



# Årsredovisning 2024

Micasa Fastigheter i Stockholm AB  
Organisationsnummer: 556581-7870



Styrelsen och verkställande direktören för Micasa Fastigheter i Stockholm AB avger härmed följande hållbarhetsrapport och koncernårsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## Innehållsförteckning

Hållbarhetsrapport .....	2
Affärsmodell.....	2
Intressent- och väsentlighetsanalys .....	3
Väsentliga hållbarhetsområden.....	7
Riskanalys.....	22
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.....	25
Förvaltningsberättelse.....	26
Finansiella rapporter .....	34
Resultaträkning.....	34
Balansräkning .....	35
Kassaflödesanalys .....	37
Rapport över förändring i Eget Kapital.....	38
Noter med redovisningsprinciper med redovisningsprinciper .....	39
Underskrifter.....	55

# Hållbarhetsrapport

Detta är bolagets åttonde hållbarhetsrapport.<sup>1</sup> Den första upprättades i samband med årskrönikan 2017. Hållbarhetsrapporten följer årsredovisningslagens krav. Fokus för hållbarhetsrapporten har varit att sammanfatta det viktigaste som hänt inom bolagets samlade hållbarhetsarbete under året 2024. Det är de tre perspektiven ekonomisk-, social- och miljömässig hållbarhet som redovisas i denna rapport.

Dispositionen för rapporten är att den inleds med en beskrivning där bolagets affärsmodell presenteras. Därefter följer en presentation av väsentliga hållbarhetsaspekter och bolagets arbete med dessa under 2024. Policydokument inom områdena miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption redovisas löpande i rapporten under respektive område. Slutligen presenteras den riskanalys som gjorts inom ovan nämnda områden.

## Affärsmodell

### Affärsmodell, vision, affärsidé och värdegrund

Micasa Fastigheters huvudsakliga uppgift är att tillhandahålla och skapa fler välskötta, trygga och tillgängliga bostäder till stadens äldre och personer med funktionsnedsättning samt till av staden prioriterade grupper.

Visionen för bolaget är ”ett boende att se fram emot”. För att närma sig visionen finns en värdegrund framtagen som grundar sig i orden engagemang, nyfikenhet, omtanke och kompetens. Värdegrunden ska ses som ett förhållningssätt som genomsyrar bolagets verksamhet. Micasa Fastigheter ska utmärkas av professionell fastighetsförvaltning där tillgänglighet, trygghet och hållbarhet är viktiga ledord i arbetet.

## Styrning

### Kommunfullmäktige

Micasa Fastigheter är ett kommunalt bolag som ägs av Stockholms stad. Kommunfullmäktige beslutar, utifrån sin roll som ägare av bolaget, om ägardirektiv, bolagsordning och det kommunala ändamålet för bolagets verksamhet.

### Styrelsen

Styrelsen för Micasa Fastigheter i Stockholm AB är politiskt tillsatt av kommunfullmäktige i Stockholms stad. Styrelsen består av sju ledamöter inklusive ordförande samt fem suppleanter.

### Hållbarhetsarbete

Bolagets hållbarhetsprioriteringar utgår från FN:s globala mål för hållbar utveckling, Agenda 2030. Bolagets hållbarhetsgrupp och ledningsgrupp väljer de områden som bolaget berör eller berörs mest av och dessa områden förs in i bolagets ledningssystem och via verksamhetsplanering för att åstadkomma förbättring.

---

<sup>1</sup> Moderbolaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB har ett helägt dotterbolag, Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, org nr 559255-4025. Dotterbolaget är av administrativ karaktär utan anställda. Hållbarhetsrapporten avser moderbolaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

## Intressent- och väsentlighetsanalys



### Verksamhetsmål:





Bolaget ska vara ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter.

För 2024 togs en intressent- och väsentlighetsanalys utifrån hållbarhetsområdet fram av ledningsgruppen och hållbarhetsgruppen inom bolaget.

I analysen identifierades följande prioriterade intressenter, hur bolagets dialog med intressenterna förs och viktiga hållbarhetsfrågor för dem och bolaget utifrån FNs globala hållbarhetsmål.

Intressenter	Viktiga frågor	Hur förs dialogen
Kunder och hyresgäster	Rimliga hyror, trygga och tillgängliga fastigheter, rent och snyggt.	Kundtjänst, kundundersökning, personlig dialog, trivselråd och husmöten.
Ägare (Stadshus AB och bolagsstyrelse)	Genomförande av ägardirektiv, soliditet och god dialog.	Uppföljning av ägardirektiv, samordnings- och bolagsmöten samt styrelsemöten.
Medarbetare	Goda arbetsvillkor, utvecklingsmöjligheter och möjlighet att påverka.	Medarbetarsamtal, informationstillfällen, intranätet och medarbetarenkät.
Leverantörer	Tydliga krav, soliditet och god dialog.	Upphandling, intervjuer, leverantörmöten, avtalsuppföljning och utvärdering.

Utifrån intressent- och väsentlighetsanalysen har 16 områden prioriterats utifrån vilka frågor som är viktiga för bolaget och bolagets intressenter. Nedan beskrivs mål, indikatorer och det arbete bolaget har genomfört inom dessa väsentliga områden under året.

Prioriterade områden	Mål	Arbete inom bolaget och indikatorer
<b>Bekämpa smittsamma sjukdomar</b> 	Bolaget erbjuder bra boendemiljöer kombinerat med bra förutsättning att ge god vård och omsorg.	Beskrivs under rubriken bekämpa smittsamma sjukdomar.
<b>Icke smittsamma sjukdomar/mental hälsa</b> 	Medarbetare är kompetenta, engagerade och erbjuds utveckling som bidrar till bolagets framgång.	Beskrivs under rubriken hälsoarbete.
<b>Skadliga kemikalier och föroreningar</b> 	Bolaget erbjuder bra boendemiljöer kombinerat med bra förutsättning att ge god vård och omsorg.	Beskrivs under rubrikerna goda materialval respektive fastighetsföroreningar.
<b>Förnybar energi</b> 	Bolagets verksamhet ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar	Beskrivs under rubriken förnyelsebar energi.  Indikator om producerad energi.

<p><b>Energieffektivitet</b></p>  <p>DELMÅL 7-2 FÖRÄTBARA TJÄNSTERNAS ENERGIEFFIKTIVITET</p>	<p>Bolagets verksamhet ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar.</p>	<p>Beskrivs under rubriken energiprestanda.</p>
<p><b>Resurseffektivitet</b></p>  <p>DELMÅL 8-4 FÖRBÄTTRA RESURSEFFIKTIVITETEN I KONSUMTION OCH PRODUKTION</p>	<p>Bolagets verksamhet ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar.</p>	<p>Beskrivs under cirkulärt byggande och upphandling.</p>
<p><b>Tvångsarbete</b></p>  <p>DELMÅL 8-7 UTROTTA TVÅNGSARBETE, MÄNNISKEHANDL OCH BARNARBETE</p>	<p>Bolagets verksamhet ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar.</p>	<p>Beskrivs under rubriken antikorrupktion och upphandling.</p>
<p><b>Överkomlig boendekostnad</b></p>  <p>DELMÅL 11-1 SÄKRA BOSTÄDER TILL ÖVERKOMLIG KOSTNAD</p>	<p>Bolaget ska vara ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter.</p>	<p>Beskrivs under rubriken ekonomi.</p>
<p><b>Kemikalier och avfall</b></p>  <p>DELMÅL 12-4 ANSVARFULL HANTERING AV KEMIKALIER OCH AVFALL</p>	<p>Bolaget erbjuder bra boendemiljöer kombinerat med bra förutsättning att ge god vård och omsorg.</p>	<p>Beskrivs under avfall och kemikaliehantering.</p>
<p><b>Avfallsmängder</b></p>  <p>DELMÅL 12-5 MINSKA MÄNGDEN AVFALL MARKANT</p>	<p>Bolagets verksamhet ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar</p>	<p>Beskrivs under avfallshantering.</p>
<p><b>Offentliga upphandlingar</b></p>  <p>DELMÅL 12-7 FRÄMJA HÅLLBARA METODER FÖR OFFENTLIGA UPPHANDLINGAR</p>	<p>Bolagets verksamhet ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar.</p>	<p>Beskrivs under rubriken inköp och upphandlingar.</p>

<p><b>Klimatanpassning</b></p>  <p>DEL MÅL 13-1 STÄRK MOTSTÅNDSKRAFTEN MOT OCH ANPASSNINGEN TILL KLIMATRELATERADE KATASTROFER</p>	<p>Bolagets verksamhet ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar.</p>	<p>Beskrivs under rubriken klimatanpassning av fastigheter.</p>
<p><b>Biologisk mångfald</b></p>  <p>DEL MÅL 15-1 BEVÄRA, RESTAURERA OCH SÄKRESTALL HÅLLBART NYTTJANDE AV ÖKOSYSTEMEN, LAND OCH SJÖVATTEN</p>	<p>Bolaget ska vara ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter.</p>	<p>Beskrivs under rubriken utemiljö.</p>
<p><b>Antikorrupktion</b></p>  <p>DEL MÅL 16-5 BEKÄMPA KORRUPTION OCH MUTOR</p>	<p>Bolagets verksamhet ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar</p> <p>Medarbetare är kompetenta, engagerade och erbjuds utveckling som bidrar till bolagets framgång.</p>	<p>Beskrivs under rubrikerna antikorrupktion samt inköp och upphandling.</p> <p>Indikator om utbildningsinsatser.</p> <p>Beskrivs under rubrikerna personalpolicy, organisation, säkerhet och arbetsmiljö, hälsoarbete och bolagets jämställdhetsarbete.</p>
<p><b>Effektivitet, tillförlitlighet och transparens</b></p>  <p>DEL MÅL 17-9 FRÖJA EFFIKTA, TILLFÖRLITLIGA OCH TRANSPARENTER INSTITUTIONER</p>	<p>Bolagets verksamhet ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar.</p> <p>Medarbetare är kompetenta, engagerade och erbjuds utveckling som bidrar till bolagets framgång.</p>	<p>Beskrivs under rubrikerna organisation respektive kvalitetsutveckling.</p>
<p><b>Tillgång till information</b></p>  <p>DEL MÅL 16-10 SÄKRESTALLA FÖR ALLA MÄNN I LÄTT ÅGÅNG TILL INFORMATION OCH KOMMUNIKATIONSPREPARATIONSPROCESSER</p>	<p>Bolagets verksamhet ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar</p>	<p>Beskrivs under rubriken tillgång till information och informationsredovisning.</p>

## Väsentliga hållbarhetsområden

### Hållbarhet miljö

Micasa Fastigheter i Stockholm AB är en fastighetsägare med långsiktig förvaltning och utveckling av sina fastigheter där god inomhusmiljö och minskad negativ påverkan på omgivande miljö är i fokus.

Micasa Fastigheters miljöarbete utgår från företagets påverkan på sin omgivning och dess möjligheter att förbättra sin insats inom dessa områden. Till grund för detta görs en energi-, miljö- och intressentanalys för verksamheten där bolagets beröringspunkter inom olika områden värderas och prioriteras. Genom dessa tas hänsyn till de områden där bolaget har störst påverkan eller påverkansmöjlighet, krav enligt lagstiftning eller standard, ägar-krav eller kundönskemål.

Micasa Fastigheters ägare, Stockholm Stad, har under 2024 beslutat om ett nytt miljöprogram och en ny klimathandlingsplan för staden. Ytterligare ett antal planer förväntas bli antagna under första hälften av 2025 och alla dessa ska implementeras i tillämpliga delar. Till det kommer den nya årsredovisningslagen som anpassats till EU:s CSR-direktiv och som genom krav från moderbolaget Stockholm Stadshus AB innebär en del anpassningar i verksamheten.

Bolaget har redan under tidigare år rapporterat om arbetet för att minska utsläpp av koldioxid med upphov inom GHG scope 1 (egna utsläpp) och 2 (utsläpp genom upphandling). Nu ska bolaget även komma att inkludera konsumtionsvanor, scope 3, i sin redovisning med målsättningen att halvera utsläppen till 2030 jämfört med 2021. Totalt en reduktion med 15 500 ton.

	Utfall 2024	Utfall 2023
Hållbarhetsindex <sup>2</sup>	83,0 %	81,3 %

#### *Miljö- och energipolicy*

Bolagets miljö- och energipolicy syftar till att medvetandegöra bolagets ställningstaganden för ökad miljöprestanda, ständigt förbättringsarbete och långsiktighet. Policyn utgör bas för organisationens miljömål, handlingsplaner och åtgärder.

#### *Energiprestanda*

Bolagets arbete med energieffektiviseringar har fortsatt tillsammans med upphandlade driftleverantörer där fokus på driftoptimeringen gjorts och även visat resultat. I alla ombyggnadsprojekt ses möjligheten till energibesparing över.

Målsättningen för året var en energianvändning på 114 kWh/kvm A-temp och utfallet blev 113,5 kWh/kvm A-temp enligt Boverkets definition och beräkningsmodell för energi.

Kartläggningar i enlighet med lagen om energikartläggningar i stora företag har utförts i flera fastigheter under året, enligt plan. Syftet med kartläggningarna är att ta fram kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder.

#### Bolagsmål:

Kunden upplever Micasas produkt och service som marknadsledande

#### Verksamhetsmål:

Bolagets verksamhet ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar

<sup>2</sup> Indexet hämtas från kundenkäten och avser den samtagna upplevelsen av utvalda frågor gällande hållbarhet



### *Förnyelsebar energi*

Utifrån Stockholms stads mål om att öka andelen förnyelsebar energi har arbetet med att installera nya solcellsanläggningar utförts. Dock har vissa förseningar uppstått på grund av långa handläggningstider för bygglov.

Under året har Micasa haft som mål att producera 455 MWh. Utfallet blev 415 MWh, detta är en liten nedgång från föregående år då 432 MWh producerades.

### *Avfallshantering*

Micasa Fastigheter erbjuder sina hyresgäster en god avfallshantering med källsortering rest- och matavfallsinsamling. Under året har en insats gjorts för att öka tydligheten i våra källsorteringsrum genom att ta fram ett nytt skyltprogram för fraktionerna. För sopsugsanläggningarna har den gröna påsen för matavfall initierats, något som kommer att fortgå under 2025.

### *Cirkulärt byggande*

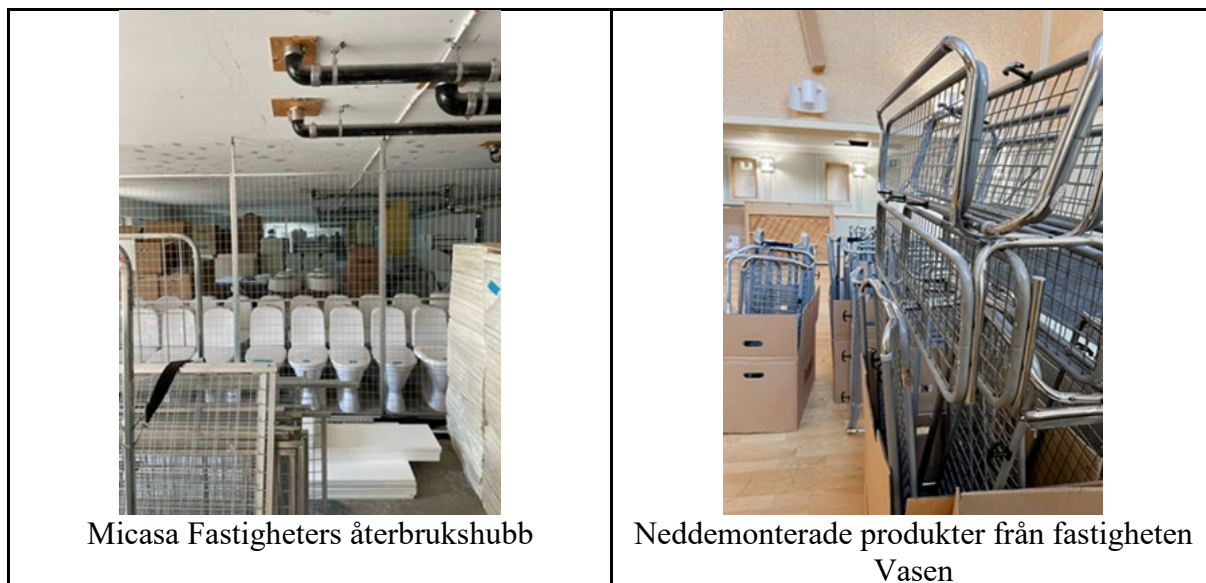
Cirkulärt byggande har varit ett fortsatt fokusområde under året 2024 för Micasa Fastigheter. Samtliga byggprojekt som pågått eller startats under året har haft återbruk och verifierbar materialåtervinning som fokusområde. Projekt med ovannämnda fokusområden uppgår till ett nyproduktionsprojekt och sju stycken ombyggnationsprojekt. Utifrån den förväntat växande projektportföljen bedöms fler projekt med dessa fokusområden startas nästkommande år.

