



Stockholms  
stad

# Årsrapport 2025

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Rapport från  
stadsrevisionen

Dnr: RVK 2026/44

Stadsrevisionen i Stockholms stad är kommunfullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivs av stadens nämnder och bolag. I årsrapporter för nämnder och bolag sammanfattar stadsrevisionen det gångna årets granskningar och bedömningar.

På stadens webbplats, [start.stockholm/revision](http://start.stockholm/revision), finns revisionsrapporter publicerade. För att prenumerera på stadsrevisionens informationsbrev, uppge e-postadress till [revision.rvk@stockholm.se](mailto:revision.rvk@stockholm.se).

Till

Micasa Fastigheter i Stockholm  
AB

## Årsrapport 2025

Lekmannarevisor har avslutat revisionen för Micasa Fastigheter i Stockholm AB under 2025.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till Micasa Fastigheter i Stockholm ABs styrelse för yttrande.

Beslutat yttrande och justerat protokollsutdrag ska ha inkommit till [revision.rvk@stockholm.se](mailto:revision.rvk@stockholm.se) senast den 26 juni 2026. Av yttrandet bör det framgå vilka åtgärder som bolaget avser att vidta gällande revisionens rekommendationer.

Lola Bodin  
Lekmannarevisor

## **Sammanfattning**

Aktiebolagslagen anger att lekmannarevisorn årligen ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett i huvudsak ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

## **Verksamhet och ekonomi**

Utifrån genomförd granskning bedöms Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa Fastigheter) i huvudsak ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Bolaget har likt föregående år i huvudsak uppfyllt kommunfullmäktiges mål, bolagsordning och ägardirektiv samt följt de beslut, riktlinjer, gällande lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten.

Bolagets ekonomiska utfall är 12 mnkr lägre än fullmäktiges resultatkrav. Avvikelsen motsvarar 1 procent av omsättningen och hänförs till oförutsedda kostnader till följd av en tvist med en tidigare leverantör samt vissa projektförseningar. Utfallet är en förbättring mot föregående två års resultat, där revisionskontoret bedömde utfallet som delvis tillfredsställande, med avvikelser motsvarande 3 respektive 6 procent av omsättningen.

Bolagets utfall för investeringsverksamheten är 126 mnkr (15 procent) lägre än fullmäktiges investeringsram. Avvikelsen beror huvudsakligen på förseningar i pågående projekt.

## **Intern styrning och kontroll**

Den interna styrningen och kontrollen bedöms, utifrån genomförd granskning, i huvudsak vara tillräcklig. Bolaget har i huvudsak en intern styrning och kontroll som bidrar till ändamålsenlig verksamhet och regelefterlevnad. Vidare har bolaget i huvudsak systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Revisionskontorets granskning visar att rutinerna för hantering av inventarier behöver ses över och att registren för inventarier och korttidsinventarier behöver hållas aktuella.

# Innehåll

<b>1. Årets granskning .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Verksamhet och ekonomi .....</b>	<b>2</b>
2.1 Verksamhetsmässigt resultat.....	2
2.1.1 Fullmäktiges inriktningsmål för välfärd .....	2
2.1.2 Fullmäktiges inriktningsmål för miljö och klimat.....	3
2.1.3 Fullmäktiges inriktningsmål för ekonomi, jobb och bostäder.....	4
2.2 Ekonomiskt resultat.....	7
2.2.1 Finansiellt resultat.....	7
2.2.2 Investeringsverksamhet.....	8
<b>3. Intern styrning och kontroll .....</b>	<b>9</b>
3.1 Organisation och ansvarsfördelning .....	9
3.2 Riskanalys och internkontrollplan .....	9
3.3 Riktlinjer och rutiner för systematisk uppföljning.....	10
3.3.1 Verksamhetsstyrning och ekonomistyrning .....	10
<b>4. Fördjupade granskningar.....</b>	<b>12</b>
4.1 Underhåll av fastigheter .....	12
4.2 Inomhusmiljö.....	12
4.3 Hantering av maskiner och inventarier .....	14
<b>5. Uppföljning av tidigare års granskning .....</b>	<b>16</b>
<b>Bilaga 1 Uppföljning av lämnade rekommendationer .....</b>	<b>17</b>
<b>Bilaga 2 Bedömningskriterier .....</b>	<b>19</b>

## **1. Årets granskning**

Enligt aktiebolagslagen ska lekmannarevisorn årligen granska om verksamheten sköts på ett i huvudsak ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionsårets granskningar. En uppföljning av hur bolaget har åtgärdat rekommendationer i tidigare års granskning redovisas översiktligt i rapporten och mer detaljerat i bilaga 1.

Revisionen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, andra tillämpliga lagar, reglementet för stadsrevisionen, god revisionssed i kommunal verksamhet och utifrån bolagsordning samt fastställda ägardirektiv. Revisionen har utgått från revisionsplanen som fastställts av revisorsgrupp 1 samt bolagets granskningsplan som beslutats av lekmannarevisor. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning av bolagets verksamhet. Kriterier för bedömning redovisas i bilaga 2.

Lekmannarevisor för bolaget är Lola Bodin och suppleant är Eva Aronsson. Lekmannarevisorn träffar årligen bolagets styrelse för en dialog om årets granskningar och bedömningar.

I granskningen har lekmannarevisorn biträtt av stadens revisionskontor. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt aktiebolagslagen 10 kap. under ledning av auktoriserad revisor Oskar Wall vid EY AB.

Årsrapporten har faktakontrollerats av bolagsledningen.

## **2. Verksamhet och ekonomi**

I detta avsnitt redovisas revisionskontorets grund för bedömning av Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s (Micasa Fastigheter) ändamålsenlighet avseende verksamhet och ekonomi. Genomförda granskningar redovisas mer ingående i kapitel 4.

### **2.1 Verksamhetsmässigt resultat**

Bolaget bedöms i huvudsak ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Bedömningen utgår från årets granskning och är en sammanvägd bedömning av hur väl bolaget uppnått av fullmäktige fastställt ändamål, mål, uppdrag och aktiviteter.

Fullmäktiges tre inriktningsmål uppfylls enligt bolaget. Bolaget bedömer att samtliga av fullmäktiges åtta verksamhetsområdesmål som berör bolaget har uppfyllts. Vidare uppfyller bolaget bolagsordningen och i huvudsak ägardirektiven. Revisionskontoret uppmärksammar dock att det finns en tilltagande risk för att bolaget inte kommer att kunna nå sina långsiktiga mål enligt äldreboendeplanen. Detta beror på svårigheter att i tid samordna äldreboendeplanering och markfrågor inom staden. Bolaget har medverkat i stadsledningskontorets initiativ för att stärka samverkan.

Revisionskontoret bedömer att bolagets samlade rapportering ger rimliga förutsättningar för att bedöma uppfyllelsen av mål, bolagsordning och ägardirektiv. Vidare bedöms den samlade rapporteringen ge en tydlig analys av uppfyllelsen av mål, bolagsordning och ägardirektiv.

Nedan analyseras kortfattat de mål och ägardirektiv som bolagets verksamhet berörs av.

#### **2.1.1 Fullmäktiges inriktningsmål för välfärd**

Fullmäktiges första inriktningsmål är ”Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden”. Fullmäktige har tilldelat bolaget ägardirektiv som bidrar till inriktningsmålet, men har inte utfärdat några aktiviteter eller verksamhetsområdesmål med obligatoriska indikatorer inom området.

Bolaget har i ägardirektiv att dels stödja äldreboendena i arbetet med att bryta ofrivillig ensamhet, och dels att säkerställa ändamålsenliga gemensamhetsytor och aktivitetscenter i fastigheterna. Inom båda områdena har arbete fortgått i dialog med berörda stadsdelsnämnder. Bolagets kundförvaltare har i sitt arbete ett socialt uppdrag gentemot hyresgästerna och bolaget stöttar kontinuerligt

bildandet av trivselsråd i fastigheterna. Bolaget har också haft aktivitetsledare anställda över sommaren för att arrangera sociala aktiviteter. En utredning som äldrenämnden har genomfört under året visar samtidigt att det fortsatt finns behov av fler verksamheter för social gemenskap i anslutning till seniorbostäder. Bolaget har därför för avsikt att tillsammans med stadsdelsnämnderna utveckla ett nytt ramprogram för träffpunkter/aktivitetscenter.

Bolaget har inom detta målområde också i ägardirektiv att ljudanpassa fastigheter med bristfälliga hörselmiljöer. Det pågår arbete med att inventera behovet. Bolaget har också sett över projekteringsanvisningarna så att utredning av ljudmiljöer är en del av kraven vid ombyggnads- och nybyggnadsprojekt.

Bolaget bedömer att samtliga ägardirektiv inom välfärd uppfylls genom de aktiviteter som har skett under 2025. Revisionskontoret delar bolagets bedömning.

### **2.1.2 Fullmäktiges inriktningsmål för miljö och klimat**

Fullmäktiges andra inriktningsmål är ”Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning”. Fullmäktige har tilldelat bolaget ägardirektiv och aktiviteter som bidrar till inriktningsmålet, samt utfärdat åtta oblikatoriska indikatorer att följa inom sammanlagt tre verksamhetsområdesmål.

Bolaget ska bidra till verksamhetsområdesmålet att Stockholm ska bli klimatpositivt. Fullmäktiges målsättning är att stadens energianvändning ska minska med 10 procent och bolaget har i ägardirektiv att bidra till detta. Bolaget har för närvarande minskat sin egen energianvändning med cirka 6,5 procent sedan 2022 och väntas kunna minska med totalt 8 procent under mandatperioden.

Bland fullmäktiges obligatoriska indikatorer inom området har bolaget delvis nått sitt årsmål om elproduktion baserad på solenergi. Solcellsanläggningarna har producerat 404 MWh mot årsmålet 510 MWh. Orsaken är att några av anläggningarna har haft tekniska problem vilka förväntas vara åtgärdade till nästa solsäsong. Bolaget följer sin plan om att installera solceller på 1-2 fastigheter per år utifrån den inventering som skedde 2015, samt i samband med stora ombyggnadsprojekt. Bolagets relativa energianvändning uppfyller årsmålet, liksom mängden köpt energi i stadens organisation.

Fullmäktige har även tilldelat bolaget obligatoriska indikatorer om mängd byggavfall vid nyproduktion samt klimatpåverkan från nyproduktion. Dessa är ej tillämpliga under 2025 eftersom ingen nyproduktion har slutförts. Av genomförda upphandlingar bedömer bolaget att 53 procent bidrar till cirkularitet vilket överträffar



årsmålet om 50 procent. En framgångsfaktor i detta har varit att ställa cirkularitetskrav i upphandlingar både vid ombyggnationer och nyproduktioner. De byggprojekt som har avslutats under året har redovisat sina materialval i loggböcker för byggvarubedömning.

Bolaget har i ägardirektiv att fortsätta arbetet med klimatanpassning av byggnader och utemiljöer med särskilt fokus på värmebölja. Bolaget har en strategi för värmebölja och fortsätter implementera åtgärder utifrån den. Revisionskontoret har under året granskat bolagets arbete för att förhindra och åtgärda olägenheter avseende inomhusmiljö, vilket bland annat omfattar inomhustemperaturer. Av granskningen framgick att bolaget har rutiner för att systematiskt övervaka, kontrollera och serva tekniska installationer som är viktiga för att upprätthålla en god inomhusmiljö. I granskningen framkom samtidigt att bolaget väntas ha svårt att under värmeböljor efterleva de nya allmänna råd kring inomhustemperaturer som utfärdades av Folkhälsomyndigheten 2024. Bolaget har tillsammans med stadsdelsnämnderna rustat för att kunna kyla vissa allmänna utrymmen i vård- och omsorgsboenden, men de investeringar som krävs för att säkerställa lämplig temperatur i alla bostadsutrymmen är mycket omfattande, se vidare avsnitt 4.2.

Fullmäktige har som aktivitet ålagt bolaget att tillsammans med bland annat trafiknämnden fortsätta arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserade på risk- och sårbarhetsanalys för skyfall. Bolagets skyfallshantering granskades av revisionskontoret under 2023. Under 2024 upprättade bolaget en plan för riskfastigheter och genomförde åtgärder i sex av elva fastigheter. Under 2025 har åtgärder utförts i ytterligare en fastighet som inte längre bedöms vara högrisk. De återstående fyra fastigheterna i åtgärdsplanen är aktuella för totalrenovering och åtgärder ska utföras i samband med det. Bolaget bedömer att ytterligare åtgärder framöver inte är av högriskkaraktär utan hanteras inom det ordinarie underhållet.

Bolaget bedömer att samtliga mål och ägardirektiv inom miljö och klimat uppfylls under 2025. I jämförelse med föregående år är utfallet för 2025 oförändrat. Revisionskontoret delar bolagets bedömning, även om alla indikatorer inte är uppfyllda.

### **2.1.3 Fullmäktiges inriktningsmål för ekonomi, jobb och bostäder**

Fullmäktiges tredje inriktningsmål är ”Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla”. Fullmäktige har tilldelat bolaget ägardirektiv och aktiviteter som bidrar till inriktningsmålet, samt utfärdat nio obligatoriska indikatorer att följa inom sammanlagt fem verksamhetsområdesmål.

Utifrån fullmäktiges äldreboendepplan och den nuvarande planeringsinriktningen behöver bolaget uppföra minst 13 vård- och omsorgsboenden fram till 2035 och ytterligare tio fram till 2040. För närvarande pågår arbete med sex nyproduktionsprojekt, varav fem befinner sig i tidigt skede. Genomsnittlig tid från markanvisning till inflytt uppges av bolaget vara cirka 12 år. Tillgången till mark är en kritisk faktor som påverkar bolagets möjlighet att nå de långsiktiga målen. Bolaget har under året deltagit i stadsledningskontorets arbete med att ta fram en ny modell för samordnad äldreboendepplanering.

Bolaget ska utöver vård- och omsorgsboenden också bidra till bostadsbolagens samlade mål om att tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden. Bolaget uppfyller inte sitt årsmål inom indikatorn ”antal påbörjade hyresrätter”, med anledning av att bolaget oavsiktligt räknade in projekt med byggstart längre fram när styrelsen fastställde årets målvärde. Under 2025 har arbete med 69 hyresrätter påbörjats, mot årsmålet på 242 hyresrätter. Revisionskontoret konstaterar att bostadsbolagens gemensamma målsättningen kan bli svår att nå till 2026 eftersom övriga bostadsbolag också har en låg nyproduktionstakt.

Bolagets direktiv från fullmäktige är att skapa bostäder som målgruppen har råd att efterfråga. Hyressättningen av bolagets fastigheter regleras dels av samverkansavtalet mellan bolaget och Stockholms stad och dels i förhandlingar med Hyresgästföreningen. Bolaget har, tillsammans med stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB, påbörjat att se över samverkansavtalet. Det ska enligt ägardirektiven för 2026 vara avslutat senast sista juni.

Revisionskontoret har under året genomfört en granskning av om bolaget säkerställer att underhåll genomförs för att bibehålla fastigheternas funktion för verksamheten. Bedömningen är att bolaget i huvudsak bedriver ett tillräckligt underhållsarbete, men det finns vissa förbättringsområden, se vidare avsnitt 3.3. Bolaget har i ägardirektiv att pröva andra alternativ för fastigheter med underhållsbehov som inte är långsiktigt strategiskt viktiga för bolaget. Flera stadsdelsnämnder har beslutat att avveckla servicehus till följd av minskad efterfrågan. Bolaget har därför flera pågående byggprojekt där servicehus omvandlas till vård- och omsorgsboende eller seniorbostäder. För vissa fastigheter kan försäljning bli aktuellt. Bolaget har dock ett fastighetsbestånd med omfattande underhållsbehov och behovet av att kunna evakuera till tillfälliga lokaler är stort, vilket minskar utrymmet för avyttring.

Bolaget har i ägardirektiv att aktivt verka för ökad del personal i egen regi. Under året har bolaget byggt upp en intern organisation för fastighetsdrift och hämtat hem driften inom ett av de tre geografiska områdena som har haft driftentreprenad. Övertagandet skedde den 1 oktober och det är därmed för tidigt att se direkta effekter på ekonomi, kundnöjdhet eller personalomsättning.

Bolaget uppfyller målen för de indikatorer som relaterar till medarbetares förutsättningar att göra ett bra jobb. Sjukfrånvaron understiget årsmålet och medarbetarenkäten visar ett ökande resultat som är högre än målet avseende Aktivt Medskapandeindex. Bolaget har också tillhandahållit fler platser för feriejobb och Stockholmsjobb än årets mål.

Inom verksamhetsmålet ”hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden” rapporterar bolaget att fullmäktiges indikator ”andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts” uppfylls, med 100 procent uppföljda avtal. Bolaget har arbetat aktivt under året med att förbättra sin avtalsuppföljning, se vidare avsnitt 3.3.

Bolaget har i ägardirektiv att på olika sätt bidra till stadens arbete med att motverka välfärdsbrott. Ovan nämnda utvecklingsarbete är en del i det arbetet, liksom bolagets engagemang i Rättvist Byggande. Bolaget har implementerade rutiner och system för att genomföra bakgrundskontroller, både i upphandlingsskedet och löpande under avtalsperioden.

Bolaget har inte redovisat utfall på den obligatoriska indikatorn ”andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut”, till följd av en saknad koppling i systemstödet för ledning och styrning. Bolaget har ett pågående projekt där bolagsstyrelsen tog inriktningsbeslut 2019 och genomförandebeslut i december 2025. Prognosen i genomförandebeslutet har skrivits upp från inriktningsärendets ursprungliga 213 mnkr till ett belopp som överstiger tröskelvärde 300 mnkr och beslutet kommer därför att lyftas till kommunfullmäktige under våren 2026. Bolaget har därutöver tre pågående projekt som har genomförandebeslut i överensstämmelse med inriktningsbeslut, samt tre under året avslutade projekt, varav ett slutförts inom budget och två ännu inte har slutredovisats.

Bolaget bedömer att samtliga mål och ägardirektiv inom ekonomi, jobb och bostäder uppfylls under 2025. I jämförelse med föregående år är utfallet för 2025 därmed oförändrat. Revisionskontoret delar bolagets bedömning för året men ser stora risker i bolagets förutsättningar att långsiktigt klara boendemålen.

## 2.2 Ekonomiskt resultat

Bolaget bedöms i huvudsak ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bolaget har beskrivit och analyserat avvikelserna mot budget på ett tillfredsställande sätt.

### 2.2.1 Finansiellt resultat

Revisionskontoret har granskat tertialrapporter och bokslut med inriktning på bolagets prognoser och resultat efter finansnetto samt investeringsutfall.

Bolaget redovisar följande utfall och avvikelser för år 2025:

Resultaträkning (mnkr)	Budget 2025	Utfall 2025	Avvikelse 2025	Avvikelse 2025, %	Utfall 2024
Intäkter	1 230	1 221	-9	-1 %	1 175
Kostnader	-1 092	-1 094	-2	0 %	-1 080
Varav av- och nedskrivningar	-314	-303	11	4 %	-310
Finansnetto	-148	-149	-1	-1 %	-144
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-10	-22	-12	-120 %	-38

Balansomslutning 2025: 7 834 mnkr.

Bolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till -22 mnkr, vilket är 12 mnkr lägre än fullmäktiges resultatkrav. Avvikelsen mellan resultatkrav och utfall motsvarar cirka 1 procent av omsättningen. Avvikelsen beror i huvudsak på förändrade tidsplaner för projektfastigheter samt kostnader relaterade till en pågående tvist med en tidigare leverantör.

Verksamhetens intäkter uppgår till 1 221 mnkr, vilket är i linje med budget. Verksamhetens kostnader, exkl. avskrivningar och finansiella poster, uppgår till 791 mnkr, vilket är 14 mnkr (2 procent) högre än budget. Kostnadsökningar finns främst inom administrativa kostnader som överstiger budget med 19 mnkr relaterat till en tvist med en tidigare leverantör. Dom i ärendet förväntas under 2026. Därutöver har utrangeringar skett för 5 mnkr mer än budgeterat. Samtidigt är driftkostnaderna lägre än budgeterat med 11 mnkr främst till följd av mildare vinterförhållanden.

Årets avskrivningar uppgår till 303 mnkr, vilket är 11 mnkr lägre än budgeterat, kopplat till pågående projekt. Finansnettot är i linje med budget.

Årets resultat innebär en förbättring på 16 mnkr jämfört med 2024. Verksamhetens intäkter har ökat med 46 mnkr (3 procent) mellan åren, vilket hänförs till ökade hyresintäkter samt vidarefakturerings av projektkostnader. Verksamhetens kostnader, exkl. avskrivningar och finansiella poster samt kostnader för pågående leverantörstvist, är i nivå med föregående år.

### 2.2.2 Investeringsverksamhet

Investeringsverksamhet (mnkr)	Budget 2025	Utfall 2025	Budget-avvikelse 2025	Budget-avvikelse 2024
Investeringar	820	694	-126 (15 %)	-215 (24 %)

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med -126 mnkr (15 procent) i förhållande till kommunfullmäktiges investeringsram. Enligt bolaget beror avvikelserna till stor del på förskjutna tidsplaner i projekten Ånn, Dalbon och Mälteriet. För projekt Ånn togs genomförandebeslut senare än väntat. Dalbon och Mälteriet befinner sig i genomförandefas, där i synnerhet Mälteriet är ett omfattande projekt som kräver tomställning med etappvis evakuerings av befintliga hyresgäster.

Väsentliga kostnadsavvikelser finns främst inom projekt Dalen 20 där kostnaden överstiger budget med cirka 100 mnkr (23 procent). I redovisningen ingår kostnader för optioner som inte ingick i genomförandebeslutet. Genomförandebeslutet togs utifrån att användningen av bottenplanet ännu inte var bestämd och optionerna fördelades på separata delprojekt som varit svåra att särskilja i efterhand. Slutredovisning ska presenteras för bolagsstyrelsen under våren 2026.

### **3. Intern styrning och kontroll**

I detta avsnitt redovisas revisionskontorets grund för bedömning av bolagets interna styrning och kontroll. Genomförda granskningar redovisas mer ingående i kapitel 4.

Den samlade bedömningen är att bolagets interna styrning och kontroll av verksamheten i huvudsak har varit tillräcklig.

#### **3.1 Organisation och ansvarsfördelning**

Bolaget har i huvudsak en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och för att förhindra avsiktliga samt oavsiktliga fel. Det finns riktlinjer och rutiner som ska bidra till att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Revisionskontorets granskning av styrelsens protokoll visar att styrelsen löpande har tagit emot kompletterande ägardirektiv och vid behov fastställt tillhörande instruktioner. Styrelsen har även aktualitetsprövat vissa egna styrande dokument inklusive delegationsordning samt arbetsordning för styrelsen.

Revisionskontoret har under året genomfört en granskning i syfte att bedöma om bolaget har en tillräcklig intern kontroll över maskiner och inventarier. Den sammanfattande bedömningen är att bolaget behöver se över sina rutiner för inventering, försäljning och utrangering. Bolaget behöver också säkerställa att registren för anläggningstillgångar och korttidsinventarier har fullständig och korrekt information. Kontrollinventering visade att 4 av 10 stickprovvis valda inventarier ur inventarieförteckningen inte gick att finna. Av granskningen framkom att bolaget har en tydlig ansvarsfördelning avseende hantering av bolagets konst, men även inom detta område noteras avvikelser i stickprovet.

#### **3.2 Riskanalys och internkontrollplan**

Bolaget genomför årliga analyser som i huvudsak fångar upp väsentliga risker och hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska uppfyllas. Bolaget har i internkontrollplanen fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Bolaget arbetar med en tvåårig internkontrollplan, där riskanalys och planerade kontroller aktualitetsprövas och vid behov revideras inför det andra året.

Bolaget tillämpar samma internrevisionsstruktur för intern kontroll som används för att upprätthålla bolagets energi- och miljö-certifieringar. Ett revisionsprogram tas fram som omfattar både certifieringskrav, moment ur internkontrollplan och övrig översyn av arbetssätt och processer. För att utföra kontrollerna har ett tiotal medarbetare valts ut att utföra uppdrag som internrevisorer. Flera av dem har genomgått utbildning utifrån SIS-standarder. Internrevisorerna utför gemensamt kontrollmomenten, en gång under våren och en gång under hösten.

Under 2025 har internrevisionen bland annat granskat planerat underhåll, processen för byggprojekt, hantering av avtal och avrop, ledninssystemet, trygghetsarbete och nyckelhantering, samt uthyrning enligt samverkanavtalet. Varje kontroll sammanställs i en rapport där observationer, avvikelser och förbättringsförslag finns noterade. De förbättringsförslag och avvikelser som internrevisorerna har identifierat följs upp av processägarna för den berörda processen. Bolagets ledningsgrupp följer den samlade loggen av åtgärdsförslag. Årlig rapportering sker till styrelsen.

### **3.3 Riktlinjer och rutiner för systematisk uppföljning**

Revisionskontoret bedömer att bolagets rapportering i huvudsak ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi. Bolaget har i huvudsak rutiner för uppföljning av sin verksamhet samt det som uppdragits åt annan att utföra.

#### **3.3.1 Verksamhetsstyrning och ekonomistyrning**

Bolaget verksamhetsmässiga- och ekonomiska resultat är i linje med fullmäktiges resultatkrav, se vidare avsnitt 2.1 och 2.2.

Revisionskontoret noterar att bolaget, med undantag för ökade kostnader relaterade till en pågående tvist med en tidigare leverantör, har haft en god prognossäkerhet avseende intäkter och kostnader vid jämförelse mellan T2 prognos och årets utfall. Bolagets investeringsverksamhet har ett utfall som avviker med -15 procent mot investeringsram och med -7 procent mot prognos i tertialrapport 2, till följd av svårigheterna att förutse förändrade tidsplaner i projekt, se 2.2.

Revisionskontoret har under året genomfört en granskning av om bolaget på en övergripande nivå säkerställer att underhåll genomförs för att bibehålla fastigheternas funktion för verksamheten. För att stärka arbetet behöver sambandet mellan underhållsplaner och budget tydliggöras. Revisionskontoret bedömer också att fastigheternas underhållsbehov bör sammanställas i ett enhetligt och gemensamt underlag för att skapa en fullständig och samlad överblick.

Under 2024 genomförde revisionskontoret en granskning av bolagets avtalsförvaltning som visade att alla avtal inte följs upp i enlighet med fullmäktiges regler för ekonomisk förvaltning. Under 2025 har bolaget etablerat ett nytt arbetssätt för avtalsförvaltning. En digital samarbetsyta för alla som är involverade i processen har ökat transparensen. På den digitala samarbetsytan finns en gemensam förteckning över samtliga avtal och deras riskklass, ansvariga avtalsägare och avtalsförvaltare, avtalens löptid, samt genomförd och planerad uppföljning. Att informationen nu finns samlad på en gemensam yta har underlättat för avtalscontrollern att regelbundet följa upp status för uppföljning med respektive avtalsägare. Därtill har stödet till avtalsförvaltarna utökats genom bland annat uppdaterade protokollsmallar för start- och uppföljningsmöten. Revisionskontoret bedömer att bolaget har uppfyllt rekommendationerna från granskningen och stärkt den interna kontrollen över sin avtalsförvaltning.



## **4. Fördjupade granskningar**

Nedan redovisas de fördjupade granskningar som berört bolaget under året.

### **4.1 Underhåll av fastigheter**

Revisionskontoret har granskat om Micasa Fastigheter, Skolfastigheter i Stockholm AB, kyrkogårdsnämnden och fastighetsnämnden säkerställer att underhåll genomförs för att bibehålla fastigheternas funktion för verksamheten.

Revisionskontorets bedömning är att Micasa Fastigheter i huvudsak bedriver ett tillräckligt underhållsarbete för att säkerställa att fastigheternas funktion för verksamheten bibehålls. För att ytterligare stärka arbetet behöver bland annat sambandet mellan underhållsplaner och budget tydliggöras, och fastigheternas underhållsbehov sammanställas i ett enhetligt och gemensamt underlag för att skapa en fullständig och samlad överblick

Bolaget rekommenderas att:

- Stärka kopplingen mellan identifierade behov i underhållsplaner och budget.

För mer information om granskningen, se rapporten Underhåll av fastigheter (revisionsrapport 2025:5).

Av styrelsens yttrande över rapporten framgår att bolaget arbetar med att implementera ett nytt systemstöd. Genom att ha underhållsplanerna samlade i ett systemstöd kommer även kopplingen till budgetprocessen att bli tydligare.

### **4.2 Inomhusmiljö**

Revisionskontoret har genomfört en granskning i syfte att bedöma om bolaget har ett systematiskt arbete för att förhindra och åtgärda olägenheter avseende inomhusmiljö i sitt fastighetsbestånd.

Den sammanfattade bedömningen är att bolaget delvis har en tillräcklig intern kontroll. Bedömningen grundas bland annat på att bolaget har rutiner för att systematiskt övervaka, kontrollera och serva tekniska installationer som är viktiga för att upprätthålla en god inomhusmiljö. Det finns en tydlig rollfördelning inom bolaget och en kravställning gentemot externa driftleverantörer där börvärden och kontroller är förenliga med Folkhälsomyndighetens allmänna råd. Samtidigt visar granskningen att bolaget har svårt att säkerställa att de allmänna råden avseende inomhustemperaturer efterlevs. Revisionskontoret noterar också att bolaget har

utmaningar gällande att omhänderta synpunkter från tillsyn och kontroll.

Det framkommer av granskningen att bolagets hantering av kundinitierade ärenden i de flesta fall fungerar väl. Revisionskontoret noterar däremot att det förekommer avslutade kundärenden där dokumentation om vidtagna åtgärder saknas. Revisionskontorets har även granskat ett urval av myndighetsärenden inkomna från miljöförvaltningen. Revisionskontoret noterar att det förekommer påminnelser där bolaget inte har lämnat uppgifter inom utsatt tid till miljöförvaltningen. Mot bakgrund av att miljö- och hälsoskyddsnämnden har beslutat att utöka sin planerade tillsyn inom vård- och omsorgsverksamheter är det angeläget att Micasa Fastigheter har förmåga att omhänderta ett ökat antal ärenden på ett effektivt sätt.

Bolaget har i uppdrag genom ägardirektiv att utveckla arbetet med att skapa ett gott och svalt inomhusklimat under värmeböljor. I granskningen framgår att bolaget kommer att ha svårt att efterleva de nya allmänna råden kring inomhustemperaturer som fastslogs av Folkhälsomyndigheten 2024. Bolaget har tillsammans med stadsdelsförvaltningarna rustat för att kunna kyla vissa allmänna utrymmen i vård- och omsorgsboenden. De investeringar som krävs för att säkerställa samma temperatur i alla bostadsutrymmen är omfattande. En utredning över investerings- och driftskostnader för anslutning av fjärrkyla till vissa fastigheter presenterades för stadsledningskontoret under 2023. Möjliga åtgärder behöver fortsatt diskuteras mellan bolaget och stadens berörda nämnder. Bolaget har under 2025 gjort pilotförsök med sensorer för att kunna övervaka inomhustemperaturer lokalt i enskilda lägenheter och i lokaler för vård och omsorgsboende. Revisionskontoret noterar att det finns andra kommunala fastighetsbolag som har kommit längre i detta arbete och beskriver att det gett dem värdefulla underlag för att överblicka behov och prioritera mellan olika åtgärder.

Granskningen visar att omfattande eller kostsamma åtgärder vid olägenheter i inomhusmiljön hanteras som en del i underhållsplaneringen och prioriteras tillsammans med övrigt underhållsbehov. I vissa fall leder det till tillfälliga åtgärder eller att åtgärder fördröjs i väntan på större investeringar.

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa att relevant information om vidtagna åtgärder i samband med felanmälningar och klagomål är dokumenterad när ärendet avslutas.
- Säkerställa att klagomåls- och tillsynsärenden som inkommer från miljöförvaltningen besvaras inom givna tidsramar, att brister åtgärdas och att relevanta handlingar diarieförs korrekt.
- I enlighet med bolagets ägardirektiv fortsätta utveckla arbetet med att skapa ett gott och svalt inomhusklimat även under värmeböljor.

### **4.3 Hantering av maskiner och inventarier**

Revisionskontoret har genomfört en granskning i syfte att bedöma om bolaget har en tillräcklig intern kontroll av maskiner och inventarier. Per den 31 december 2025 uppgick anskaffningsvärdet för maskiner och inventarier till 39 mkr och bokfört värde till 24 mkr, varav 12 mnkr utgörs av konstinnehav.

Den sammanfattande bedömningen är att bolaget delvis har en tillräcklig intern kontroll över hanteringen av maskiner och inventarier. Bedömningen grundas på att bolaget behöver säkerställa att registren för anläggningstillgångar har fullständig och korrekt information. Granskningens verifiering av inventarier visar på brister där 4 av 10 stickprovvis valda inventarier ur inventarieförteckningen inte gick att finna.

Maskiner eller inventarier är anläggningstillgångar om de har ett värde på minst ett halvt prisbasbelopp och är avsedda att nyttjas i mer än tre år. Inventarier med kortare nyttjandeperiod eller lägre värde kan räknas som korttidsinventarier. Det finns inga anvisningar från moderbolaget Stockholms Stadshus AB för hur bolaget ska hantera korttidsinventarier, men bolaget behöver säkerställa en god intern kontroll. I granskningen beaktas särskilt hantering av anläggningstillgångar samt stöldbegärliga korttidsinventarier, konst och möbler.

Granskningen visar att bolaget har rutiner avseende hantering och redovisning av maskiner och inventarier. För att stärka den interna kontrollen bör rutinerna utvecklas med information om inventering, försäljning och utrangering av inventarier. Av granskningen framkommer att hanteringen av bolagets konst präglas av tydligare rutiner för hantering och inventering, men även inom detta område noteras avvikelser i stickprov. Det finns även särskilda rutiner och system för hantering av vitvaror, vilka bokförs som driftskostnader och inte upptas i anläggningsregistret.

Bolaget saknar anvisningar som tydliggör vilka korttidsinventarier som ska förtecknas. Bolaget har en förteckning över korttidsinventarier men det bedöms inte vara tydligt vilka korttidsinventarier som upptecknas där och innehållet är inte utförligt. Revisionskontoret anser att bolaget bör stärka sin interna kontroll genom att ta fram anvisningar som underlättar hanteringen, exempelvis genom verksamhetsanpassade kriterier om belopp eller objektstyper.

Vidare visar granskningen att hemlån av bland annat datorer med tillhör tillbehör regleras i riktlinjer för distansarbete. Bolaget bör överväga om det finns andra typer av inventarier som otillbörligt kan användas för privat bruk och i så fall vidta lämpliga åtgärder.

I genomförd stickprovskontroll återfanns endast sex av tio granskade inventarier.

Bolaget rekommenderas:

- Säkerställa att rutiner finns för inventering, utrantering, försäljning och avvikelshantering av anläggningstillgångar och korttidsinventarier.
- Säkerställa att register för anläggningstillgångar och korttidsinventarier är aktuellt, fullständigt och innehåller tillräcklig information samt att avvikelser följs upp.

## **5. Uppföljning av tidigare års granskning**

Tidigare års granskning av bolagets verksamhet har resulterat i ett antal rekommendationer.

Uppföljning visar att bolaget i huvudsak har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer. Rekommendationerna redovisas i bilaga 1.

Bilaga 1  
Uppföljning av lämnade rekommendationer

Rapport	Rekommendation	Har åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Uppföljning
Revisions-rapport nr 5/2025	<b>Underhåll</b> Bolaget rekommenderas att:  Stärka kopplingen mellan identifierade behov i underhållsplaner och budget.	Se kommentar	Följs upp kommande år
Årsrapport 2025	<b>Inomhusmiljö</b> Bolaget rekommenderas att:  Säkerställa att relevant information om vidtagna åtgärder i samband med felanmälningar och klagomål är dokumenterad när ärendet avslutas.  Säkerställa att klagomåls- och tillsynsärenden som inkommer från miljöförvaltningen besvaras inom givna tidsramar, att brister åtgärdas och att relevanta handlingar diarieförs korrekt.  I enlighet med bolagets ägardirektiv fortsätta utveckla arbetet med att skapa ett gott och svalt inomhusklimat även under värmeböljor.	Se kommentar	Följs upp kommande år
Årsrapport 2025	<b>Hantering av maskiner och inventarier</b> Bolaget rekommenderas att:  Säkerställa att rutiner finns för inventering, utrantering, försäljning och avvikelshantering av anläggnings-tillgångar och korttidsinventarier.  Säkerställa att register för anläggnings-tillgångar och korttidsinventarier är aktuellt, fullständigt och innehåller tillräcklig information samt att avvikelser följs upp.	Se kommentar	Följs upp kommande år
Årsrapport 2024	<b>Avtalsuppföljning</b> Bolaget rekommenderas att:  Säkerställa att uppföljning sker av samtliga avtal i enlighet med stadens budget och regler för ekonomisk förvaltning. (Rekommendation åtgärdad)  Säkerställa transparens och spårbarhet genom att dokumentera uppföljning av avtal. (Rekommendation åtgärdad)  Säkerställa att avtalsrelationer endast finns med seriösa leverantörer, till exempel genom kontroller av bolagsföreträdare. (Rekommendation åtgärdad)	Ja	Under 2025 har bolaget etablerat ett nytt arbetssätt för avtalsförvaltning. Bolaget har också implementerat en digital samarbetsyta för alla som är involverade i processen, vilket ökar transparens och spårbarhet i dokumentationen. Avtalen har riskbedömts och avtal med riskklass C eller D har följts upp under 2024 eller 2025.  Manuella seriositetskontroller av leverantörer sker i samband med avtalstecknande eller när underleverantörer tillkommer, via UC och Kapitel 13. Screening av betalfiler från Agresso sker automatiskt varje dygn genom Inyett. En intern varningslista är under uppbyggnad för att bevaka bolag där avvikelser eller tvister har identifierats inom andra delar av bolagets verksamhet.

Rapport	Rekommendation	Har åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Uppföljning
<b>Årsrapport 2023</b>	<b>Skyfallshantering</b> Bolaget rekommenderas att: Säkerställa att det finns en samlad plan med en kostnadsbild för hur arbetet med skyfallsåtgärder ska fortskrida framåt. (Rekommendation åtgärdad)	Ja	Bolaget har vidtagit åtgärder på sju av de elva fastigheter som bedömdes ha hög risk i den plan som togs fram under 2024. Återstående fyra fastigheter är planerade för totalrenovering under kommande år och åtgärder sker i samband med detta. Ytterligare åtgärder framgent bedöms inte vara av högriskkaraktär utan hanteras per fastighet och prioriteras samt genomförs i det ordinarie underhållet.
<b>Årsrapport 2022</b>	<b>Ändring, tillägg och avgående beställningar (ÅTA) i investeringsprojekt</b> Bolaget rekommenderas att: Utarbeta rutiner för hantering av ÅTA i investeringsprojekt. Dessa bör även innefatta en definition av begreppet ÅTA samt för godkännande av ÅTA. (Rekommendation kvarstår delvis)	Delvis	Bolaget tillämpar definitioner enligt AB04/ABT06. Bolaget har rutiner för beslutsprocess i projekt vilket omfattar men inte är specifikt för ÅTA. Samtidigt väntas bolagets projektvolym öka under kommande år och med anledning av det kommer projektprocessen att ses över. Revisionskontoret fortsätter därför att bevaka rekommendationen.

## **Bilaga 2 Bedömningskriterier**

Nedan redovisas de kriterier och nivåer som ligger till grund för revisionskontorets bedömningar. Kriterierna bygger på Sveriges Kommuner och Regioners God revisionssed i kommunal verksamhet, SKYREVs Vägledning nr 6 Grundläggande granskning samt kommunfullmäktiges mål, beslut och riktlinjer.

### **Bedömning av ändamålsenlighet och ekonomi**

Bedömningen utgår från att nämndens/bolagets:

- verksamhet bedrivits i enlighet med gällande lagar, föreskrifter m.m.,
- verksamhet har uppnått kommunfullmäktiges mål, resultatkrav, samt efterlever reglemente/bolagsordning och övriga direktiv,
- verksamhetsresultat och det ekonomiska resultatet står i ett rimligt förhållande till varandra.

### **Bedömning av intern styrning och kontroll**

Bedömningen utgår från att nämnden/bolaget har en intern styrning och kontroll som bidrar till måluppfyllelse, ändamålsenlig verksamhet och regelefterlevnad. Det ska även finnas systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner. Nämnden/bolaget har:

- en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter.
- ett systematiskt riskarbete.
- riktlinjer och rutiner för väsentliga områden.
- tillförlitlig och tillräcklig information om verksamhet och ekonomi.
- tillräcklig beredning av ärenden.
- systematisk uppföljning av ekonomi och verksamhet, såväl för verksamhet i egen regi som för sådan som uppdragits åt annan att utföra, inklusive analys av och åtgärder vid eventuella väsentliga avvikelser.

### **Bedömningsnivåer**

#### **I huvudsak tillfredsställande/tillräcklig**

Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser.

#### **Delvis tillfredsställande/tillräcklig**

Bedömningskriterier är delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas.

#### **Inte tillfredsställande/tillräcklig**

Bedömningskriterierna är inte uppfyllda. Väsentliga brister behöver åtgärdas snarast.