

# Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Revision av årsbokslut per  
31 december 2025





VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer  
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Vi har i denna rapport sammanfattat våra väsentliga iakttagelser från vår revision av Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Vår revision är anpassad till koncernens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse avseende koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Denna rapport är primärt avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorerna samt för VD/företagsledningen/styrelsen.

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Oskar Wall  
Huvudansvarig revisor

# Sammanfattning

## Genomfört arbete

### Granskning av årsbokslutet

- ▶ Vi har genomfört vår granskning i enlighet med vår revisionsplan för räkenskapsår 2025. Revisionen har omfattat granskning av koncernens resultat- och balansräkning, styrelsens förvaltning samt årsredovisning och hållbarhetsrapport.

### Följande aktiviteter kvarstår:

- ▶ Läsa och granska innehållet i slutlig version av årsredovisning
- ▶ Läsa och granska innehållet i slutlig redovisning enligt transparenslagen
- ▶ Läsa och granska slutlig version av hållbarhetsrapport
- ▶ Inhämta uttalande från företagsledningen
- ▶ Följa upp väsentliga händelser efter balansdagen
- ▶ Avge revisionsberättelse

## Slutsats

### Preliminär slutsats

- ▶ Vi har i vår revision till dags datum inte noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättning att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel och om inget ytterligare som kan påverka vårt uttalande kommer till vår kännedom vid slutförandet av revisionen är vår bedömning att vi kommer att kunna lämna en omodifierad (ren) revisionsberättelse.

	Tidplan	Dokumentation	Justeringar	Årsredovisning	Hållbarhetsrapport
Sammanfattande bedömning av årsbokslutet	●	●	●	●	●

- Omedelbara åtgärder behöver vidtas för att förbättra processen
- Processen kan förbättras
- Bedöms tillfredsställande



# CONTENTS

## Agenda

- 01 Riskbedömning och fokusområden
- 02 Årsbokslutsgranskning
- 03 Nyheter/Utveckling av regelverk



# 01

## Riskbedömning och fokusområden

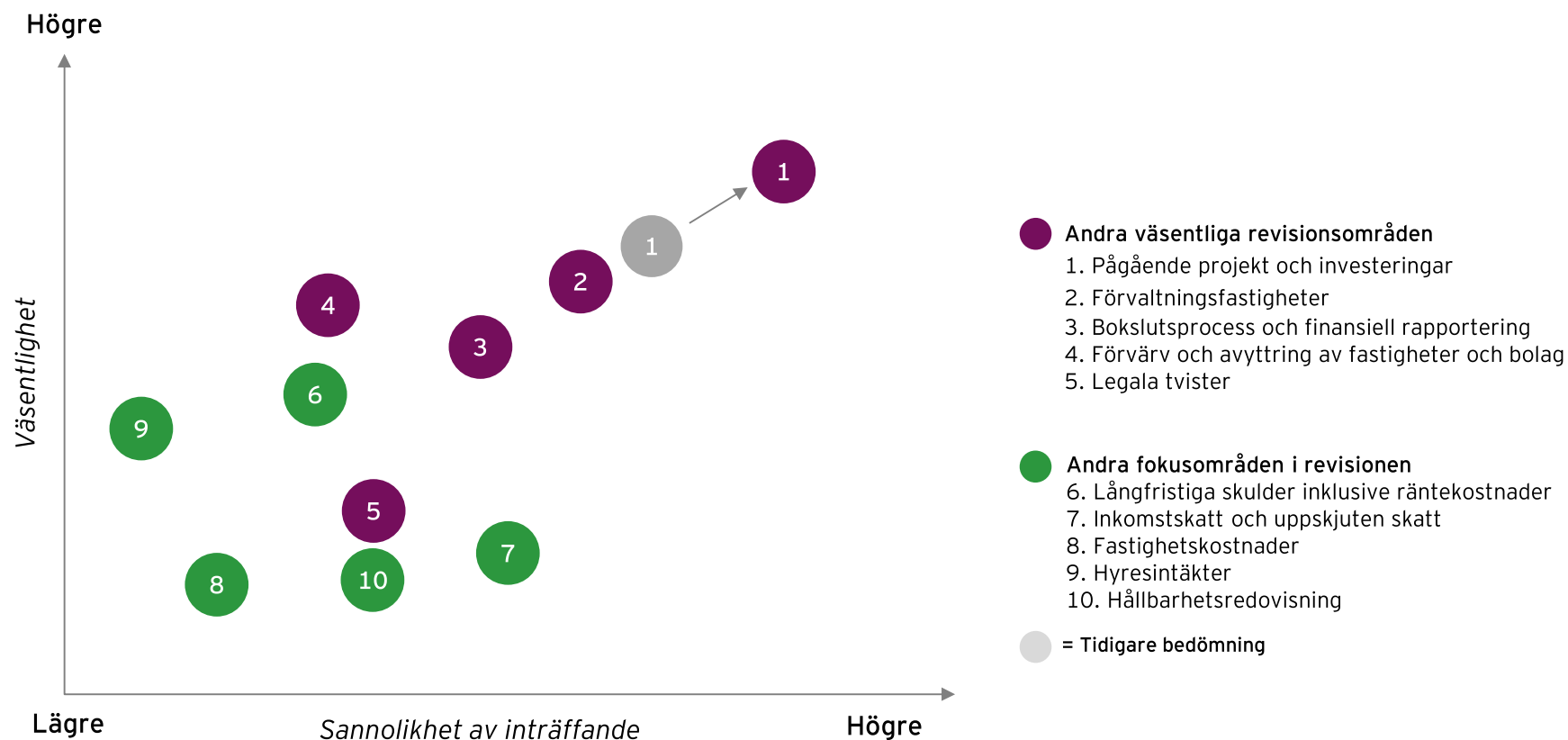


## Revisionsrisker och fokusområden

### Riskbedömning











Vi har uppdaterat vår förståelse för väsentliga risker och fokusområden i revisionen. Vi har identifierat ökad risk i vissa pågående projekt och följer ett specifikt projekt särskilt noga på grund av risk för framtida nedskrivning (Bygeln 5).




Vår bedömning av risker och fokusområden är i övrigt oförändrad.





# Investeringar

Kontroll	Bedömning
Befogenheter och ansvar/roller för investeringar framgår på ett tydligt sätt i styrelsens arbetsordning och vd-instruktion. En tydlig koppling finns också till regelverket för beslut om investeringar i kommunfullmäktige och koncernstyrelsen.	
Attestinstruktioner omfattar specifikt hanteringen av investeringsprojekt.	
Det finns ändamålsenliga och effektiva IT-system för att hantera investeringar.	
Vid beslut om investeringar finns tydliga underlag i form av ekonomiska kalkyler bifogade till protokollen.	
Det finns en kontinuerlig uppföljning av investeringsprojekt med tydliga avvikelseanalyser som dokumenteras. Styrelsen följer löpande upp utfallet i projekten mot budget.	
Slutredovisning av projekten sker i nära anslutning till att projekten avslutats. Slutredovisningen återkopplar till tidigare budget och kalkyler.	
Attest av fakturor i projekten sker enligt attestinstruktion.	
Den som attesterar fakturorna har tillgång till samtliga avtal och andra relevanta underlag som behövs för att kontrollera pris och kvantiteter.	
Avstämning av projektens utfall sker kontinuerligt mot huvudboken.	
Bolaget gör en kontinuerlig uppföljning av utfallet av investeringar i förhållande till budgeterad tidplan och mäter och följer upp detta på såväl projektnivå som totalnivå. Följsamheten till tidplanerna är god.	

-  Ineffektiv kontroll, åtgärd behövs snarast
-  Förbättringsmöjligheter finns
-  Effektiv kontroll

# 02

## Årsbokslutsgranskning

Analys av resultat- och balansräkning





# Resultaträkning

Område	2025-12-31	2024-12-31	Skillnad, tkr	Skillnad %
Intäkter	1 220 752	1 175 223	45 529	+4%
Fastighetskostnader	-625 689	-634 325	-8 636	-1%
<b>Driftnetto</b>	<b>595 063</b>	<b>540 898</b>	<b>54 165</b>	<b>+10%</b>
Av- och nedskrivningar	-303 460	-310 054	6 594	-2%
Personalkostnader/Centrala administrations- och försäljningskostnader	-137 770	-131 242	-6 528	+5%
Utrangeringar/Fastighetsförsäljningar (föregående år)	-26 673	6 482	-33 155	-511%
Resultat från finansiella poster	-149 436	-144 171	-5 265	+4%
<b>Årets resultat innan skatt</b>	<b>-22 276</b>	<b>-38 087</b>	<b>15 811</b>	<b>-42%</b>

# Resultaträkning

Område	lakttagelser och kommentarer
Intäkter	<p>Nettoomsättningen uppgår till 1 220 752 tkr, vilket innebär en ökning med cirka 4 % jämfört med föregående år (1 175 223 mkr). Ökningen drivs främst av indexjusteringar av hyresavtalen, men även av färdigställande av projekt där Micasa erhåller intäkter i form av ombyggnadstillägg från hyresgäster.</p> <p>Vi har genomfört en korrelationsanalys och stickprovskontroller för att säkerställa att debiterade hyror överensstämmer med ingångna avtal samt granskat hyresintäkterna analytiskt. Vår granskning av hyresintäkterna har inte resulterat i några väsentliga anmärkningar.</p>
Fastighetskostnader	<p>Fastighetskostnaderna uppgår till 625 689 mkr, vilket netto har minskat med 1% jämfört med föregående år (634 mkr). Planerat underhåll har minskat med ca 27 mkr och mediakostnaderna har minskat med om 2 mkr.</p> <p>Samtidigt har bland annat kostnader för reparationer har ökat med ca 1 mkr, tomträtter har ökat med cirka 4,5 mkr samt har övrig admin ökat med ca 22 mkr.</p>
Driftnetto	<p>Driftnettot uppgår till 595 mkr (exklusive avskrivningar) vilket motsvarar 49% av koncernens omsättning, vilket är något högre än föregående år (44%). Ökningen drivs främst av ökade intäkter kopplat till indexjusteringar.</p>
Avskrivningar	<p>Avskrivningarna uppgår till 303 mkr, att jämföra med 310 mkr föregående år. De minskade avskrivningarna förklaras främst av ett par anläggningstillgångar som utrangerats under året, bestod av ett restvärde om ca 27 mkr.</p>
Personalkostnader	<p>Personalkostnaderna uppgår till 137 mkr och har ökat med 6,5 mkr jämfört med föregående år (131 mkr). Ökningen förklaras av att Micasa har 30 fler medarbetare jämfört med 2024 samt den årliga lönerevisionen som i genomsnitt har varit cirka 3 %.</p>
Fastighetsköp och avyttring	<p>Under året har bolaget förvärvat tomträtten till fastigheten Tjårdalen 7 samt Stänkskärmen 26 till en köpesskilling om cirka 1 mkr. Vidare ett antal utrangeringar genomförts, vilka sammantaget uppgick till ett totalt restvärde om ca 27 mkr.</p>



# Balansräkning

Område	2025-12-31	2024-12-31	Förändring tkr	Förändring %
Materiella anläggningstillgångar	7 694 530	7 325 814	368 716	+5%
Finansiella anläggningstillgångar	437	12 501	-12 064	-97%
Omsättningstillgångar	139 176	122 189	16 987	+14%
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 834 143</b>	<b>7 460 504</b>	<b>373 639</b>	<b>+5%</b>
Eget kapital	-1 865 859	-1 908 254	42 395	-2%
Avsättningar	-24 433	-20 286	-4 147	+20%
Långfristiga skulder	-4 846	-1 012	-3 834	+379%
Kortfristiga skulder	-5 939 005	-5 530 952	-408 053	+7%
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>-7 834 143</b>	<b>-7 460 504</b>	<b>-373 639</b>	<b>+5%</b>

# Balansräkning

Område	Iakttagelser och kommentarer
Materiella anläggningstillgångar	<p>Posten har totalt ökat med 369 mkr vilket utgörs av investeringar om 698 mkr, avskrivningar om -303 mkr, och utrangeringar om -27 mkr.</p> <p>Pågående projekt uppgår per 2025-12-31 till 870 (1 141) mkr.</p>
Finansiella anläggningstillgångar	Posten avser andel samt långfristig fordran på HBV om totalt 437 kr.
Omsättningstillgångar	Omsättningstillgångarna uppgår till 139 miljoner kronor och har ökat med cirka 17 miljoner kronor. Denna post består främst av skattefordringar, förutbetalda kostnader samt övriga fordringar. Ökning jämfört föregående år drivs främst av skattekontot som ökat med cirka 12 mkr.
Eget kapital	Eget kapital uppgår till 1 865 mkr och har minskat med 42 mkr vilket motsvarar årets resultat.
Avsättningar	Posten utgörs dels av uppskjuten skatte på temporära skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på byggnader och markanläggningar, dels av uppskjuten skatt på årets skattemässiga underskott.
Kortfristiga skulder	Posten utgörs främst av checkräkningskredit från Stadshus AB om 5 509 mkr och har ökat om 375 mkr mot förgående år. Förändringen förklaras av att koncernen nyttjat checkräkningskrediten i större utsträckning till följd av de investeringar som gjorts under året.



# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslut

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Värderingar/nedskrivningar	<ul style="list-style-type: none"> <li>Det externa värderingsinstitutet Newsec har per 2025-12-31 värderat samtliga av koncernens fastigheter. Totalt bedömt marknadsvärde uppgår till 21,0 (20,4) mdkr, att jämföra med bokfört värde om 7,7 (7,3) mdkr.</li> <li>Micasa planera att genomföra två delprojekt (kontor respektive seniorboende) på fastigheten Bygeln 5 (bokfört värde 128 mkr). Externvärderingen, vilken är upprättad baserad på en tidigare projektkalkyl, indikerar ett nedskrivningsbehov om -127 mkr. Företagsledningen har meddelat att det inte finns en avsikt att fullfölja ett projekt enligt den ursprungliga kalkylen. Kostnaderna för att genomföra delprojekt två (seniorboende) kommer att anpassas så att det vid slutförande inte finns ett bedömt nedskrivningsbehov av fastigheten.</li> <li>Vi noterar en förhöjd risk kopplad till fastigheten Bygeln 5, vilket kan innebära ett framtida nedskrivningsbehov beroende på hur projektet utvecklas. Inga andra fastigheter bedöms vara förenade med risk för nedskrivning</li> </ul>	
Tvister	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tvist föreligger sedan tidigare med den före detta leverantören Lassila &amp; Tikanoja FM AB. Bolaget innehåller för närvarande fakturor om totalt 15,85 mkr och har sedan bokslutet 2021 reserverat ett belopp om 4,6 mkr. Lassila &amp; Tikanoja FM AB har ställt ett krav på Micasa om 23,7 mkr utifrån innehållen betalning. Micasa har i sin tur ställt ett motkrav om 140 mkr. Huvudförhandling i tingsrätten har hållits under hösten 2025, dom förväntas meddelas 10 april 2026.</li> <li>Byggentreprenören Boetten AB har framställt ett krav på Micasa om 47 miljoner kronor. Kravet avser hinder, väsentlig rubbning, materialprisökningar samt ÅTA-arbeten. Micasa har ett motkrav avseende förseningsvite om cirka 3 miljoner kronor. Boetten har inte lyckats leverera enligt avtal och leveransen har blivit väsentligt försenad. Micasa har reserverat ett belopp om cirka 15 miljoner kronor per den 31 december 2025. Tvisten pågår, företagsledningens bedömning är att Micasa ha goda möjligheter att vinna framgång i tvisten.</li> </ul> <p>Advokatbrev har inhämtats. Reserveringar avseende tvisterna utgör bolagets bästa bedömning per årsbokslutet 2025-12-31. Vi gör ingen annan bedömning.</p>	
Fastighetsköp och avyttring	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bolaget har förvärvat tomträtten till fastigheten Tjårdalen 7 samt Stänkskärmen 26 till en köpesskilling om 1 mkr under året.</li> <li>Ett antal utrangeringar av anläggningstillgångar har genomförts, vilka sammantaget uppgick till ett totalt restvärde om ca 27 mkr.</li> <li>Inga försäljningar har gjorts som påverkar räkenskapsåret.</li> </ul>	
Rapport enligt Insynslagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bolaget kommer, likt föregående år, att lämna en rapport som upprättas i enlighet med lagen om insyn i vissa finansiella förbindelser ("insynslagen"). Rapporten kommer att granskas i enlighet med ISAE 3000 <i>Andra bestyrkandeuppdrag än revision och översiktliga granskningar av historisk finansiell information.</i></li> </ul>	

# Summering av noterade avvikelser

- ▶ Vi har inte identifierat några väsentliga avvikelser under vår revision av räkenskapsåret 2025.





# Hållbarhetsrapport - Granskning pågår vid tidpunkt för avlämnande av denna rapport

Utfall av granskning av hållbarhetsredovisning	Miljö	Sociala förhållanden och personal	Mänskliga rättigheter	Anti-korruption
Affärsmodell				
Policy				
Granskningsförfaranden				
Risker				
Nyckeltal				

	Uppfyller kraven enligt ÅRL
	Utrymme för förbättring
	Behöver adresseras i år
	Adresseras nästa år

Förbättringsområden	Iakttagelse och kommentar
TBA	▶ TBA

# 03

Nyheter/Utveckling av  
regelverk





# Nyheter och aktuell regelutveckling

## Ändringar i Årsredovisningslagen

Ändring i Årsredovisningslagen med tillämpning för räkenskapsår som inleds efter 30 juni 2024 (räkenskapsåret 2025).

I årsredovisningens sista sida ska datum anges då styrelsen har tagit ett beslut om den, utöver ledamöternas digitala underskrift.

### Övriga uppdateringar:

- Hållbarhetsrapportering (kap 6, 7, 8)
- Uppställning eget kapital (bilaga 1)
- Presentation av förändring av eget kapital (6:2)
- Datering av årsredovisningen (2:7)
- Fond för verkligt värde i juridisk person (4:14d)
- Upplysning om förändring i fördelning av kvinnor och män bland styrelseledamöter (5:38)
- Information om immateriella nyckelresurser (6.1b)
- Mångfaldhetspolicy (6:6)

## Utveckling på redovisningsområdet

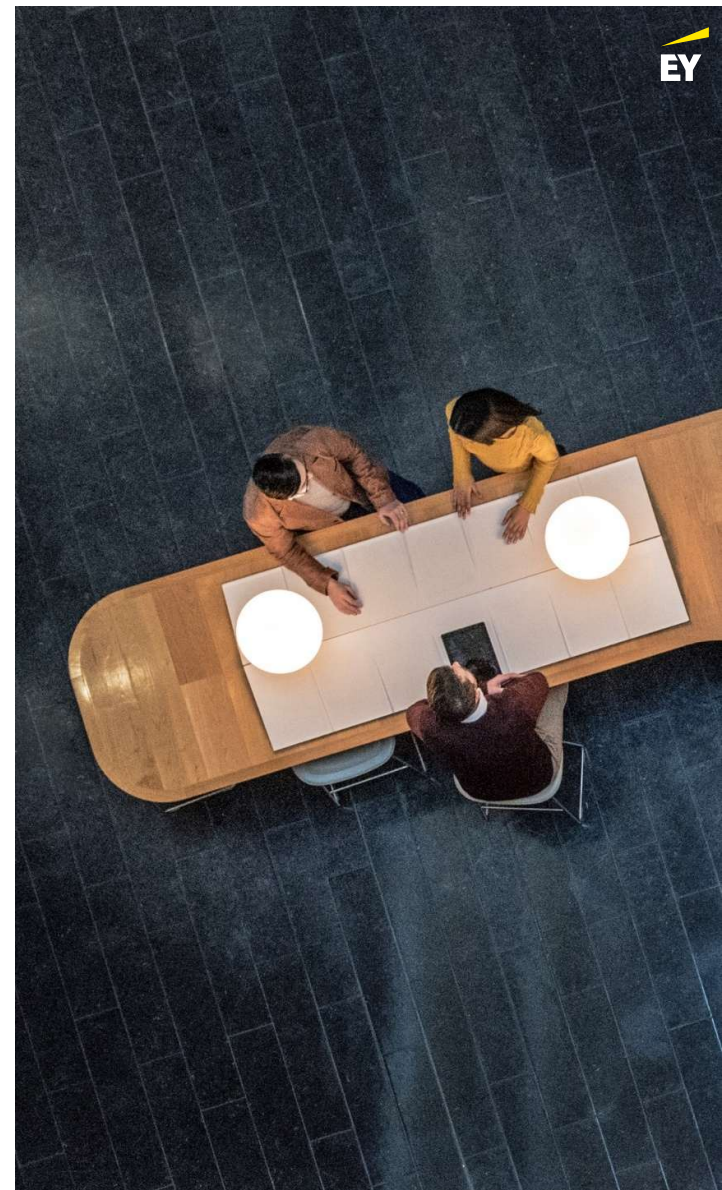
Bokföringsnämnden har under juni 2025 publicerat ändringar i K-regelverken, med tillämpning från och med räkenskapsår 2026. Det är få förändringar och kommer sannolikt inte påverka er.

### Uppdateringar K2

- Fler företag som inte längre får tillämpa regelverket.
- Höjt belopp avseende utgifter som ej behöver periodiseras till 7 TSEK.
- Förtydligande kring hur händelser efter balansdagen ska beaktas inom de finansiella rapporterna.
- Rättelse av fel får hanteras genom omräkning av ingående balans.
- Tidpunkt för redovisning av aktieägartillskott behöver utfästelse ha lämnats på balansdagen för att redovisning ska få ske.

### Uppdateringar K3

- Tilläggsköpeskilling vid rörelseförvärv där justering görs till följd av händelser efter förvärvstidpunkten ska detta redovisas inom koncernresultaträkningen.
- Jämförelsetal behöver ej lämnas i not om disposition av vinst eller förlust.



## EY | Building a better working world

På EY arbetar vi varje dag för att uppfylla vårt syfte Building a better working world. Vi skapar värde för kunder, medarbetare, samhälle och världen i stort, samtidigt som vi bygger förtroende på finansmarknaderna.

Med stöd av data, AI och annan avancerad teknik hjälper vi våra kunder att hitta lösningar på dagens och morgondagens mest angelägna frågor.

Vi arbetar med ett brett utbud av tjänster inom revision, redovisning, affärsrådgivning, skatt, strategi och transaktioner. Genom att dra nytta av branschinsikter, ett globalt nätverk och samarbete inom olika ekosystem kan vi erbjuda tjänster i fler än 150 länder.

**All in to shape the future with confidence.**

EY syftar på den globala organisationen och kan referera till ett eller flera av medlemsföretagen inom Ernst & Young Global Limited som vart och ett är en separat juridisk enhet. Ernst & Young Global Limited, ett bolag registrerat i Storbritannien, tillhandahåller inte tjänster till kunder. Information om hur EY samlar och använder persondata och en beskrivning av vilka rättigheter individer har enligt dataskyddslagen finns på [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). Medlemsföretag inom EY tillhandahåller inte juridiska tjänster där det inte är förenligt med lokal lagstiftning. För mer information om vår organisation, besök gärna [ey.com/se](https://ey.com/se)

© 2026 Ernst & Young AB.  
All Rights Reserved.