Micasas Fastigheters första pilotprojekt för cirkulärt byggande, Edö, förväntas bli klart under 2025. Under året 2024 har återbrukade material och produkter monterats upp. I samband med entreprenörsdialoger i projektet har projektdeltagare uttryckt positiva erfarenheter av att arbeta med återbruk vilket resulterat i att entreprenörer velat utöka mängden återbruk och själva kommit med förslag på produkter som de ser återbrukspotential i och som resulterat i att fler produkter återbrukats.

Återbruksarbetet på Edö har lett till att projektet blivit referensprojekt vid framtagande av en ombyggnationsmanual för certifieringssystemet NollCO<sub>2</sub>. För att göra en bedömning av klimatnyttan av återbruksarbetet genomfördes i samband med detta en LCA-beräkning för hela miljöarbetet där återbruk inkluderades. I samband med detta blev Edö även en del i en forskningsstudie med Kungliga Tekniska högskolan och Lunds Tekniska Universitet för att studera hur organisation möjliggjort innovation inom samhällsbyggnadssektorn med fokus på upphandling och återbruk. Nästkommande steg i projektet är att arbeta med projektets återbrukslägenhet/gästlägenhet med mål att återbruka ett helt kök. Detta arbete beräknas pågå under 2025 och kommer ge kunskap för framtida projekt.

I övriga projekt som pågått under året har det cirkulära byggandet resulterat i att återbruksinventeringar genomförts och produkter monterats ner istället för rivits. Under året skapades därför en lokal återbrukshubb med syfte att förvara återbrukat material i en av bolagets fastigheter. Erfarenheten av att ha och använda återbrukshubben har bara varit positiv. Även centralt inom Staden startas en återbrukshub som ska vara gemensam för stadens verksamheter.

Inom området materialåtervinning har fokus legat på att fortsätta utreda verifierbar materialåtervinning. Responsen har varit positiv och resulterat i att fortsätta utreda hur och om det skulle vara möjligt att arbeta med verifierbar materialåtervinning för fler avfallsgrupper.



Cirkulärt byggande kommer vara ett fortsatt fokusområde 2025

#### *Miljöcertifiering av byggnader*

Micasa Fastigheter har målsättningen att nyproducerade byggnader ska certifieras enligt Miljöbyggnad, med totalbedömning ”silver”.

Målbilden är att även arbeta enligt Miljöbyggnad i bolagets stora ombyggnationer med den betygsnivå som är passande för den specifika fastigheten och dess förutsättningar. Arbetet visar att insatserna bidrar till sänkt energianvändning och en mer hållbar fastighet.

#### *Transporter*

Micasa Fastigheters fordonsflotta om åtta bilar består av elbilar.

För transporter och fordon i Micasa Fastigheters olika entreprenader har kravställningsnivån vid upphandling skärpts och insamling av data från pågående entreprenader sker där så är möjligt. Upphandlade transporter ska vara fossilfria senast 2030.

För att minska behovet av medarbetares resor till och från kontoret i Husby nyttjas elektroniska nyckelskåp som placerats på två av bolagets fastigheter i söderort.

Kontorets egna parkeringar har försetts med laddstolpar för att kunna ge möjlighet till laddning av gästers och medarbetares bilar under arbetsdagen.

#### *Goda materialval*

Arbete har skett med kontroll och uppföljning inom projekt och för entreprenörer i förvaltningen kommer fortsätta 2025. Även fortsatt kommer ett ökat fokus att läggas på produktval inom fastighetsdrift och mindre entreprenader. Diskussioner om dokumentation och hantering i förvaltningsskedet pågår fortsatt. Under året har utbildningar hållits för medarbetare och externa aktörer för att stärka kompetensen inom materialfrågan.

#### *Kemikalier*

Bolaget nyttjar Byggvarubedömningen för att säkerställa miljö- och hälsomässigt bra material- och produktval. Byggvarubedömningen används också som verktyg, loggbok, för att dokumentera vad som byggs in i husen.

### *Fastighetsföreningar*

Radonfrågan har varit i fokus även under 2024. Att komma ikapp med mätningarna samt skapa ordning i bolagets system för hantering av radonfrågor har visat sig vara komplext. Den nya prioriteringsplanen för mätning drivs igenom och arbetet med att skapa ordning fortgår även 2025 innan hanteringen förväntas fungera helt enligt rullande schema.



Som vanligt genomförs materialinventeringar i ombyggnadsprojekt innan genomförande för att undvika arbete i olämpliga material.

### *Klimatanpassning av fastigheter*

Bolaget har sedan flera år arbetat med inventering, planering och anpassning av fastigheterna utifrån klimatförändringar med påföljande klimatrisker.

De klimatrisker som föreligger i fastighetsförvaltningen är framförallt konsekvenser av långvarig värmebölja samt skyfall. Under 2024 har bolaget uppdaterat strategin för hantering av värmeböljor.

### *Värmebölja*

I bolagets strategi för värmeböljor är fokus på åtgärder för att minska påverkan på inomhusklimat av en värmeböljas effekter i såväl nyproduktion, vid renovering och i förvaltningen.

Bolaget har genomfört ett antal projekt och åtgärder i fastigheter enligt prioritering för underhåll. Åtgärderna har framförallt bestått i att monterat solskyddslösningar, säkerställa skugga i utemiljön, montera bort handdukstorkar på VVC kretsar och säkerställa ”sommarnattkyla” i befintlig ventilation.

Informationsmaterial till hyresgäster har tagits fram utifrån hur man som hyresgäst kan lindra konsekvenserna av värmeböljor. Under året har projekteringsanvisningarna uppdaterats så att frikyla från bergvärme ska användas för att kyla vård- och omsorgsboenden vid större ombyggnationer eller nyproduktion. Ett pilotprojekt har även genomförts utifrån att installera lokal kyla i gemensamhetslokaler i vård- och omsorgsboenden.

### *Skyfall*

I frågan kring skyfall så har en översyn genomförts utifrån stadens nya kartering av skyfallskonsekvenser och en utökad risk och sårbarhetsanalys för äldreboenden i staden. Denna kommer att ligga till grund för åtgärder samt planering och prioritering av åtgärder.

Åtgärder som backventiler i avlopp, åtgärder i utemiljön, utökning av pumpgruppar och ”fördröjningsmagasin” har genomförts i de mest utsatta fastigheterna. Utöver det har en åtgärdsplan för de mest utsatta fastigheterna tagits fram. En dialog kring skyfallsfrågor förs även med andra fastighetsägare och Stockholm Vatten och Avfall för att samordna frågor för större riskområden. I övrigt hanteras, prioriteras och genomförs åtgärder i ordinarie planerat underhåll.

### *Utemiljö*

#### *Stärkt biologisk mångfald*

Micasa Fastigheter har ett uttalat fokus på sina utemiljöer. De är viktiga för våra boendes rekreation, samhörighet och hälsa. De är också en del av de stadsnära grönytor som huserar växter och djur i innerstaden. För att öka den biologiska mångfalden släpps det upp ängsytor med särskilda skötselrutiner på vissa fastigheter. Under 2024 har vi även utökat tidigare ängsytor.

Insektshotell och fågelholkar har placerats ut. Sandbäddar kombinerade med stammar från träd som varit tvungna att tas ned har iordningställts för att gynna ännu fler pollinerande insekter.

#### *Dagvattenhantering*

I projekteringen av våra större ombyggnationer och nyproduktioner ses dagvattenhanteringen över. Hårdgjorda ytor behövs för att bibehålla en tillgänglig utemiljö för de boende men ytvattningen styrs mot planteringsytor som möjliggör fördröjning, rening och infiltration.

För att kunna använda regnvattnet för vattning av de boendes odlingsytor och våra blomsterurnor har regnskördare planerats in i samband med projektering av större ombyggnationer.

#### *Cirkularitet och återbruk*

Under året har återbruk blivit allt vanligare även i utemiljön. Utemöbler renoveras och vid de större projekten återanvänds möbler, markmaterial och annan utrustning i så stor utsträckning som möjligt. I de fall utrustningen inte kan återanvändas på aktuell fastighet går den vidare till andra lämpliga platser inom vårt fastighetsbestånd.

### **Ekonomisk hållbarhet**

#### *Policy och styrande dokument*

Utifrån ekonomisk hållbarhet finns ett antal policydokument och andra styrande dokument varav stadens budget är det mest övergripande styrdokumentet. Budgeten beskriver bolagets uppdrag samt fastställer vissa grundläggande principer för bolagets verksamhet. Utöver det finns en rad lagar som styr bolagets verksamhet såsom årsredovisningslagen, bokföringslagen och aktiebolagslagen.

En finanspolicy finns framtagen för kommunkoncernen inom Stockholms stad och en för Stockholm Stadshus AB. Policydokumenten tydliggör mål, riktlinjer och regler för finansverksamheten.

Andra viktiga dokument inom området är bolagets delegationsordning och attestinstruktion samt arbetsordningen för Micasa Fastigheter.

#### *Ekonomi*

Bolaget utgör en del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och ska därför skötas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt som kommer stockholmarna till del. Bolaget har som huvuduppdrag att tillhandahålla lokaler och bostäder för stadens verksamheter. Bolaget håller en löpande dialog med stadens verksamheter för att ha en så effektiv hantering av lokalerna som möjligt.

En av bolagets identifierade intressenter är hyresgästerna och ett prioriterat område för dem är överkomliga boendekostnader. De biståndsbedömda bostäderna i vård- och omsorgsboende, servicehus och LSS-boende hyresförhandlar bolaget med Hyresgästföreningen. Bostäderna hyrs sedan ut till staden som sedan hyr ut dessa i andra hand till de boende. Seniorbostäderna (hyresbostäder för äldre) förmedlas via Bostadsförmedlingen i Stockholm, de hyrorna förhandlas också tillsammans med Hyresgästföreningen. För att möjliggöra överkomlig boendekostnad är det viktigt att bolaget har fastigheter och bostäder i olika ålder och standard som kan passa personer med varierad ekonomi.

Bolaget fungerar som en beställarorganisation och uppföljning av upphandlade avtal och kontroll av leverantörernas arbete görs på ett noggrant och strukturerat sätt. Bolagets större avtalsområde är inom fastighetsdrift och är fördelat på tre områden. Under 2024 togs beslut om att driftområde västerort tas över i egen regi från 1 oktober 2025, det kommer vara ett stort initialt

arbete att få förändringen på plats men som förväntas ge besparingar i förlängningen. Vidare förväntas övertagandet förbättra leveransnivån genom egen bemanning med ett tydligt ansvar för respektive fastighet samt närhet och tillhörighet till Micasas organisation. Bolaget bedömer även att långsiktighet i skötsel och underhållsplanering kommer att förbättras samt att kundnöjdheten bland bolagets hyresgäster kommer att öka genom fast och tätare bemanning, lägre personalomsättning samt möjlighet att kunna erbjuda utökad service för hyresgästerna.

För att ha en långsiktig och sund ekonomi upprättar bolaget en långsiktig ekonomisk plan för intäkter och kostnader. Det är viktigt att kostnaderna ligger på en jämn nivå då enda sättet att täcka dessa är genom hyran för bostäder och lokaler. Med detta kan bolaget uppnå målet att vara långsiktigt självfinansierat. Bolaget ser kontinuerligt över fastigheternas ekonomi, långsiktigt behov av fastigheterna och tekniska standard. Bolaget har stora utmaningar då cirka 26 fastigheter står inför totalupprustningar de närmaste åren. Dialog pågår med Stadshus AB och stadsledningskontoret för att tillsammans ta fram en bra plan och lösning för situationen. Målet följs upp genom indikatorerna ”direktavkastning” och ”soliditet”.

Planen för fastigheternas utveckling är betydande för bolagets framtid då den påverkar fastigheternas skick vilket också innebär en försäkring om att fastigheterna kan fortsätta hyras ut till bolagets målgrupp. Skicket på fastigheterna och uthyrningen av dessa är grunden till bolagets intäkter. Fastighetsutvecklingsplanen ger bolaget förutsättningar att göra bra investeringar. Det, tillsammans med god förvaltning, gör att fastigheternas värden utvecklas. Detta följs upp med indikatorn ”marknadsvärde/kvm”.

Investeringarna är viktiga ur ett hållbarhetsperspektiv. Ombyggnader kan förbättra fastigheternas miljöprestanda både från ett materialperspektiv men också från ett förvaltningsperspektiv där driften av fastigheterna kan förbättras mot tidigare, äldre lösningar. I nybyggnadsprojekt kan bolaget ha stor påverkan på utformning, materialval och val av lösningar för en effektiv förvaltning och drift. Vidare är investeringarna ett viktigt fokusområde för bolagets antikorruptionsarbete via de upphandlingar som genomförs och de avtal som tecknas.

Nedgången i svensk ekonomi har påverkat bygg- och fastighetssektorn. För bolaget har det bland annat inneburit högre räntekostnader, sjunkande marknadsvärden på fastigheterna och högre byggkostnader. Under 2024 har fastigheternas marknadsvärden vänt uppåt igen, ökningen i byggkostnader har stannat av mot tidigare år men ligger kvar på de historiskt höga nivåerna. Bolaget är en långsiktig aktör och har kunnat fortskrida med planerade projekt under åren med en nedgång på marknaden, så det finns goda förutsättningar för att möta kommande behov för bolagets målgrupp.

Indikator	Utfall 2024	Utfall 2023
Marknadsvärde/kvm	30 196	24 714
Soliditet	26	28
Direktavkastning	2,2	2,5
Driftnetto/kvm	657	622

### *Kvalitetsutveckling*

Bolaget har under året fortsatt arbetet med att utveckla och beskriva arbetssätt inom bolaget. Dessa utgör grunden i bolagets ledningssystem, som finns tillgängligt på bolagets intranät. Ledningssystemet är certifierat för miljöledning utifrån ISO 14 001 och energiledning utifrån ISO 50 001, vilket innebär intern och extern granskning av systemet och ständigt arbete för att utveckla och förbättra bolagets arbetssätt och rutiner.

Under året har bolaget bland annat arbetat med att tydliggöra processen för interna förbättrings- och innovationsprojekt samt visualisera pågående projekt. Bolaget har arbetat med att stärka struktur- och kultur kring innovation inom bolaget, där bland annat ett innovationsråd har startats upp för att främja innovationsarbetet inom bolaget. Ett större arbete har även genomförts för att utveckla bolagets process kring projektavslut.

### *Antikorruption*

Micasa Fastigheters ambition är att medvetet arbeta mot korruption genom att ta ansvar för att bolagets anställda ska vara medvetna om sina rättigheter och skyldigheter. Bolagets resurser ska användas till nytta för samhället i stort. Bolagets arbete utgår från Näringslivskoden som är framtagen av Institutet Mot Mutor (IMM).

Micasa Fastigheters interna riktlinjer för resor och bisysslor avser att motverka att intressekonflikter eller oegentligheter uppstår inom dessa områden. Arbetet följs upp inom ramen för bolagets ordinarie revisioner.

Bolagets uppförandekod tydliggör det agerande bolaget förväntar sig av sina medarbetare, styrelse och leverantörer. Koden rör områden som affärsetik, samhällsengagemang, bolagskultur och miljöansvar. Som ett led i arbetet med uppförandekoden har bolaget en visselblåsarfunktion för externa parter och anslutit sig till stadens visselblåsarfunktion för sina medarbetare. I dessa finns möjlighet att rapportera in avvikelser mot uppförandekoden. Avvikelser hanteras i enlighet med fastlagd rutin.

Sedan 2020 är bolaget medlem i Rättvist byggande för att på ett proaktivt och strukturerat sätt motverka ekonomisk brottslighet, illegal arbetskraft och oegentligheter på byggarbetsplatser. Inom ramen för detta har kontroller skett av entreprenörer och på byggarbetsplatser.

	Utfall 2024	Utfall 2023
Andel genomförda informationsinsatser om bolagets riktlinjer kring mutor och representation	3	3

### *Inköp och upphandling*

Micasa Fastigheter omfattas av lagen om offentlig upphandling, LOU. Inköpsenheten är Micasa Fastigheters experter och ska säkerställa att inköp och upphandlingar sker i enlighet med gällande lagstiftning och stadens riktlinjer. Inköpsenheten ansvarar för planering och genomförande av samtliga upphandlingar inom bolaget. Under 2024 har Micasa Fastigheter fortsatt sitt arbete med avtalsuppföljning och avtalscontrollern har bland annat utfört utbildningar med avtalsägare och avtalsförvaltare. Bolaget har även gjort flertalet extra kontroller av sina leverantörer i enskilda frågor, exempelvis om eventuell koppling till Ryssland.

Inköpsenheten har genomfört tolv annonserade upphandlingar under 2024. Upphandlingar har bland annat skett avseende ramavtal för byggentreprenader, glasmästeriarbeten, källsorterat avfall och landskapsarkitekt. Vidare har Micasa Fastigheter handlat upp entreprenörer för nyproduktion av Ånn och LSS-boende Tönsberg samt ombyggnad av Bygeln och Jungfru Lona.

Direktupphandlingar genomförs av verksamheterna med stöd av inköpsenheten. Fastställd rutin finns för att säkerställa att tillgänglig konkurrens nyttjas. Utöver egna upphandlingar så nyttjas de gemensamma avtal som stadens serviceförvaltning, bolag inom koncernen, HBV (medlemsförening) och Adda har upprättat.

LOU fastställer också ett antal grundprinciper såsom likabehandling, icke-diskriminering, transparens, proportionalitet samt ömsesidigt erkännande och Micasa Fastigheter utgår ifrån dessa grundprinciper i sitt upphandlingsarbete. I Micasa Fastigheters upphandlingar finns alltid sociala och miljömässiga krav inarbetade. Under 2024 har ingen upphandling blivit överprövad.

Indikator	Mål 2024	Utfall 2024	Utfall 2023
Byggvarubedömningens kriterier ställs som krav vid relevanta upphandlingar	100 %	100 %	100 %

#### *Tillgång till information och informationsredovisning*

Micasa Fastigheter som kommunalt bolag omfattas av offentlighetsprincipen. Huvudregeln är att allmänna handlingar är offentliga. Det innebär att handlingar måste hållas ordnade och vårdas. I bolagets hanteringsanvisningar framgår hur informationen ska hanteras, vad den sparas och om den ska diarieföras. Bolagets ärende- och dokumenthanteringssystem (diarium) heter eDok och är ett stadsgemensamt system. I bolagets arkivpolicy fastslås ansvaret för hantering av allmänna handlingar.

Vid begäran om utlämnande av allmän handling så registreras begäran i eDok. Begäran ska hanteras skyndsamt. Det är handläggaren som ansvarar för att informationen tas fram och prövar om handlingen kan lämnas ut. Beslut om avslag för utlämnande är delegerat till VD eller avdelningschefen för verksamhetsstöd. Vid nekande informerar bolaget alltid om rätten till ett skriftligt avslagsbeslut. Bolaget tar ut en avgift för kopior enligt beslut i kommunfullmäktige och i Micasas styrelse.



### **Social hållbarhet**

Den sociala hållbarheten utgör ett viktigt fundament i bolagets affärsidé, att erbjuda välskötta, trygga och tillgängliga bostäder för stadens äldre, personer med funktionsnedsättning och till stadens prioriterade grupper.

Under detta avsnitt kan du läsa mer om bolagets insatser, till exempel att tillhandahålla lokaler för aktivitetscenter, erbjuda boenden åt äldre hemlösa samt genomföra insatser för att stärka tryggheten och tillgängligheten vid bolagets fastigheter. Micasa Fastigheter följer FN:s definition av mänskliga rättigheter och arbetar med detta utifrån åtgärderna som beskrivs i detta avsnitt.

För att stärka bolagets arbete med social hållbarhet har bolaget även fortsatt ge anställda möjligheten att använda åtta arbetstimmar till volontärarbete. Utöver medarbetarnas egna initiativ har även bolaget anordnat ett antal olika volontäraktiviteter för medarbetarna.

Bolagets engagemang i sysselsättningsfrågor har fortsatt under året för att hjälpa personer som hamnat långt ifrån arbetsmarknaden men även genom att ta emot sommarjobbare och praktikanter från såväl gymnasium, yrkeshögskolor samt Tekniksprånget.

#### *Trygghet och trivsel*

För ökad trivsel har de boende i Micasas seniorbostäder möjlighet att bilda trivselråd. Trivselråden är till för att skapa gemenskap och koordinera trivselaktiviteter för de boende. Trivselrådet ska tillvarata de boendes önsknings och intressen för att öka gemenskapen och det sociala innehållet i boendet.

#### *Aktivitetscenter och gemensamhetslokaler*

Bolaget har 25 fastigheter med seniorbostäder. I de flesta driver Stockholms stad aktivitetscenter med verksamhet på vardagar, till exempel gymnastik och andra sociala aktiviteter. Aktivitetscentret är för personer över 65 år som bor i stadsdelen.

I stort sett alla bolagets fastigheter med seniorbostäder har en gemensamhetslokal som seniorerna kan använda för egna aktiviteter som fika eller firande av högtider och födelsedagar.



### *Utemiljö*

Social hållbarhet är bland annat förknippat med samvaro, trygghet och trivsel. På flera av bolagets fastigheter finns boulebanor som skapar en trevlig gemenskap för de boende. Underhåll av befintliga banor har genomförts och fler boulebanor planeras. I samtliga fastigheter ges möjlighet att vistas och umgås utomhus både genom att röra sig i utemiljön samt i tillgängliga utemöbler.

Odlingsmöjligheter i upphöjda odlingsbäddar finns på flera håll inom fastighetsbeståndet för att gynna den sociala samvaron och upplevelsen av odling. Micasa Fastigheter har genomfört underhåll med påfyllning av jord. De boende sköter odlingen. I flera fastigheter med seniorbo-städer finns trädgårdsgrupper som har en kontinuerlig dialog med bolagets trädgårdsförvaltare där de ges möjlighet att påverka och komma med önskemål.

	Utfall 2024	Utfall 2023
Utemiljöindex	89,1 %	87,4 %

### *Trygghet och säkerhet*

Trygghetsarbetet är en prioriterad fråga för Micasa Fastigheter. Det är viktigt att de boende kan känna sig trygga i och runt bolagets fastigheter. Därför arbetar bolaget systematiskt med att stärka tryggheten genom bland annat trygghetsronderingar och upprustning av utemiljöer.

	Mål 2024	Utfall 2024	Utfall 2023
Trygghetsindex	83 %	84 %	82,2 %

På uppdrag av S:t Erik Försäkring genomförs ett antal riskbesiktningar varje år i bolagets fastigheter. I riskbesiktningen följs bland annat att bolaget följer de försäkringsregler som gäller i försäkringsbrevet och att bolaget uppfyller myndighetskrav.

### *Brandskyddsarbete*

Som en del av företagens systematiska brandskyddsarbete genomförs kontinuerliga inspektioner, provning och underhåll av brandskyddsutrustning samt brandförebyggande åtgärder. Kontroll och utvärdering av brandskyddsarbetet utförs regelbunden för att säkerställa att det är effektivt och att eventuella brister åtgärdas. Dessutom genomförs årliga revisionsbesiktningar av brand- och sprinkleranläggningar samt kontroll av brandspjäll/ventilation i samtliga fastigheter för att säkerställa att samtliga system fungerar med hög tillförlitlighet och uppfyller gällande krav.

### *Bekämpa smittsamma sjukdomar*

Medarbetare ges möjlighet att arbeta på distans, om arbetet så tillåter, enligt bolagets framtagna regelverk för distansarbete. Under året har arbete och underhåll i fastigheterna kunnat genomföras i normal utsträckning och hyresgäster/verksamheter har inarbetade rutiner för att informera Micasa Fastigheter kring behov av skyddsutrustning eller eventuell smitta för att optimera samarbetet och förhållningssätt hos bolagets entreprenörer.

## Tillgänglighet

### Tillgänglighetsprogram

Bolaget har ett framtaget tillgänglighetsprogram som utgår från Stockholms stads program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Bolagets program har tre mål:

- Att alla ska kunna använda och förflytta sig i Micasas fastigheter
- Att alla ska kunna arbeta i verksamheten på samma villkor
- Att alla ska kunna ta del av information och kunna kommunicera med Micasa Fastigheter utifrån sina egna förutsättningar

Tillgänglighetsprogrammet styr bolagets arbete i tillgänglighetsfrågor. Bolaget har en tillgänglighetsansvarig som samordnar bolagets arbete gällande tillgänglighetsfrågor. Bolagets tillgänglighetsarbete följs upp inom ramen för bolagets ordinarie uppföljning tertialvis.

### Tillgänglighetsarbete

Micasa Fastigheters byggnaders tillgänglighet beskrivs på [www.micasa.se](http://www.micasa.se) för att besökare ska kunna avgöra vilken typ av tillgänglighet som erbjuds.

Tillgänglighet granskas och bevakas under projektering, granskningar har genomförts vid ett tiotal projekt under året. Projekteringsanvisningar för tillgänglighet har uppdaterats gällande enskilda bostaden, nya utförandebeskrivningar och projekteringsanvisningar gällande skyltning har tagits fram under året. Samverkansmöten har genomförts med systerbolagen gällande tillgänglighet och med stadens nätverk för tillgänglighetsfrågor.

Bolaget har deltagit i stadens funktionshindersråd under året. Rådet ska stödja och ge råd i bolagsstyrelsernas arbete med att genomföra Stockholm stads program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Micasa Fastigheter har under året tagit fram aktiviteter till verksamhetsplanen 2025 utifrån programmet.

Under året har Micasa Fastigheter deltagit i SIS/TK 598/AG 04 gällande framtagande av en ny standard Säkerhet vid användning, trappor, ramper, räcken och balkonger. Standarden ersätter Boverkets byggregler gällande trappa, ramp, räcken och balkonger.

Bolaget har en tillgänglighetsanpassad webbplats och huvudkontoret har tillgänglighetsanpassade lokaler.

	Utfall 2024	Utfall 2023
Upplevd tillgänglighet i fastigheterna bland direkthyresgäster	88,9 %	88,4 %

### Boende för äldre

Bolaget tillhandahåller och tillskapar tillgängliga och trygga bostäder som kan möta behoven hos stadens ökande antal äldre. Under året har arbetet fortgått utifrån bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder både vad gäller nyproduktion och ombyggnation i befintliga fastigheter. Bolagets ramprogram för nyproduktion av seniorbostäder är vägledande i arbetet som baseras på kunskap om äldres önskemål och behov för att skapa trygga och tillgängliga lägenheter med målet att stödja och underlätta ett självständigt liv samt öka förutsättningar för kvarboende.

I bolagets seniorbostäder är möjlighet till social gemenskap en viktig aspekt och utgångspunkten är att det ska finnas tillgång till lokaler för social samvaro som möjliggör ett aktivt liv

och bolaget ger också stöd för att bilda och hålla samman trivselsråd för att öka gemenskapen inom boendet. Trivselsråden bidrar till att bryta ofrivillig ensamhet och social isolering och utgör därmed en ytterligare trygghetsfaktor för bolagets seniorhyresgäster.

Vid majoriteten av bolagets seniorbostäder finns därutöver tillgång till aktivitetscenter som drivs av respektive stadsdelsförvaltning. Bolaget för vid behov dialog med stadsdelsförvaltningarna kring möjligheten att utöka aktivitetscenter där det saknas och aktivitetscenter planeras i bolagets kommande seniorbostäder.

Bolaget har medverkat i det årliga arbetet med att revidera stadens äldreboendeplan. I enlighet med äldreboendeplanen har planeringen under året fortgått i tidiga planeringsskeden för sex nybyggnationer av vård- och omsorgsboenden med Micasa Fastigheter som byggherre fram till 2031. Nybyggnationerna planeras för att bli trygga, trivsamma och resurseffektiva i enlighet med bolagets reviderade ramprogram för vård- och omsorgsboenden.

Stadens insatser till äldre personer som lever i hemlöshet är prioriterat. Som ett led i det arbetet ska bolaget förmedla cirka 25 seniorbostäder årligen via SHIS till personer över 65 år som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Under 2024 har SHIS tackat ja till 12 av de 14 lägenheter som bolaget har förmedlat till stiftelsen. Orsaken till att SHIS i vissa fall tackar nej att de vid tidpunkten för erbjudandet inte har haft något behov. I och med stödet av SHIS äldrelots, har 15 personer övertagit hyreskontraktet under året och därmed kommit ur sin hemlöshet. Totalt har 78 personer som har erbjudits en seniorbostad inom ramen för detta arbete, övertagit sitt hyreskontrakt sedan införandet 2018.

Under året har Micasa Fastigheter även fortsatt arbetet med vräkningsförebyggande åtgärder där bolaget bland annat handlägger alla hyresärenden individuellt med målet att undvika vräkning av bolagets direkthyresgäster.

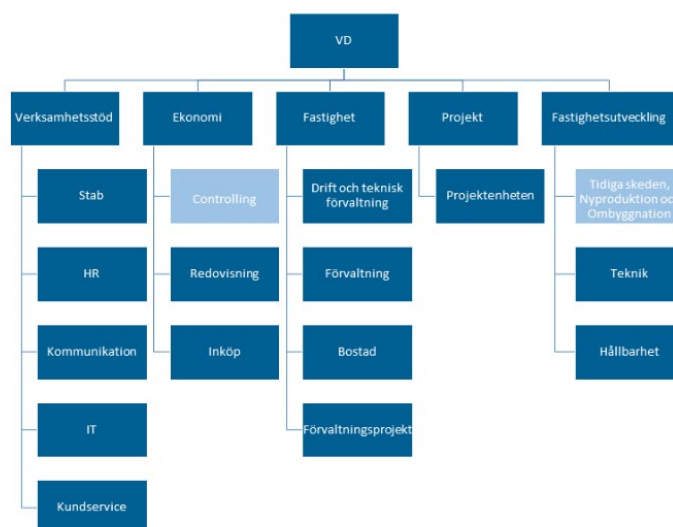
### *Personalpolicy*

Stockholms stad har en framtagen personalpolicy som ligger till grund för Micasa Fastigheters arbete med personalfrågor. Policyn sätter mål gällande bland annat att alla ska bemötas med respekt, att ingen diskriminering ska ske på arbetsplatsen och att alla anställda erbjuds en god arbetsmiljö. Utöver det så ställs det krav att medarbetarna ska ha inflytande på sin arbetsplats och möjlighet till kompetensutveckling. Bolagets personalarbete följs upp löpande i bolagets integrerade ledningssystem (ILS) samt i den årliga medarbetarenkäten.

#### Verksamhetsmål:

Medarbetare är kompetenta, engagerade och erbjuds utveckling som bidrar till bolagets framgång

## Organisation



I och med att antalet äldre ökar i staden behöver bolagets fastighetsbestånd växa och utvecklas. För att möta detta har anpassningar gjorts inom bolagets organisation samt att organisationen utökats med fler medarbetare.

Totalt antal anställda per den 31 december 2024 var 136 (129), exklusive tidsbegränsade anställningar. Justeringar av organisationen, till exempel utökning eller förändring av roller, föregås alltid av en noggrann analys av framtida behov. Förändringar genomförs i de fall behov finns, för att säkerställa att verksamheten kan genomföra uppsatta mål.

Bolaget har även tagit fram struktur och arbetssätt för att vara en lärande organisation, vilket kommer att vara en central del i bolagets framtid när det gäller att utveckla och bibehålla kompetens.

Det är viktigt för bolaget att vara en attraktiv arbetsgivare för att säkerställa en god personalförsörjning. Arbete med employer branding pågår kontinuerligt, samt ett strukturerat kompetensutvecklingsarbete för både chefer och medarbetare. Bolaget satsar på förmåner som främst ligger inom ramen för hälso- och friskvård. Volontärarbete på arbetstid har erbjudits under året, såsom till exempel plogging (plocka skräp samtidigt som jogging/promenad) och insatser hos Ronald Mc Donalds barnsjukhus.

### Säkerhet och arbetsmiljö

Medarbetarnas säkerhet och arbetsmiljö är grundläggande arbetsområden för Micasa Fastigheter. Bolaget har en arbetsmiljöpolicy där vikten av att ha ett systematiskt arbetsmiljöarbete, med förebyggande arbete och fortlöpande insatser, särskilt poängteras. Alla nyanställda får en genomgång av vad som gäller i händelse av brand eller annan olycka. Chefer har en skriftligt upprättad fördelning av arbetsuppgifter gällande arbetsmiljöansvaret i syfte att förtydliga ansvar och roller inom arbetsmiljöområdet.

### Hälsoarbete

Bolaget arbetar i enlighet med Stockholm stads mål för att främja medarbetarhälsan. Vidare vill bolaget vara ett föredöme när det gäller hälsa och friskvård genom att till exempel erbjuda möjligheter till fysisk aktivitet. Bolaget har ett nära samarbete med företagshälsovården med målet att arbeta främjande och proaktivt.

Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag på 5 000 kronor per år per helårsanställd, med målsättningen att medarbetarna ska ta ut hela friskvårdsbidraget. Under 2024 nyttjades 79,67 % (74%) av bidraget.

Bolaget ordnade till exempel med motionstävling, löpträning, pass på SATS, plogging och deltagande i blodomloppet för medarbetarna under året.

Sjuktal följs upp kontinuerligt. Genom uppföljning av sjukfrånvaro och de rutiner bolaget har för att fånga upp tidiga tecken på ohälsa vill bolaget öka möjligheterna att förebygga ohälsa hos medarbetarna. Den totala sjukfrånvaron uppgick till 3,58 % (3,37%).

Indikator	Kvinnor	Män	Totalt
Sjukfrånvaro dag 1-14	1,69	1,21	1,67
Sjukfrånvaro dag 15-720	3,20	0,94	2,27
<b>Sjukfrånvaro total</b>	<b>4,88</b>	<b>1,7</b>	<b>3,58</b>

### AMI

AMI består av tre delindex; motivation, ledarskap och styrning och ingår i en nationell mätning med möjlighet till jämförelser med andra kommuner. AMI tas fram i medarbetarenkäten som genomförs årligen.

Bolaget arbetar enligt en gemensam struktur med resultatet från medarbetarundersökningen där fokusområden prioriteras och väljs ut tillsammans med medarbetare. En handlingsplan tas fram avdelnings- eller enhetsvis som följs upp med medarbetare under året.

Bolaget har, vid senaste mätningen, ökat sina AMI-värden och siktar på fortsatt ökning kommande år.

Totalt AMI	Kvinnor	Män
83 (81)	84 (82)	84 (79)

(föregående år inom parentes)

Delindex AMI	
Ledarskap	86 (85)
Motivation	82 (79)
Styrning	82 (79)

(föregående år inom parentes)

### Jämställdhetsarbete

Likabehandlings- och jämställdhetsarbetet följs upp inom ramen för bolagets ordinarie uppföljning som sker tertialvis.

Likabehandling är en grundförutsättning inom bolaget och arbete för att säkerställa detta pågår kontinuerligt. Alla enheter har under året genomfört diskussionsspelet Inkludo, som är framtaget av Prevent utifrån föreskrifterna om organisatorisk och social arbetsmiljö. Lagkrav på årlig lönekartläggning efterföljs, ett aktivt arbete för att säkerställa likabehandling sker vid varje rekryteringstillfälle och dessutom arbetar bolaget aktivt med att vara en föräldravänlig arbetsplats.

Jämställdhetsfrågor i medarbetarenkäten			
	Kvinnor	Män	Total
På min arbetsplats behandlas alla med respekt	87 (81)	81 (79)	83 (80)
På vår arbetsplats arbetar vi för alla medarbetares lika rättigheter och möjligheter	88 (82)	83 (82)	85 (81)

(föregående år inom parentes)

Könsfördelning 2024	Kvinnor	Män
Bolaget totalt <sup>3</sup>	84 (74)	58 (55)
Chefer	10 (9)	9 (8)
Ledningsgruppen	3 (3)	3 (3)

(föregående år inom parentes)

Åldersfördelning 2024	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69
Bolaget totalt	9 (9)	32 (33)	37 (31)	40 (36)	24 (20)
Ledningsgruppen	0(0)	1 (1)	2 (2)	1 (1)	2 (2)
Kvinnor	6 (7)	21 (22)	22 (16)	22 (21)	13 (8)
Män	3 (2)	11 (11)	15 (15)	18 (15)	11 (12)

Bolaget har en relativt jämn fördelning av både kön och ålder inom organisationen. Medelåldern på bolaget var per den 31 dec 47 (47) år varav kvinnor 46 (45) år och män 48 (49) år. Cirka 18 % av medarbetarna uppnår pensionsålder (69 år) inom de närmaste 10 åren.

## Risikanalyt

En bolagsövergripande analys för att identifiera hållbarhetsrelaterade risker inom arbetssätt, verksamhet och bolagets omvärld har genomförts. Analysen är genomförd i workshop med bolagets ledningsgrupp utifrån bolagets processer. Analysen ligger även till grund för bolagets internkontrollplan.

Ett större antal riskområden har identifierats varav tjugoen bedömts utgöra områden som behöver hanteras under året. De områdena har fångats upp i verksamhetsplanering, informationsinsatser eller processer för att minska risken av oönskade konsekvenser.

Risk	Område	Åtgärder för att hantera/motverka risk
Risk för att bolagets rutiner avseende kommunikation inte efterlevs	Miljö och social hållbarhet	Övergripande kommunikationsplan revideras årligen. Rutiner för kommunikation finns generellt. Arbete har genomförts för att ta fram rutiner och strategi för projektkommunikation.
Att vi saknar informationstillgångar i samband med avyttring av fastighet	Miljö och ekonomisk hållbarhet	Information samlas in i affärsplanerna i dialog med beröda inom bolaget.
Att bolaget säljer till en icke seriös aktör.	Ekonomisk hållbarhet	Bedömning av aktörer görs i samband med försäljning av fastigheter.
Att fastighetsdrift inte tillhandahålls enligt avtal och bolagets fastigheter inte sköts på ett korrekt sätt.	Ekonomisk hållbarhet	Motverkas genom årlig uppföljning och revision genomförs av driftleverantörens arbete.
Att nycklar tappas bort, vilket både är en risk för att obehöriga får tillgång till fastigheten samt stora kostnader för byte av låssystem.	Trygghet	Digitalisering sker av bolagets låssystem för att enklare säkerställa behörigheter.
Att felprioriteringar av planerat underhåll görs så att fastigheterna inte uppfyller verksamhets- och myndighetskrav, vilket kan påverka såväl person, egendom och miljö.	Miljö	Utbildningar har genomförts avseende fastighetsägarens ansvar.
Att bolaget får en större mängd outhyrda lägenheter på grund av dålig planering för större projekt, vilket kan	Ekonomisk hållbarhet	Bolaget har tagit fram en fastighetsutvecklingsplan för att säkerställa effektiv evakuering och uthyrning av lägenheter.

påverka bolagets ekonomi allvarligt.		
Att felanmälanärenden prioriteras fel, vilket kan påverka verksamheter och minska kundnöjdhet och ge stora konsekvenser för avhjälpandets tid och kostnad.	Ekonomisk hållbarhet	Arbete för att säkerställa prioriteringar pågår. Dialog pågår med driftleverantörer och kundtjänstmedarbetare utbildas.
Att uppsägningar som godkänns där lokalerna sedan blir svåra att hyra ut	Ekonomisk hållbarhet	Hantering av uppsägning beskrivs i arbetssättet.
Att bolagsmål inte bryts ned till avdelnings-/enhets- och medarbetarmål på ett bra sätt, vilket medför svårigheter att arbeta utifrån målen	Ekonomisk hållbarhet, miljö och personal.	Löpande arbete har genomförts tillsammans med chefer och kvalitetsteam för att aktiviteter ska vara tydliga hela vägen ner i organisationen
Att förbättringsförslag och uppföljningsarbete inte används för att utveckla arbetssätt och rutiner.	Ekonomisk hållbarhet, miljö och personal.	Bolaget har tydliggjort rutiner för förbättringsarbete och förbättringsförslag, införa påminnelse.
Brister i informationskvalitet	Ekonomisk hållbarhet	Bolaget har arbetat med informationshantering. Beskrivs mer under avsnittet tillgång till information och informationsredovisning.
Att beskrivna arbetssätt inte överensstämmer med praktiskt utförande/inte är uppdaterade.	Ekonomisk hållbarhet, miljö och personal.	Uppföljning av reviderade arbetssätt för att kontrollera efterlevnad sker genom bolagets interna revision.
Att beskrivna arbetssätt och process inte följs.	Ekonomisk hållbarhet, miljö och personal.	Uppföljning av reviderade arbetssätt för att kontrollera efterlevnad sker genom internrevisionen.
Att rutinen inte om avtal och avrop inte följs.	Ekonomisk hållbarhet	Utbildning och uppföljning av genomförts av rutinen.
Att resultatet av hyresförhandlingar leder till att nödvändiga åtgärder i fastigheterna inte kan vidtas.	Ekonomisk hållbarhet	Arbete har genomförts för att säkerställa att processen följs.
Av bolaget redovisade förvaltningskvalitet bygger på osäker data, vilket påverkar	Ekonomisk hållbarhet	Information samlas in i affärsplanerna i dialog med berörda inom bolaget.



resultat och förhandlingar negativt.		
Förseningar på grund av otillräcklig dialog med kund som ger långa beslutstider.	Ekonomisk hållbarhet	En ny roll, projektägare, har inrättats för att bland annat motverka denna risk och säkerställa beslutsunderlag. Samskrivning av projektärenden som berör staden sker tillsammans med staden av ärenden.
Illegal arbetskraft används i projekten	Ekonomisk hållbarhet	Bolaget arbetar tillsammans med Rättvist byggande för att motverka denna risk.  Läs mer under antikorrup-tion.
Projektet blir väsentligt dyrare än vad som beslutats.	Ekonomisk hållbarhet	Löpande avstämningar genomförs för att säkerställa att projekten håller sig inom avsatt budget.
Kraftiga förseningar uppstår i bolagets planering av våra fastigheter på grund av behovsanalysen inte tillräcklig.	Ekonomisk hållbarhet	En ny roll, projektägare, har inrättats för att bland annat motverka denna risk och säkerställa beslutsunderlag.

## **Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten**

Till bolagsstämman i Micasa Fastigheter i Stockholm AB, org.nr 556581-7870

### **Uppdrag och ansvarsfördelning**

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för räkenskapsåret 2024 på sidorna 2-24 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### **Granskningens inriktning och omfattning**

Min granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att min granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

### **Uttalande**

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Katrine Söderberg

Auktoriserad revisor

## Förvaltningsberättelse

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ (enligt den äldre lydelsen) har moderbolaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 2-24 i detta tryckta dokument.

### Ägarförhållande

Moderbolaget i koncernen Micasa Fastigheter i Stockholm AB, org.nr 556581-7870, är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, org.nr 556415-1727.

Micasa Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger, anskaffar, bygger och förvaltar Stockholms stads omsorgsfastigheter samt hyresbostäder i form av seniorbostäder. Koncernens huvudsakliga uppgift är att tillhandahålla och skapa fler välskötta, trygga och tillgängliga bostäder till stadens äldre och personer med funktionsnedsättning, samt till stadens prioriterade grupper.

I koncernen ingår det helägda dotterbolaget Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB org. nr 559255-4025. Dotterbolaget har inga anställda.

### Fastighetsbestånd

Micasa Fastigheter äger vid årets utgång 102 (102) fastigheter. Majoriteten av fastigheterna upplåts till koncernen med tomträtt av Stockholm stad. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 675 000 kvm och bruttoarean (BTA) uppgår till cirka 943 000 kvm.

Fastighetsbeståndet omfattar servicehus, vård- och omsorgsboenden, seniorbostäder, LSS-bostäder och bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Det är stor variation på hur fastigheterna används och storleken på dem. Exempelvis finns det LSS-gruppboende som innehåller sex boende i villalikhade byggnader samt stora komplex med flera hundra bostäder. I de större fastigheterna är det ofta en blandning av verksamhet och boendekategorier. Så långt det är möjligt ska fastigheterna vara lokaliserade nära kollektivtrafik och närservice.

Vård- och omsorgsboende samt LSS-boende är utformade så att det är en grupp med bostäder inom slutna enheter som tillsammans delar på gemensamt kök och vardagsrum. För att få bo i dessa krävs biståndsbeslut från kommunen. I vård- och omsorgsboende är det vanligt med grupper om cirka nio stycken bostäder, dessa är oftast mindre ettor med kokskåp. I LSS-boende är det vanligt med grupper om sex stycken bostäder, dessa är ofta ettor med kök. Merparten av koncernens vård- och omsorgsboende samt LSS-boende hyrs ut till Stockholms stad. Utformningen av servicehusbostäderna är mer att jämföra med vanliga hyreslägenheter. Dessa varierar mellan ettor, tvåor och treor med kokvrå eller kök. Det som skiljer servicehusen mot vanliga hyreslägenheter är att tillgängligheten är större samt att i entréplan finns komplementytor med service. För att få bo i servicehus krävs biståndsbeslut från kommunen. Servicehusen hyrs av Stockholms stad som sedan hyr ut de enskilda bostäderna i andra hand till de boende.

Seniorbostäder förmedlas via Stockholms stads bostadsförmedling och Micasa har kontrakt direkt med de boende. Det som utmärker dessa bostäder är högre nivå på tillgänglighet och trygghet. Majoriteten av dessa bostäder har byggts om och anpassats från att tidigare varit servicehusbostäder. När staden inte längre har behov av biståndsbedömt boende och säger upp bostäder och lokaler så prövar koncernen alltid att omvandla och anpassa dessa till nya seniorbostäder. Det gör att antalet ökar successivt. Koncernen arbetar även för att nyproducera seniorbostäder framöver.

Geografiskt finns koncernens fastigheter jämnt utspridda inom Stockholms kommuns alla stadsdelar. Placeringen speglar efterfrågan på fastigheterna samt stadsdelsnämndernas behov för att kunna erbjuda stockholmarna särskilt boende i hela staden. Den planerade nyproduktionen utgår från den stadsövergripande boendepaneringen och följs av demografiutvecklingen vid val av placering. Merparten av koncernens fastigheter uppfördes under 70- och 80-talet. De fastigheter som uppfördes som sjukhem är idag främst ombyggda till vård- och omsorgsboende vilket uppfyller nuvarande krav på boende i denna kategori.

Koncernen äger även tre fastigheter utanför Stockholms stads kommungräns för att tillgodose socialnämndens behov.

Koncernens långsiktiga förvaltningsstrategi är en sammanvägning av varje fastighets tekniska och ekonomiska standard samt hur det framtida behovet ser ut. Resultatet bildar underlag för fastigheternas framtida utveckling och underlättar vid planering för kommande byggprojekt. Många av fastigheterna är ombyggda och anpassade för dagens krav samtidigt som det finns ett antal fastigheter som åldersmässigt börjar närma sig en större upprustning. De fastigheter som byggdes på 80-talet är cirka 40 år gamla och behöver större underhållsinsatser som kräver evakueringar. För dessa fastigheter behöver det finnas en samsyn inom staden om att fastigheten är strategiskt viktig och att det finns ett långsiktigt behov. För att koncernen ska kunna hantera dessa större ombyggnationer behöver en prioriteringsordning göras innan projekt startas.

#### *Försäljningar*

Micasa Fastigheter har sålt en tomträtt under året. Tomträtten på fastigheten Ölänningen 2 i Mariehäll. Tomträtten bedömdes inte vara av strategisk vikt för Stockholms stad eller nödvändig för koncernens verksamhet.

#### *Fastigheternas värde*

Micasa Fastigheter har, genom Newsec, låtit externvärdera fastighetsbeståndet med årsskiftet 2024/2025 som värdetidpunkt. Samtliga värderingar utfördes objektvis. Värderingarna genomfördes genom ortprismetoden samt avkastningsmetoden där det slutliga resultatet är en samlad bedömning av dessa metoder. Det åsatta totala långsiktiga direktavkastningskravet bedöms ligga mellan 3,0 och 6,1 procent. Det totala värdet bedömdes uppgå till 20 386 (16 672) mnkr.

Fastigheternas bokförda värde var vid utgången av året 6 015 (5 944) mnkr. Det har inte identifierats något nedskrivningsbehov i enskilda fastigheter.

### **Marknad**

Stockholms stad genom stadsdelsnämnderna och socialnämnden hyr merparten av koncernens lokaler och bostäder. Totalt hyr stadens förvaltningar och bolag, bostäder och lokaler rörande cirka 67 procent av hyresvärdet. Den stora andelen speglar syftet med koncernen väl. Koncernen är beroende av hur dessa uthyrningar görs och hur samarbetet fungerar samt hur Stockholms stads framtida ambitioner för bostäder för äldre ser ut. Bostäder inom stadsdelarnas förhyrningar hyrs ut i andra hand till de boende, Micasa har därmed ingen direktkontakt med de boende. Hyrorna i dessa omsorgsbostäder är förhandlade mellan Micasa och Hyresgästföreningen.

Seniorbostäder utgör cirka 15 procent av fastighetsbeståndet. För att få teckna ett kontrakt måste hyresgästen vara över 65 år och folkbokförd i Stockholm stad. Vidare gäller särskilda förmedlingsregler för sökande som är lägst 85 år och folkbokförda i Stockholms stad. De särskilda förmedlingsreglerna innebär även att personer som är lägst 65 år och folkbokförda i Stockholms stad kan lämna intyg om att den nuvarande bostaden inte är tillgänglig och/eller att den sökande är ensam och orolig. Den sökande ska ha varit folkbokförd i Stockholms stad sedan minst två

år. Intyg skrivs under av biståndshandläggare eller vårdpersonal inom Region Stockholm. Intyget lämnas till Bostadsförmedlingen. Bostadshyrorna är förhandlade mellan Micasa och Hyresgästföreningen. Genom att erbjuda seniorbostäder som boendeform är förhoppningen att fler ska kunna bo kvar i sitt ordinarie boende längre innan det eventuellt kan krävas en plats i ett särskilt boende via biståndsbeslut från kommunen. De flesta äldre vill bo kvar i sin nuvarande bostad så länge som möjligt vilket seniorbostäder med hög tillgänglighet kan bidra till samtidigt som särskilt boende är en stor kostnad för kommunen. En annan viktig insats som koncernen gör är att förmedla 25 stycken seniorbostäder per år till SHIS. Det är en av stadens insatser för äldre personer som lever i hemlöshet. Målet är att den boende ska kunna ta över hyreskontraktet. Sedan införandet 2018 har 78 personer övertagit hyreskontraktet.

Utöver detta finns även andra hyresgäster som bedriver olika typer av särskilda boendeformer eller annan verksamhet i de kommersiella lokaler som koncernen äger.

Det finns stor spridning i regionen men även nationellt hur uthyrningen av särskilt boende fungerar. I Stockholms stad har valet gjorts att merparten av fastigheterna för särskilt boende där staden är hyresgäst ägs av Micasa. På det sättet behålls rådigheten över fastigheterna inom staden. Det upplägget gör att det framtida utbudet och utvecklingen av särskilt boende i Stockholm påverkas av hur Micasa i samarbete med stadens övriga aktörer hanterar befintliga fastigheter samt kommande nyproduktion. Det finns flertalet privata konkurrenter som äger fastigheter i segmentet för vård- och omsorg och LSS-boende som hyr ut dessa både till privata vårdgivare och till staden. Micasa har som huvuduppgift att hyra ut till staden och när staden inte önskar hyra riktar sig uthyrningarna mot privata aktörer. Det finns stor efterfrågan på lokaler och koncernen har låga vakanser.

Utifrån Stockholms stads äldreboendeplan planerar Micasa för kommande utbyggnad av vård- och omsorgsboenden. Detaljplan för två nya vård- och omsorgsboenden, i Årsta och Bagarmossen, är antagna och de har vunnit laga kraft. Detaljplanen i Hagastaden är antagen men överklagad, i slutet av 2024 avslögs överklagan i mark- och miljödomstolen, dock har en av parterna begärt prövningstillstånd i mark- och miljööverdomstolen och besked väntas under våren 2025. Detaljplanearbete för ytterligare två vård- och omsorgsboenden i Högdalen och Slakthusområdet pågår. Markanvisning har erhållits för ett vård- och omsorgsboende i Riksby, Bromma, dock har planarbetet lagts på is för att fortsätta utreda riksintressen, markföreningar och trafikstrukturen. För resterande projekt med vård- och omsorgsboende har 20 markanvisningar sökts, varav åtta stycken under 2024. Äldreboendeplanen utgår från behovsprognoser, antal boende i befintliga fastigheter, stadsdelarnas bedömningar av det framtida behovet samt äldreförvaltningens förslag till förändringar. Prognoserna för behovet av äldreomsorg baseras på de senaste årens utveckling av omsorgstagande, demografisk utveckling samt forskning om äldres hälso-utveckling. I planen ska Stockholms stad och Micasa äga 60 procent av fastigheterna för vård- och omsorgsboende. Fördelningen idag är cirka 53 procent. För att möta det kommande större behovet av vård- och omsorgsboende kommer koncernen och privata bolag behöva arbeta med nyproduktion parallellt.

### **Viktiga händelser under 2024**

Micasa Fastigheters verksamhet har fortsatt fokusera på ägande, förvaltning och utveckling av befintliga fastigheter men även arbete med nyproduktion.

Utifrån stadens äldreboendeplan, som revideras årligen och har en planeringsperiod fram till 2040, har koncernen i uppgift att nyproducera 23 stycken vård- och omsorgsboenden med staden som huvudman. Fem av dessa är planerade att vara klara till 2031. Koncernen har fram till nu erhållit sex markanvisningar. Åtta markanvisningsansökningar har lämnats in under året för att möta utbyggnaden enligt äldreboendeplanen. Inriktningen som beslutats i samband med 2021 års äldreboendeplan, att pröva tio lägenheter per avdelning har tagits med i de pågående

detaljplanarbetena och visat sig genomförbart i två projekt. För kommande planprojekt kommer alltid tio lägenheter per avdelning vara utgångspunkten.

Utifrån koncernens uppdrag att skapa fler bostäder med fokus på trygghet och tillgänglighet för äldre togs en plan för utbyggnad av seniorboende fram 2017. Numera ingår även seniorbostäder i stadens äldreboendeplan som uppdateras årligen. Under året har arbete fortgått med projekt i sju fastigheter, där inriktnings- eller genomförandebeslut fattats för omvandling till seniorbostäder. Omvandlingarna planeras ge ett tillskott på drygt 700 lägenheter. Majoriteten, drygt 500 bostäder, beräknas vara färdigställda under 2025 och 2026. Dessa är belägna i Enskededalen, Farsta strand, Normalm, Blackeberg och Axelsberg. Utredningar i tidiga skeden pågår för ytterligare fastigheter där möjligheten för att tillskapa seniorbostäder prövas som ett av flera alternativ av att utveckla fastigheten. Under året har 53 nya seniorbostäder i Tensta färdigställts efter anpassning av en byggnad som tidigare innehöll servicehuslägenheter samt ytterligare 87 seniorbostäder efter ombyggnad av en befintlig fastighet i Fruängen.

Tre av markanvisningarna koncernen erhållit för nyproduktion av vård- och omsorgsboende innehåller även cirka 200 seniorbostäder. Inriktningsbeslut har fattats för två av projekten. Vidare pågår arbete med utveckling av två fastigheter med nyproduktion av cirka 170 seniorbostäder och utredningsbeslut har fattats i styrelsen. Ett flertal markanvisningsansökningar för ytterligare seniorbostäder har gjorts de senaste åren, varav en ytterligare under 2024.

Koncernen deltar i socialförvaltningens arbete med utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning. Markanvisning finns för två friliggande LSS i nyproduktion, och markanvisning har sökts för ett flertal ytterligare. Under året köpte koncernen tomträtten Hjälmfast 86, planen är att nyproducera ett nytt LSS boende på tomten. Koncernen har även fattat beslut om att köpa tomträtten Tjärdalen 7 i Hagsätra för att nyproducera LSS boende, köpet kommer att genomföras under 2025.

Koncernens investeringar i nyproduktion och ombyggnationer kommer öka de kommande åren.

Koncernen har ett samverkansavtal med Stockholms stad som styr uthyrningarna gällande intäkter och kostnader. Samverkansavtalet har stor påverkan på koncernens ekonomi då dessa uthyrningar utgör cirka 59 procent av koncernens hyresintäkt. Stadens förvaltningar och bolag hyr även andra lokaler av koncernen och totala hyresintäkten från staden utgör cirka 67 procent av Micacas fastighetsbestånd.

Nedgången i svensk ekonomi har påverkat bygg- och fastighetssektorn. För koncernen har det bland annat inneburit högre räntekostnader, sjunkande marknadsvärden på fastigheterna och högre byggkostnader. De finansiella kostnaderna är det som påverkar koncernens resultat mest när räntan ökar på grund av höjda marknadsräntor, vilket beror på en relativt hög skuldsättning. Under 2024 har fastigheternas marknadsvärden vänt uppåt igen, ökningen i byggkostnader har stannat av mot tidigare år men ligger kvar på de historiskt höga nivåerna. Koncernen är en långsiktig aktör och har kunnat fortskrida med planerade projekt under åren med en nedgång på marknaden, så det finns goda förutsättningar för att möta kommande behov för koncernens målgrupp.

Koncernen säkerställer att EU-förordningen om sanktioner mot Ryssland efterlevs av koncernen. Inga kopplingar har identifierats direkt eller indirekt till ryska medborgare, fysiska eller juridiska personer, enheter eller organ som är etablerade i Ryssland. Upphandlings- och avtalsmallarna är anpassade för att utesluta framtida kopplingar.

Micasa Fastigheter är en beställarorganisation som upphandlar all drift av fastigheterna. Vid upphandling av fastighetsdriften som genomfördes under 2021 delades fastigheterna in i tre

geografiska områden för att sprida risker och samtidigt ge fler företag möjlighet att lämna anbud, till skillnad från tidigare med endast en upphandlad aktör för hela fastighetsbeståndet. Det gjordes även en förändring från att ha varit en funktionsentreprenad till att istället bli en mer klassisk utförandeentreprenad. Under 2024 beslutades om att driftområde västerort tas över i egen regi från 1 oktober 2025, en förändring som förväntas ge stora besparingar i förlängningen trots omfattande arbetsinsats under 2025 för att få förändringen genomförd. Vidare förväntas övertagandet förbättra leveransnivån genom egen bemanning med ett tydligt ansvar för respektive fastighet samt närhet och tillhörighet till Micasas organisation. Koncernen bedömer även att långsiktighet i skötsel och underhållsplanering kommer att förbättras samt att kundnöjdheten bland koncernens hyresgäster kommer att öka genom fast och tätare bemanning, lägre personalomsättning samt möjlighet att kunna erbjuda utökad service för hyresgästerna.

### **Resultat koncernen**

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till -38 (-45) mnkr. Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår till -49 (-46) mnkr.

### **Fastighetsförvaltningens resultat i koncernen**

Nettoomsättningen för perioden uppgår till 1 175 (1 112) mnkr, varav hyresintäkterna utgör 1 145 (1 095) mnkr. Den högre omsättningen är en följd av indexhöjningar på lokalavtalen samt årlig förhandlad höjning avseende bostäderna. Projekt avseende seniorbostäder i fastigheterna Fruängsgården 1 och Stranninge 1 har färdigställts under året och hyrts ut vilket ökat intäkterna, vidare färdigställdes seniorbostäder i slutet av 2023 i fastigheten Köpenhamn 1 vilket ökar intäkterna.

Driftnettot uppgår till 443 (419) mnkr. Drift- och underhållskostnader uppgår till -671 (-637) mnkr och fastighetsskatt till -12 (-10) mnkr. Det högre driftnettot förklaras av högre intäktsnivå och lägre kostnader för underhåll. Koncernen har haft högre driftkostnader under året, en förklaring är att fler personer anställts för att kunna leverera enligt koncernens uppdrag. Kostnaderna har ökat för el och värme med anledning av högre priser, för vatten och avfall beror det främst på taxehöjningarna som har varit. Vidare har koncernen haft problem med flertalet sopsugsanläggningar som har inneburit annan hantering med separata hämtningar med mera.

### **Finansverksamhetens resultat i koncernen**

Finansnettot (ränteintäkter och övriga finansiella intäkter minus räntekostnader och övriga finansiella kostnader) uppgår till -144 (-103) mnkr. Den genomsnittliga räntan var 2,84 (2,20) procent.

### **Investeringar**

Årets investeringar uppgår till 685 (650) mnkr. Pågående ej avslutade projekt uppgår till 1 142 (862) mnkr. Under året avslutade projekt uppgår till 403 (204) mnkr.

### **Finansiell ställning i koncernen**

Koncernens egna kapital, inklusive 79,4 procent av obeskattade reserver, var den sista december 1 908 (1 957) mnkr. I förhållande till den totala balansomslutningen ger det en soliditet på 26 (28) procent. Fastighetsbeståndets värde har per årsskiftet värderats till 20 386 (16 672) mnkr. Med beaktande av fastigheternas övervärden minus uppskjuten skatt, blir den justerade soliditeten 69,2 (65,7) procent. Vid utgången av året var låneskulden 5 134 (4 716) mnkr. Skul-

den finansieras via Stockholms stads finansavdelning. Belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna var vid årets utgång 85 (79) procent. I förhållande till marknadsvärdet på fastigheterna var belåningsgraden 25 (28) procent.

### Flerårsöversikt koncernen

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, mnkr	1 175	1 112	1 043	1 049	1 112
Driftnetto, mnkr	443	419	422	482	515
Resultat efter finansnetto, mnkr	-38	-45	97	403	375
Realisationsvinster/förluster, mnkr	11	-	62	288	253
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	20 386	16 672	17 325	18 030	16 413
Bokfört värde fastigheter, mnkr	6 015	5 944	6 039	5 781	6 112
Avkastning på totalt kapital, %	1,5	0,9	2,0	6,6	6,3
Rörelseresultat i % av omsättning	9,0	5,2	12,7	40,0	37,2
Direktavkastning, %	2,2	2,5	2,4	2,7	3,1
Soliditet, %	25,6	27,7	29,6	29,3	24,0
Justerad soliditet, %	69,2	65,7	69,0	70,4	65,6

#### Nyckeltalsdefinitioner

*Avkastning på totalt kapital:* Rörelseresultat + finansiella kostnader i % av genomsnittlig balansomslutning

*Rörelseresultat i % av omsättning:* Resultat före finansiella kostnader, bokslutsdispositioner och skatt/nettoomsättningen

*Direktavkastning:* Driftnetto/marknadsvärdet

*Soliditet:* Eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver i % av totalt kapital (balansomslutning)

*Justerad soliditet:* Justerat eget kapital + övervärden fastigheter efter skatt i % av balansomslutning efter skatt.

### Påverkansfaktorer

Det är fortsatt stor efterfrågan på seniorbostäder vilket medfört att dessa lägenheter snabbt får ny hyresgäst när vakanser uppstår. Koncernen har ett stort antal projekt för seniorbostäder i gång som kommer färdigställas kommande år. Vid uthyrning av ett helt hus samtidigt behöver marknadsföring göras i god tid för att informera målgruppen vad som är på gång för att de ska kunna förbereda sig på att söka dessa bostäder. Det kan ta lite längre tid innan en nyskapad och ombyggd fastighet för seniorer är fullt uthyrd. Behovet av bostäder för svaga grupper på bostadsmarknaden kvarstår.

Enligt den prognos som äldreförvaltningen tagit fram har staden ett visst överskott av vård- och omsorgsboendeplatser för tillfället. Micasa Fastigheter hjälper stadens verksamheter att effektivisera sina lokaler genom att ta tillbaka lokaler som staden inte har behov av längre. Dessa fastigheter prövas att anpassas till seniorbostäder eller möjliggör uthyrning för svaga grupper på bostadsmarknaden. Behovsprognoserna visar på att från 2033 och framåt behöver dagens befintliga utbud av vård- och omsorgsboenden kompletteras med nyproduktion eller omstrukturering av befintliga byggnader till denna boendekategori. En riktlinje vid framtagandet av dessa prognoser är att Micasa Fastigheter ska tillhandahålla 60 procent av fastigheterna för ändamålet. Micasa Fastigheter kommer att möta det kommande behovet med nyproduktion och anpassningar av det befintliga fastighetsbeståndet. Risken för vakanser i bostäder och lokaler bedöms vara mycket låg.



### *Fastighetskostnader*

Förändringar i avgifter, taxor eller skatter har en direkt inverkan på koncernens ekonomiska resultat. Oron i omvärlden har även gjort att koncernens kostnadsutveckling för drift och skötsel påverkas. Kostnad för avfall och vatten kommer bli betydligt högre än den allmänna kostnadsutvecklingen enligt de aviserade taxehöjningarna. Värmekostnaderna ökar också mer än den allmänna kostnadsutvecklingen. Förändrade tomträttsavgälder kommer att påverka resultatet negativt under kommande år, dock kommer de nya avgälderna att ökas successivt då det sker viss intrappning av avgälderna samt att avtalen löper ut olika år.

### *Finansiella kostnader*

Koncernen har en hög belåningsgrad och är därmed extra känslig för ränteförändringar. Ränteläget har en stor påverkan på koncernens finansiella kostnader. En förändring av räntan med en procentenhet motsvarar ökade räntekostnader med cirka 53 mnkr. All finansiering sker via Stockholms stad. Under 2024 har räntorna ökat ytterligare, prognosen för kommande års räntenivåer visar en mer utjämnad nivå. En förbättrad konjunktur kommer ge sjunkande räntor men det finns en fördröjning i och med lånens löptider.

### *Förändrade legala förutsättningar*

Om det skulle ske förändring av arbetsmiljörégler avseende de verksamheter som bedrivs i koncernens fastigheter kan det medföra ett betydande behov av ombyggnad och i vissa fall att fastigheter inte längre kan användas för avsett ändamål.

### *Investeringsrisker*

Investeringsverksamheten i koncernen är en viktig del i att behålla fastigheterna i bra skick genom underhåll och vidareutveckling av dessa. Flera stora upprustningar gör att investeringsvolymen kommer vara högre ett antal år tills underhållet är åtgärdat. Ur ett långsiktigt perspektiv kommer dessa projekt vara till stor nytta för koncernen samt för stockholmarna. De stora projekten kommer under ett antal år vara betungande för koncernens ekonomi och resultatnivån kommer vara lägre än tidigare. Utvecklingen följs noggrant och planering pågår för att hantera situationen så bra som möjligt ur ett ekonomiskt perspektiv. Nyproduktion är också en viktig del där de framtida ambitionerna numera är högt ställda. Det har varit en period med ökande byggpriser på marknaden och den fortsatta utvecklingen av dessa är osäker. Koncernen hanterar detta vid upphandling genom att erbjuda projekt och modell för hur dessa ska bedrivas, som kan attrahera marknaden även i en period som präglas av högre osäkerhet. De större projekten påverkar koncernens totala investeringsvolym mycket. Blir det förändrade förutsättningar i projekten påverkar det investeringsvolymen och blir det förändrade tidplaner kan det innebära att investeringarna skjuts framåt i tiden. Oron på marknaden gör att marknadsvärderingen av fastigheterna är lägre, under året har trenden vänt vilket lett till högre marknadsvärden. Investeringsanalyserna som underlag för beslut hanterar effekten av förändringar på marknaden. I förlängningen kan det bli svårare att genomföra projekten om marknadsvärdena sjunker samtidigt som produktionskostnaderna är högre. En annan effekt som oron på marknaden bidrar till är att vissa aktörer inom byggbranschen får det ekonomiskt tufft och konkurserna ökar. Koncernen utvärderar de aktörer som tecknas avtal med för att vara ekonomiskt stabila, dock kan underentreprenörer med flera få det ekonomiskt svårt vilket skulle kunna påverka byggprojekten.

## **Utsikter 2025**

Koncernen kommer under 2025 fortsätta att arbeta utifrån stadens äldreboendeplan avseende utbyggnad av vård- och omsorgsboende och plan för utbyggnad av seniorbostäder. Projektportföljen innehåller nyproduktion, större totalupprustningar, hyresgästpassningar, drifttekniska upprustningar och underhåll. Koncernens ökade volym av ombyggnationer kommer att innebära viss påverkan på vakansnivåer då fastigheterna är tomställda under ombyggnadsskedet. Bland annat fortgår arbete med projekt i sju fastigheter för anpassning till seniorbostäder. Anpassningarna planeras ge ett tillskott på drygt 700 lägenheter, drygt 500 av dessa beräknas vara

färdigställda under 2025 och 2026. Information och marknadsföring av seniorbostäder som boendeform kommer att fortgå och behöva intensifieras med anledning av den stora utökningen av seniorbostäder under de kommande åren. Utöver det arbetar koncernen vidare med att tillskapa fler friliggande LSS-boenden och gruppboenden utifrån stadens behov.

Flertalet av koncernens fastigheter behöver större underhållsinsatser som kräver evakueringar inom de närmaste åren. En fastighetsutvecklingsplan är framtagande för att kunna hantera denna utmaning. Arbetet görs ur ett stadsövergripande perspektiv och samspelar med stadens äldreboendeplan och den nyproduktion som är planerad. Planen belyser vilka totalupprustningar som krävs i de fastigheter som staden långsiktigt har behov av.

Koncernens huvudsakliga uppgift är att tillhandahålla välskötta, trygga och tillgängliga bostäder till stadens äldre och personer med funktionsnedsättning, samt till av staden prioriterade grupper. Koncernen kommer att fortsätta arbeta för att öka tryggheten i och runt byggnaderna med bland annat trygghetsinventeringar och översyn av skalskydd. Insatser kommer även göras för att stärka fastigheternas beredskap för klimatförändringar med extrema värmeböljor, kyla och skyfall. Utredningar tillsammans med expertis och omvärldsbevakning skapar översyn av behovet av reservkraft, energilagring och smarta passiva byggkomponenter för stabil och förutsägbart klimatskydd i byggnader och dagvattenhantering inom kvarteret.

Koncernen kommer arbeta vidare med att minska energianvändning och öka andelen förnyelsebar energi genom att installera nya solcellsanläggningar. Vidare fortsätter arbetet med cirku­lärt byggande i sju ombyggnadsprojekt och ett nybyggnadsprojekt, antalet ökar i och med kommande projekt som startas. Pilotprojektet inom området i fastigheten Edö 1 i Farsta kommer att slutföras under 2025.

Stor del av koncernens fastigheter hyrs ut till staden. Samverkansavtalet mellan Micasa och Stockholms stad är styrande för hur hyresavtalen ska utformas och hyran sättas. Micasa Fastigheter ska drivas affärsmässigt samtidigt som koncernen ska hjälpa staden med att hålla lokal­kostnaderna nere. Samverkansavtalet kommer att ses över för att möjliggöra genomförandet av kommande investeringar och underhåll.

Som beställarorganisation är det viktigt att uppföljningen av upphandlade avtal görs samt kontroll av leverantörernas utförda arbeten. Utveckling av avtalsuppföljning och avtalsförvaltning kommer att fortsätta under året för att ytterligare stärka arbetet kring koncernens upphandlade avtal.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står enligt balansräkningen:

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanserade vinstmedel	1 502 031 997		
Årets resultat	-68 306 549	I ny räkning balanseras	1 433 725 448
	1 433 725 448		1 433 725 448

Vad beträffar moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat och balansräkningar med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

### Micasa Fastigheter i Stockholm AB

BELOPP, tkr	1/1 - 31/12	Not	Koncernen		Moderbolaget	
			2024	2023	2024	2023
Hysesintäkter		5,6	1 144 566	1 094 805	1 144 566	1 094 805
Övriga förvaltningsintäkter		6	<u>30 657</u>	<u>16 817</u>	<u>30 657</u>	<u>16 817</u>
<b>Nettoomsättning</b>			<b>1 175 223</b>	<b>1 111 622</b>	<b>1 175 223</b>	<b>1 111 622</b>
<b>Fastighetskostnader</b>						
Drift		7	-543 181	-498 599	-543 180	-498 599
Underhåll			-127 724	-138 282	-127 724	-138 282
Tomträttsavgälder		8	-49 016	-45 010	-49 016	-45 010
Fastighetsskatt			<u>-12 053</u>	<u>-10 414</u>	<u>-12 053</u>	<u>-10 414</u>
<b>Driftnetto</b>			<b>443 249</b>	<b>419 317</b>	<b>443 250</b>	<b>419 317</b>
Av- och nedskrivningar		9	<u>-310 053</u>	<u>-307 093</u>	<u>-310 053</u>	<u>-307 093</u>
<b>Summa fastighetskostnader</b>			<b>-1 042 027</b>	<b>-999 398</b>	<b>-1 042 026</b>	<b>-999 398</b>
<b>Bruttoresultat</b>			<b>133 196</b>	<b>112 224</b>	<b>133 197</b>	<b>112 224</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader		10	-33 595	-53 530	-33 595	-53 530
Försäljning, utrangering fastigheter o inventarier		11	6 482	-722	6 482	-672
<b>Rörelseresultat</b>		12, 13	<b>106 083</b>	<b>57 972</b>	<b>106 084</b>	<b>58 022</b>
Övriga ränteintäkter o liknande resultatposter		14	1 482	1 374	1 482	1 374
Räntekostnader och liknande resultatposter		15	<u>-145 652</u>	<u>-104 634</u>	<u>-154 670</u>	<u>-111 484</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			<b>-38 087</b>	<b>-45 288</b>	<b>-47 104</b>	<b>-52 088</b>
Förändring periodiseringsfond			-	-	-	41 822
Koncernbidrag			-	-	9 016	6 853
Överavskrivning			-	-	<u>-24 853</u>	<u>-21 108</u>
<b>Resultat före skatt</b>			<b>-38 087</b>	<b>-45 288</b>	<b>-62 941</b>	<b>-24 521</b>
Skatter		16	<u>-10 486</u>	<u>-737</u>	<u>-5 366</u>	<u>-5 004</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		1,2,3, 4	<b>-48 573</b>	<b>-46 025</b>	<b>-68 307</b>	<b>-29 525</b>

## BALANSRÄKNING

### Micasa Fastigheter i Stockholm AB

TILLGÅNGAR, tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Förvaltningsfastigheter	17	6 170 276	6 086 897	6 170 276	6 086 897
Inventarier	18	13 842	10 663	13 842	10 663
Pågående ny- och ombyggnader	19	1 141 696	861 857	1 141 696	861 857
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Aktier och andelar dotterbolag	20	-	-	25	25
Uppskjuten skattefordran	21	45 401	17 645	45 401	17 645
Andra långfristiga fordringar	22	<u>550</u>	<u>197</u>	<u>550</u>	<u>197</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 371 765</b>	<b>6 977 259</b>	<b>7 371 790</b>	<b>6 977 284</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Hyses- och kundfordringar		11 926	-90	11 926	-90
Skattefordran		67 916	69 563	67 916	69 563
Övriga fordringar		22 420	21 820	22 420	21 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	<u>3 826</u>	<u>2 993</u>	<u>3 826</u>	<u>2 993</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>106 088</b>	<b>94 286</b>	<b>106 088</b>	<b>94 286</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	1,2,3	<b>7 477 853</b>	<b>7 071 545</b>	<b>7 477 878</b>	<b>7 071 570</b>

## BALANSRÄKNING

### Micasa Fastigheter i Stockholm AB

EGET KAPITAL OCH SKULDER, tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Bundet eget kapital</b>					
Aktiekapital		15 000	15 000	15 000	15 000
Reservfond		14 900	14 900	14 900	14 900
<b>Fritt eget kapital</b>					
Balanserat resultat		1 926 926	1 972 951	1 502 033	1 531 558
Årets resultat		<u>-48 573</u>	<u>-46 025</u>	<u>-68 307</u>	<u>-29 525</u>
<b>Summa eget kapital</b>	24	<b>1 908 253</b>	<b>1 956 826</b>	<b>1 463 626</b>	<b>1 531 933</b>
<b>Obeskattade reserver</b>					
Överavskrivning		=	=	<u>75 274</u>	<u>50 422</u>
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75 274</b>	<b>50 422</b>
<b>Avsättningar</b>					
Pensionseskuld VD	25	4 780	4 415	4 780	4 415
<b>Summa avsättningar</b>		<b><u>4 780</u></b>	<b><u>4 415</u></b>	<b><u>4 780</u></b>	<b><u>4 415</u></b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Uppskjuten skatteskuld	26	48 956	10 715	33 450	328
Finansiell leasing	27	<u>1 012</u>	<u>1 343</u>	<u>1 012</u>	<u>1 343</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 968</b>	<b>12 058</b>	<b>34 462</b>	<b>1 671</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Checkräkningsskuld koncernkonto		5 133 595	4 715 571	5 527 496	5 107 309
Leverantörsskulder		121 609	142 912	121 609	142 912
Skulder till koncernföretag		160 976	171 538	151 959	164 683
Övriga kortfristiga skulder		14 757	13 237	14 757	13 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	<u>83 915</u>	<u>54 988</u>	<u>83 915</u>	<u>54 988</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 514 852</b>	<b>5 098 246</b>	<b>5 899 736</b>	<b>5 483 129</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	1,2,3	<b>7 477 853</b>	<b>7 071 545</b>	<b>7 477 878</b>	<b>7 071 570</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

### Micasa Fastigheter i Stockholm AB

BELOPP, tkr	1/1-31/12	Not	Koncernen		Moderbolaget	
			2024	2023	2024	2023
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>						
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		14, 15	-38 087	-45 288	-47 105	-52 088
Avsättningar			364	270	364	270
Förändring semesterlöneskuld			696	417	696	417
Avskrivningar anläggningstillgångar		9	310 053	307 093	310 053	307 093
Reavinst försäljning av materiella anläggningstillgångar		11	-11 545	-	-11 545	-
Utrangering materiella anläggningstillgångar		11	4 703	807	4 703	807
Betald inkomstskatt			1 647	134	1 647	300
<b>Kassaflöde från löp verksamhet före för rörelsekap</b>			<b>267 831</b>	<b>263 433</b>	<b>258 813</b>	<b>256 799</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>						
Förändring kortfristiga fordringar			-13 450	41 939	-13 448	41 939
Förändring kortfristiga skulder			415 911	344 563	418 074	349 516
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			<b>670 292</b>	<b>649 935</b>	<b>663 439</b>	<b>648 254</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>						
Investering i maskiner och inventarier		18	-1 587	-296	-1 587	-296
Investering i förvaltningsfastigheter		17	-23	-	-23	-
Investering i pågående nyanläggningar		19	-683 280	-653 288	-683 280	-653 288
Erhållen likvid vid försäljning av materiella anl. tillgångar		11	15 075	-	15 075	-
Försäljningskostnader		11	-360	-	-360	-
Kostnadsförda investeringar		19	-	3 696	-	3 696
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			<b>-670 175</b>	<b>-649 888</b>	<b>-670 175</b>	<b>-649 888</b>
Förändring långfristiga fordringar		22	-353	192	-353	192
Amortering finansiell leasing		27	181	-171	181	-171
Kortfristig del av långfristig skuld		27	55	-68	55	-68
Erhållna koncernbidrag			-	-	6 853	1 681
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			<b>-117</b>	<b>-47</b>	<b>6 736</b>	<b>1 634</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början			0	0	0	0
Likvida medel vid årets slut			0	0	0	0

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

### Micasa Fastigheter i Stockholm AB

#### KONCERNEN

<b>BELOPP, tkr</b>	<u>Aktiekapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa</u>
Ingående balans per 1 januari 2023	15 000	14 900	1 972 951	2 002 851
Årets resultat			-46 025	-46 025
Utgående balans per 31 december 2023	15 000	14 900	1 926 926	1 956 826

<b>BELOPP, tkr</b>	<u>Aktiekapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa</u>
Ingående balans per 1 januari 2024	15 000	14 900	1 926 926	1 956 826
Årets resultat			-48 573	-48 573
Utgående balans per 31 december 2024	15 000	14 900	1 878 353	1 908 253

Antal aktier uppgår till 150 000 med kvotvärde 100 kr

#### MODERBOLAGET

<b>BELOPP, tkr</b>	<u>Aktiekapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa</u>
Ingående balans per 1 januari 2023	15 000	14 900	1 531 558	1 561 458
Årets resultat			-29 525	-29 525
Utgående balans per 31 december 2023	15 000	14 900	1 502 033	1 531 933

<b>BELOPP, tkr</b>	<u>Aktiekapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa</u>
Ingående balans per 1 januari 2024	15 000	14 900	1 502 033	1 531 933
Årets resultat			-68 307	-68 307
Utgående balans per 31 december 2024	15 000	14 900	1 433 726	1 463 626

## **Micasa Fastigheter i Stockholm AB**

**NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)**

### **Noter med redovisningsprinciper med redovisningsprinciper**

#### **NOT 1**

##### **ALLMÄN INFORMATION**

Moderbolaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB, organisationsnummer 556581-7870, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 1298, 164 29 Kista. Micasa Fastigheter i Stockholm AB upprättar koncernredovisning.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, org.nr 556415-1727, med säte i Stockholm. Koncernredovisning för den största koncern som Micasa Fastigheter i Stockholm AB ingår i upprättas av Stockholms Stadshus AB.

Moderbolaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB har ett helägt dotterbolag, Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, org nr 559255-4025. Dotterbolaget är av administrativ karaktär utan anställda. Om inget annat anges avses hela koncernen Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Koncernens redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

#### **NOT 2**

##### **REDOVISNINGSPRINCIPER OCH VÄRDERINGSPRINCIPER**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3").

El- och värmekostnader samt reparationskostnader från koncernens driftleverantörer periodiseras inte utan tas i den period fakturan inkommer. Kostnaden mellan december och januari skiljer sig inte väsentligt.

##### **Koncernredovisning**

Koncernredovisningen omfattar Micasa Fastigheter och samtliga bolag där moderbolaget vid årsskiftet direkt eller indirekt innehade mer än 50 procent av röstetalet.

Micasa Fastigheters koncernredovisning upprättas enligt förvärvsmetoden. Det innebär att anskaffningsvärdet för aktier i dotterbolag elimineras mot det egna kapitalet som fanns i respektive bolag vid förvärvstillfället. Dotterbolagens intjänade vinstmedel inräknas i koncernens egna kapital endast till den del de intjänats efter den tidpunkt då dotterbolaget förvärvades. I koncernredovisningen behandlas obeskattade reserver till en del som uppskjuten skatteskuld och en del som bundet eget kapital. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för aktier och dotterbolagens egna kapital redovisas som övervärden på byggnader och mark.

Vid upprättandet av förvärvsanalys vid bolagsförvärv beaktas skatteeffekter avseende skillnaden mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde samt underskottsavdrag hänförliga till det förvärvade bolaget. Skatteeffekterna redovisas som uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld.



## **Micasa Fastigheter i Stockholm AB**

### **NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)**

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan bolag i koncernen liksom sammanhängande orealiserade vinster och förluster elimineras i sin helhet.

#### **Intäkter**

Intäkterna består i huvudsak av hyresintäkter.

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottsbetalade hyresintäkter redovisas som förutbetald intäkt. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

#### **Leasingavtal**

Följande typer av leasingavtal finns;

Avtal gällande bilar redovisas som finansiella leasingavtal vilket innebär att de kapitaliseras.

Tomträtter, tomträttsavgäld är den avgift koncernen betalar årligen för rätten att använda kommunal mark.

#### **Låneutgifter (Räntor etc)**

Räntekostnader redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

#### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

#### **Pensioner**

Koncernen följer pensions- och försäkringsavtalet KAP-KL och AKAP-KR. Detta är en avgifts- samt förmånsbestämd ålderspension.

För avgiftsbestämda planer betalar koncernen fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

## **Micasa Fastigheter i Stockholm AB**

### **NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)**

Vid förmånsbestämda pensionsplaner står koncernen i allt väsentligt riskerna för att ersättningarna kommer att kosta mer än förväntat och att avkastningen på relaterade tillgångar kommer att avvika från förväntningarna. De förmånsbestämda pensionsplaner som finns innebär att pensionspremier betalas till SPP, varpå dessa redovisas som avgiftsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler.

Till VD utgår, utöver ovanstående, en särskild avgiftsbestämd chefs pension i enlighet med Stockholms stads regler.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### **Inkomstskatter**

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

#### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

#### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur koncernen, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

## **Micasa Fastigheter i Stockholm AB**

### **NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)**

#### **Aktuell och uppskjuten skatt för perioden**

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla bolaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Enligt K3 17.24 får materiella anläggningstillgångar som är av mindre värde eller kan antas ha en ekonomisk livslängd på högst tre år redovisas som kostnad vid det första redovisningstillfället förutsatt att det kan göra motsvarande avdrag enligt Inkomstskattelagen.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

## Micasa Fastigheter i Stockholm AB

### NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)

#### Byggnader (antal år)

	Bostads- och kontors- fastigheter	Vård-, gruppbo- stads-, vårdcentrals-, skol- och förskolefastigheter
Markanläggning:	20	20
Stomme:	100	50
Tak:	40	30
Fasad:	40/60 (60 år stenfasad)	30
Fönster:	50	20
Badrum:	40	15
Lägenhet:	25	20
Övrigt:	25	10
Rör:	50	20
Vent inkl styr:	30	20
El:	50	20
Hiss:	40	15
Hg-anpassn. lokal:	Enl kontrakt	

Maskiner och andra tekniska anläggningar: 3 år

Inventarier, verktyg och installationer: 5 till 20 år

Nyttjandeperioden för mark och konst är obegränsad och skrivs därför inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Vid ändrad bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde.

Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

#### Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

## **Micasa Fastigheter i Stockholm AB**

### **NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)**

### **Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

De redovisade värdena på tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Samtliga värderingar utförs objektvis. Värderingarna har utförts i enlighet med IVS (International Valuation Standards) och RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors) värderingsstandard. Värderingarna utförs av oberoende extern värderare så som definierad i RICS Red Book.

Vid varje balansdag gör koncernen en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

### **Fordringar, skulder och avsättningar**

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

### **Eventualförpliktelse**

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom koncernens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Eventualförpliktelser redovisas i not.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

## **Micasa Fastigheter i Stockholm AB**

### **NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)**

#### **NOT 3**

##### **HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

Koncernen fattade under 2024 beslut om att köpa tomträtten Tjärdalen 7 i Hagsätra för att nyproducera LSS boende. Köpet genomfördes 2025-01-02. Köpeskillingen var 129 tkr. VD kommer att gå i pension sista februari 2025.

#### **NOT 4**

##### **UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR**

Koncernen har, genom det externa värderingsinstitutet Newsec, låtit externvärdera fastighetsbeståndet med årsskiftet 2024/2025 som värdetidpunkt. Samtliga värderingar utfördes objektvis. Värderingarna genomfördes genom ortprismetoden och avkastningsmetoden där det slutliga resultatet är en samlad bedömning av dessa metoder. Det åsatta totala långsiktiga direktavkastningskravet bedöms ligga mellan 3,0 och 6,1 procent. Det totala värdet bedömdes uppgå till 20 386 (16 672) mnkr.

##### **Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar**

Vid förmånsbestämda pensionsplaner står koncernen i allt väsentligt riskerna för att ersättningarna kommer att kosta mer än förväntat och att avkastningen på relaterade tillgångar kommer att avvika från förväntningarna.

<b>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>

**NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)****NOT 5**

## LEASING HYRESAVTAL

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal

Förfaller till betalning inom ett år	997 738	946 937	997 738	946 937
Förfaller senare än ett men inom fem år	3 161 265	3 095 518	3 161 265	3 095 518
Förfaller till betalning senare än fem år	6 171 599	<u>7 010 458</u>	<u>6 171 599</u>	<u>7 010 458</u>
<b>Summa leasing</b>	<b>10 330 602</b>	<b>11 052 913</b>	<b>10 330 602</b>	<b>11 052 913</b>
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	1 135 240	1 085 352	1 135 240	1 085 352

Siffrorna är i 2024 års nivå. Cirka 65 procent av hyreskontrakten hyrs av stadens förvaltningar och merparten av dessa är på 20-åriga kontrakt, inklusive blockförhyrda bostäder.

Bostäder som hyrs direkt av den boende förutsätts kunna lämnas efter tre månader.

**NOT 6**

## NETTOOMSÄTTNING

**Hyresintäkter**

Bostäder	556 242	518 609	556 242	518 609
Lokaler	672 307	661 814	672 307	661 814
Bilplatser m m	<u>1 092</u>	<u>1 092</u>	<u>1 092</u>	<u>1 092</u>
	1 229 641	1 181 515	1 229 641	1 181 515
Avgår outhyrt inklusive ytor under ombyggnad				
Bostäder	-38 376	-34 029	-38 376	-34 029
Lokaler	-46 639	-52 621	-46 639	-52 621
Bilplatser m m	<u>-60</u>	<u>-60</u>	<u>-60</u>	<u>-60</u>
	-85 075	-86 710	-85 075	-86 710
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>1 144 566</b>	<b>1 094 805</b>	<b>1 144 566</b>	<b>1 094 805</b>
Övriga förvaltningsintäkter	30 657	16 817	30 657	16 817
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 175 223</b>	<b>1 111 622</b>	<b>1 175 223</b>	<b>1 111 622</b>

**NOT 7**

## DRIFT

Fastighetsskötsel	-94 095	-96 037	-94 095	-96 037
Reparationer	-108 858	-117 138	-108 858	-117 138
Taxebundna kostnader				
- Vatten	-20 761	-17 188	-20 761	-17 188
- El/Gas	-47 516	-43 540	-47 516	-43 540
- Sophantering	-27 749	-23 577	-27 749	-23 577
- Uppvärmning	-78 602	-72 280	-78 602	-72 280
Lokala administrationskostnader	-134 378	-99 412	-134 378	-99 412
Övriga driftkostnader	-31 221	<u>-29 427</u>	<u>-31 221</u>	<u>-29 427</u>
<b>Summa drift</b>	<b>-543 180</b>	<b>-498 599</b>	<b>-543 180</b>	<b>-498 599</b>

<b>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>

**NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)**

#### NOT 8

##### AVTALADE FRAMTIDA TOMRÄTTSAVGÄLDER

Förfaller till betalning inom ett år	53 378	42 526	53 378	42 526
Förfaller senare än ett men inom fem år	246 038	132 552	246 038	132 552
Förfaller till betalning senare än fem år	<u>210 472</u>	<u>54 813</u>	<u>210 472</u>	<u>54 813</u>
<b>Summa tomträttsavgälder</b>	<b>509 888</b>	<b>229 891</b>	<b>509 888</b>	<b>229 891</b>

Tomträttsavgäld för 2024 var 49 016 (45 010). Tomträttsavgäld är en avgift koncernen betalar årligen för rätten att använda kommunal mark. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Vid 2024 års utgång hade Micasa Fastigheter 80 (80) fastigheter upplåtna med tomträtt. En stor andel av befintliga tomträttsavtal förföll 2024 och nya upprättades.

#### NOT 9

##### AV- OCH NEDSKRIVNINGAR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

###### Avskrivningar enligt plan per tillgång

Byggnader	-298 667	-295 860	-298 667	-295 860
Inventarier	-11 206	-11 062	-11 206	-11 062
Leasing fordon	-180	<u>-171</u>	<u>-180</u>	<u>-171</u>
<b>Summa avskrivningar enligt plan per tillgång</b>	<b>-310 053</b>	<b>-307 093</b>	<b>-310 053</b>	<b>-307 093</b>

###### Avskrivningar enligt plan per funktion

Fastighetskostnader	-309 638	-306 741	-309 638	-306 741
Centrala administrationskostnader	-83	-123	-83	-123
Lokala administrationskostnader	-332	-229	-332	-229
<b>Summa avskrivningar enligt plan per funktion</b>	<b>-310 053</b>	<b>-307 093</b>	<b>-310 053</b>	<b>-307 093</b>
<b>Summa av- och nedskrivningar per funktion</b>	<b>-310 053</b>	<b>-307 093</b>	<b>-310 053</b>	<b>-307 093</b>

#### NOT 10

##### CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Personalkostnader	-26 248	-39 073	-26 248	-39 073
Övrigt	<u>-7 346</u>	<u>-14 456</u>	<u>-7 346</u>	<u>-14 456</u>
<b>Summa centrala administrationskostnader</b>	<b>-33 595</b>	<b>-53 530</b>	<b>-33 595</b>	<b>-53 530</b>

Översyn av andel centrala kostnader har setts över på grund av fler antal anställda de senaste åren.



<b>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
<b>NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>

**NOT 11**

## FÖRSÄLJNING, UTRANGERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Försäljningspris	15 075	-50	15 075	-
Försäljningskostnader	-360	-	-360	-
Bokfört värde	-3 530	-	-3 530	-
Utrangeringar	<u>-4 703</u>	<u>-781</u>	-4 703	<u>-781</u>
<b>Summa försäljning och utrangeringar förvaltningsfastigheter</b>	<b>6 482</b>	<b>-831</b>	<b>6 482</b>	<b>-781</b>

## FÖRSÄLJNING, UTRANGERING AV INVENTARIER

Försäljningspris	-	134	-	134
Bokfört värde	-	-	-	-
Utrangeringar	-	<u>-25</u>	-	<u>-25</u>
<b>Summa försäljning och utrangeringar inventarier</b>	<b>0</b>	<b>109</b>	<b>0</b>	<b>109</b>

**NOT 12:1**

## ANTAL ANSTÄLLDA

Antal anställda	142	129	142	129
- varav män	58	55	58	55
- varav kvinnor	84	74	84	74

**NOT 12:2**

## LÖNER OCH SOCIALA KOSTNADER ANSTÄLLDA

Löner och andra ersättningar	-89 005	-75 079	-89 005	-75 079
Sociala kostnader	-50 482	-42 483	-50 482	-42 483
- varav pensionskostnader	-18 179	-14 911	-18 179	-14 911

**NOT 12:3**

## LÖNER FÖRDELADE MELLAN LEDNING OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

Styrelse och VD	-1 818	-1 763	-1 818	-1 763
Övriga anställda	-87 238	-72 616	-87 238	-72 616

**Styrelse**

Till styrelseledamöter utgick ett arvode om totalt 333 (336) tkr.

**Verkställande direktör**

Till VD har under året utgått lön med 1 818 tkr. Vid uppsägning av anställningsavtalet gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Om uppsägningen sker från moderbolagets sida utgår ett vederlag. Det ska motsvara antalet månader som anställningen som VD pågått vid tidpunkten för uppsägning, dock maximalt 24 månadslöner inklusive uppsägningstid. Av moderbolagets pensionskostnader inklusive löneskatter utgör VD:s andel 1 295 tkr. Pension utgår enligt KAP-KL kompletterad med avgiftsbaserad chefs pension vilken redovisas i balansräkningen under avsättningar. För övriga ledande befattningshavare följer uppsägningstider gällande kollektivavtal. Pensioner utgår enligt allmän pensionsplan från 65 års ålder.

<b>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
<b>NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>

Micasa Fastigheter följer pensions- och försäkringsavtalet KAP-KL och AKAP-KR. AKAP-KR är en avgifts- samt förmånsbestämd ålderspension. Betalningar görs löpande till avgiftsbestämd ålderspension med 4,5 procent av lönesumman upp till 30 inkomstbasbelopp. På lönedelar över 7,5 inkomstbasbelopp görs även en betalning till förmånsbestämd ålderspension. AKAP-KR är en avgiftsbestämd ålderspension. Betalningar görs löpande med 6 procent upp till 7,5 inkomstbasbelopp och 31,5 procent av lönen över det, upp till 30 inkomstbasbelopp. Pensionskostnaderna belastar resultaträkningen i den takt de intjänas.

**NOT 12:4**

KÖNSFÖRDELNING INOM FÖRETAGSLEDNING OCH STYRELSE	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
	<u>Kvinnor</u>	<u>Kvinnor</u>	<u>Kvinnor</u>	<u>Kvinnor</u>
Styrelse ordinarie ledamöter	71%	57%	71%	57%
Styrelsesuppleanter	20%	40%	20%	40%
Övriga ledande befattningshavare	50%	50%	50%	50%

**NOT 12:5****ERSÄTTNING TILL REVISORER**

Arvode för revision E&Y	-612	-592	-612	-592
Revision, RISE Research Institutes of Sweden AB	-61	-99	-61	-99
Förtroendevalda revisorer	-25	-22	-25	-22
Skatterådgivning	-	-209	-	-209

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen.

Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

**Not 13****UPPGIFT OM INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM SAMMA KONCERN**

Inköp koncern Stadshus AB	-48 141	-38 020	-48 141	-38 020
Inköp Stockholms stad	<u>-53 300</u>	<u>-49 098</u>	<u>-53 300</u>	<u>-49 098</u>
<b>Summa inköp</b>	<b>-101 441</b>	<b>-87 118</b>	<b>-101 441</b>	<b>-87 118</b>
Försäljning koncern Stadshus AB	12 755	11 405	12 755	11 405
Försäljning Stockholms Stad	<u>760 254</u>	<u>723 718</u>	<u>760 254</u>	<u>723 718</u>
<b>Summa försäljning</b>	<b>773 009</b>	<b>735 123</b>	<b>773 009</b>	<b>735 123</b>

**NOT 14****RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

Ränteintäkter övriga	1 482	1 374	1 482	1 374
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 482</b>	<b>1 374</b>	<b>1 482</b>	<b>1 374</b>

<b>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)</b>				
<b>NOT 15</b>				
<b>RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>				
Räntekostnader	-145 652	-104 634	-154 670	-111 484
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-145 652</b>	<b>-104 634</b>	<b>-154 670</b>	<b>-111 484</b>
<b>NOT 16</b>				
<b>SKATTER</b>				
Aktuell skatt	0	0	0	0
Justering hänförliga till tidigare år	-	118	-	118
Uppskjuten skatt	-10 486	619	-5 366	-5 122
<b>Summa skatter</b>	<b>-10 486</b>	<b>737</b>	<b>-5 366</b>	<b>-5 004</b>
Resultat före skatt	-38 087	-45 288	-62 947	-24 521
Skatt enligt gällande skattesats	7 846	9 329	12 967	5 051
Skattefri försäljning fastigheter	-	-10	-	-
Skatteeffekt av intäkter som inte är skattepliktiga	294	269	294	269
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	-20 140	-10 505	-20 140	-10 505
Skatteeffekt periodiseringsfond, schablonintäkt och faktor p-fond	-	-	-	-695
Skillnader skatte och bokförmässig effekt, fastighetsförsäljningar	-359	-	-359	-
Övriga effekter förändring temporära skillnader	1 873	1 536	1 872	758
Aktuell skatt tidigare perioder	-	118	-	118
<b>Summa skatt</b>	<b>-10 486</b>	<b>737</b>	<b>-5 366</b>	<b>-5 004</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>-28%</b>	<b>2%</b>	<b>-9%</b>	<b>-20%</b>
<b>NOT 17</b>				
<b>FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</b>				
<b>Byggnader</b>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	9 544 336	9 344 777	9 544 336	9 344 777
Nyanskaffningar under året	23	-	23	-
Överfört från produktion	378 763	201 143	378 763	201 143
Försäljningar och utrangeringar	-14 910	-1 584	-14 910	-1 584
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 908 212	9 544 336	9 908 212	9 544 336
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 916 750	-3 621 692	-3 916 750	-3 621 692
Årets avskrivning enligt plan	-298 667	-295 860	-298 667	-295 860
Försäljningar och utrangeringar	6 677	802	6 677	802
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 208 740	-3 916 750	-4 208 740	-3 916 750
<b>Utgående bokfört värde byggnader</b>	<b>5 699 472</b>	<b>5 627 586</b>	<b>5 699 472</b>	<b>5 627 586</b>
Taxeringsvärde byggnader	2 588 289	2 371 694	2 588 289	2 371 694

<b>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)</b>				
<b>Byggnadsinventarier</b>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	198 825	197 365	198 825	197 365
Nyanskaffningar under året	583	-	583	-
Överfört från produktion	20 870	1 460	20 870	1 460
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	220 278	198 825	220 278	198 825
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-58 669	-49 333	-58 669	-49 333
Årets avskrivning enligt plan	-9 370	-9 336	-9 370	-9 336
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 039	-58 669	-68 039	-58 669
<b>Utgående bokfört värde byggnadsinventarier</b>	<b>152 239</b>	<b>140 156</b>	<b>152 239</b>	<b>140 156</b>
<b>Markinventarier</b>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7 862	7 862	7 862	7 862
Nyanskaffningar under året	-	-	-	-
Överfört från produktion	1 010	-	1 010	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 872	7 862	8 872	7 862
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 697	-3 152	-4 697	-3 152
Årets avskrivning enligt plan	-1 600	-1 545	-1 600	-1 545
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 297	-4 697	-6 297	-4 697
<b>Utgående bokfört värde markinventarier</b>	<b>2 575</b>	<b>3 165</b>	<b>2 575</b>	<b>3 165</b>
<b>Mark</b>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	315 990	315 990	315 990	315 990
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	315 990	315 990	315 990	315 990
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>315 990</b>	<b>315 990</b>	<b>315 990</b>	<b>315 990</b>
Taxeringsvärde mark	2 419 124	2 283 225	2 419 124	2 283 225
varav tomträttsmark	1 662 235	1 526 336	1 662 235	1 526 336
<b>Utgående bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>6 170 276</b>	<b>6 086 897</b>	<b>6 170 276</b>	<b>6 086 897</b>
<b>Skattemässigt restvärde byggnader och mark</b>	<b>6 007 895</b>	<b>6 085 305</b>	<b>6 007 895</b>	<b>6 085 305</b>
<b>Verkligt värde byggnader och mark, se not 4</b>	<b>20 385 720</b>	<b>16 672 000</b>	<b>20 385 720</b>	<b>16 672 000</b>

<b>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)</b>				
<b>NOT 18</b>				
<b>INVENTARIER</b>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 532	7 113	8 532	7 113
Nyanskaffningar under året	83	1 420	83	1 420
varav finansiell leasing av fordon	-150	1 124	-150	1 124
Överfört från produktion	-	-	-	-
Avslut leasing av fordon	-366	-	-366	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 249	8 533	8 249	8 533
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 377	-6 025	-6 377	-6 025
Årets avskrivning enligt plan	-415	-352	-415	-352
varav finansiell leasing av fordon		171		171
Avslut leasing av fordon	310	-	310	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 482	-6 377	-6 482	-6 377
<b>KONST</b>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 507	6 674	8 507	6 674
Nyanskaffningar under året	770	-	770	-
Överfört från produktion	2 798	1 858	2 798	1 858
Försäljningar och uttrangeringar		-25		-25
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 075	8 507	12 075	8 507
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>13 842</b>	<b>10 663</b>	<b>13 842</b>	<b>10 663</b>
<b>NOT 19</b>				
<b>PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER</b>				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	861 857	416 726	861 857	416 726
Periodens inköp	683 280	653 288	683 280	653 288
Kostnadsförda investeringar	-	-3 696	-	-3 696
Överfört till färdigställda fastigheter	<u>-403 441</u>	<u>-204 461</u>	<u>-403 441</u>	<u>-204 461</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 141 696	861 857	1 141 696	861 857
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>1 141 696</b>	<b>861 857</b>	<b>1 141 696</b>	<b>861 857</b>
<b>NOT 20</b>				
<b>MODERBOLAGETS INNEHAV OCH ANDELAR I KONCERNBOLAG</b>				
Ingående bokfört värde	-	-	25	25
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25</b>	<b>25</b>
Bolagets namn: Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, org nr 559255-4025 med säte i Stockholm.				
Kapitalandel 100 %, Rösträttsandel 100 %, antal andelar 25 000 med kvotvärde 1 kr.				

<b>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)</b>				
<b>NOT 21</b>				
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN				
Skattemässiga underskott	45 401	17 645	45 401	17 645
<b>Summa uppskjuten skattefordran</b>	<b>45 401</b>	<b>17 645</b>	<b>45 401</b>	<b>17 645</b>
<b>NOT 22</b>				
ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR				
Andel Husbyggnadsvaror HBV förening (702000-9226)	40	40	40	40
Fordran Husbyggnadsvaror HBV förening	<u>510</u>	<u>157</u>	<u>510</u>	<u>157</u>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>550</b>	<b>197</b>	<b>550</b>	<b>197</b>
<b>NOT 23</b>				
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalda leverantörsfakturor	<u>3 826</u>	<u>2 993</u>	<u>3 826</u>	<u>2 993</u>
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>3 826</b>	<b>2 993</b>	<b>3 826</b>	<b>2 993</b>
<b>NOT 24</b>				
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION				
Balanserade vinstmedel			1 502 033	1 531 558
Årets resultat			<u>-68 307</u>	<u>-29 525</u>
<b>I ny räkning balanseras</b>			<b>1 433 726</b>	<b>1 502 033</b>
Antal aktier i moderbolaget uppgår till 150 000 med kvotvärde 100 kr				
<b>NOT 25</b>				
PENSIONSSKULD VD	<b>4 780</b>	<b>4 415</b>	<b>4 780</b>	<b>4 415</b>
Avsättning inklusive indexuppräknning år 2024 uppgår till 365.				
Pensionsskulden är avgiftsbaserad. Se även not 12:3.				
<b>NOT 26</b>				
UPPSKJUTEN SKATTESKULD				
Fastigheter	33 450	328	33 450	328
Överavskrivningar	15 506	10 387	-	-
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>48 956</b>	<b>10 715</b>	<b>33 450</b>	<b>328</b>

<b>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)</b>				
<b>NOT 27</b>				
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1343	458	1343	458
Kortfristig del av långfristig skuld föregående år	152	84	152	84
Tillkommande skulder finansiell leasing fordon	-150	1124	-150	1124
Amortering	-236	-171	-236	-171
Kortfristig del av långfristig skuld	<u>-97</u>	<u>-152</u>	<u>-97</u>	<u>-152</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 012</b>	<b>1 343</b>	<b>1 012</b>	<b>1 343</b>
Förfaller till betalning inom 1 år	97	152	97	152
Förfaller till betalning inom 2-5 år	1012	1343	1012	1343
<b>NOT 28</b>				
<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>				
Förskottsbetalda hyror	36 088	31 945	36 088	31 945
Personalrelaterade kostnader	12 765	11 076	12 765	11 076
Övriga upplupna kostnader	<u>35 062</u>	<u>11 967</u>	<u>35 062</u>	<u>11 967</u>
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>83 915</b>	<b>54 988</b>	<b>83 915</b>	<b>54 988</b>
<b>NOT 29</b>				
<b>EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH STÄLLDA SÄKERHETER</b>				
Borgensåtagande till Fastigo (Arbetsgivarorganisation)			1 513	1 351
Ställda säkerheter			-	-
<b>Summa eventualförpliktelser och ställda säkerheter</b>			<b>1 513</b>	<b>1 351</b>

En följdfeffekt av koncernens löpande verksamhet är att koncernen blir part i rättsliga processer. Dessutom förekommer tvister vilka inte leder till rättsliga processer. Micasa Fastigheters ledning gör löpande en bedömning av dessa rättsliga processer och tvister och redovisar avsättningar i de fall de bedömer att ett åtagande föreligger och att detta kan bedömas med rimlig grad av säkerhet. För rättsliga processer eller tvister där det för närvarande inte kan fastställas huruvida ett åtagande föreligger eller där det av övriga skäl inte är möjligt att med rimlig grad av säkerhet beräkna beloppet på en eventuell avsättning gör företagsledningen den sammantagna bedömningen att det inte föreligger en risk för betydande påverkan på koncernens finansiella resultat eller ställning. Som ett led i koncernens affärsverksamhet förekommer utöver angivna ansvarsförbindelser garantier för fullgörande av olika kontraktsenliga åtaganden.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Torun Boucher  
Ordförande

Nike Örbrink

Felix Finnveden

Ulrika Lorentzi

Christoffer Hökmark

Liso Norrman

Amanda Hansson Åkerlind

XXXXXXXXX  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor