>5 277</u>	<u>3 826</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		116 613	106 088	116 613	106 088
SUMMA TILLGÅNGAR	1,2,3	7 903 700	7 477 853	7 903 725	7 477 878

## BALANSRÄKNING

### Micasa Fastigheter i Stockholm AB

EGET KAPITAL OCH SKULDER, tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<b>Bundet eget kapital</b>					
Aktiekapital		15 000	15 000	15 000	15 000
Reservfond		14 900	14 900	14 900	14 900
<b>Fritt eget kapital</b>					
Balanserat resultat		1 878 353	1 926 926	1 433 726	1 502 033
Årets resultat		<u>-42 394</u>	<u>-48 573</u>	<u>-63 560</u>	<u>-68 307</u>
<b>Summa eget kapital</b>	24	<b>1 865 859</b>	<b>1 908 253</b>	<b>1 400 066</b>	<b>1 463 626</b>
<b>Obeskattade reserver</b>					
Överavskrivning		-	-	<u>101 931</u>	<u>75 274</u>
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>101 931</b>	<b>75 274</b>
<b>Avsättningar</b>					
Pensionsskuld VD	25	759	4 780	759	4 780
<b>Summa avsättningar</b>		<b><u>759</u></b>	<b><u>4 780</u></b>	<b><u>759</u></b>	<b><u>4 780</u></b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Uppskjuten skatteskuld	26	115 794	48 956	94 796	33 450
Finansiell leasing	27	<u>4 846</u>	<u>1 012</u>	<u>4 846</u>	<u>1 012</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>120 640</b>	<b>49 968</b>	<b>99 642</b>	<b>34 462</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Checkräkningsskuld koncernkonto		5 508 571	5 133 595	5 902 019	5 527 496
Leverantörsskulder		137 288	121 609	137 288	121 609
Skulder till koncernföretag		174 396	160 976	165 833	151 959
Övriga kortfristiga skulder		23 116	14 757	23 116	14 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	<u>73 071</u>	<u>83 915</u>	<u>73 071</u>	<u>83 915</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 916 442</b>	<b>5 514 852</b>	<b>6 301 327</b>	<b>5 899 736</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	1,2,3	<b>7 903 700</b>	<b>7 477 853</b>	<b>7 903 725</b>	<b>7 477 878</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

### Micasa Fastigheter i Stockholm AB

BELOPP, tkr	1/1-31/12	Not	Koncernen		Moderbolaget	
			2025	2024	2025	2024
LÖPANDE VERKSAMHET						
Resultat efter finansiella poster		14, 15	-22 276	-38 087	-30 839	-47 105
Avsättningar			-4 021	364	-4 021	364
Förändring semesterlöneskuld			806	696	806	696
Avskrivningar anläggningstillgångar		9	303 461	310 053	303 461	310 053
Reavinst försäljning av materiella anläggningstillgångar		11	-132	-11 545	-132	-11 545
Utrangering materiella anläggningstillgångar		11	26 806	4 703	26 806	4 703
Betald inkomstskatt			1 946	1 647	1 946	1 647
Kassaflöde från löp verksamhet före för rörelsekap			306 590	267 831	298 027	258 813
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändring kortfristiga fordringar			-12 472	-13 450	-12 472	-13 448
Förändring kortfristiga skulder			400 784	415 911	400 331	418 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten			694 902	670 292	685 886	663 439
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Investering i maskiner och inventarier		18	-40	-1 587	-40	-1 587
Investering i förvaltningsfastigheter		17	-1 295	-23	-1 295	-23
Investering i pågående nyanläggningar		19	-692 902	-683 280	-692 902	-683 280
Erhållen likvid vid försäljn av materiella anl. tillgångar		11	245	15 075	245	15 075
Försäljningskostnader		11	-	-360	-	-360
Kostnadsförda investeringar		19	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-693 992	-670 175	-693 992	-670 175
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Förändring långfristiga fordringar		22	113	-353	113	-353
Amortering finansiell leasing		27	-348	181	-348	181
Kortfristig del av långfristig skuld		27	-675	55	-675	55
Erhållna koncernbidrag			-	-	9 016	6 853
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			-910	-117	8 106	6 736
Årets kassaflöde			0	0	0	0
Likvida medel vid årets början			0	0	0	0
Likvida medel vid årets slut			0	0	0	0



## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

### Micasa Fastigheter i Stockholm AB

#### KONCERNEN

BELOPP, tkr	<u>Aktiekapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa</u>
Ingående balans per 1 januari 2024	15 000	14 900	1 926 926	1 956 826
Årets resultat			-48 573	-48 573
Utgående balans per 31 december 2024	15 000	14 900	1 878 353	1 908 253

BELOPP, tkr	<u>Aktiekapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa</u>
Ingående balans per 1 januari 2025	15 000	14 900	1 878 353	1 908 253
Årets resultat			-42 394	-42 394
Utgående balans per 31 december 2025	15 000	14 900	1 835 959	1 865 859

Antal aktier uppgår till 150 000 med kvotvärde 100 kr

#### MODERBOLAGET

BELOPP, tkr	<u>Aktiekapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa</u>
Ingående balans per 1 januari 2024	15 000	14 900	1 502 033	1 531 933
Årets resultat			-68 307	-68 307
Utgående balans per 31 december 2024	15 000	14 900	1 433 726	1 463 626

BELOPP, tkr	<u>Aktiekapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa</u>
Ingående balans per 1 januari 2025	15 000	14 900	1 433 726	1 463 626
Årets resultat			-63 560	-63 560
Utgående balans per 31 december 2025	15 000	14 900	1 370 166	1 400 066

## **Micasa Fastigheter i Stockholm AB**

### **NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)**

#### **NOT 1**

##### **ALLMÄN INFORMATION**

Moderbolaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB, organisationsnummer 556581-7870, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 1298, 164 29 Kista. Micasa Fastigheter i Stockholm AB upprättar koncernredovisning.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, org.nr 556415-1727, med säte i Stockholm. Koncernredovisning för den största koncern som Micasa Fastigheter i Stockholm AB ingår i upprättas av Stockholms Stadshus AB.

Moderbolaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB har ett helägt dotterbolag, Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, org nr 559255-4025. Dotterbolaget är av administrativ karaktär utan anställda. Om inget annat anges avses hela koncernen Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Koncernens redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

#### **NOT 2**

##### **REDOVISNINGSPRINCIPER OCH VÄRDERINGSPRINCIPER**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3").

El- och värmekostnader samt reparationskostnader från koncernens driftleverantörer periodiseras inte utan tas i den period fakturan inkommer. Kostnaden mellan december och januari skiljer sig inte väsentligt.

##### **Koncernredovisning**

Koncernredovisningen omfattar Micasa Fastigheter och samtliga bolag där moderbolaget vid årsskiftet direkt eller indirekt innehade mer än 50 procent av röstetalet.

Micasa Fastigheters koncernredovisning upprättas enligt förvärvsmetoden. Det innebär att anskaffningsvärdet för aktier i dotterbolag elimineras mot det egna kapitalet som fanns i respektive bolag vid förvärvstillfället. Dotterbolagens intjänade vinstmedel inräknas i koncernens egna kapital endast till den del de intjänats efter den tidpunkt då dotterbolaget förvärvades. I koncernredovisningen behandlas obeskattade reserver till en del som uppskjuten skatteskuld och en del som bundet eget kapital. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för aktier och dotterbolagens egna kapital redovisas som övervärden på byggnader och mark.

Vid upprättandet av förvärvsanalys vid bolagsförvärv beaktas skatteeffekter avseende skillnaden mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde samt underskottsavdrag hänförliga till det förvärvade bolaget. Skatteeffekterna redovisas som uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld.

## **Micasa Fastigheter i Stockholm AB**

### **NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)**

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan bolag i koncernen liksom sammanhängande orealiserade vinster och förluster elimineras i sin helhet.

#### **Intäkter**

Intäkterna består i huvudsak av hyresintäkter.

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottsbetalade hyresintäkter redovisas som förutbetalad intäkt. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

#### **Leasingavtal**

Följande typer av leasingavtal finns;

Avtal gällande bilar redovisas som finansiella leasingavtal vilket innebär att de kapitaliseras.

Tomträtter, tomträttsavgäld är den avgift koncernen betalar årligen för rätten att använda kommunal mark.

#### **Låneutgifter (Räntor etc)**

Räntekostnader redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

#### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

#### **Pensioner**

Koncernen följer pensions- och försäkringsavtalet KAP-KL och AKAP-KR. Detta är en avgiftsamt förmånsbestämd ålderspension.

För avgiftsbestämda planer betalar koncernen fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

## **Micasa Fastigheter i Stockholm AB**

### **NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)**

Vid förmånsbestämda pensionsplaner står koncernen i allt väsentligt riskerna för att ersättningsarna kommer att kosta mer än förväntat och att avkastningen på relaterade tillgångar kommer att avvika från förväntningarna. De förmånsbestämda pensionsplaner som finns innebär att pensionspremier betalas till SPP, varpå dessa redovisas som avgiftsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler.

Till VD utgår, utöver ovanstående, en särskild avgiftsbestämd chefs pension i enlighet med Stockholms stads regler.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### **Inkomstskatter**

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

#### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

#### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur koncernen, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

## **Micasa Fastigheter i Stockholm AB**

### **NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)**

#### **Aktuell och uppskjuten skatt för perioden**

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla bolaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Enligt K3 17.24 får materiella anläggningstillgångar som är av mindre värde eller kan antas ha en ekonomisk livslängd på högst tre år redovisas som kostnad vid det första redovisningstillfället förutsatt att det kan göra motsvarande avdrag enligt Inkomstskattelagen.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

## Micasa Fastigheter i Stockholm AB

### NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)

Byggnader (antal år)

	Bostads- och kontors- fastigheter	Vård-, gruppbo- stads-, vårdcentrals-, skol- och förskolefastigheter
Markanläggning:	20	20
Stomme:	100	50
Tak:	40	30
Fasad:	40/60 (60 år stenfasad)	30
Fönster:	50	20
Badrum:	40	15
Lägenhet:	25	20
Övrigt:	25	10
Rör:	50	20
Vent inkl styr:	30	20
El:	50	20
Hiss:	40	15
Hg-anpassn. lokal:	Enl kontrakt	

Maskiner och andra tekniska anläggningar: 3 år

Inventarier, verktyg och installationer: 5 till 20 år

Nyttjandeperioden för mark och konst är obegränsad och skrivs därför inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Vid ändrad bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde.

Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

### Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

## **Micasa Fastigheter i Stockholm AB**

### **NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)**

#### **Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

De redovisade värdena på tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Samtliga värderingar utförs objektvis. Värderingarna har utförts i enlighet med IVS (International Valuation Standards) och RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors) värderingsstandard. Värderingarna utförs av oberoende extern värderare så som definierad i RICS Red Book.

Vid varje balansdag gör koncernen en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

#### **Fordringar, skulder och avsättningar**

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

#### **Eventualförpliktelse**

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom koncernens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Eventualförpliktelser redovisas i not.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.



## **Micasa Fastigheter i Stockholm AB**

### **NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)**

#### **NOT 3**

##### **HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

Inga väsentliga händelser har uppkommit efter balansdagen.

#### **NOT 4**

##### **UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR**

Koncernen har, genom det externa värderingsinstitutet Newsec, låtit externvärdera fastighetsbeståndet med årsskiftet 2025/2026 som värdetidpunkt. Samtliga värderingar utfördes objektvis. Värderingarna genomfördes genom ortprismetoden och avkastningsmetoden där det slutliga resultatet är en samlad bedömning av dessa metoder. Det åsatta totala långsiktiga direktavkastningskravet bedöms ligga mellan 2,9 och 6,1 procent. Det totala värdet bedömdes uppgå till 21 014 (20 386) mnkr.

##### **Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar**

Vid förmånsbestämda pensionsplaner står koncernen i allt väsentligt riskerna för att ersättningsarna kommer att kosta mer än förväntat och att avkastningen på relaterade tillgångar kommer att avvika från förväntningarna.

<b>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
<b>NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>

**NOT 5****LEASING HYRESAVTAL**

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal

Förfaller till betalning inom ett år	1 024 633	997 738	1 024 633	997 738
Förfaller senare än ett men inom fem år	3 244 225	3 161 265	3 244 225	3 161 265
Förfaller till betalning senare än fem år	5 452 145	6 171 599	<u>5 452 145</u>	<u>6 171 599</u>
<b>Summa leasing</b>	<b>9 721 003</b>	<b>10 330 602</b>	<b>9 721 003</b>	<b>10 330 602</b>

Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	1 177 831	1 135 240	1 177 831	1 135 240
--	-----------	-----------	-----------	-----------

Siffrorna är i 2025 års nivå. Cirka 63 procent av hyreskontrakten hyrs av stadens förvaltningar och merparten av dessa är på 20-åriga kontrakt, inklusive blockförhyrda bostäder.

Bostäder som hyrs direkt av den boende förutsätts kunna lämnas efter tre månader.

**NOT 6****NETTOOMSÄTTNING****Hyresintäkter**

Bostäder	594 554	556 242	594 554	556 242
Lokaler	692 492	672 307	692 492	672 307
Bilplatser m m	<u>1 071</u>	<u>1 092</u>	<u>1 071</u>	<u>1 092</u>
	1 288 117	1 229 641	1 288 117	1 229 641

Avgår outhyrt inklusive ytor under ombyggnad

Bostäder	-37 279	-38 376	-37 279	-38 376
Lokaler	-64 107	-46 639	-64 107	-46 639
Bilplatser m m	<u>-60</u>	<u>-60</u>	<u>-60</u>	<u>-60</u>
	-101 446	-85 075	-101 446	-85 075

<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>1 186 671</b>	<b>1 144 566</b>	<b>1 186 671</b>	<b>1 144 566</b>
----------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Övriga förvaltningsintäkter	34 081	30 657	34 081	30 657
-----------------------------	--------	--------	--------	--------

<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 220 752</b>	<b>1 175 223</b>	<b>1 220 752</b>	<b>1 175 223</b>
------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

**NOT 7****DRIFT**

Fastighetsskötsel	-86 442	-94 095	-86 442	-94 095
Reparationer	-109 589	-108 858	-109 589	-108 858
Taxebundna kostnader				
- Vatten	-24 133	-20 761	-24 133	-20 761
- El/Gas	-43 122	-47 516	-43 122	-47 516
- Sophantering	-29 395	-27 749	-29 395	-27 749
- Uppvärmning	-75 762	-78 602	-75 762	-78 602
Lokala administrationskostnader	-154 237	-134 378	-154 237	-134 378
Övriga driftkostnader	-33 330	-31 221	<u>-33 330</u>	<u>-31 221</u>
<b>Summa drift</b>	<b>-556 010</b>	<b>-543 180</b>	<b>-556 010</b>	<b>-543 180</b>

<b>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
<b>NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>

**NOT 8****AVTALADE FRAMTIDA TOMRÄTTSAVGÄLDER**

Förfaller till betalning inom ett år	58 340	53 378	58 340	53 378
Förfaller senare än ett men inom fem år	260 703	246 038	260 703	246 038
Förfaller till betalning senare än fem år	<u>207 500</u>	<u>210 472</u>	<u>207 500</u>	<u>210 472</u>
<b>Summa tomträttsavgälder</b>	<b>526 543</b>	<b>509 888</b>	<b>526 543</b>	<b>509 888</b>

Tomträttsavgäld för 2025 var 53 573 (49 016). Tomträttsavgäld är en avgift koncernen betalar årligen för rätten att använda kommunal mark. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Vid 2025 års utgång hade Micasa Fastigheter 82 (80) fastigheter upplåtna med tomträtt.

**NOT 9****AV- OCH NEDSKRIVNINGAR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Avskrivningar enligt plan per tillgång**

Byggnader	-290 160	-298 667	-290 160	-298 667
Inventarier	-12 976	-11 206	-12 976	-11 206
Leasing fordon	-325	<u>-180</u>	<u>-325</u>	<u>-180</u>
<b>Summa avskrivningar enligt plan per tillgång</b>	<b>-303 461</b>	<b>-310 053</b>	<b>-303 461</b>	<b>-310 053</b>

**Avskrivningar enligt plan per funktion**

Fastighetskostnader	-302 912	-309 638	-302 912	-309 638
Centrala administrationskostnader	-114	-83	-114	-83
Lokala administrationskostnader	-435	-332	-435	-332
<b>Summa avskrivningar enligt plan per funktion</b>	<b>-303 461</b>	<b>-310 053</b>	<b>-303 461</b>	<b>-310 053</b>
<b>Summa av- och nedskrivningar per funktion</b>	<b>-303 461</b>	<b>-310 053</b>	<b>-303 461</b>	<b>-310 053</b>

**NOT 10****CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER**

Personalkostnader	-27 526	-26 248	-27 526	-26 248
Övrigt	<u>-12 988</u>	<u>-7 346</u>	<u>-12 988</u>	<u>-7 346</u>
<b>Summa centrala administrationskostnader</b>	<b>-40 514</b>	<b>-33 595</b>	<b>-40 514</b>	<b>-33 595</b>

<b>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
<b>NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>

**NOT 11****FÖRSÄLJNING, UTRANGERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Försäljningspris	-	15 075	-	15 075
Försäljningskostnader	0	-360	0	-360
Bokfört värde	0	-3 530	0	-3 530
Utrangeringar	-26 728	<u>-4 703</u>	-26 728	<u>-4 703</u>
<b>Summa försäljning och utrangeringar förvaltningsfastigheter</b>	<b>-26 728</b>	<b>6 482</b>	<b>-26 728</b>	<b>6 482</b>

Bokfört värde	-113	-	-113	-
Utrangeringar	<u>-78</u>	-	<u>-78</u>	-
<b>Summa försäljning och utrangeringar inventarier</b>	<b>54</b>	<b>0</b>	<b>54</b>	<b>0</b>

**NOT 12:1****ANTAL ANSTÄLLDA**

Antal anställda	159	142	159	142
- varav män	67	58	67	58
- varav kvinnor	92	84	92	84

**NOT 12:2****LÖNER OCH SOCIALA KOSTNADER ANSTÄLLDA**

Löner och andra ersättningar	-102 610	-89 005	-102 610	-89 005
Sociala kostnader	-50 370	-50 482	-50 370	-50 482
- varav pensionskostnader	-14 307	-18 179	-14 307	-18 179

**NOT 12:3****LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR FÖRDELADE MELLAN LEDNING OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA**

Styrelse och VD	-1 970	-1 818	-1 970	-1 818
Övriga anställda	-100 640	-87 238	-100 640	-87 238

**Styrelse**

Till styrelseledamöter utgick ett arvode om totalt 417 (333) tkr.

**Verkställande direktör**

Till VD har under året utgått lön med 1 963 tkr. Vid uppsägning av anställningsavtalet gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Om uppsägningen sker från moderbolagets sida utgår ett vederlag. Det ska motsvara antalet månader som anställningen som VD pågått vid tidpunkten för uppsägning, dock maximalt 24 månadslöner inklusive uppsägningstid. Av moderbolagets pensionskostnader inklusive löneskatter utgör VD:s andel 4 779 tkr. Pension utgår enligt AKAP-KR kompletterad med avgiftsbaserad chefs pension vilken redovisas i balansräkningen under avsättningar. För övriga ledande befattningshavare följer uppsägningstider gällande kollektivavtal. Pensioner utgår enligt allmän pensionsplan med riktålder från 67 års ålder.

**Micasa Fastigheter i Stockholm AB****NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)****Koncernen****2025****2024****Moderbolaget****2025****2024**

Micasa Fastigheter följer pensions- och försäkringsavtalet KAP-KL och AKAP-KR. AKAP-KR är en avgifts- samt förmånsbestämd ålderspension. Betalningar görs löpande till avgiftsbestämd ålderspension med 4,5 procent av lönesumman upp till 30 inkomstbasbelopp. På lönedelar över 7,5 inkomstbasbelopp görs även en betalning till förmånsbestämd ålderspension. AKAP-KR är en avgiftsbestämd ålderspension. Betalningar görs löpande med 6 procent upp till 7,5 inkomstbasbelopp och 31,5 procent av lönen över det, upp till 30 inkomstbasbelopp. Pensionskostnaderna belastar resultaträkningen i den takt de intjänas.

**NOT 12:4****KÖNSFÖRDELNING INOM FÖRETAGSLEDNING**

2025-12-31

2024-12-31

2025-12-31

2024-12-31

**OCH STYRELSE**KvinnorKvinnorKvinnorKvinnor

Styrelse ordinarie ledamöter

71%

71%

71%

71%

Styrelsesuppleanter

20%

20%

20%

20%

Övriga ledande befattningshavare

50%

50%

50%

50%

**NOT 12:5****ERSÄTTNING TILL REVISORER**

Arvode för revision E&amp;Y

-692

-612

-692

-612

Revision, RISE Research Institutes of Sweden AB

-63

-61

-63

-61

Förtroendevalda revisorer

-26

-25

-26

-25

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen.

Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen,

styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för

revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

**Not 13****UPPGIFT OM INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM SAMMA KONCERN**

Inköp koncern Stadshus AB

-53 231

-48 141

-53 231

-48 141

Inköp Stockholms stad

-57 426

-53 300

-57 426

-53 300**Summa inköp****-110 657****-101 441****-110 657****-101 441**

Försäljning Stockholms Stad

800 774

760 254

800 774

760 254

Försäljning koncern Stadshus AB

13 10712 75513 10712 755**Summa försäljning****813 881****773 009****813 881****773 009****NOT 14****RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

Ränteintäkter övriga

8731 4828731 482**Summa ränteintäkter och liknande resultatposter****873****1 482****873****1 482**

<b>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</b> <b>NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>NOT 15</b>				
RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER				
Räntekostnader	-158 872	-145 652	-158 872	-154 670
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-158 872</b>	<b>-145 652</b>	<b>-158 872</b>	<b>-154 670</b>
<b>NOT 16</b>				
SKATTER				
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	-20 118	-10 486	-14 627	-5 366
<b>Summa skatter</b>	<b>-20 118</b>	<b>-10 486</b>	<b>-14 627</b>	<b>-5 366</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-22 276</b>	<b>-38 087</b>	<b>-48 933</b>	<b>-62 947</b>
Skatt enligt gällande skattesats	4 589	7 846	10 080	-12 967
Skatteeffekt av intäkter som inte är skattepliktiga	163	294	163	294
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	-32 172	-20 140	-32 172	-20 140
Skillnader skatte och bokförmässig effekt, fastighetsförsäljning	-	-359	-	-359
Övriga effekter förändring temporära skillnader	7 302	1 873	7 302	1 872
<b>Summa skatt</b>	<b>-20 118</b>	<b>-10 486</b>	<b>-14 627</b>	<b>-5 366</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>-90%</b>	<b>-28%</b>	<b>-30%</b>	<b>-9%</b>
<b>NOT 17</b>				
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER				
<b>Byggnader</b>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	9 908 212	9 544 336	9 908 212	9 544 336
Nyanskaffningar under året	1 196	23	1 196	23
Överfört från produktion	944 662	378 763	944 662	378 763
Försäljningar och utrangeringar	-42 277	-14 910	-42 277	-14 910
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 811 793	9 908 212	10 811 793	9 908 212
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 208 740	-3 916 750	-4 208 740	-3 916 750
Årets avskrivning enligt plan	-290 160	-298 667	-290 160	-298 667
Försäljningar och utrangeringar	15 549	6 677	15 549	6 677
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 483 351	-4 208 740	-4 483 351	-4 208 740
<b>Utgående bokfört värde byggnader</b>	<b>6 328 442</b>	<b>5 699 472</b>	<b>6 328 442</b>	<b>5 699 472</b>
Taxeringsvärde byggnader	2 869 063	2 588 289	2 869 063	2 588 289

<b>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</b> <b>NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Byggnadsinventarier</b>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	220 278	198 825	220 278	198 825
Nyanskaffningar under året	99	583	99	583
Överfört från produktion	10 635	20 870	10 635	20 870
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	231 012	220 278	231 012	220 278
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-68 039	-58 669	-68 039	-58 669
Årets avskrivning enligt plan	-10 561	-9 370	-10 561	-9 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 600	-68 039	-78 600	-68 039
<b>Utgående bokfört värde byggnadsinventarier</b>	<b>152 412</b>	<b>152 239</b>	<b>152 412</b>	<b>152 239</b>
<b>Markinventarier</b>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 872	7 862	8 872	7 862
Nyanskaffningar under året	0	-	0	-
Överfört från produktion	8 873	1 010	8 873	1 010
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 745	8 872	17 745	8 872
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 297	-4 697	-6 297	-4 697
Årets avskrivning enligt plan	-2 191	-1 600	-2 191	-1 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 488	-6 297	-8 488	-6 297
<b>Utgående bokfört värde markinventarier</b>	<b>9 257</b>	<b>2 575</b>	<b>9 257</b>	<b>2 575</b>
<b>Mark</b>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	315 990	315 990	315 990	315 990
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	315 990	315 990	315 990	315 990
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>315 990</b>	<b>315 990</b>	<b>315 990</b>	<b>315 990</b>
Taxeringsvärde mark	2 218 561	2 419 124	2 218 561	2 419 124
varav tomträttsmark	1 518 216	1 662 235	1 518 216	1 662 235
<b>Utgående bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>6 806 101</b>	<b>6 170 276</b>	<b>6 806 101</b>	<b>6 170 276</b>
<b>Skattemässigt restvärde byggnader och mark</b>	<b>6 345 927</b>	<b>6 007 895</b>	<b>6 345 927</b>	<b>6 007 895</b>
<b>Verkligt värde byggnader och mark, se not 4</b>	<b>21 014 140</b>	<b>20 385 720</b>	<b>21 014 140</b>	<b>20 385 720</b>



<b>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</b>		<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
<b>NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)</b>		<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>NOT 18</b>					
INVENTARIER					
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde		8 249	8 532	8 249	8 532
Nyanskaffningar under året		4 888	83	4 888	83
varav finansiell leasing av fordon		-4 857	-150	-4 857	-150
Överfört från produktion		-	-	-	-
Avslut leasing av fordon		-280	-366	-280	-366
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		12 857	8 249	12 857	8 249
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-6 482	-6 377	-6 482	-6 377
Årets avskrivning enligt plan		-549	-415	-549	-415
varav finansiell leasing av fordon		-321	-180	-321	-180
Avslut leasing av fordon		168	310	168	310
Utgående ackumulerade avskrivningar		-6 863	-6 482	-6 863	-6 482
KONST					
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde		12 075	8 507	12 075	8 507
Nyanskaffningar under året		9	770	9	770
Överfört från produktion		0	2 798	0	2 798
Försäljningar och utrangeringar		-77	-	-77	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		12 007	12 075	12 007	12 075
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>18 001</b>	<b>13 842</b>	<b>18 001</b>	<b>13 842</b>
<b>NOT 19</b>					
PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER					
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		1 141 696	861 857	1 141 696	861 857
Periodens inköp		692 902	683 280	692 902	683 280
Överfört till färdigställda fastigheter		<u>-964 170</u>	<u>-403 441</u>	<u>-964 170</u>	<u>-403 441</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		870 428	1 141 696	870 428	1 141 696
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>870 428</b>	<b>1 141 696</b>	<b>870 428</b>	<b>1 141 696</b>

**NOT 20**

## MODERBOLAGETS INNEHAV OCH ANDELAR I KONCERNBOLAG

Ingående bokfört värde	-	-	25	25
<b>Utgående bokfört värde</b>	-	-	<b>25</b>	<b>25</b>

Bolagets namn: Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, org nr 559255-4025 med säte i Stockholm.

Kapitalandel 100 %, Rösträttsandel 100 %, antal andelar 25 000 med kvotvärde 1 kr.

<b>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</b> <b>NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>NOT 21</b>				
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN				
Skattemässiga underskott	92 120	45 401	92 120	45 401
<b>Summa uppskjuten skattefordran</b>	<b>92 120</b>	<b>45 401</b>	<b>92 120</b>	<b>45 401</b>
<b>NOT 22</b>				
ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR				
Andel Husbyggnadsvaror HBV förening (702000-9226)	40	40	40	40
Fordran Husbyggnadsvaror HBV förening	<u>397</u>	<u>510</u>	<u>397</u>	<u>510</u>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>437</b>	<b>550</b>	<b>437</b>	<b>550</b>
<b>NOT 23</b>				
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalda leverantörsfakturor	<u>5 277</u>	<u>3 826</u>	<u>5 277</u>	<u>3 826</u>
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>5 277</b>	<b>3 826</b>	<b>5 277</b>	<b>3 826</b>
<b>NOT 24</b>				
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION				
Balanserade vinstmedel			1 433 726	1 502 033
Årets resultat			<u>-63 560</u>	<u>-68 307</u>
<b>I ny räkning balanseras</b>			<b>1 370 166</b>	<b>1 433 726</b>
Antal aktier i moderbolaget uppgår till 150 000 med kvotvärde 100 kr				
<b>NOT 25</b>				
PENSIONSSKULD VD	<b>759</b>	<b>4 780</b>	<b>759</b>	<b>4 780</b>
Avsättning inklusive indexuppräkningsår 2025 uppgår till 249.				
Unde året ianspråktagande uppgår till 4 270.				
Pensionsskulden är avgiftsbaserad. Se även not 12:3.				
<b>NOT 26</b>				
UPPSKJUTEN SKATTESKULD				
Överavskrivningar	20 998	15 506	-	-
Fastigheter	94 796	33 450	94 796	33 450
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>115 794</b>	<b>48 956</b>	<b>94 796</b>	<b>33 450</b>

<b>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</b> <b>NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>NOT 27</b>				
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1012	1343	1012	1343
Kortfristig del av långfristig skuld föregående år	97	152	97	152
Tillkommande skulder finansiell leasing fordon	4 857	-150	4 857	-150
Amortering	-348	-236	-348	-236
Kortfristig del av långfristig skuld	<u>-772</u>	<u>-97</u>	<u>-772</u>	<u>-97</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 846</b>	<b>1 012</b>	<b>4 846</b>	<b>1 012</b>
Förfaller till betalning inom 1 år	772	97	772	97
Förfaller till betalning inom 2-5 år	4 846	1 012	4 846	1 012
<b>NOT 28</b>				
<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>				
Förskottsbetalda hyror	35 726	36 088	35 726	36 088
Personalrelaterade kostnader	13 060	12 765	13 060	12 765
Övriga upplupna kostnader	<u>24 285</u>	<u>35 062</u>	<u>24 285</u>	<u>35 062</u>
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>73 071</b>	<b>83 915</b>	<b>73 071</b>	<b>83 915</b>
<b>NOT 29</b>				
<b>EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH STÄLLDA SÄKERHETER</b>				
Borgensåtagande till Fastigo (Arbetsgivarorganisation)			1 692	1 513
Ställda säkerheter			-	-
<b>Summa eventalförpliktelser och ställda säkerheter</b>			<b>1 692</b>	<b>1 513</b>

En följdfeffekt av koncernens löpande verksamhet är att koncernen blir part i rättsliga processer. Dessutom förekommer tvister vilka inte leder till rättsliga processer. Micasa Fastigheters ledning gör löpande en bedömning av dessa rättsliga processer och tvister och redovisar avsättningar i de fall de bedömer att ett åtagande föreligger och att detta kan bedömas med rimlig grad av säkerhet. För rättsliga processer eller tvister där det för närvarande inte kan fastställas huruvida ett åtagande föreligger eller där det av övriga skäl inte är möjligt att med rimlig grad av säkerhet beräkna beloppet på en eventuell avsättning gör företagsledningen den sammantagna bedömningen att det inte föreligger en risk för betydande påverkan på koncernens finansiella resultat eller ställning. Som ett led i koncernens affärsverksamhet förekommer utöver angivna ansvarsförbindelser garantier för fullgörande av olika kontraktsenliga åtaganden.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Innehållet i denna årsredovisning bestämdes

Maria Mustonen  
Ordförande

Nike Örbrink

Felix Finnveden

Fatemeh Järlström

Christoffer Hökmark

Liso Norrman

Amanda Hansson Åkerlind

Katarina Wåhlin Alm  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

Styrelsen och verkställande direktören för Micasa Fastigheter i Stockholm AB avger härmed följande hållbarhetsrapport och koncernårsredovisning för räkenskapsåret 2025.

## Innehållsförteckning

Hållbarhetsrapport .....	2
Affärsmodell.....	2
Intressent- och väsentlighetsanalys hållbarhet.....	3
Väsentliga hållbarhetsaspekter.....	6
Riskanalys.....	21
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.....	23
Förvaltningsberättelse.....	24
Finansiella rapporter .....	31
Resultaträkning.....	31
Balansräkning .....	32
Kassaflödesanalys .....	34
Rapport över förändring i Eget Kapital.....	35
Noter med redovisningsprinciper .....	36
Underskrifter.....	52

## Hållbarhetsrapport

Detta är bolagets nionde hållbarhetsrapport. Den första publicerades i samband med årsredovisningen 2017. Rapporten följer årsredovisningslagens krav och ger en sammanfattning av bolagets hållbarhetsarbete under 2025.

### Syfte och innehåll

Hållbarhetsrapporten lyfter fram de viktigaste insatserna och resultaten inom bolagets hållbarhetsarbete under året. Fokus ligger på de tre dimensionerna av hållbarhet:

- Miljömässig hållbarhet
- Ekonomisk hållbarhet
- Social hållbarhet

### Upplägg

Rapporten är strukturerad enligt följande:

1. Affärsmodell
2. Intressent- och väsentlighetsanalys hållbarhet
3. Väsentliga hållbarhetsaspekter – En redogörelse för bolagets arbete utifrån prioriterade hållbarhetsaspekter under 2025. I detta avsnitt beskrivs även riktlinjer inom miljö, personal, mänskliga rättigheter och antikorruption, presenterade under respektive område.
4. Riskanalys – En bedömning av risker kopplade till hållbarhetsarbetet och arbete som genomförts för att minska riskerna.

## Affärsmodell

### Affärsmodell, vision, affärsidé och värdegrund

Micasa Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger, anskaffar, bygger och förvaltar Stockholms stads omsorgsfastigheter samt hyresbostäder i form av seniorbostäder.

Visionen för bolaget är ”ett boende att se fram emot”. För att närma sig visionen finns en värdegrund framtagen som grundar sig i orden engagemang, nyfikenhet, omtanke och kompetens (ENOK). Värdegrunden ska ses som ett förhållningssätt som genomsyrar bolagets verksamhet. Micasa Fastigheter ska utmärkas av professionell fastighetsförvaltning där tillgänglighet, trygghet och hållbarhet är viktiga ledord i arbetet.

### Styrning

### Kommunfullmäktige

Micasa Fastigheter är ett kommunalt bolag som ägs av Stockholms stad. Kommunfullmäktige beslutar, utifrån sin roll som ägare av bolaget, om ägardirektiv, bolagsordning och det kommunala ändamålet för bolagets verksamhet.

### Styrelsen




Styrelsen för Micasa Fastigheter i Stockholm AB är politiskt tillsatt av kommunfullmäktige i Stockholms stad. Styrelsen består av sju ledamöter inklusive ordförande samt fem suppleanter.

## Intressent- och väsentlighetsanalys hållbarhet

För hållbarhetsarbetet 2025 togs en intressent- och väsentlighetsanalys fram och beslutades av bolagets ledningsgrupp. I analysen identifierades följande prioriterade intressenter, hur bolagets dialog med intressenterna förs.



Intressenter	Viktiga frågor	Hur förs dialogen
<b>Kunder och hyresgäster</b>	Rimliga hyror, trygga och tillgängliga fastigheter, rent och snyggt.	Kundtjänst, kundundersökning, personlig dialog, trivselråd och husmöten.
<b>Ägare</b>	Genomförande av ägardirektiv, soliditet och god dialog.	Uppföljning av ägardirektiv, samordnings- och bolagsmöten samt styrelsemöten.
<b>Medarbetare</b>	Goda arbetsvillkor, utvecklingsmöjligheter och möjlighet att påverka.	Medarbetarsamtal, informationstillfällen, intranätet och medarbetarenkät.
<b>Leverantörer</b>	Tydliga krav, soliditet och god dialog.	Upphandling, intervjuer, leverantörmöten, avtalsuppföljning och utvärdering.

Utifrån intressent- och väsentlighetsanalysen har 13 områden prioriterats utifrån vilka frågor som är viktiga för bolaget och bolagets intressenter. Nedan beskrivs mål, indikatorer och det arbete bolaget har genomfört inom dessa väsentliga områden under året.

Prioriterade områden	Mål och indikatorer	Arbete under året bolaget och indikatorer
<b>Produktval och föreningar</b> 	Bolaget har nöjda kunder genom att erbjuda attraktiva boendemiljöer och verksamhetslokaler	Beskrivs under rubrikerna goda materialval respektive fastighetsföreningar.
<b>Förnybar energi</b> 	Bolagets ska ha en verksamhet som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar  Indikator om producerad energi	Beskrivs under rubriken förnybar energi.
<b>Energieffektivitet</b> 	Bolagets ska ha en verksamhet som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar  Indikator om energianvändning.	Beskrivs under rubriken energiprestanda.



<b>Resurseffektivitet</b> 	Bolagets ska ha en verksamhet som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar	Beskrivs under cirkulärt byggande och upphandling.
<b>Trygga och prisvärda bostäder</b> 	Bolaget ska vara ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla tillgängliga och trygga fastigheter	Beskrivs under rubriken ekonomi.
<b>Kemikalier och avfall</b> 	Bolaget har nöjda kunder genom att erbjuda attraktiva boendemiljöer och verksamhetslokaler	Beskrivs under avfall och kemikaliehantering.
<b>Avfallsmängder</b> 	Bolagets ska ha en verksamhet som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar	Beskrivs under avfallshantering.
<b>Offentliga upphandlingar</b> 	Bolagets ska ha en verksamhet som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar	Beskrivs under rubriken inköp och upphandlingar.
<b>Klimatanpassning</b> 	Bolagets ska ha en verksamhet som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar	Beskrivs under rubriken klimatanpassning av fastigheter.
<b>Biologisk mångfald</b> 	Bolaget ska vara ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla tillgängliga och trygga fastigheter	Beskrivs under rubriken utemiljö.
<b>Antikorrupktion</b> 	Bolagets ska ha en verksamhet som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar	Beskrivs under rubrikerna antikorrupktion samt inköp och upphandling.

	<p>Bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare och en lärande organisation med kompetenta och engagerade medarbetare</p> <p>Indikator om utbildningsinsatser.</p>	Beskrivs under rubrikerna personalpolicy, organisation, säkerhet och arbetsmiljö, hälsoarbete och bolagets jämställdhetsarbete.
<p><b>Effektivitet, tillförlitlighet och transparens</b></p> 	<p>Bolagets ska ha en verksamhet som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar</p> <p>Bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare och en lärande organisation med kompetenta och engagerade medarbetare</p>	Beskrivs under rubrikerna organisation respektive kvalitetsutveckling.
<p><b>Tillgång till information</b></p> 	<p>Bolagets ska ha en verksamhet som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar</p>	Beskrivs under rubriken tillgång till information och informationsredovisning.

## Väsentliga hållbarhetsaspekter

### Miljömässig hållbarhet

Micasa Fastigheter i Stockholm AB har en långsiktig förvaltning och utveckling av sina fastigheter, där god inomhusmiljö och minskad negativ påverkan på omgivande miljö är prioriterade frågor.

Med miljöfrågorna i fokus utgår Micasa Fastigheters arbete från företagets påverkan på sin omgivning och dess möjligheter att förbättra sin insats inom dessa områden. Till grund för detta görs en energi-, miljö- och intressentanalys för verksamheten där bolagets beröringspunkter inom olika områden värderas och prioriteras. Genom dessa tas hänsyn till de områden där bolaget har störst påverkan eller påverkansmöjlighet, krav enligt lagstiftning eller standard, ägarkrav eller kundönskemål.

#### Bolagsmål:

Bolaget har nöjda kunder genom att erbjuda attraktiva bostadsmiljöer och verksamhetslokaler

Micasa Fastigheters ägare, Stockholms stad, har i sitt miljöprogram med tillhörande handlingsplaner satt upp mål för staden som även påverkar bolagets prioriteringar. Till det kommer den nya årsredovisningslagen (*EU:s CSR-direktiv*) som genom krav från moderbolaget Stockholm Stadshus AB innebär anpassningar i verksamheten.

Ett av stadens större åtaganden är att halvera sin klimatpåverkan kopplat till konsumtion. Bolaget har därför målsättningen att börja redovisa sina klimatutsläpp inom alla de tre GHG scopen. Målsättningen är att halvera utsläppen till 2030 jämfört med 2021, en totalt reduktion med 15 500 ton.

### Miljö- och energipolicy

Bolagets miljö- och energipolicy syftar till att medvetandegöra bolagets ställningstaganden för ökad miljö- och energiprestanda, ständigt förbättringsarbete och långsiktighet. Policyn utgör bas för organisationens miljömål, handlingsplaner och åtgärder.

#### Bolagsmål:

Bolagets ska ha en verksamhet som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar

### Energiprestanda

Bolagets arbete med energieffektiviseringar har fortsatt i samarbete med upphandlade driftleverantörer samt under året övertagandet av en tredjedel av fastighetsdriftsorganisationen till en intern drift. Fokus på driftoptimering har visat resultat genom lägre energianvändning.

Det löpande arbetet med energibesparande åtgärder genomförs inom planerat underhåll och de ombyggnadsprojekt som pågår. Genom kontinuerliga underhållsåtgärder eftersträvas en stabil och långsiktig minskning av både fastighetsrelaterad energi och hyresgästsrelaterad energianvändning. Det är också på detta sätt som stadens mål att minska energianvändningen med tio procent under mandatperioden hanteras. I samband med alla ombyggnadsprojekt ses möjligheterna för energibesparande investeringar över.

Målsättningen för året var en reduktion av energianvändningen till 114,24 kWh/kvm A-temp och utfallet blev 111,76 kWh/kvm A-temp, enligt Boverkets definition och beräkningsmodell för energi.

Micasa Fastigheters energihandlingsplan utgår från energikartläggning av bolagets fastigheter. Det löpande arbetet med energibesparande åtgärder genomförs sedan inom det planerade un-

derhållet och de ombyggnadsprojekt som pågår. Kartläggningar i enlighet med lagen om energikartläggningar i stora företag har utförts i flera fastigheter under året, enligt plan. Syftet med kartläggningarna är att ta fram kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder.

### *Förnyelsebar energi*

Utifrån Stockholm stads mål att öka andelen förnyelsebar energi har arbetet med att installera nya solcellsanläggningar fortlöpt. Under 2025 har tre nya solcellsanläggningar färdigställts på fastigheterna Edö 1, Dalen 20 och Vasen 3.

Under året har Micasa Fastigheter haft som mål att producera 510 MWh, utfallet blev 458 MWh. Det lägre utfallet beror på tekniska problem i några av anläggningarna samt en reparation som inte kunnat utföras. Systemen förväntas vara återställda till normal drift till nästa solsäsong.

### *Avfallshantering*

Micasa Fastigheter arbetar för att erbjuda sina hyresgäster en tydlig och hållbar avfallshantering. Skyltning sker successivt i avfallsutrymmen tillsammans med entreprenör. Under 2025 har arbetet fortsatt med att stärka och förtydliga ansvarsfördelningen mellan bolaget och våra hyresgäster, med ökad stöttning till både lokal- och direkthyresgäster.

Inventering av avfallsutrymmen och fraktioner pågår och det pågående pilotprojektet med sensorer för att mäta avfallsmängder har fortsatt under året. Resultaten visar variationer, bland annat när kärl inte ställs tillbaka på avsedd plats, vilket ger viktig information för uppföljning gentemot våra ramavtalade entreprenörer. Klisterlappar med piktogram har delats ut till verksamheter i samråd med miljöförvaltningen.

### *Cirkulärt byggande*

Cirkulärt byggande har varit i fokus även under 2025. Byggprojekt som startades under året har genomfört en inventering av material och produkter som är lämpliga att återanvändas. Identifierade produkter kan återanvändas inom projektet eller lagras i en återbrukshubb för framtida projekt.

Micasas Fastigheters nybyggnationsprojekt Ånn 7 har projekterats med fokus på återbruk. En återbruksinventering identifierade produkter som är möjliga att återanvända i projektet eller i framtida projekt. Listan med produkter har sedan varit tillgänglig för alla discipliner så att återbruk bearbetats in i bygghandlingar. Inför rivning demonterades produkterna och en slutbedömning gjordes om produkters skick och funktionalitet. Det som sedan var möjligt att återanvända har transporterades till bolagets återbrukshubb i Blackeberg i väntan på återmontering under produktionen. Micasa Fastigheters återbruksprocesser i samband med nybyggnationsprojekt kommer att utvärderas och uppdateras med erfarenheterna från projektet Ånn.

Bolaget ska fortsätta arbetet med effektiv avfallshantering, minimering av avfall och återbruk under 2026 och en målsättning är att ytterligare utöka samarbetet och erfarenhetsöverföringen med de andra bolagen inom Stockholms stad. Dessutom förväntas den stadsgemensamma återbrukshubben komma igång och kunna bidra till ett effektivare återbruk med större utbud.

### *Miljöcertifiering av byggnader*

Micasa Fastigheter har målsättningen att nyproducerade byggnader ska certifieras enligt Miljöbyggnad, med totalbedömningen "silver". Större ombyggnationsprojekt projekteras även de enligt Miljöbyggnad för ombyggnad, med den betygsnivå som är passande för den specifika fastigheten och dess förutsättningar. Under 2025 har alla relevanta projekt flyttat till den nya manualen, Miljöbyggnad version 4.

Arbetet visar att insatserna bidrar till sänkt energianvändning, en sund inomhusmiljö för våra hyresgäster och i stort en mer hållbar fastighet.

### *Transporter*

Micasa Fastigheters fordonsflotta om åtta bilar består av elbilar och har utökats i samband med övertagandet av egen intern drift. Det totala antalet fordon består numera av 18 stycken elbilar.

För transporter och fordon i Micasa Fastigheters olika entreprenader har kravställningsnivån vid upphandling skärpts och insamling av data från pågående entreprenader sker där så är möjligt med ett visst intervall. Kontroller gällande alkolås sker och även striktare krav gällande däck följs upp. Upphandlade transporter ska vara fossilfria senast 2030.

För att minska behovet av medarbetares resor till och från kontoret i Husby nyttjas elektroniska nyckelskåp som placerats på två av bolagets fastigheter i söderort, samt SL-kort finns att lånas vid behov.

Under året har ett nytt övergripande avtal tecknats med Stockholm Parkering, vilket skapar bättre förutsättningar för en mer samlad utbyggnad av bolagets laddinfrastruktur. Utbyggnad har under året skett utifrån identifierade behov och planeras att intensifieras under kommande år. Åtta procent av bolagets parkeringsplatser är numera utrustade med laddinfrastruktur.

### *Goda materialval*

Under 2025 har fokus legat på att bättre kontrollera produktval inom fastighetsdrift och mindre entreprenader. Arbetet med detta prioriterade område kommer att fortgå även under 2026. Diskussioner och utbildning med projektledare samt planering för uppdateringar av bolagets materialkrav pågår. Uppdaterade materialkrav, tillsammans med övriga byggande systerbolag i koncernen, väntas bli färdiga under 2026.

### *Kemikalier*

Bolaget nyttjar Byggvarubedömningen för att säkerställa miljö- och hälsomässigt bra material- och produktval. Byggvarubedömningen används också som verktyg och loggbok, för att dokumentera vad som byggs in i husen.

Bolaget kontrollerar även produkter som används vid utbyte och underhåll i befintliga byggnader genom Byggvarubedömningen.

### *Fastighetsföreningar*

Radonfrågan har varit i fokus även under 2025 och mätningarna börjar nu komma ikapp med kraven och ordningen i bolagets system för hantering av radonfrågor har förbättrats. Prioriteringsplanen för mätning följs i det planerade underhållet och fortsatt arbete med att skapa ordning kommer att pågå även 2026 innan hanteringen förväntas fungera enligt rullande schema.

Som vanligt genomförs materialinventeringar i ombyggnadsprojekt innan genomförande för att undvika arbete i olämpliga material.

### *Klimatanpassning av fastigheter*

Bolaget arbetar aktivt med inventering, planering och anpassning av fastigheterna utifrån ny klimatdata och klimatförändringar med påföljande klimatrisker.

De klimatrisker som föreligger i fastighetsförvaltningen är framförallt konsekvenser av långvarig värmebölja samt skyfall.

### *Hantering av värmebölja*

I bolagets strategi för värmeböljor är fokus på åtgärder för att minska påverkan på inomhusklimat av en värmeböljas effekter i såväl nyproduktion, vid renovering och i förvaltning.

Bolaget har genomfört projekt och åtgärder i fastigheter enligt prioritering för underhåll. Åtgärderna har framförallt bestått i att monterat solskyddslösningar, säkerställa skugga i utemiljön och säkerställa befintlig ventilation.

Informationsmaterial till hyresgäster har förmedlats med tips om hur konsekvenser av värmeböljor kan minskas. Under året har vi utvärderat pilotprojekt för lokal kylutrustning i gemensamhetslokaler, en dialog med verksamheterna pågår för att de själva ska kunna minska negativ påverkan. Arbetet fortsätter med att göra åtgärder som solskyddsfilm, ta bort handukstorkar på VVC-kretsar. En fortsatt dialog med hålls med stadsledningskontoret och stadsdelsförvaltningarna om kostnader för att installera fjärrkyla i de fall detta är praktiskt möjligt.

### *Hantering av skyfall*

En uppdaterad kartläggning av skyfallskonsekvenser och en utökad risk och sårbarhetsanalys för äldreboenden i staden har använts vid planering och prioritering av kommande åtgärder. Kartläggningen har dock inte inneburit några större förändringar.

Åtgärder som backventiler i avlopp, åtgärder i utemiljön, utökning av pumpgröpar och ”fördröjningsmagasin” har tidigare genomförts i de mest utsatta fastigheterna med gott resultat. Dialog kring skyfallsfrågor förs fortsatt med andra fastighetsägare och Stockholm Vatten och Avfall för att samordna frågor för större riskområden. I övrigt hanteras, prioriteras och genomförs åtgärder i ordinarie planerat underhåll.

### *Utemiljö*

#### *Stärkt biologisk mångfald*

Micasa Fastigheter har ett uttalat fokus på sina utemiljöer. De är viktiga för våra boendes rekreation, samhörighet och hälsa. De är också en del av de stadsnära grönytor som huserar växter och djur i innerstaden. För att öka den biologiska mångfalden släpps det upp ängsytor med särskilda skötselrutiner på vissa fastigheter.

Under 2025 har vi utökat antalet ängsytor och även storleken på de befintliga. På vissa fastigheter har vi släppt upp befintliga bruksgräsmattor till så kallat långgräs för att gynna den biologiska mångfalden.



Fler odlingslådor har placerats ut för att fler av våra boende ska få möjlighet till egen odling.

Under året har bolaget deltagit i trafikkontorets arbete med att ta fram en trädpolicy för Stockholms stad.

### *Dagvattenhantering*

I projekteringen av våra större ombyggnationer och nyproduktioner ses dagvattenhanteringen över. Hårdgjorda ytor behövs för att bibehålla en tillgänglig utemiljö för de boende men ytvattningen styrs mot planteringsytor som möjliggör fördröjning, rening och infiltration.

För att kunna använda regnvattnet för vattning av de boendes odlingsytor och våra blomsterurnor har regnskördare planerats in i samband med projektering av större ombyggnationer.

Så kallade gröna tak som bidrar till fördröjning av regnvatten har upprustats och nya har planerats in i våra större projekt.

### *Cirkularitet och återbruk*

Under året har vi fortsatt arbeta med återbruk i utemiljön. Utemöbler renoveras och vid de större projekten återanvänds möbler, markmaterial och annan utrustning i så stor utsträckning som möjligt. I de fall utrustningen inte kan återanvändas på aktuell fastighet går den vidare till andra lämpliga platser inom vårt fastighetsbestånd.

## **Ekonomisk hållbarhet**

### *Policy och styrande dokument*

Utifrån ekonomisk hållbarhet finns ett antal policydokument och andra styrande dokument varav stadens budget är det mest övergripande styrdokumentet. Budgeten beskriver bolagets uppdrag samt fastställer vissa grundläggande principer för bolagets verksamhet. Utöver det finns en rad lagar som styr bolagets verksamhet såsom årsredovisningslagen, bokföringslagen och aktiebolagslagen.

En finanspolicy finns framtagen för kommunkoncernen inom Stockholms stad och en för Stockholm Stadshus AB. Policydokumenten tydliggör mål, riktlinjer och regler för finansverksamheten.

Andra viktiga dokument inom området är bolagets delegationsordning och attestinstruktion samt arbetsordningen för Micasa Fastigheter.

### *Ekonomi*

Micasa Fastigheter utgör en del av Stockholms stads och stockholmarnas samlade tillgångar och ska därför bedrivas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt som kommer stadens invånare till del. Bolagets huvuduppdrag är att tillhandahålla och utveckla bostäder och lokaler för stadens verksamheter, med särskilt fokus på vård- och omsorgsboenden, LSS-bostäder och seniorbostäder.

Hyresgästerna är en av bolagets viktigaste intressenter och rimliga boendekostnader är ett prioriterat område. Hyrorna för bostadsbedömda bostäder i vård- och omsorgsboenden, servicehus och LSS-boenden förhandlas med Hyresgästföreningen och bostäderna hyrs ut till staden, som i sin tur hyr ut dem i andra hand till de boende. Seniorbostäder förmedlas via Bostadsförmedlingen i Stockholm och hyrorna förhandlas även här med Hyresgästföreningen. För att möjliggöra överkomliga boendekostnader är det viktigt att bolaget kan erbjuda bostäder i fastigheter med varierande ålder och standard, anpassade för hyresgäster med olika ekonomiska förutsättningar.

Bolaget är organiserat som en beställarorganisation och uppföljning av upphandlade avtal samt kontroll av leverantörernas arbete sker på ett strukturerat och systematiskt sätt. Fastighetsdriften är bolagets största avtalsområde och är indelad i tre geografiska områden. Under 2025 togs driftområdet i västerort över i egen regi från den 1 oktober. Övertagandet har inneburit ett omfattande initialt arbete men bedöms på sikt bidra till lägre driftkostnader, förbättrad leverans kvalitet och ökad långsiktighet i skötsel och underhållsplanering. Fast bemanning, minskad personalomsättning och ökad närhet till verksamheten förväntas även bidra till ökad kundnöjdhet och möjlighet att erbjuda utökad service till hyresgästerna.

För att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi upprättar bolaget långsiktiga ekonomiska planer för intäkter och kostnader. Då verksamheten i huvudsak finansieras genom hyresintäkter är det viktigt att kostnadsutvecklingen hålls på en jämn och förutsägbar nivå. På så sätt kan bolaget uppnå målet att vara långsiktigt självfinansierat. Bolaget följer kontinuerligt upp fastigheternas ekonomiska och tekniska status samt bedömer det långsiktiga behovet av respektive fastighet. Ett antal byggnader – främst från 1980-talet – står inför omfattande upprustningsbehov under de kommande åren. För dessa fastigheter krävs en samsyn inom staden kring långsiktigt behov och strategisk betydelse. Utvecklingen följs bland annat upp genom nyckeltalen direktavkastning och soliditet.

Fastigheternas utveckling är av avgörande betydelse för bolagets långsiktiga ekonomi, då fastigheternas skick och uthyrningsgrad utgör grunden för intäkterna. Fastighetsutvecklingsplanen ger bolaget förutsättningar att prioritera rätt investeringar och säkerställa att fastigheterna även fortsättningsvis kan hyras ut till bolagets målgrupper. Tillsammans med en effektiv förvaltning bidrar detta till att utveckla fastigheternas värden, vilket följs upp genom indikatorn marknadsvärde per kvadratmeter.

Investeringar är också viktiga ur ett hållbarhetsperspektiv. Ombyggnationer kan förbättra fastigheternas miljöprestanda genom energieffektivisering, mer hållbara materialval och effektivare driftlösningar jämfört med äldre tekniska system. I nyproduktionsprojekt har bolaget möjlighet att påverka utformning, materialval och tekniska lösningar för att skapa fastigheter med god förvaltnings- och driftsekonomi över tid. Investeringarna utgör även ett centralt fokusområde i bolagets antikorrupsionsarbete genom de upphandlingar som genomförs och de avtal som tecknas.

Den svagare konjunkturen i Sverige har påverkat bygg- och fastighetssektorn, bland annat genom högre räntekostnader och ökade byggkostnader. Även om kostnadsökningarna har avtagit jämfört med tidigare år ligger nivåerna fortsatt historiskt högt. Som en långsiktig fastighetsägare har bolaget kunnat fortsätta genomförandet av prioriterade projekt trots marknadens nedgång.

Indikator	Resultat 2025	Resultat 2024
Marknadsvärde/kvm	31 230	30 196
Soliditet	24	26
Direktavkastning	2,4	2,2
Driftnetto/kvm	740	657

### *Kvalitetsutveckling*

Bolaget har under året fortsatt arbetet med att utveckla och beskriva arbetssätt inom bolaget. Ledningssystemet är certifierat för miljöledning utifrån ISO 14 001 och energiledning utifrån ISO 50 001, vilket innebär intern och extern granskning av systemet och ständigt arbete för att utveckla och förbättra bolagets arbetssätt och rutiner.

Under året har bolaget bland annat arbetat med att sammanställa pågående förbättringsprojekt på en gemensam plattform. Bolaget har arbetat med att stärka struktur- och kultur kring innovation inom bolaget, där bland annat ett innovationsråd har fortgått för att främja innovationsarbetet inom bolaget. Ett större arbete har även pågått för att utveckla bolagets process kring projektavslut.

En digital färdplan ska tas fram under 2026 för att tydliggöra bolagets långsiktiga digitala utveckling mot mer datadrivna arbetssätt och möjligheter att skapa mervärden för både medarbetare, hyresgäster och beslutsfattare.



### *Antikorrupption*

Micasa Fastigheters ambition är att medvetet arbeta mot korruption genom att ta ansvar för att bolagets anställda ska vara medvetna om sina rättigheter och skyldigheter. Bolagets resurser ska användas till nytta för samhället i stort. Bolagets arbete utgår från Näringslivskoden som är framtagen av Institutet Mot Mutor (IMM).

Bolagets uppförandekod tydliggör det agerande bolaget förväntar sig av sina medarbetare, styrelse och leverantörer. Koden rör områden som affärsetik, samhällsengagemang, bolagskultur och miljöansvar. Som ett led i arbetet med uppförandekoden har bolaget en visselblåsarfunktion för externa parter och anslutit sig till stadens visselblåsarfunktion för sina medarbetare. I dessa finns möjlighet att rapportera in avvikelser mot uppförandekoden. Avvikelser hanteras i enlighet med fastlagd rutin.

Sedan 2020 är bolaget medlem i Rättvist byggande för att på ett proaktivt och strukturerat sätt motverka ekonomisk brottslighet, illegal arbetskraft och oegentligheter på byggarbetsplatser. Inom ramen för detta har kontroller skett av entreprenörer och på byggarbetsplatser.

Indikator	Resultat 2025	Resultat 2024
Andel genomförda informationsinsatser om bolagets riktlinjer kring mutor och representation	3	3

### *Inköp och upphandling*

Micasa Fastigheter omfattas av lagen om offentlig upphandling, LOU. Inköpsenheten är Micasa Fastigheters experter och ska säkerställa att inköp och upphandlingar sker i enlighet med gällande lagstiftning och stadens riktlinjer. Inköpsenheten ansvarar för planering och genomförande av samtliga upphandlingar inom bolaget. Under 2025 har Micasa Fastigheter fortsatt sitt arbete med avtalsuppföljning och avtalscontrollern har bland annat utfört utbildningar med avtalsägare och avtalsförvaltare. Bolaget har även gjort flertalet extra kontroller av sina leverantörer i enskilda frågor, exempelvis fördjupad fakturakontroll samt om eventuell koppling till Ryssland.

Inköpsenheten har genomfört 16 annonserade upphandlingar under 2025. Upphandlingar har bland annat skett avseende ramavtal för markskötsel, flyttjänster, takarbeten, konsulter för projektstöd, fastighetstransaktion och brandkonsult. Vidare har Micasa Fastigheter handlat upp entreprenörer för nyproduktion av kv. Trossen, tillagningskök kv. Köpenhamn samt ombyggnad av kv. Tunet.

Direktupphandlingar genomförs av verksamheterna med stöd av inköpsenheten. Fastställd rutin finns för att säkerställa att tillgänglig konkurrens nyttjas. Utöver egna upphandlingar så nyttjas de gemensamma avtal som stadens serviceförvaltning, bolag inom koncernen, HBV (medlemsförening) och Adda har upprättat.

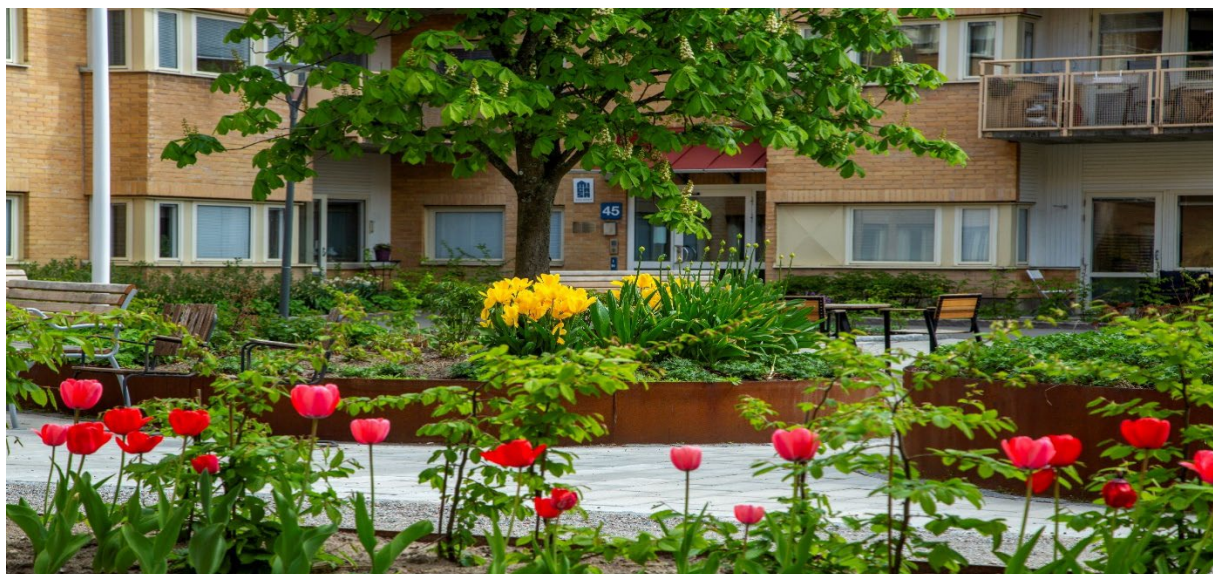
LOU fastställer också ett antal grundprinciper såsom likabehandling, icke-diskriminering, transparens, proportionalitet samt ömsesidigt erkännande och Micasa Fastigheter utgår ifrån dessa grundprinciper i sitt upphandlingsarbete. I Micasa Fastigheters upphandlingar finns alltid sociala och miljömässiga krav inarbetade.

Indikator	Mål 2025	Resultat 2025	Resultat 2024
Byggvarubedömningens kriterier ställs som krav vid relevanta upphandlingar	100 %	100 %	100 %

*Tillgång till information och informationsredovisning*

Micasa Fastigheter som kommunalt bolag omfattas av offentlighetsprincipen. Huvudregeln är att allmänna handlingar är offentliga. Det innebär att handlingar måste hållas ordnade och vårdas. I bolagets hanteringsanvisningar framgår hur informationen ska hanteras, vad den sparas och om den ska diarieföras. Bolagets ärende- och dokumenthanteringssystem (diarium) heter eDok och är ett stadsgemensamt system. I bolagets arkivpolicy fastslås ansvaret för hantering av allmänna handlingar.

Vid begäran om utlämnande av allmän handling så registreras begäran i eDok. Begäran ska hanteras skyndsamt. Det är handläggaren som ansvarar för att informationen tas fram och prövar om handlingen kan lämnas ut. Beslut om avslag för utlämnande är delegerat till VD eller avdelningschefen för verksamhetsstöd. Vid nekande informerar bolaget alltid om rätten till ett skriftligt avslagsbeslut. Bolaget tar ut en avgift för kopior enligt beslut i kommunfullmäktige och i Micasas styrelse.



### **Social hållbarhet**

Den sociala hållbarheten utgör ett viktigt fundament i bolagets affärsidé, att erbjuda välskötta, trygga och tillgängliga bostäder för stadens äldre, personer med funktionsnedsättning och till stadens prioriterade grupper.

Nedan kan du läsa mer om bolagets insatser, till exempel att tillhandahålla lokaler för aktivitetscenter, erbjuda boenden åt äldre hemlösa samt genomföra insatser för att stärka tryggheten och tillgängligheten vid bolagets fastigheter. Micasa Fastigheter följer FN:s definition av mänskliga rättigheter och arbetar med detta utifrån åtgärderna som beskrivs i detta avsnitt.

För att stärka bolagets arbete inom social hållbarhet ger bolaget fortsatt sina anställda möjligheten att använda åtta arbetstimmar om året till volontärarbete. Utöver initiativ från medarbetarna själva har även bolaget anordnat olika volontäraktiviteter.

Bolagets engagemang i arbetsmarknadsinsatser har fortgått för att hjälpa personer som hamnat långt ifrån arbetsmarknaden men även genom att ta emot sommarjobbare och praktikanter från såväl gymnasium, yrkeshögskolor samt Tekniskprången.

### *Trygghet och social gemenskap*

I Micasa Fastigheters seniorbostäder finns ett väl genomtänkt och beprövat koncept där bland annat möjlighet till social gemenskap är en viktig aspekt för att bidra till trivsel och trygghet.

Utgångspunkten är att det alltid ska finnas tillgång till lokaler för social gemenskap som möjliggör ett aktivt liv och bolaget ger också stöd för att bilda och hålla samman trivselsråd för att öka gemenskapen inom boendet. Trivselsråden bidrar till att bryta ofrivillig ensamhet och social isolering och utgör därmed en ytterligare trygghetsfaktor för bolagets seniorhyresgäster. Kundförvaltare erbjuder också olika former av trygghetsskapande stöd till hyresgästerna och anordnar regelbundet aktiviteter. Under sommaren 2025 anordnade även sex unga aktivitetsledare en mängd aktiviteter tillsammans med seniorhyresgästerna i ett antal seniorbostäder under ett par veckor. Detta var mycket uppskattat bland hyresgästerna, varför bolaget har beslutat att fortsätta med det framöver och då även utöka perioden med flera veckor.

Vid majoriteten av bolagets seniorbostäder finns därutöver tillgång till aktivitetscenter som drivs av respektive stadsdelsförvaltning och är en öppen träffpunkt för såväl seniorhyresgäster som för andra äldre som bor i ordinärt boende. Bolaget för vid behov en dialog med stadsdelsförvaltningarna kring möjligheten att tillskapa aktivitetscenter där det i dagsläget saknas

och aktivitetscenter planeras in i bolagets kommande nyproduktion och omvandling till seniorbostäder.

#### *Utemiljö utifrån social hållbarhet*

Social hållbarhet är bland annat förknippat med samvaro, trygghet och trivsel. På flera av bolagets fastigheter finns boulebanor som skapar en trevlig gemenskap för de boende. Underhåll av befintliga banor har genomförts och fler boulebanor planeras. I samtliga fastigheter ges möjlighet att vistas och umgås utomhus både genom att röra sig i utemiljön samt i tillgängliga utemöbler.

Odlingsmöjligheter i upphöjda odlingsbäddar finns på flera håll inom fastighetsbeståndet för att gynna den sociala samvaron och upplevelsen av odling. Micasa Fastigheter har genomfört underhåll med påfyllning av jord. De boende sköter odlingen. I flera fastigheter med seniorbostäder finns trädgårdsgrupper som har en kontinuerlig dialog med bolagets trädgårdsförvaltare där de ges möjlighet att påverka och komma med önskemål.

	Resultat 2025	Resultat 2024
Utemiljöindex	88,6 %	89,1 %

#### *Trygghet och säkerhet*

Trygghetsarbetet är en prioriterad fråga för Micasa Fastigheter. Det är viktigt att de boende kan känna sig trygga i och runt bolagets fastigheter. Därför arbetar bolaget systematiskt med att stärka tryggheten genom bland annat trygghetsronderingar och upprustning av utemiljöer.

	Mål 2025	Resultat 2025	Resultat 2024
Trygghetsindex	85 %	85,2 %	84 %

På uppdrag av S:t Erik Försäkring genomförs ett antal riskbesiktningar varje år i bolagets fastigheter. I riskbesiktningen följs bland annat att bolaget följer de försäkringsregler som gäller i försäkringsbrevet och att bolaget uppfyller myndighetskrav.

#### *Brandskyddsarbete*

Som en del av företagets systematiska brandskyddsarbete genomförs kontinuerliga inspektioner, provning och underhåll av brandskyddsutrustning samt brandförebyggande åtgärder. Kontroll och utvärdering av brandskyddsarbetet utförs regelbunden för att säkerställa att det är effektivt och att eventuella brister åtgärdas. Dessutom genomförs årliga revisionsbesiktningar av brand- och sprinkleranläggningar samt kontroll av tekniska brandskyddet och brandskyddsutrustning i samtliga fastigheter för att säkerställa att samtliga system fungerar med hög tillförlitlighet och uppfyller gällande krav.

## *Tillgänglighet*

### *Tillgänglighetsprogram*

Bolaget har ett framtaget tillgänglighetsprogram som utgår från Stockholms stads program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Bolagets program har tre mål:

- Att alla ska kunna använda och förflytta sig i bolagets fastigheter
- Att alla ska kunna arbeta i verksamheten på samma villkor
- Att alla ska kunna ta del av information och kunna kommunicera med Micasa Fastigheter utifrån sina egna förutsättningar

Tillgänglighetsprogrammet styr bolagets arbete i tillgänglighetsfrågor. Bolaget har en tillgänglighetsansvarig som samordnar bolagets arbete gällande tillgänglighetsfrågor. Bolagets tillgänglighetsarbete följs upp inom ramen för bolagets ordinarie uppföljning tertialvis.

### *Tillgänglighetsarbete*

Micasa Fastigheters byggnaders tillgänglighet beskrivs på [www.micasa.se](http://www.micasa.se) för att besökare ska kunna avgöra vilken typ av tillgänglighet som erbjuds.

Tillgänglighet granskas och bevakas under projektering, granskningar har genomförts vid ett tiotal projekt under året. Projekteringsanvisningar för tillgänglighet har uppdaterats gällande enskilda bostaden, nya utförandebeskrivningar och projekteringsanvisningar gällande skyltning har tagits fram under året. Samverkansmöten har genomförts med systerbolagen gällande tillgänglighet och med stadens nätverk för tillgänglighetsfrågor.

Bolaget har deltagit i stadens funktionshindersråd under året. Rådet ska stödja och ge råd i bolagsstyrelsernas arbete med att genomföra Stockholm stads program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning.

Under året har Micasa Fastigheter deltagit i SIS/TK 598/AG 04 gällande framtagande av en ny standard Säkerhet vid användning, trappor, ramper, räcken och balkonger. Standarden ersätter Boverkets byggregler gällande trappa, ramp, räcken och balkonger.

Bolaget har en tillgänglighetsanpassad webbplats och huvudkontoret har tillgänglighetsanpassade lokaler.

Indikator	2025	2024
Upplevd tillgänglighet i fastigheterna bland seniorhyresgäster	91,5 %	88,9 %

### *Boende för äldre och yngre personer med funktionsnedsättning*

Micasa Fastigheter tillhandahåller och tillskapar tillgängliga och trygga bostäder som kan möta behoven hos stadens ökande antal äldre. Bolaget har i enlighet med tidigare fastställd äldreboendeplan och ägardirektiv i uppdrag att uppföra nya seniorbostäder och vård- och omsorgsboenden för att möta behoven hos den åldrande befolkningen.

Arbetet med utbyggnad av seniorbostäder har fortgått under året, både vad gäller ombyggnation av befintliga fastigheter och nyproduktion i den mån det bedöms vara genomförbart. Under året har fyra ombyggnadsprojekt, som totalt omfattar 429 seniorbostäder i Enskededalen (Dalen 20), Farsta strand (Edö 1), Axelsberg (Jungfru Lona 2) och Vasastaden (Vasen 3), färdigställts och uthyrning av dessa lägenheter pågår eller är i slutfasen. Bolagets ramprogram för nyproduktion av seniorbostäder är vägledande i arbetet som baseras på kunskap om äldres



önskemål och behov för att skapa trygga och tillgängliga bostäder med målet att stödja och underlätta ett självständigt liv samt öka förutsättningar för kvarboende.

Arbetet har fortgått under året vad gäller planering av den nybyggnation av vård- och omsorgsboenden som hittills har fastställts med staden som huvudman fram till 2040. Samtliga projekt planeras i enlighet med bolagets reviderade ramprogram för vård- och omsorgsboenden, med fokus på trygga, trivsamma och resurseffektiva miljöer för både boende och personal.

Bolaget deltar aktivt i arbetet med stadens övergripande äldreboendeplanering som från och med 2026 kommer att bedrivas på ett nytt sätt. Med anledning av de kommande förändringarna har bolaget under hösten deltagit i förberedelserna inför "Samordnad äldreboendeplanering" (SÄB) som leds av stadsledningskontoret.

Stadens insatser till bland annat äldre personer som lever i hemlöshet är fortsatt prioriterat. Som ett led i det arbetet fortsätter bolaget att förmedla cirka 25 seniorbostäder årligen via SHIS till personer över 65 år som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Under 2025 har SHIS tackat ja till 11 av de 13 lägenheter som bolaget har förmedlat till stiftelsen. Orsaken till att SHIS i vissa fall tackar nej är att de vid tidpunkten för erbjudandet inte har haft något behov. I och med stödet av SHIS äldrelots, har nio personer övertagit hyreskontraktet under året och därmed kommit ur sin hemlöshet. Totalt har 87 personer som har erbjudits en seniorbostad inom ramen för detta arbete övertagit sitt hyreskontrakt sedan införandet 2018.

Micasa Fastigheter arbetar även med vräkningsförebyggande åtgärder som bland annat innebär att bolaget handlägger alla hyresärenden individuellt med målet att undvika vräkning av bolagets direkthyresgäster.

Bolaget har ett nära samarbete med socialförvaltningen avseende planering av utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning. Arbetet inriktats mot att möjliggöra för fler friliggande gruppboendestäder enligt LSS utifrån stadens identifierade behov. Byggnation av ett LSS-boende i Järva är pågående och därutöver pågår planering i tidiga skeden med åtta projekt avseende friliggande gruppboendestäder. För att tillskapa ytterligare friliggande bostäder för de aktuella målgrupperna pågår en kontinuerlig dialog om att förvärva fastigheter från SISAB som ser ett vikande behov och efterfrågan av förskolor. Två tomträtter har i enlighet med detta förvärvats och tillträtts under året och i december beslutade bolagets styrelse om köp av ytterligare tre tomträtter av SISAB.

## *Personal och organisation*

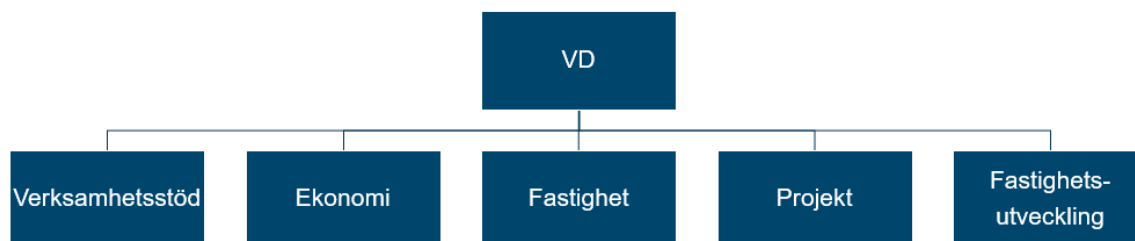
### *Personalpolicy*

Stockholms stad har en framtagen personalpolicy som ligger till grund för Micasa Fastigheters arbete med personalfrågor. Policyn sätter mål gällande bland annat att alla ska bemötas med respekt, att ingen diskriminering ska ske på arbetsplatsen och att alla anställda erbjuds en god arbetsmiljö. Utöver det så ställs det krav att medarbetarna ska ha inflytande på sin arbetsplats och möjlighet till kompetensutveckling. Bolagets personalarbete följs upp löpande i bolagets integrerade ledningssystem (ILS) samt i den årliga medarbetarenkäten.

### **Bolagsmål:**

Bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare och en lärande organisation med kompetenta och engagerade medarbetare

## Organisation



I och med att antalet äldre ökar i staden behöver bolagets fastighetsbestånd växa och utvecklas. För att möta detta uppdrag har ett antal anpassningar gjorts inom bolagets organisation samt att organisationen utökats med fler medarbetare. Justeringar av organisationen, till exempel utökning eller förändring av roller, föregås alltid av en noggrann analys av framtida behov. Förändringar genomförs i de fall behov finns, för att säkerställa att verksamheten kan genomföra uppsatta mål. I samband med att bolaget under året tagit över fastighetsdriften i västerort i egen regi utökades organisationen med tio medarbetare.

Totalt antal anställda per den 31 december 2025 var 154 (136), exklusive tidsbegränsade anställningar.

Bolaget arbetar aktivt med att vara en lärande organisation, vilket är en central del för bolaget framgent när det gäller att utveckla och bibehålla kompetens.

Under 2025 blev Micasa Fastigheter certifierade som ett "Great Place To Work", en certifiering som stärker bilden av att bolaget är en attraktiv arbetsgivare. Det är viktigt för bolaget att vara en attraktiv arbetsgivare för att säkerställa en god personalförsörjning. Arbeta med employer branding pågår kontinuerligt, samt ett strukturerat kompetensutvecklingsarbete för både chefer och medarbetare.

Bolaget erbjuder förmåner som främst ska bidra till balans i livet och ligger inom ramen för hälsa och friskvård. Volontärarbete på arbetstid har erbjudits under året, såsom till exempel plogging (plocka skräp samtidigt som jogging/promenad) och insatser hos Ronald McDonalds barnsjukhus.

### *Säkerhet och arbetsmiljö*

Medarbetarnas säkerhet och arbetsmiljö är en grundläggande prioritering för Micasa Fastigheter. Bolaget har en arbetsmiljöpolicy där vikten av att ha ett systematiskt arbetsmiljöarbete, med förebyggande arbete och fortlöpande insatser, särskilt poängteras. Alla nyanställda får en genomgång av vad som gäller i händelse av brand eller annan olycka. Chefer har en skriftligt upprättad fördelning av arbetsuppgifter gällande arbetsmiljöansvaret i syfte att förtydliga ansvar och roller inom arbetsmiljöområdet.

### *Hälsoarbete*

Bolaget arbetar i enlighet med Stockholm stads mål för att främja medarbetarhälsan. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag på 5 000 kronor per år per helårsanställd, med målsättningen att alla medarbetarna ska ta ut hela friskvårdsbidraget. Under 2025 nyttjades 74 % (79,67%) av bidraget.

För att främja fysisk aktivitet ordnade bolaget till exempel med motionstävling, löpträning, pass på SATS, plogging och deltagande i blodomloppet för medarbetarna under året.

Bolaget har ett nära samarbete med företagshälsovården med målet att arbeta främjande och proaktivt.

Sjuktal följs upp kontinuerligt. Genom uppföljning av sjukfrånvaro och de rutiner bolaget har för att fånga upp tidiga tecken på ohälsa vill bolaget öka möjligheterna att förebygga ohälsa hos medarbetarna. Den totala sjukfrånvaron uppgick under 2025 till 2,73 % (2024: 3,58%).

Indikator	Kvinnor	Män	Totalt
Sjukfrånvaro dag 1-14	1,61 %	0,87 %	1,31 %
Sjukfrånvaro dag 15-720	2,06 %	0,47 %	1,41 %
<b>Sjukfrånvaro total</b>	<b>3,67 %</b>	<b>1,34 %</b>	<b>2,73 %</b>

#### *Aktivt medarbetarindex (AMI)*

AMI är ett index som tas fram från resultat från medarbetarenkäten som genomförs årligen. AMI består av tre delindex; motivation, ledarskap och styrning och ingår i en nationell mätning med möjlighet till jämförelser med andra kommuner.

Bolaget arbetar enligt en gemensam struktur med resultatet från medarbetarenkäten där fokusområden prioriteras och väljs ut tillsammans med medarbetare. En handlingsplan tas fram avdelnings- eller enhetsvis som följs upp med medarbetare under året.

Bolaget har återigen, ökat sina AMI-värden och siktar på fortsatt ökning kommande år. Likaså har Ledarskapsindex ökat.

Totalt AMI	Kvinnor	Män
85 (83)	84 (83)	86 (84)

(föregående år inom parentes)

Delindex AMI	
Ledarskap	88 (86)
Motivation	83 (82)
Styrning	85 (82)

(föregående år inom parentes)

#### *Jämställdhetsarbete*

Likabehandlings- och jämställdhetsarbetet följs upp inom ramen för bolagets ordinarie uppföljning som sker tertialvis.

Likabehandling är en grundförutsättning inom bolaget och arbete för att säkerställa detta pågår kontinuerligt. Lagkrav på årlig lönekartläggning efterlevs, ett aktivt arbete för att säkerställa likabehandling sker vid varje rekryteringstillfälle och dessutom arbetar bolaget aktivt med att vara en föräldravänlig arbetsplats. Förberedelser har påbörjats inför att det nya EU-direktivet om lönetransperens börjar gälla under 2026.

Jämställdhetsfrågor i medarbetarenkäten			
	Kvinnor	Män	Total
På min arbetsplats behandlas alla med respekt	4,3 (4,5)	4,4 (4,2)	4,4 (4,3)
På vår arbetsplats arbetar vi för alla medarbetares lika rättigheter och möjligheter	4,4 (4,5)	4,5 (4,3)	4,5 (4,4)

(föregående år inom parentes)



I bolagets interna undersökningar visar resultaten på höga siffror gällande jämställdhet och likabehandling. I AMI visar resultatet på 85 (+1) gällande *Lika rättigheter och möjligheter*.

I undersökningen "Great place to work" visar resultatet på 90 % gällande *Jämställdhet* och 93-94 % gällande att *Alla behandlas lika oavsett ålder, etnicitet eller sexuell läggning*.

Könsfördelning 2025	Kvinnor	Män	Totalt
Bolaget totalt	93 (84)	69 (58)	162 (142)
Chefer*	13 (10)	8 (9)	21 (19)
Ledningsgruppen*	3 (3)	3 (3)	6 (6)

Siffrorna avser samtliga anställda (föregående år inom parentes). \*Inklusive VD

Åldersfördelning 2025	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69
Bolaget totalt	11 (9)	35 (32)	48 (37)	41 (40)	27 (24)
Ledningsgruppen*	0 (0)	0 (1)	2 (2)	3 (1)	1 (2)
Kvinnor	8 (6)	24 (21)	28 (22)	22 (22)	12 (13)
Män	3(3)	11 (11)	20 (15)	19 (18)	15 (11)

Siffrorna avser samtliga anställda (föregående år inom parentes). \*Inklusive VD

Bolaget har en relativt jämn fördelning av både kön och ålder inom organisationen.

Medelåldern på bolaget var per den 31 dec 47 (47) år varav kvinnor 45 (46) år och män 50 (49) år. Cirka 17 % av medarbetarna uppnår pensionsålder (69 år) inom de närmaste tio åren.

## Risikanalyt

En bolagsövergripande analys för att identifiera hållbarhetsrelaterade risker inom arbetssätt, verksamhet och bolagets omvärld har genomförts. Analysen är genomförd i workshop med bolagets ledningsgrupp utifrån bolagets processer. Analysen ligger även till grund för bolagets internkontrollplan.

Ett större antal riskområden har identifierats varav 21 bedömts utgöra områden som behöver hanteras under året. De områdena har fångats upp i verksamhetsplanering, informationsinsatser eller arbetssätt för att minska risken av oönskade konsekvenser. Nedan beskrivs risker, vilket område riskerna tillhör och vilket arbete som gjorts för att minska riskerna.

Risk	Område	Åtgärder för att hantera/motverka risk
Risk för att bolagets rutiner avseende kommunikation inte efterlevs	Miljö och social hållbarhet	Rutiner för kommunikation finns och har utvecklas under året.
Att vi saknar informationstillgångar i samband med avyttring av fastighet	Miljö och ekonomisk hållbarhet	Information samlas in i fastigheterna affärsplanerna i dialog med berörda inom bolaget.
Att bolaget säljer till en icke seriös aktör.	Ekonomisk hållbarhet	Bedömning av aktörer görs i samband med försäljning av fastigheter.
Att fastighetsdrift inte tillhandahålls enligt avtal och bolagets fastigheter inte sköts på ett korrekt sätt.	Ekonomisk hållbarhet	Motverkas genom årlig uppföljning och revision genomförs av driftleverantörens arbete. Uppföljning görs av även av intern drift.
Att nycklar tappas bort, vilket både är en risk för att obehöriga får tillgång till fastigheten samt stora kostnader för byte av låssystem.	Trygghet	Digitalisering sker av bolagets låssystem för att enklare säkerställa behörigheter.
Att felprioriteringar av planerat underhåll görs så att fastigheterna inte uppfyller verksamhets- och myndighetskrav, vilket kan påverka såväl person, egendom och miljö.	Miljö	Utbildningar har genomförts avseende fastighetsägarens ansvar.
Att bolaget får en större mängd outhyrda lägenheter på grund av dålig planering för större projekt, vilket kan påverka bolagets ekonomi allvarligt.	Ekonomisk hållbarhet	Bolaget har tagit fram en fastighetsutvecklingsplan för att säkerställa effektiv evakuering och uthyrning av lägenheter.
Att felanmälanärenden prioriteras fel, vilket kan påverka verksamheter och minska kundnöjdhet och ge stora konsekvenser för avhjälpandets tid och kostnad.	Ekonomisk hållbarhet	Arbete för att säkerställa prioriteringar har genomförts. Dialog pågår med driftleverantörer och kundtjänstmedarbetare utbildas.
Att uppsägningar som godkänns där lokalerna sedan blir svåra att hyra ut	Ekonomisk hållbarhet	Hantering av uppsägning beskrivs i framtaget arbetssätt.
Att bolagsmål inte bryts ned till avdelnings-/enhets- och medarbetarmål på ett bra sätt, vilket medför svårigheter att arbeta utifrån målen	Ekonomisk hållbarhet, miljö och personal.	Löpande arbete har genomförts tillsammans med chefer och kvalitets-

		team för att aktiviteter ska vara tydliga hela vägen ner i organisationen
Att förbättringsförslag och uppföljningsarbete inte används för att utveckla arbetssätt och rutiner.	Ekonomisk hållbarhet, miljö och personal.	Bolaget har tydliggjort rutiner för förbättringsarbetet och förbättringsförslag.
Brister i informationskvalitet	Ekonomisk hållbarhet	Bolaget har arbetat med informationshantering. Beskrivs mer under avsnittet tillgång till information och informationsredovisning.
Att beskrivna arbetssätt inte överensstämmer med praktiskt utförande/inte är uppdaterade.	Ekonomisk hållbarhet, miljö och personal.	Uppföljning av reviderade arbetsätt för att kontrollera efterlevnad sker genom bolagets interna revision.
Att beskrivna arbetssätt och process inte följs.	Ekonomisk hållbarhet, miljö och personal.	Uppföljning av reviderade arbetsätt för att kontrollera efterlevnad sker genom internrevisionen.
Att rutinen inte om avtal och avrop inte följs.	Ekonomisk hållbarhet	Utbildning och uppföljning av genomförts av rutinen.
Att resultatet av hyresförhandlingar leder till att nödvändiga åtgärder i fastigheterna inte kan vidtas.	Ekonomisk hållbarhet	Arbete har genomförts för att säkerställa att processen följs.
Av bolaget redovisade förvaltningskvalitet bygger på osäker data, vilket påverkar resultat och förhandlingar negativt.	Ekonomisk hållbarhet	Information samlas in i affärsplanerna i dialog med berörda inom bolaget.
Förseningar på grund av otillräcklig dialog med kund som ger långa beslutstider.	Ekonomisk hållbarhet	Samskrivning av projektärenden som berör staden sker tillsammans med staden av ärenden.
Illegal arbetskraft används i projektet	Ekonomisk hållbarhet	Bolaget arbetar tillsammans med Rättvist Byggande för att motverka denna risk.  Läs mer under antikorruption.
Projektet blir väsentligt dyrare än vad som beslutats.	Ekonomisk hållbarhet	Löpande avstämningar genomförs för att säkerställa att projekten håller sig inom avsatt budget.
Kraftiga förseningar uppstår i bolagets planering av våra fastigheter på grund av behovsanalysen inte tillräcklig.	Ekonomisk hållbarhet	Rollen projektägare har tillskapats för att bland annat motverka denna risk och säkerställa beslutsunderlag.

## **Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten**

Till bolagsstämman i Micasa Fastigheter i Stockholm AB, org.nr 556581-7870

### **Uppdrag och ansvarsfördelning**

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för räkenskapsåret 2025 på sidorna 2-22 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### **Granskningens inriktning och omfattning**

Min granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att min granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

### **Uttalande**

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Oskar Wall

Auktoriserad revisor

## Förvaltningsberättelse

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ (enligt den äldre lydelsen) har moderbolaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 2-22 i detta tryckta dokument.

### Ägarförhållande

Moderbolaget i koncernen Micasa Fastigheter i Stockholm AB, org.nr 556581-7870, är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, org.nr 556415-1727.

Micasa Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger, anskaffar, bygger och förvaltar Stockholms stads omsorgsfastigheter samt hyresbostäder i form av seniorbostäder. Koncernens huvudsakliga uppdrag är att tillhandahålla och utveckla trygga och tillgängliga bostäder för stadens äldre, personer med funktionsnedsättning samt andra av stadens prioriterade grupper.

I koncernen ingår det helägda dotterbolaget Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB org. nr 559255-4025. Dotterbolaget har inga anställda.

### Fastighetsbestånd

Vid året utgång ägde Micasa Fastigheter 104 (102) fastigheter. Merparten av fastigheterna upplåts med tomträtt från Stockholm stad. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 673 000 kvm och bruttoarean (BTA) uppgår till cirka 942 000 kvm.

Fastighetsbeståndet omfattar vård- och omsorgsboenden, seniorbostäder, LSS-bostäder, servicehus och bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Användning och storlek varierar – från mindre LSS-gruppbostäder i villalikhande byggnader med sex boende till större fastighetskomplex med flera hundra bostäder. I de större fastigheterna förekommer ofta en kombination av olika boendeformer och verksamheter. Så långt det är möjligt är fastigheterna lokaliserade nära kollektivtrafik och närservice.

Seniorbostäder förmedlas via Stockholms stads bostadsförmedling, och Micasa har hyresavtal direkt med de boende. Dessa bostäder kännetecknas av hög tillgänglighet och ökad trygghet. Majoriteten har skapats genom ombyggnad och anpassning av tidigare servicehusbostäder. När staden inte längre har behov av biståndsbedömt boende prövar koncernen alltid möjligheten att omvandla dessa lokaler och bostäder till nya seniorbostäder.

Koncernens fastigheter är geografiskt jämnt fördelade över Stockholms stads samtliga stadsdelar. Lokaliseringen speglar efterfrågan och stadsdelsnämndernas behov av att kunna erbjuda särskilt boende i hela staden. Nyproduktion utgår från den stadsövergripande boendeplaneringen och beaktar den demografiska utvecklingen vid val av placering.

Koncernen äger även tre fastigheter utanför Stockholms stads kommungräns för att tillgodose socialnämndens behov.

Merparten av fastighetsbeståndet uppfördes under 1970- och 1980-talen. Fastigheter som ursprungligen byggdes som sjukhem har i stor utsträckning byggts om till vård- och omsorgsboenden och uppfyller i dag gällande krav för denna boendeform.

Den långsiktiga förvaltningsstrategin bygger på en samlad bedömning av varje fastighets tekniska och ekonomiska status samt det framtida behovet. Strategin utgör underlag för beslut om

utveckling, ombyggnation och nyproduktion. Många fastigheter är redan ombyggda och anpassade till dagens krav, men ett antal byggnader – främst från 1980-talet – närmar sig ett omfattande upprustningsbehov som kan kräva evakueringar. För dessa fastigheter krävs en samsyn inom staden kring långsiktigt behov och strategisk betydelse. Inför större ombyggnadsprojekt görs därför en tydlig prioritering.

#### *Försäljningar och förvärv*

Micasa Fastigheter har fattat beslut om att gå vidare med att sälja Sandsborgsbadet som är en del av fastigheten Dalen 20. Innan försäljning kan genomföras ska fastigheten 3D indelas.

Under året förvärvades tomträtterna Tjårdalen 7 i Hagsätra samt Stänkskärmen 26 i Örby. Planen är att nyproducera LSS boende på tomterna. Koncernen har även fattat beslut om att köpa ytterligare tre tomträtter för att nyproducera LSS boende, köpen planeras att genomföras under 2026.

#### *Fastigheternas värde*

Micasa Fastigheter har genom Newsec låtit externvärdera hela fastighetsbeståndet med årsskiftet 2025/2026 som värdetidpunkt. Värderingarna har genomförts objektvis och baserats på både ortprismetoden och avkastningsmetoden. Det slutliga värdet utgör en samlad bedömning av dessa metoder.

Det långsiktiga direktavkastningskravet bedöms ligga i intervallet 2,9–6,1 procent. Det totala marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick till 21 014 (20 386) mnkr.

Fastigheternas bokförda värde uppgick vid årets utgång till 6 806 (6 170) mnkr. Något nedskrivningsbehov i enskilda fastigheter har inte identifierats.

### **Marknad**

Stockholms stad, genom stadsdelsnämnderna och socialnämnden, är Micasa Fastigheters största hyresgäst och hyr merparten av bostäderna och lokalerna. Staden står för cirka 65 procent av hyresvärdet, vilket speglar koncernens uppdrag och inriktning. Koncernen är i hög grad beroende av hur uthyrningarna genomförs samt av stadens framtida ambitioner och behov inom äldreomsorgen.

Bostäder som hyrs av stadsdelsförvaltningarna upplåts i andra hand till de boende, vilket innebär att Micasa inte har direktkontakt med de boende. Hyrorna för omsorgsbostäderna är förhandlade mellan Micasa och Hyresgästföreningen.

Seniorbostäder utgör cirka 18 procent av fastighetsbeståndet. För att teckna hyresavtal krävs att hyresgästen är över 65 år och folkbokförd i Stockholms stad. Särskilda förmedlingsregler gäller för personer som är 85 år eller äldre samt för sökande som kan styrka behov kopplat till bristande tillgänglighet, ensamhet eller oro. Bostadshyrorna är förhandlade mellan Micasa och Hyresgästföreningen. Vid flertalet av koncernens seniorbostäder finns aktivitetscenter som drivs av respektive stadsdelsförvaltning.

Genom att erbjuda seniorbostäder skapas förutsättningar för fler äldre att bo kvar längre i sitt ordinarie boende, vilket kan minska behovet av biståndsbedömda platser i särskilt boende. Särskilt boende innebär en betydande kostnad för kommunen. Som en del av stadens arbete mot hemlöshet förmedlar koncernen dessutom 25 seniorbostäder per år till SHIS. Målsättningen är att den boende på sikt ska kunna överta hyreskontraktet. Sedan starten 2018 har 87 personer övertagit sina kontrakt.

Utöver de boende i seniorbostäderna och stadens förvaltningar har koncernen även hyresgäster som bedriver olika former av särskilda boenden samt annan verksamhet i de kommersiella lokalerna.

Det finns stora regionala och nationella skillnader i hur särskilt boende organiseras. I Stockholms stad har man valt att huvuddelen av fastigheterna för särskilt boende, där staden är hyresgäst, ägs av Micasa Fastigheter. Detta ger staden rådighet över fastighetsbeståndet och påverkar hur utbud och utveckling av särskilt boende kan planeras långsiktigt. Parallellt finns privata aktörer som äger fastigheter inom vård- och omsorgs- samt LSS-segmentet och hyr ut till både privata vårdgivare och kommunen.

Micasas huvudsakliga uppgift är att hyra ut till Stockholms stad. När staden inte har behov av lokaler eller bostäder riktas uthyrningen mot privata aktörer. Efterfrågan på lokaler är fortsatt hög och koncernen har låga vakansnivåer.

### **Viktiga händelser under 2025**

Micasa Fastigheters har fortsatt fokusera på långsiktigt äga, förvalta och utveckla fastighetsportföljen samt växa genom nyproduktion.

Utifrån stadens äldreboendeplan 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.

Micasa Fastigheter 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.

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.

Koncernen deltar i socialförvaltningens arbete med utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning. Nyproduktion för en friliggande LSS har startats i Husby. Under året förvärvades tomträtterna Tjördalen 7 i Hagsätra samt Stänkskärmen 26 i Örby. Planen är att nyproducera LSS boende på tomterna. Koncernen har även fattat beslut om att köpa ytterligare tre tomträtter för att nyproducera LSS boende, köpen planeras att genomföras under 2026.

Micasa Fastigheter har ett samverkansavtal med Stockholms stad som reglerar villkor och förutsättningar vid uthyrning av verksamhetslokaler. Samverkansavtalet har stor påverkan på koncernens ekonomi. En översyn av avtalet inleddes under året och kommer fortsätta under 2026.

Fastighetsdriften är bolagets största avtalsområde och är indelad i tre geografiska områden. Driftområdet i västerort togs över i egen regi den 1 oktober 2025. Med en egen driftorganisation bedöms förutsättningarna förbättras för lägre driftkostnader, högre kvalitet i leveransen och ökad långsiktighet i skötsel och underhållsplanering. Fast bemanning och minskad personalomsättning förväntas även bidra till ökad kundnöjdhet och möjligheten att erbjuda utökad service till hyresgästerna.

Koncernen säkerställer att EU-förordningen om sanktioner mot Ryssland efterlevs. Inga kopplingar har identifierats direkt eller indirekt till ryska medborgare, fysiska eller juridiska personer, enheter eller organ som är etablerade i Ryssland. Upphandlings- och avtalsmallarna är anpassade för att utesluta framtida kopplingar.

I början av mars tillträdde Katarina Wählin Alm som ny vd för koncernen, efter Maria Mannerholm.

### **Resultat koncernen**

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till -22 (-38) mnkr. Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår till -42 (-49) mnkr.

### **Fastighetsförvaltningens resultat i koncernen**

Nettoomsättningen för perioden uppgår till 1 221 (1 175) mnkr, varav hyresintäkterna utgör 1 187 (1 145) mnkr. Den högre omsättningen är en följd av indexhöjningar på lokalavtalen samt årlig förhandlad höjning avseende bostäderna. Färdigställda projekt och uthyrning avseende seniorbostäder i fastigheterna Dalen 20, Stranninge 1, Edö 1 och Jungfru Lona 2 gör att intäkterna ökar.

Driftnettot uppgår till 498 (443) mnkr. Drift- och underhållskostnader uppgår till -655 (-671) mnkr och fastighetsskatt till -14 (-12) mnkr. Det högre driftnettot förklaras av högre intäktsnivå och lägre kostnader för underhåll. Koncernen har haft högre driftkostnader under året, en förklaring är att fler personer anställts för att kunna leverera enligt koncernens uppdrag. Kostnaderna har ökat för vatten och avfall genom de taxehöjningarna som har varit.

### **Finansverksamhetens resultat i koncernen**

Finansnettot (ränteintäkter och övriga finansiella intäkter minus räntekostnader och övriga finansiella kostnader) uppgår till -149 (-144) mnkr. Den genomsnittliga räntan var 2,72 (2,84) procent.

### **Investeringar**

Årets investeringar uppgår till 694 (685) mnkr. Pågående ej avslutade projekt uppgår till 870 (1 142) mnkr. Under året avslutade projekt uppgår till 964 (403) mnkr.

### **Finansiell ställning i koncernen**

Koncernens egna kapital, inklusive 79,4 procent av obeskattade reserver, var den sista december 1 866 (1 908) mnkr. I förhållande till den totala balansomslutningen ger det en soliditet på 24 (26) procent. Fastighetsbeståndets värde har per årsskiftet värderats till 21 014 (20 386) mnkr. Med beaktande av fastigheternas övervärden minus uppskjuten skatt, blir den justerade soliditeten 67,6 (69,2) procent. Vid utgången av året var låneskulden 5 509 (5 134) mnkr. Skulden finansieras via Stockholms stads finansavdelning. Belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna var vid årets utgång 83 (85) procent. I förhållande till marknadsvärdet på fastigheterna var belåningsgraden 26 (25) procent.



## Flerårsöversikt koncernen

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, mnkr	1 221	1 175	1 112	1 043	1 049
Driftnetto, mnkr	498	443	419	422	482
Resultat efter finansnetto, mnkr	-22	-38	-45	97	403
Realisationsvinster/förluster, mnkr	-	11	-	62	288
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	21 014	20 386	16 672	17 325	18 030
Bokfört värde fastigheter, mnkr	6 806	6 170	6 087	6 192	5 786
Avkastning på totalt kapital, %	2,3	1,5	0,9	2,0	6,6
Rörelseresultat i % av omsättning	10,4	9,0	5,2	12,7	40,0
Direktavkastning, %	2,4	2,2	2,5	2,4	2,7
Soliditet, %	23,6	25,6	27,7	29,6	29,3
Justerad soliditet, %	67,6	69,2	65,7	69,0	70,4

### Nyckeltalsdefinitioner

*Avkastning på totalt kapital:* Rörelseresultat + finansiella kostnader i % av genomsnittlig balansomslutning

*Rörelseresultat i % av omsättning:* Resultat före finansiella kostnader, bokslutsdispositioner och skatt/nettoomsättningen

*Direktavkastning:* Driftnetto/marknadsvärdet

*Soliditet:* Eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver i % av totalt kapital (balansomslutning)

*Justerad soliditet:* Justerat eget kapital + övervärden fastigheter efter skatt i % av balansomslutning efter skatt.

### Påverkansfaktorer

Efterfrågan på seniorbostäder är fortsatt hög, vilket innebär att vakansrisken generellt är låg. Samtidigt innebär omvandling av hela fastigheter att uthyrningsprocessen kan ta längre tid, vilket kräver tidig och tydlig marknadsföring. Koncernen jobbar aktivt med detta i de projekt som färdigställts under året och i de projekt som kommer färdigställas under de kommande åren. Behovet av bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden kvarstår.

Micasa Fastigheter står inför betydande utmaningar kopplade till behovet av att utveckla fastighetsportföljen i takt med Stockholms växande behov av vård- och omsorgsboenden.

Den stadsövergripande äldreboendeplanen visar att behovet av platser förväntas öka med cirka 2 700 platser under de kommande 15 åren. Mot bakgrund av gällande inriktningen att stadens ska tillhandahålla 60 procent av platserna innebär detta att Micasa behöver tillskapa minst 23 nya vård- och omsorgsboenden fram till år 2040.

Erfarenheter från koncernens fem senaste projekt visar att tiden från markanvisning till inflyttning numera uppgår till 11–13 år, vilket innebär en påtaglig risk för förseningar. Detta påverkar både den samlade boendeplaneringen och möjligheterna att genomföra nödvändiga upprustningar i befintligt bestånd.

Flertalet av koncernens fastigheter behöver större underhållsinsatser som kräver evakueringar inom de närmaste åren.

Fastigheterna utvecklas med utgångspunkt från respektive fastighets affärsplan, där hänsyn tas till hyresgästernas behov, tekniska förutsättningar, hållbarhetsaspekter och ekonomiska ramar. Bolagets fastighetsutvecklingsplan anger en tydlig strategisk inriktning för de fastigheter som

bedöms vara långsiktigt viktiga. Planering och förankring sker i nära samverkan med staden i enlighet med den nya samordnade äldreboendeplaneringen (SÄB).

#### *Fastighetskostnader*

Koncernen är känslig för förändringar i avgifter, taxor och tomträttsavgälder. Förändrade tomträttsavgälder kommer att påverka resultatet negativt under kommande år, dock kommer de nya avgälderna att ökas successivt då det sker viss intrappning av avgälderna samt att avtalen löper ut olika år.

#### *Finansiella kostnader*

Koncernen har hög belåningsgrad och är därmed känslig för ränteförändringar. En ränteförändring om en procentenhet motsvarar cirka 55 mnkr i ökade räntekostnader. All finansiering sker via Stockholms stad.

#### *Förändrade legala förutsättningar*

Om det skulle ske förändring av arbetsmiljörreglerna avseende de verksamheter som bedrivs i koncernens fastigheter kan det medföra ett betydande behov av ombyggnad och i vissa fall att fastigheter inte längre kan användas för avsett ändamål.

#### *Investeringsrisker*

Investeringsverksamheten är omfattande och nödvändig för att säkerställa fastigheternas långsiktiga funktion. De stora ombyggnadsprojekten innebär under en period en belastning på koncernens ekonomi, men bedöms vara långsiktigt värdeskapande. Osäkerhet kring byggkostnader och marknadsvärden hanteras genom noggranna investeringsanalyser och uppföljning.

### **Utsikter 2026**

Micasa Fastigheter kommer under 2026 fortsätta att arbeta utifrån stadens äldreboendeplan och koncernens fastighetsutvecklingsplan avseende utbyggnad av vård- och omsorgsboende och plan för utbyggnad av seniorbostäder. Projektportföljen innehåller nyproduktion, större totalupprustningar, hyresgäst Anpassningar, drifttekniska upprustningar och underhåll. Koncernens ökade volym av ombyggnationer kommer att innebära viss påverkan på vakansnivåer då fastigheterna är tomställda under ombyggnadsskedet.

Arbetet fortgår med omvandlingsprojekt i fyra fastigheter. Dessa omvandlingar planeras ge ett tillskott på cirka 340 seniorbostäder och beräknas vara färdigställda mellan 2026 och 2029. Utöver det arbetar koncernen vidare med att tillskapa fler friliggande LSS-boenden utifrån stadens behov.

Micasa fastigheters portföljstrategi ska tydliggöras under året. Huvudinriktningen är att bolaget ska prioritera investering och utveckling av fler vård- och omsorgsboenden och LSS-bostäder samt fortsätta tillskapa fler seniorbostäder men i första hand inom befintligt bestånd.

En stor del av koncernens fastigheter hyrs ut till staden. Samverkansavtalet mellan Micasa och Stockholms stad reglerar hur hyresavtalen ska utformas och hyran sättas. Micasa Fastigheter ska drivas affärsmässigt samtidigt som koncernen ska bidra till att hålla nere stadens kostnader. Samverkansavtalet ska ses över under året för att skapa bättre ekonomiska förutsättningar för genomförandet av kommande investeringar och underhåll.

Arbetet fortsätter med att sänka fastigheternas driftkostnader. Drift västerort i egen regi kommer flytta till nytt driftkontor under inledningen av 2026, fokus under året blir att trimma in den nya organisationen. Koncernen kommer arbeta vidare med att minska energianvändning och öka andelen förnyelsebar energi genom att installera nya solcellsanläggningar. Vidare fortsätter arbetet med cirkulärt byggande i ett flertal byggprojekt och i förvaltning.

Koncernen fortsätter arbeta för att öka tryggheten i och runt byggnaderna med bland annat trygghetsinventeringar och översyn av skalskydd. Insatser kommer även göras för att stärka fastigheternas beredskap för klimatförändringar med extrema värmeböljor, kyla och skyfall. Utredningar tillsammans med expertis och omvärldsbevakning skapar översyn av behovet av reservkraft, energilagring och smarta passiva byggkomponenter för stabil och förutsägbart klimatskydd i byggnader och dagvattenhantering inom kvarteret.

Som beställarorganisation är det viktigt att uppföljningen av upphandlade avtal görs samt kontroll av leverantörernas utförda arbeten. Utveckling av avtalsuppföljning och avtalsförvaltning kommer att fortsätta under året för att ytterligare stärka arbetet kring koncernens upphandlade avtal.

En digital färdplan ska tas fram under året för att tydliggöra bolagets långsiktiga digitala utveckling mot mer datadrivna arbetssätt och möjligheter att skapa mervärden för både medarbetare, hyresgäster och beslutsfattare.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står enligt balansräkningen:

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanserade vinstmedel	1 433 725 448		
Årets resultat	-63 559 912	I ny räkning balanseras	1 370 165 536
	1 370 165 536		1 370 165 536

Vad beträffar moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat och balansräkningar med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

### Micasa Fastigheter i Stockholm AB

BELOPP, tkr 1/1 - 31/12	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter	5,6	1 186 671	1 144 566	1 186 671	1 144 566
Övriga förvaltningsintäkter	6	<u>34 081</u>	<u>30 657</u>	<u>34 081</u>	<u>30 657</u>
<b>Nettoomsättning</b>		<b>1 220 752</b>	<b>1 175 223</b>	<b>1 220 752</b>	<b>1 175 223</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Drift	7	-556 010	-543 181	-556 010	-543 180
Underhåll		-99 333	-127 724	-99 333	-127 724
Tomträttsavgälder	8	-53 573	-49 016	-53 573	-49 016
Fastighetsskatt		<u>-14 027</u>	<u>-12 053</u>	<u>-14 027</u>	<u>-12 053</u>
<b>Driftnetto</b>		<b>497 809</b>	<b>443 249</b>	<b>497 809</b>	<b>443 250</b>
Av- och nedskrivningar	9	<u>-303 461</u>	<u>-310 053</u>	<u>-303 461</u>	<u>-310 053</u>
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-1 026 404</b>	<b>-1 042 027</b>	<b>-1 026 404</b>	<b>-1 042 026</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>194 348</b>	<b>133 196</b>	<b>194 348</b>	<b>133 197</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	10	-40 514	-33 595	-40 514	-33 595
Försälj, utrangering fastigheter o inventarier	11	-26 674	6 482	-26 674	6 482
<b>Rörelseresultat</b>	12, 13	<b>127 160</b>	<b>106 083</b>	<b>127 160</b>	<b>106 084</b>
Övriga ränteintäkter o liknande resultatposter	14	873	1 482	873	1 482
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	<u>-150 309</u>	<u>-145 652</u>	<u>-158 872</u>	<u>-154 670</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-22 276</b>	<b>-38 087</b>	<b>-30 839</b>	<b>-47 104</b>
Koncernbidrag		-	-	8 563	9 016
Överavskrivning		-	-	<u>-26 657</u>	<u>-24 853</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-22 276</b>	<b>-38 087</b>	<b>-48 933</b>	<b>-62 941</b>
Skatter	16	<u>-20 118</u>	<u>-10 486</u>	<u>-14 627</u>	<u>-5 366</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	1,2,3,4	<b>-42 394</b>	<b>-48 573</b>	<b>-63 560</b>	<b>-68 307</b>

## BALANSRÄKNING

### Micasa Fastigheter i Stockholm AB

TILLGÅNGAR, tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	17	6 806 101	6 170 276	6 806 101	6 170 276
Inventarier	18	18 001	13 842	18 001	13 842
Pågående ny- och ombyggnader	19	870 428	1 141 696	870 428	1 141 696
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar dotterbolag	20	-	-	25	25
Uppskjuten skattefordran	21	92 120	45 401	92 120	45 401
Andra långfristiga fordringar	22	<u>437</u>	<u>550</u>	<u>437</u>	<u>550</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 787 087	7 371 765	7 787 112	7 371 790
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hyres- och kundfordringar		10 194	11 926	10 194	11 926
Skattefordran		65 970	67 916	65 970	67 916
Övriga fordringar		35 172	22 420	35 172	22 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	<u>5 277</u>	<u>3 826</u>	<u>5 277</u>	<u>3 826</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		116 613	106 088	116 613	106 088
SUMMA TILLGÅNGAR	1,2,3	7 903 700	7 477 853	7 903 725	7 477 878

## BALANSRÄKNING

### Micasa Fastigheter i Stockholm AB

EGET KAPITAL OCH SKULDER, tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<b>Bundet eget kapital</b>					
Aktiekapital		15 000	15 000	15 000	15 000
Reservfond		14 900	14 900	14 900	14 900
<b>Fritt eget kapital</b>					
Balanserat resultat		1 878 353	1 926 926	1 433 726	1 502 033
Årets resultat		<u>-42 394</u>	<u>-48 573</u>	<u>-63 560</u>	<u>-68 307</u>
<b>Summa eget kapital</b>	24	<b>1 865 859</b>	<b>1 908 253</b>	<b>1 400 066</b>	<b>1 463 626</b>
<b>Obeskattade reserver</b>					
Överavskrivning		-	-	<u>101 931</u>	<u>75 274</u>
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>101 931</b>	<b>75 274</b>
<b>Avsättningar</b>					
Pensionsskuld VD	25	759	4 780	759	4 780
<b>Summa avsättningar</b>		<b><u>759</u></b>	<b><u>4 780</u></b>	<b><u>759</u></b>	<b><u>4 780</u></b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Uppskjuten skatteskuld	26	115 794	48 956	94 796	33 450
Finansiell leasing	27	<u>4 846</u>	<u>1 012</u>	<u>4 846</u>	<u>1 012</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>120 640</b>	<b>49 968</b>	<b>99 642</b>	<b>34 462</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Checkräkningsskuld koncernkonto		5 508 571	5 133 595	5 902 019	5 527 496
Leverantörsskulder		137 288	121 609	137 288	121 609
Skulder till koncernföretag		174 396	160 976	165 833	151 959
Övriga kortfristiga skulder		23 116	14 757	23 116	14 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	<u>73 071</u>	<u>83 915</u>	<u>73 071</u>	<u>83 915</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 916 442</b>	<b>5 514 852</b>	<b>6 301 327</b>	<b>5 899 736</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	1,2,3	<b>7 903 700</b>	<b>7 477 853</b>	<b>7 903 725</b>	<b>7 477 878</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

### Micasa Fastigheter i Stockholm AB

BELOPP, tkr	1/1-31/12	Not	Koncernen		Moderbolaget	
			2025	2024	2025	2024
LÖPANDE VERKSAMHET						
Resultat efter finansiella poster		14,15	-22 276	-38 087	-30 839	-47 105
Avsättningar			-4 021	364	-4 021	364
Förändring semesterlöneskuld			806	696	806	696
Avskrivningar anläggningstillgångar		9	303 461	310 053	303 461	310 053
Reavinst försäljning av materiella anläggningstillgångar		11	-132	-11 545	-132	-11 545
Utrangering materiella anläggningstillgångar		11	26 806	4 703	26 806	4 703
Betald inkomstskatt			1 946	1 647	1 946	1 647
Kassaflöde från löp verksamhet före för rörelsekap			306 590	267 831	298 027	258 813
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändring kortfristiga fordringar			-12 472	-13 450	-12 472	-13 448
Förändring kortfristiga skulder			400 784	415 911	400 331	418 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten			694 902	670 292	685 886	663 439
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Investering i maskiner och inventarier		18	-40	-1 587	-40	-1 587
Investering i förvaltningsfastigheter		17	-1 295	-23	-1 295	-23
Investering i pågående nyanläggningar		19	-692 902	-683 280	-692 902	-683 280
Erhållen likvid vid försäljn av materiella anl. tillgångar		11	245	15 075	245	15 075
Försäljningskostnader		11	-	-360	-	-360
Kostnadsförda investeringar		19	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-693 992	-670 175	-693 992	-670 175
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Förändring långfristiga fordringar		22	113	-353	113	-353
Amortering finansiell leasing		27	-348	181	-348	181
Kortfristig del av långfristig skuld		27	-675	55	-675	55
Erhållna koncernbidrag			-	-	9 016	6 853
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			-910	-117	8 106	6 736
Årets kassaflöde			0	0	0	0
Likvida medel vid årets början			0	0	0	0
Likvida medel vid årets slut			0	0	0	0

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

### Micasa Fastigheter i Stockholm AB

#### KONCERNEN

BELOPP, tkr	<u>Aktiekapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa</u>
Ingående balans per 1 januari 2024	15 000	14 900	1 926 926	1 956 826
Årets resultat			-48 573	-48 573
Utgående balans per 31 december 2024	15 000	14 900	1 878 353	1 908 253

BELOPP, tkr	<u>Aktiekapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa</u>
Ingående balans per 1 januari 2025	15 000	14 900	1 878 353	1 908 253
Årets resultat			-42 394	-42 394
Utgående balans per 31 december 2025	15 000	14 900	1 835 959	1 865 859

Antal aktier uppgår till 150 000 med kvotvärde 100 kr

#### MODERBOLAGET

BELOPP, tkr	<u>Aktiekapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa</u>
Ingående balans per 1 januari 2024	15 000	14 900	1 502 033	1 531 933
Årets resultat			-68 307	-68 307
Utgående balans per 31 december 2024	15 000	14 900	1 433 726	1 463 626

BELOPP, tkr	<u>Aktiekapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa</u>
Ingående balans per 1 januari 2025	15 000	14 900	1 433 726	1 463 626
Årets resultat			-63 560	-63 560
Utgående balans per 31 december 2025	15 000	14 900	1 370 166	1 400 066



## **Micasa Fastigheter i Stockholm AB**

### **NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)**

#### **NOT 1**

##### **ALLMÄN INFORMATION**

Moderbolaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB, organisationsnummer 556581-7870, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 1298, 164 29 Kista. Micasa Fastigheter i Stockholm AB upprättar koncernredovisning.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, org.nr 556415-1727, med säte i Stockholm. Koncernredovisning för den största koncern som Micasa Fastigheter i Stockholm AB ingår i upprättas av Stockholms Stadshus AB.

Moderbolaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB har ett helägt dotterbolag, Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, org nr 559255-4025. Dotterbolaget är av administrativ karaktär utan anställda. Om inget annat anges avses hela koncernen Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Koncernens redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

#### **NOT 2**

##### **REDOVISNINGSPRINCIPER OCH VÄRDERINGSPRINCIPER**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3").

El- och värmekostnader samt reparationskostnader från koncernens driftleverantörer periodiseras inte utan tas i den period fakturan inkommer. Kostnaden mellan december och januari skiljer sig inte väsentligt.

##### **Koncernredovisning**

Koncernredovisningen omfattar Micasa Fastigheter och samtliga bolag där moderbolaget vid årsskiftet direkt eller indirekt innehade mer än 50 procent av röstetalet.

Micasa Fastigheters koncernredovisning upprättas enligt förvärvsmetoden. Det innebär att anskaffningsvärdet för aktier i dotterbolag elimineras mot det egna kapitalet som fanns i respektive bolag vid förvärvstillfället. Dotterbolagens intjänade vinstmedel inräknas i koncernens egna kapital endast till den del de intjänats efter den tidpunkt då dotterbolaget förvärvades. I koncernredovisningen behandlas obeskattade reserver till en del som uppskjuten skatteskuld och en del som bundet eget kapital. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för aktier och dotterbolagens egna kapital redovisas som övervärden på byggnader och mark.

Vid upprättandet av förvärvsanalys vid bolagsförvärv beaktas skatteeffekter avseende skillnaden mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde samt underskottsavdrag hänförliga till det förvärvade bolaget. Skatteeffekterna redovisas som uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld.

## **Micasa Fastigheter i Stockholm AB**

### **NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)**

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan bolag i koncernen liksom sammanhängande orealiserade vinster och förluster elimineras i sin helhet.

#### **Intäkter**

Intäkterna består i huvudsak av hyresintäkter.

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottsbetalade hyresintäkter redovisas som förutbetalad intäkt. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

#### **Leasingavtal**

Följande typer av leasingavtal finns;

Avtal gällande bilar redovisas som finansiella leasingavtal vilket innebär att de kapitaliseras.

Tomträtter, tomträttsavgäld är den avgift koncernen betalar årligen för rätten att använda kommunal mark.

#### **Låneutgifter (Räntor etc)**

Räntekostnader redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

#### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

#### **Pensioner**

Koncernen följer pensions- och försäkringsavtalet KAP-KL och AKAP-KR. Detta är en avgifts- samt förmånsbestämd ålderspension.

För avgiftsbestämda planer betalar koncernen fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

## **Micasa Fastigheter i Stockholm AB**

### **NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)**

Vid förmånsbestämda pensionsplaner står koncernen i allt väsentligt riskerna för att ersättningsarna kommer att kosta mer än förväntat och att avkastningen på relaterade tillgångar kommer att avvika från förväntningarna. De förmånsbestämda pensionsplaner som finns innebär att pensionspremier betalas till SPP, varpå dessa redovisas som avgiftsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler.

Till VD utgår, utöver ovanstående, en särskild avgiftsbestämd chefs pension i enlighet med Stockholms stads regler.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### **Inkomstskatter**

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

#### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

#### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur koncernen, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

## **Micasa Fastigheter i Stockholm AB**

### **NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)**

#### **Aktuell och uppskjuten skatt för perioden**

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla bolaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Enligt K3 17.24 får materiella anläggningstillgångar som är av mindre värde eller kan antas ha en ekonomisk livslängd på högst tre år redovisas som kostnad vid det första redovisningstillfället förutsatt att det kan göra motsvarande avdrag enligt Inkomstskattelagen.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

## Micasa Fastigheter i Stockholm AB

### NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)

Byggnader (antal år)

	Bostads- och kontors- fastigheter	Vård-, gruppbo- stads-, vårdcentrals-, skol- och förskolefastigheter
Markanläggning:	20	20
Stomme:	100	50
Tak:	40	30
Fasad:	40/60 (60 år stenfasad)	30
Fönster:	50	20
Badrum:	40	15
Lägenhet:	25	20
Övrigt:	25	10
Rör:	50	20
Vent inkl styr:	30	20
El:	50	20
Hiss:	40	15
Hg-anpassn. lokal:	Enl kontrakt	

Maskiner och andra tekniska anläggningar: 3 år

Inventarier, verktyg och installationer: 5 till 20 år

Nyttjandeperioden för mark och konst är obegränsad och skrivs därför inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Vid ändrad bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde.

Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

### Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

## **Micasa Fastigheter i Stockholm AB**

### **NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)**

#### **Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

De redovisade värdena på tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Samtliga värderingar utförs objektvis. Värderingarna har utförts i enlighet med IVS (International Valuation Standards) och RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors) värderingsstandard. Värderingarna utförs av oberoende extern värderare så som definierad i RICS Red Book.

Vid varje balansdag gör koncernen en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

#### **Fordringar, skulder och avsättningar**

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

#### **Eventualförpliktelse**

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom koncernens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Eventualförpliktelser redovisas i not.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

## **Micasa Fastigheter i Stockholm AB**

### **NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)**

#### **NOT 3**

##### **HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

Inga väsentliga händelser har uppkommit efter balansdagen.

#### **NOT 4**

##### **UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR**

Koncernen har, genom det externa värderingsinstitutet Newsec, låtit externvärdera fastighetsbeståndet med årsskiftet 2025/2026 som värdetidpunkt. Samtliga värderingar utfördes objektvis. Värderingarna genomfördes genom ortprismetoden och avkastningsmetoden där det slutliga resultatet är en samlad bedömning av dessa metoder. Det åsatta totala långsiktiga direktavkastningskravet bedöms ligga mellan 2,9 och 6,1 procent. Det totala värdet bedömdes uppgå till 21 014 (20 386) mnkr.

##### **Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar**

Vid förmånsbestämda pensionsplaner står koncernen i allt väsentligt riskerna för att ersättningsarna kommer att kosta mer än förväntat och att avkastningen på relaterade tillgångar kommer att avvika från förväntningarna.

<b>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
<b>NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>

**NOT 5****LEASING HYRESAVTAL**

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal

Förfaller till betalning inom ett år	1 024 633	997 738	1 024 633	997 738
Förfaller senare än ett men inom fem år	3 244 225	3 161 265	3 244 225	3 161 265
Förfaller till betalning senare än fem år	5 452 145	6 171 599	<u>5 452 145</u>	<u>6 171 599</u>
<b>Summa leasing</b>	<b>9 721 003</b>	<b>10 330 602</b>	<b>9 721 003</b>	<b>10 330 602</b>

Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	1 177 831	1 135 240	1 177 831	1 135 240
--	-----------	-----------	-----------	-----------

Siffrorna är i 2025 års nivå. Cirka 63 procent av hyreskontrakten hyrs av stadens förvaltningar och merparten av dessa är på 20-åriga kontrakt, inklusive blockförhyrda bostäder.

Bostäder som hyrs direkt av den boende förutsätts kunna lämnas efter tre månader.

**NOT 6****NETTOOMSÄTTNING****Hyresintäkter**

Bostäder	594 554	556 242	594 554	556 242
Lokaler	692 492	672 307	692 492	672 307
Bilplatser m m	<u>1 071</u>	<u>1 092</u>	<u>1 071</u>	<u>1 092</u>
	1 288 117	1 229 641	1 288 117	1 229 641

Avgår outhyrt inklusive ytor under ombyggnad

Bostäder	-37 279	-38 376	-37 279	-38 376
Lokaler	-64 107	-46 639	-64 107	-46 639
Bilplatser m m	<u>-60</u>	<u>-60</u>	<u>-60</u>	<u>-60</u>
	-101 446	-85 075	-101 446	-85 075

<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>1 186 671</b>	<b>1 144 566</b>	<b>1 186 671</b>	<b>1 144 566</b>
----------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Övriga förvaltningsintäkter	34 081	30 657	34 081	30 657
-----------------------------	--------	--------	--------	--------

<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 220 752</b>	<b>1 175 223</b>	<b>1 220 752</b>	<b>1 175 223</b>
------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

**NOT 7****DRIFT**

Fastighetsskötsel	-86 442	-94 095	-86 442	-94 095
Reparationer	-109 589	-108 858	-109 589	-108 858
Taxebundna kostnader				
- Vatten	-24 133	-20 761	-24 133	-20 761
- El/Gas	-43 122	-47 516	-43 122	-47 516
- Sophantering	-29 395	-27 749	-29 395	-27 749
- Uppvärmning	-75 762	-78 602	-75 762	-78 602
Lokala administrationskostnader	-154 237	-134 378	-154 237	-134 378
Övriga driftkostnader	-33 330	-31 221	<u>-33 330</u>	<u>-31 221</u>
<b>Summa drift</b>	<b>-556 010</b>	<b>-543 180</b>	<b>-556 010</b>	<b>-543 180</b>



<b>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
<b>NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>

**NOT 8****AVTALADE FRAMTIDA TOMRÄTTSAVGÄLDER**

Förfaller till betalning inom ett år	58 340	53 378	58 340	53 378
Förfaller senare än ett men inom fem år	260 703	246 038	260 703	246 038
Förfaller till betalning senare än fem år	<u>207 500</u>	<u>210 472</u>	<u>207 500</u>	<u>210 472</u>
<b>Summa tomträttsavgälder</b>	<b>526 543</b>	<b>509 888</b>	<b>526 543</b>	<b>509 888</b>

Tomträttsavgäld för 2025 var 53 573 (49 016). Tomträttsavgäld är en avgift koncernen betalar årligen för rätten att använda kommunal mark. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Vid 2025 års utgång hade Micasa Fastigheter 82 (80) fastigheter upplåtna med tomträtt.

**NOT 9****AV- OCH NEDSKRIVNINGAR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Avskrivningar enligt plan per tillgång**

Byggnader	-290 160	-298 667	-290 160	-298 667
Inventarier	-12 976	-11 206	-12 976	-11 206
Leasing fordon	-325	<u>-180</u>	<u>-325</u>	<u>-180</u>
<b>Summa avskrivningar enligt plan per tillgång</b>	<b>-303 461</b>	<b>-310 053</b>	<b>-303 461</b>	<b>-310 053</b>

**Avskrivningar enligt plan per funktion**

Fastighetskostnader	-302 912	-309 638	-302 912	-309 638
Centrala administrationskostnader	-114	-83	-114	-83
Lokala administrationskostnader	-435	-332	-435	-332
<b>Summa avskrivningar enligt plan per funktion</b>	<b>-303 461</b>	<b>-310 053</b>	<b>-303 461</b>	<b>-310 053</b>
<b>Summa av- och nedskrivningar per funktion</b>	<b>-303 461</b>	<b>-310 053</b>	<b>-303 461</b>	<b>-310 053</b>

**NOT 10****CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER**

Personalkostnader	-27 526	-26 248	-27 526	-26 248
Övrigt	<u>-12 988</u>	<u>-7 346</u>	<u>-12 988</u>	<u>-7 346</u>
<b>Summa centrala administrationskostnader</b>	<b>-40 514</b>	<b>-33 595</b>	<b>-40 514</b>	<b>-33 595</b>

<b>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
<b>NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>

**NOT 11****FÖRSÄLJNING, UTRANGERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Försäljningspris	-	15 075	-	15 075
Försäljningskostnader	0	-360	0	-360
Bokfört värde	0	-3 530	0	-3 530
Utrangeringar	-26 728	<u>-4 703</u>	-26 728	<u>-4 703</u>
<b>Summa försäljning och utrangeringar förvaltningsfastigheter</b>	<b>-26 728</b>	<b>6 482</b>	<b>-26 728</b>	<b>6 482</b>

Bokfört värde	-113	-	-113	-
Utrangeringar	<u>-78</u>	-	<u>-78</u>	-
<b>Summa försäljning och utrangeringar inventarier</b>	<b>54</b>	<b>0</b>	<b>54</b>	<b>0</b>

**NOT 12:1****ANTAL ANSTÄLLDA**

Antal anställda	159	142	159	142
- varav män	67	58	67	58
- varav kvinnor	92	84	92	84

**NOT 12:2****LÖNER OCH SOCIALA KOSTNADER ANSTÄLLDA**

Löner och andra ersättningar	-102 610	-89 005	-102 610	-89 005
Sociala kostnader	-50 370	-50 482	-50 370	-50 482
- varav pensionskostnader	-14 307	-18 179	-14 307	-18 179

**NOT 12:3****LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR FÖRDELADE MELLAN LEDNING OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA**

Styrelse och VD	-1 970	-1 818	-1 970	-1 818
Övriga anställda	-100 640	-87 238	-100 640	-87 238

**Styrelse**

Till styrelseledamöter utgick ett arvode om totalt 417 (333) tkr.

**Verkställande direktör**

Till VD har under året utgått lön med 1 963 tkr. Vid uppsägning av anställningsavtalet gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Om uppsägningen sker från moderbolagets sida utgår ett vederlag. Det ska motsvara antalet månader som anställningen som VD pågått vid tidpunkten för uppsägning, dock maximalt 24 månadslöner inklusive uppsägningstid. Av moderbolagets pensionskostnader inklusive löneskatter utgör VD:s andel 4 779 tkr. Pension utgår enligt AKAP-KR kompletterad med avgiftsbaserad chefs pension vilken redovisas i balansräkningen under avsättningar. För övriga ledande befattningshavare följer uppsägningstider gällande kollektivavtal. Pensioner utgår enligt allmän pensionsplan med riktålder från 67 års ålder.

**Micasa Fastigheter i Stockholm AB****NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)****Koncernen****2025****2024****Moderbolaget****2025****2024**

Micasa Fastigheter följer pensions- och försäkringsavtalet KAP-KL och AKAP-KR. AKAP-KR är en avgifts- samt förmånsbestämd ålderspension. Betalningar görs löpande till avgiftsbestämd ålderspension med 4,5 procent av lönesumman upp till 30 inkomstbasbelopp. På lönedelar över 7,5 inkomstbasbelopp görs även en betalning till förmånsbestämd ålderspension. AKAP-KR är en avgiftsbestämd ålderspension. Betalningar görs löpande med 6 procent upp till 7,5 inkomstbasbelopp och 31,5 procent av lönen över det, upp till 30 inkomstbasbelopp. Pensionskostnaderna belastar resultaträkningen i den takt de intjänas.

**NOT 12:4****KÖNSFÖRDELNING INOM FÖRETAGSLEDNING**

2025-12-31

2024-12-31

2025-12-31

2024-12-31

**OCH STYRELSE**KvinnorKvinnorKvinnorKvinnor

Styrelse ordinarie ledamöter

71%

71%

71%

71%

Styrelsesuppleanter

20%

20%

20%

20%

Övriga ledande befattningshavare

50%

50%

50%

50%

**NOT 12:5****ERSÄTTNING TILL REVISORER**

Arvode för revision E&amp;Y

-692

-612

-692

-612

Revision, RISE Research Institutes of Sweden AB

-63

-61

-63

-61

Förtroendevalda revisorer

-26

-25

-26

-25

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen.

Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen,

styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för

revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

**Not 13****UPPGIFT OM INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM SAMMA KONCERN**

Inköp koncern Stadshus AB

-53 231

-48 141

-53 231

-48 141

Inköp Stockholms stad

-57 426

-53 300

-57 426

-53 300**Summa inköp****-110 657****-101 441****-110 657****-101 441**

Försäljning Stockholms Stad

800 774

760 254

800 774

760 254

Försäljning koncern Stadshus AB

13 10712 75513 10712 755**Summa försäljning****813 881****773 009****813 881****773 009****NOT 14****RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

Ränteintäkter övriga

8731 4828731 482**Summa ränteintäkter och liknande resultatposter****873****1 482****873****1 482**

<b>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</b> NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>NOT 15</b>				
RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER				
Räntekostnader	-158 872	-145 652	-158 872	-154 670
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-158 872</b>	<b>-145 652</b>	<b>-158 872</b>	<b>-154 670</b>
<b>NOT 16</b>				
SKATTER				
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	-20 118	-10 486	-14 627	-5 366
<b>Summa skatter</b>	<b>-20 118</b>	<b>-10 486</b>	<b>-14 627</b>	<b>-5 366</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-22 276</b>	<b>-38 087</b>	<b>-48 933</b>	<b>-62 947</b>
Skatt enligt gällande skattesats	4 589	7 846	10 080	-12 967
Skatteeffekt av intäkter som inte är skattepliktiga	163	294	163	294
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	-32 172	-20 140	-32 172	-20 140
Skillnader skatte och bokförmässig effekt, fastighetsförsäljning	-	-359	-	-359
Övriga effekter förändring temporära skillnader	7 302	1 873	7 302	1 872
<b>Summa skatt</b>	<b>-20 118</b>	<b>-10 486</b>	<b>-14 627</b>	<b>-5 366</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>-90%</b>	<b>-28%</b>	<b>-30%</b>	<b>-9%</b>
<b>NOT 17</b>				
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER				
<b>Byggnader</b>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	9 908 212	9 544 336	9 908 212	9 544 336
Nyanskaffningar under året	1 196	23	1 196	23
Överfört från produktion	944 662	378 763	944 662	378 763
Försäljningar och utrangeringar	-42 277	-14 910	-42 277	-14 910
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 811 793	9 908 212	10 811 793	9 908 212
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 208 740	-3 916 750	-4 208 740	-3 916 750
Årets avskrivning enligt plan	-290 160	-298 667	-290 160	-298 667
Försäljningar och utrangeringar	15 549	6 677	15 549	6 677
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 483 351	-4 208 740	-4 483 351	-4 208 740
<b>Utgående bokfört värde byggnader</b>	<b>6 328 442</b>	<b>5 699 472</b>	<b>6 328 442</b>	<b>5 699 472</b>
Taxeringsvärde byggnader	2 869 063	2 588 289	2 869 063	2 588 289

<b>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</b> <b>NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Byggnadsinventarier</b>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	220 278	198 825	220 278	198 825
Nyanskaffningar under året	99	583	99	583
Överfört från produktion	10 635	20 870	10 635	20 870
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	231 012	220 278	231 012	220 278
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-68 039	-58 669	-68 039	-58 669
Årets avskrivning enligt plan	-10 561	-9 370	-10 561	-9 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 600	-68 039	-78 600	-68 039
<b>Utgående bokfört värde byggnadsinventarier</b>	<b>152 412</b>	<b>152 239</b>	<b>152 412</b>	<b>152 239</b>
<b>Markinventarier</b>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 872	7 862	8 872	7 862
Nyanskaffningar under året	0	-	0	-
Överfört från produktion	8 873	1 010	8 873	1 010
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 745	8 872	17 745	8 872
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 297	-4 697	-6 297	-4 697
Årets avskrivning enligt plan	-2 191	-1 600	-2 191	-1 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 488	-6 297	-8 488	-6 297
<b>Utgående bokfört värde markinventarier</b>	<b>9 257</b>	<b>2 575</b>	<b>9 257</b>	<b>2 575</b>
<b>Mark</b>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	315 990	315 990	315 990	315 990
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	315 990	315 990	315 990	315 990
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>315 990</b>	<b>315 990</b>	<b>315 990</b>	<b>315 990</b>
Taxeringsvärde mark	2 218 561	2 419 124	2 218 561	2 419 124
varav tomträttsmark	1 518 216	1 662 235	1 518 216	1 662 235
<b>Utgående bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>6 806 101</b>	<b>6 170 276</b>	<b>6 806 101</b>	<b>6 170 276</b>
<b>Skattemässigt restvärde byggnader och mark</b>	<b>6 345 927</b>	<b>6 007 895</b>	<b>6 345 927</b>	<b>6 007 895</b>
<b>Verkligt värde byggnader och mark, se not 4</b>	<b>21 014 140</b>	<b>20 385 720</b>	<b>21 014 140</b>	<b>20 385 720</b>

<b>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</b>		<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
<b>NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)</b>		<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>NOT 18</b>					
INVENTARIER					
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde		8 249	8 532	8 249	8 532
Nyanskaffningar under året		4 888	83	4 888	83
varav finansiell leasing av fordon		-4 857	-150	-4 857	-150
Överfört från produktion		-	-	-	-
Avslut leasing av fordon		-280	-366	-280	-366
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		12 857	8 249	12 857	8 249
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-6 482	-6 377	-6 482	-6 377
Årets avskrivning enligt plan		-549	-415	-549	-415
varav finansiell leasing av fordon		-321	-180	-321	-180
Avslut leasing av fordon		168	310	168	310
Utgående ackumulerade avskrivningar		-6 863	-6 482	-6 863	-6 482
KONST					
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde		12 075	8 507	12 075	8 507
Nyanskaffningar under året		9	770	9	770
Överfört från produktion		0	2 798	0	2 798
Försäljningar och utrangeringar		-77	-	-77	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		12 007	12 075	12 007	12 075
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>18 001</b>	<b>13 842</b>	<b>18 001</b>	<b>13 842</b>
<b>NOT 19</b>					
PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER					
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		1 141 696	861 857	1 141 696	861 857
Periodens inköp		692 902	683 280	692 902	683 280
Överfört till färdigställda fastigheter		<u>-964 170</u>	<u>-403 441</u>	<u>-964 170</u>	<u>-403 441</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		870 428	1 141 696	870 428	1 141 696
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>870 428</b>	<b>1 141 696</b>	<b>870 428</b>	<b>1 141 696</b>

**NOT 20**

## MODERBOLAGETS INNEHAV OCH ANDELAR I KONCERNBOLAG

Ingående bokfört värde	-	-	25	25
<b>Utgående bokfört värde</b>	-	-	<b>25</b>	<b>25</b>

Bolagets namn: Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, org nr 559255-4025 med säte i Stockholm.

Kapitalandel 100 %, Rösträttsandel 100 %, antal andelar 25 000 med kvotvärde 1 kr.

<b>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</b> <b>NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>NOT 21</b>				
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN				
Skattemässiga underskott	92 120	45 401	92 120	45 401
<b>Summa uppskjuten skattefordran</b>	<b>92 120</b>	<b>45 401</b>	<b>92 120</b>	<b>45 401</b>
<b>NOT 22</b>				
ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR				
Andel Husbyggnadsvaror HBV förening (702000-9226)	40	40	40	40
Fordran Husbyggnadsvaror HBV förening	<u>397</u>	<u>510</u>	<u>397</u>	<u>510</u>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>437</b>	<b>550</b>	<b>437</b>	<b>550</b>
<b>NOT 23</b>				
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalda leverantörsfakturor	<u>5 277</u>	<u>3 826</u>	<u>5 277</u>	<u>3 826</u>
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>5 277</b>	<b>3 826</b>	<b>5 277</b>	<b>3 826</b>
<b>NOT 24</b>				
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION				
Balanserade vinstmedel			1 433 726	1 502 033
Årets resultat			<u>-63 560</u>	<u>-68 307</u>
<b>I ny räkning balanseras</b>			<b>1 370 166</b>	<b>1 433 726</b>
Antal aktier i moderbolaget uppgår till 150 000 med kvotvärde 100 kr				
<b>NOT 25</b>				
PENSIONSSKULD VD	<b>759</b>	<b>4 780</b>	<b>759</b>	<b>4 780</b>
Avsättning inklusive indexuppräkningsår 2025 uppgår till 249.				
Unde året ianspråktagande uppgår till 4 270.				
Pensionsskulden är avgiftsbaserad. Se även not 12:3.				
<b>NOT 26</b>				
UPPSKJUTEN SKATTESKULD				
Överavskrivningar	20 998	15 506	-	-
Fastigheter	94 796	33 450	94 796	33 450
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>115 794</b>	<b>48 956</b>	<b>94 796</b>	<b>33 450</b>

<b>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</b> <b>NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>NOT 27</b>				
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1012	1343	1012	1343
Kortfristig del av långfristig skuld föregående år	97	152	97	152
Tillkommande skulder finansiell leasing fordon	4 857	-150	4 857	-150
Amortering	-348	-236	-348	-236
Kortfristig del av långfristig skuld	<u>-772</u>	<u>-97</u>	<u>-772</u>	<u>-97</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 846</b>	<b>1 012</b>	<b>4 846</b>	<b>1 012</b>
Förfaller till betalning inom 1 år	772	97	772	97
Förfaller till betalning inom 2-5 år	4 846	1 012	4 846	1 012
<b>NOT 28</b>				
<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>				
Förskottsbetalda hyror	35 726	36 088	35 726	36 088
Personalrelaterade kostnader	13 060	12 765	13 060	12 765
Övriga upplupna kostnader	<u>24 285</u>	<u>35 062</u>	<u>24 285</u>	<u>35 062</u>
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>73 071</b>	<b>83 915</b>	<b>73 071</b>	<b>83 915</b>
<b>NOT 29</b>				
<b>EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH STÄLLDA SÄKERHETER</b>				
Borgensåtagande till Fastigo (Arbetsgivarorganisation)			1 692	1 513
Ställda säkerheter			-	-
<b>Summa eventualförpliktelser och ställda säkerheter</b>			<b>1 692</b>	<b>1 513</b>

En följdfeffekt av koncernens löpande verksamhet är att koncernen blir part i rättsliga processer. Dessutom förekommer tvister vilka inte leder till rättsliga processer. Micasa Fastigheters ledning gör löpande en bedömning av dessa rättsliga processer och tvister och redovisar avsättningar i de fall de bedömer att ett åtagande föreligger och att detta kan bedömas med rimlig grad av säkerhet. För rättsliga processer eller tvister där det för närvarande inte kan fastställas huruvida ett åtagande föreligger eller där det av övriga skäl inte är möjligt att med rimlig grad av säkerhet beräkna beloppet på en eventuell avsättning gör företagsledningen den sammantagna bedömningen att det inte föreligger en risk för betydande påverkan på koncernens finansiella resultat eller ställning. Som ett led i koncernens affärsverksamhet förekommer utöver angivna ansvarsförbindelser garantier för fullgörande av olika kontraktssenliga åtaganden.



Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Innehållet i denna årsredovisning bestämdes 2026-03-10

Maria Mustonen  
Ordförande

Nike Örbrink

Felix Finnveden

Fatemeh Järlström

Christoffer Hökmark

Liso Norrman

Amanda Hansson Åkerlind

Katarina Wåhlin Alm  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor