



**Handläggare**  
Peter Kreitz

**Till**  
Micasa Fastigheter i Stockholm  
AB

## Tertialrapport 1, 2025

### Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande:

1. Tertialrapport 1, 2025, och tillhörande bilagor godkänns

### Sammanfattning

Bolaget har under perioden fortsatt att arbeta utifrån stadens äldreboendeplan och bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder för att säkerställa bostäder för dagens och framtidens äldre.

### Ärendet

Micasa Fastigheter har under våren fortsatt genomförandet av fastighetsutvecklingsplanen baserat på behovet i stadens äldreboendeplan, där arbete pågår med sex nya vård- och omsorgsboenden. Det första av dessa, Ånn, beräknas stå klar 2028. Micasa Fastigheter arbetar även med att tillskapa nya seniorbostäder. Under våren har 205 nya seniorbostäder färdigställts i Enskededalen. Arbetet har fortgått med omvandlingsprojekt i sex fastigheter. Omvandlingarna planeras ge ett tillskott på cirka 500 seniorbostäder. Det pågår planering i tidiga skeden för fem seniorbostadsprojekt i nyproduktion som kan ge ett tillskott med cirka 350 seniorbostäder. Insatser har genomförts för att öka kunskaperna om bolagets seniorbostäder, bland annat hos olika pensionärsorganisationer och lokala pensionärsråd.

Merparten av Micasas fastigheter är byggda på 1970- och 80-talet och står nu inför stora underhållsbehov. Fastigheternas ålderskoncentration gör att många genomgripande upprustningar till viss del kommer att behöva ske parallellt. Bolaget har tagit fram en plan för genomförande av upprustningen som sträcker sig över en period om knappt femton år.

Under våren har arbete även skett inför införandet av egen fastighetsdrift i västerort i höst. Arbete har även pågått med att öka produktionen av förnybar energi i bolagets fastigheter och minska

energianvändningen i bolagets fastigheter. Bolaget arbetar även vidare med cirkulärt byggande och återbruk i ett flertal projekt. En markanvisning som bolaget hade i Riksby, Bromma har utgått under våren 2025. I början på mars tillträdde Katarina Wåhlin Alm som ny Vd för Micasa Fastigheter AB efter Maria Mannerholm.

Resultatet efter finansiella poster beräknas uppgå till minus 12 mnkr. Budget för perioden är minus 10 mnkr. Intäkterna förväntas uppgå till 1 230 mnkr, budget för året är 1 230 mnkr. Det har identifierats förändringar på intäkter främst kopplat till projektfastigheterna. Det som påverkar är bland annat när inflyttningar sker, nya hyror efter inflyttning, rabatter för hyresgäster som påverkas av störning i samband med ombyggnader. Bolaget arbetar för att hantera dessa förändringar inom budget.

Årets driftskostnader kopplade till fastigheterna förväntas uppgå till 580 mnkr, budget för året är 580 mnkr. Bolaget fortsätter lägga stort fokus på uppföljningen av bolagets tre driftleverantörer, det är ett av bolagets större avtal och påverkar stor del av kostnaderna för skötsel och reparationer. Driftområde västerort tas över i egen regi från 1 oktober, det är stort initialt arbete att få förändringen på plats men förväntas ge besparingar i förlängningen. Arbete pågår även för att sänka fastighetskostnaderna inför, under och efter byggprojekten.

Årets avskrivningar förväntas uppgå till 308 mnkr, budget för året är 314 mnkr. Årets utrangeringar förväntas uppgå till 27, budget för perioden var 21 mnkr. Det är pågående projekt som påverkar posterna för avskrivning och utrangering.

Administrations- och personalkostnader förväntas uppgå till 176 mnkr, budget för året är 176 mnkr.

Räntenetto uppgår till 150 mnkr, budget för perioden är 148 mnkr. Förändringen beror på att räntenivån för året prognostiseras vara något högre än budgeterat, dock är den uppskattade skulden något lägre än vid budget vilket gör att den totala förändringen inte blir så stor.

Stor del av bolagets fastigheter hyrs ut till staden. Samverkansavtalet mellan Micasa och Stockholms stad är styrande för hur hyresavtalen ska utformas och hyran sättas. Bolaget ska drivas affärsmässigt samtidigt som bolaget ska bidra till att hålla nere stadens lokalkostnader. Hyresnivåerna sätts utifrån historiska nivåer i tidigare ramavtal samt ett lägre kostnadsläge generellt, vilket har förändrats drastiskt de senaste åren på i samband med den

höga kostnadsutvecklingen under pandemin, en ökad finansiell oro och osäkrare marknadsförutsättningar i hela samhällsbyggnadssektorn.

Bolaget fortsätter samarbetet med kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB med att se över samverkansavtalet under året. En anpassning av samverkansavtalet till dagens förutsättningar är avgörande för att möjliggöra genomförande av kommande investeringar och underhåll men utifrån fortsatt konkurrenskraftiga hyresnivåer som gynnar staden långsiktigt i relation till andra alternativ.

Utifrån lekmannarevisorernas rekommendationer arbetar bolaget med att utveckla arbetssättet för avtalsuppföljning. Dessa revideringar beräknas bli klara under året.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom Micasa Fastigheter i Stockholm AB

### **Synpunkter och förslag**

Förslag till tertialrapport 1, 2025, med tillhörande bilagor godkänns.

Katarina Wåhlin Alm  
Katarina Wåhlin Alm  
VD  
Micasa Fastigheter  
i Stockholm AB

### **Bilagor**

1. ILS-rapport
2. Resultaträkning
3. Stora investeringar T1

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Katarina Wählin Alm, VD	2025-06-17