



**Handläggare**  
Peter Kreitz

**Till**  
Micasa Fastigheter i Stockholm  
AB

## Förslag till budget 2027 med inriktning 2028 och 2029

### Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Förslag till budget 2027 och inriktning för 2028 och 2029 med tillhörande bilagor godkänns.

### Sammanfattning

Enligt stadens äldreboendeplan beräknas behovet av platser i vård- och omsorgsboenden öka med cirka 2 700 platser under de kommande 15 åren. Med stadens inriktning att cirka 60 procent av platserna ska finnas i kommunalt ägda fastigheter behöver bolaget tillskapa minst 23 nya vård- och omsorgsboenden fram till år 2040.

Detta innebär en betydande expansion av bolagets vård- och omsorgsfastigheter som behöver utökas med över 50 procent, vilket bedöms kräva en årlig investeringsvolym på cirka 1–2 miljarder kronor.

Bolaget står samtidigt inför flera utmaningar:

- Plan- och beslutsprocesser är långa, vilket fördröjer projektstart och färdigställande.
- Begränsad tillgång till markanvisningar försvårar genomförandet av prioriterade projekt i tid.
- Äldre fastighetsbestånd från 1970- och 1980-talen kräver omfattande underhåll och renovering, vilket ofta innebär att hyresgäster behöver evakueras.
- Den ökade investeringsnivån ger högre avskrivningar och räntekostnader, vilket påverkar resultatet negativt under en längre period.

Bolaget utvecklar även bostäder för personer med funktionsnedsättning i samarbete med socialförvaltningen. Fokus ligger på friliggande gruppboendestäder enligt LSS och SoL, ett projekt

pågår i Järva och åtta ytterligare projekt är under planering.

### **Strategisk inriktning och fokusområden**

För att säkerställa ett långsiktigt hållbart fastighetsbestånd och möta stadens behov utvecklar bolaget en portföljstrategi som tydliggör hur fastighetsbeståndet ska prioriteras, utvecklas och optimeras över tid. Huvudinriktningen är att prioritera utvecklingen av fler vård- och omsorgsboenden samt LSS-bostäder. Samtidigt fortsätter arbetet med att tillskapa seniorbostäder, i första hand genom utveckling av det befintliga beståndet.

För att möta stadens behov och säkerställa ett långsiktigt hållbart fastighetsbestånd samt stärka bolagets ekonomiska förutsättningar prioriteras fyra fokusområden under perioden:

- **Framdrift i fastighetsutvecklingsplanen och hållbar tillväxt** - Stärka genomförandet av fastighetsutvecklingsplan genom tydliga processer, prioriteringar och samverkan med stadens förvaltningar och andra aktörer.
- **Effektivare förvaltning och ökat driftnetto** - öka förvaltningens effektivitet och bolagets ekonomi genom resurs- och energieffektivisering, minskad vakansgrad, långsiktiga underhållsplaner samt systematisk och datadriven uppföljning.
- **Digital färdplan och samordnad utveckling** - Samordna utvecklingsinitiativ och stärka verksamheten genom digitalisering, bättre beslutsunderlag och ökad användning av data. En digital färdplan ska tas fram med fokus på bolagets långsiktiga utveckling mot mer datadrivna arbetssätt.
- **Sömlös samverkan och förändringskraft** - Utveckla tvärfunktionella arbetssätt och lärande för att stärka organisationens anpassnings- och genomförandeförmåga.

### **Bolagets ekonomi**

Micasa Fastigheter prognostiserar ett resultat efter finansnetto under perioden - 56 mnkr för 2027, -205 mnkr för 2028 och - 255 mnkr för 2029. Den negativa resultatutvecklingen förklaras främst av den höga investeringsnivån samt de ökade avskrivningar och räntekostnader som följer av detta. Investeringarna är nödvändiga för att bolaget ska kunna tillhandahålla fastigheter i den omfattning och kvalitet som staden efterfrågar samt för att uppfylla stadens äldreboendeplan.

Under perioden förväntas intäkterna öka genom årliga hyresförhandlingar för bostäder samt indexuppräknningar för lokaler. Intäkterna ökar även i samband med genomförda investeringar och färdigställda projekt. Samtidigt påverkas intäkterna negativt under perioder då fastigheter ofta behöver tomställas i samband med större ombyggnationer

Fastighetskostnaderna bedöms i huvudsak följa den allmänna kostnadsutvecklingen. Vatten och avfall har dock en högre kostnadsutveckling. Även el- och värmekostnaderna ligger på en

högre nivå. Bolaget bedömer dock att energieffektivisering och minskad förbrukning kan begränsa kostnadsökningarna.

Tomträttsavgälderna förväntas öka under perioden i takt med att nya tomträttsavtal träder i kraft på högre nivåer.

Den högre investeringsvolymen kommer framförallt påverka ekonomin med högre avskrivningar samt högre räntekostnader. Räntenivån under perioden bedöms ligga mellan 3,1 – 3,3 procent.

En stor del av bolagets fastigheter hyrs ut till stadens verksamheter. Samverkansavtalet mellan bolaget och Stockholms stad är styrande för hur hyresavtalen ska utformas och hyrorna sättas. Bolaget ska bedrivas affärsmässigt samtidigt som det ska bidra till att hålla stadens lokalkostnader på en rimlig nivå.

Arbetet med att revidera samverkansavtalet pågår under 2026. En justerad hyresnivå, bättre anpassad till dagens kostnadsläge, är en viktig förutsättning för att bolaget på sikt ska kunna uppnå en högre grad av självfinansiering

### **Bakgrund**

Micasa Fastigheter tar årligen fram en treårsplan utifrån Stockholms Stadshus ABs anvisningar. Treårsplanen ligger till grund för kommande affärsplan

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

### **Synpunkter och förslag**

Förslag till budget 2027 och inriktning för 2028 och 2029 med tillhörande bilagor godkänns.

Katarina Wählin Alm

VD

Micasa Fastigheter

i Stockholm AB

### **Bilagor**

1. ILS-rapport
2. OCRA-rapport

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Katarina Wählin Alm, VD	2026-04-13