



Handläggare
Peter Kreitz

Till
Micasa Fastigheter i Stockholm
AB

Förslag till budget 2026 med inriktning 2027 och 2028

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Förslag till budget 2026 och inriktning för 2027 och 2028 med tillhörande bilagor godkänns.

Sammanfattning

Bolaget kommer under perioden att arbeta vidare med att stärka kundfokus, digitalisering av fastigheterna och minska utsläpp av koldioxid utifrån bolagets mål.

Kommande period kommer att innebära ökade investeringar för att tillhandahålla fastigheter i den omfattning och kvalitet som staden efterfrågar, dels i form av nyproduktion och dels i form av ombyggnationer.

Bakgrund

Micasas Fastigheter tar årligen fram en flerårsplan utifrån Stockholms Stadshus ABs anvisningar. Flerårsplanen ligger till grund för kommande verksamhetsplan.

Ärendet

Bolaget har för planperioden fyra interna bolagsmål:

- Bolaget ska vara ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla tillgängliga och trygga fastigheter
- Bolaget ska ha nöjda kunder genom att erbjuda attraktiva boendemiljöer och verksamhetslokaler
- Bolagets varumärke ska vara välkänt med en verksamhet som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar
- Bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare och en lärande organisation med kompetenta och engagerade medarbetare

För att uppnå dessa kommer bolaget fortsätta arbetet utifrån framtagna fastighetsutvecklingsplan för att säkerställa boende för äldre i Stockholm. Bolaget kommer under planperioden arbeta vidare med att öka kundnöjdheten utifrån framtagna handlingsplaner. Under hösten 2025 kommer bolaget ta över fastighetsdriften i västerort. Det är viktigt att fastigheterna är uppkopplade och stödjer fastighetsförvaltningen på ett bra sätt, vilket i slutändan kommer att leda till optimering av driften med lägre kostnader som följd effekt. Ett viktigt arbete under kommande period är att minska bolagets koldioxidutsläpp, bland annat genom att minska energianvändningen i bolagets fastigheter och i högre grad använda sig av återbruk inom ramen för om- och nybyggnadsprojekt samt fastighetsdrift för att nå de krav som ställs på bolaget.

Bolaget kommer under perioden att arbeta vidare med innovationer för att kunna möta de utmaningar som finns på ett så effektivt sätt som möjligt. Ytterligare prioriterade områden är att fortsätta utveckla bolagets arbete kring informationshantering och informationssäkerhet.

Micasa Fastigheter prognostiserar ett resultat efter finansnetto på -62 mnkr för 2026, -177 mnkr för 2027 och -260 mnkr för 2028. Det successivt lägre resultatet förklaras till största delen av det behov av investeringar som finns för större upprustningar i bolagets fastigheter. Investeringarna behövs för att bolaget ska kunna tillhandahålla fastigheter i den omfattning och kvalitet som staden efterfrågar samt för att uppnå stadens äldreboendeplan. Trenden med ett lägre ekonomiskt resultat för aktuell treårsperiod beror på flera faktorer, bland annat på grund av mindre intäkter som en följd av tomställningar under tiden som ombyggnationer och fastighetsunderhåll genomförs. En högre investeringsvolym kommer också att generera högre kostnader för avskrivningar och räntekostnader. Förutom de större åtgärderna som blir investeringsprojekt kommer bolaget fortsätta att hålla en hög takt på det planerade underhållet som kostnadsförs. I stort förväntas bolagets kostnader öka med den allmänna kostnadsutvecklingen. Värme, vatten och avfall har dock en högre kostnadsutveckling.

Den planerade nyproduktionen kommer påverka intäkter och fastighetskostnader samt generera högre avskrivningar och räntor. Bolaget tar hänsyn till att det underhåll och investeringar som görs påverkar driftkostnaderna positivt. Under ett antal år har den lägre räntenivån gjort att bolagets räntekostnader varit lägre, när räntan nu prognostiseras vara högre/normal får det stor påverkan på det prognostiserade resultatet.



Bolaget har stärkt organisationen med projektledare för de kommande projekten och kommer under planeringsperioden även behöva stärka organisationen med andra tjänster för att klara av att hantera den mer än fördubblade investeringstakten.

Ärendets beredning

Ärendet är beretts inom Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Synpunkter och förslag

Förslag till budget 2026 och inriktning för 2027 och 2028 med tillhörande bilagor godkänns.

Katarina Wåhlin Alm
VD
Micasa Fastigheter
i Stockholm AB

Bilagor

1. ILS-rapport
2. OCRA-rapport

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Katarina Wählin Alm, VD	2025-04-15