

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Revision av årsbokslut per
31 december 2024

20 februari 2025



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

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

Vår revision är anpassad till koncernens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse avseende koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Huvudansvarig revisor

Sammanfattning

Genomfört arbete

Granskning av årsbokslutet

- Vi har genomfört vår granskning i enlighet med vår revisionsplan för räkenskapsår 2024. Revisionen har omfattat granskning av koncernens resultat- och balansräkning, styrelsens förvaltning samt årsredovisning och hållbarhetsrapport.

Följande aktiviteter kvarstår:

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

Slutsats

Preliminär slutsats

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

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

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



CONTENTS

Agenda

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

01

Riskbedömning och fokusområden

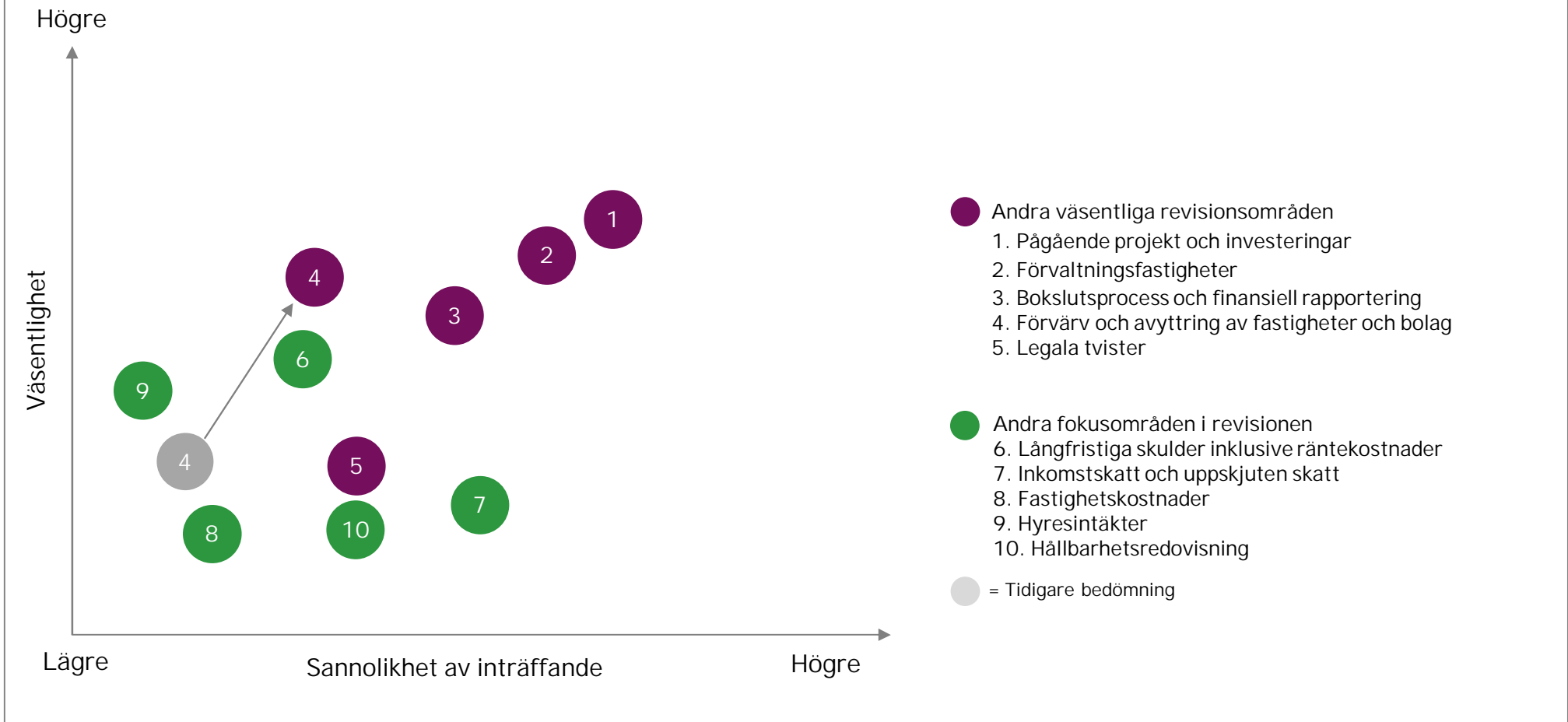


Revisionsrisker och fokusområden

Riskbedömning




Vi har uppdaterat vår förståelse för väsentliga risker och fokusområden i revisionen.

Då det skett avyttring och ett mindre förvärv under 2024 har risk nr 4 flyttats upp något. Vår bedömning av risker och fokusområden är i övrigt oförändrad.



Investeringar

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

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

02

Årsbokslutsgranskning

Analys av resultat- och balansräkning



Resultaträkning

Område	2024-12-31	2023-12-31	Skillnad, tkr	Skillnad %
Intäkter	1 175 223	1 111 622	63 601	+6%
Fastighetskostnader	-634 325	-634 197	-128	0%
Driftnetto	540 898	477 425	63 473	+13%
Av- och nedskrivningar	-310 054	-307 093	-2 961	+1%
Personalkostnader/Centrala administrations- och försäljningskostnader	-131 242	-111 638	-19 604	+18%
Utrangeringar/Fastighetsförsäljningar (föregående år)	6 482	-722	7 204	-998%
Resultat från finansiella poster	-144 171	-103 260	-40 911	+40%
Årets resultat innan skatt	-38 087	-45 288	7 201	-16%

Resultaträkning

Område	lakttagelser och kommentarer
Intäkter	<p>Nettoomsättningen uppgår till 1 175 mkr, vilket innebär en ökning med cirka 6 % jämfört med föregående år (1 111 mkr). Ökningen drivs främst av indexjusteringar av hyresavtalen, men även av färdigställande av projekt där Micasa erhåller intäkter i form av ombyggnadstillägg från hyresgäster.</p> <p>Bolaget har erhållit skadestånd till följd av vite om cirka 10 Mkr under året.</p> <p>Vi har genomfört en korrelationsanalys och stickprovskontroller för att säkerställa att debiterade hyror överensstämmer med ingångna avtal samt granskat hyresintäkterna analytiskt. Vår granskning av hyresintäkterna har inte resulterat i några väsentliga anmärkningar.</p>
Fastighetskostnader	<p>Fastighetskostnaderna uppgår till 634 Mkr, vilket netto är i nivå med föregående år (634 mkr). Kostnader för reparationer har minskat med ca 8 Mkr och planerat underhåll har minskat med ca 10 mkr. Samtidigt har bland annat mediakostnaderna ökat med 18 Mkr och kostnader för tomträtter ökat med cirka 5 Mkr.</p>
Driftnetto	<p>Driftnettot uppgår till 540 mkr (exklusive avskrivningar) vilket motsvarar 46% av koncernens omsättning, vilket är något högre än föregående år (43%). Ökningen drivs främst av ökade intäkter kopplat till indexjusteringar.</p>
Avskrivningar	<p>Avskrivningarna uppgår till 310 mkr, att jämföra med 307 mkr föregående år. De ökade avskrivningarna förklaras av ett ökat avskrivningsunderlag netto.</p>
Personalkostnader	<p>Personalkostnaderna uppgår till 131 mkr och har ökat med 19 mkr jämfört med föregående år (111 mkr). Ökningen förklaras av att Micasa har 13 fler medarbetare jämfört med 2023 samt den årliga lönerevisionen som i genomsnitt har varit cirka 3 %.</p>
Fastighetsförsäljningar	<p>Under året har bolaget sålt tomträtten till fastigheten Ölänningen 2, vilket resulterade i en realisationsvinst på cirka 11,2 mkr, inkluderat försäljningskostnader om 0,3 Mkr.</p> <p>Vidare har bolaget förvärvat tomträtten till fastigheten Hjälmbast 86 för 10 tkr.</p> <p>Mindre utrangeringar har även genomförts under året.</p>

Balansräkning

Område	2024-12-31	2023-12-31	Förändring tkr	Förändring %
Materiella anläggningstillgångar	7 325 814	6 959 417	366 397	+5%
Finansiella anläggningstillgångar	12 501	17 514	-5 013	-29%
Omsättningstillgångar	122 189	112 656	9 533	8%
Summa tillgångar	7 460 504	7 089 587	370 917	+5%
Eget kapital	-1 908 254	-1 956 827	48 573	-2%
Avsättningar	-20 286	-14 802	-5 484	37%
Långfristiga skulder	-1 012	-1 343	331	-25%
Kortfristiga skulder	-5 530 952	-5 116 615	-414 337	+8%
Summa skulder och eget kapital	-7 460 504	-7 089 587	-370 917	+5%

Balansräkning

Område	2024-12-31	2023-12-31	Förändring tkr	Förändring %
Materiella anläggningstillgångar	7 325 814	6 959 417	366 397	+5%
Finansiella anläggningstillgångar	12 501	17 514	-5 013	-29%
Omsättningstillgångar	122 189	112 656	9 533	8%
Summa tillgångar	7 460 504	7 089 587	370 917	+5%
Eget kapital	-1 908 254	-1 956 827	48 573	-2%
Avsättningar	-20 286	-14 802	-5 484	37%
Långfristiga skulder	-1 012	-1 343	331	-25%
Kortfristiga skulder	-5 530 952	-5 116 615	-414 337	+8%
Summa skulder och eget kapital	-7 460 504	-7 089 587	-370 917	+5%

Balansräkning

Område	lakttagelser och kommentarer
Materiella anläggningstillgångar	<p>Posten har totalt ökat med 366 mkr vilket utgörs av investeringar om 690 mkr, avskrivningar om -310 mkr, försäljning av fastighet och utrangeringar om -15 mkr.</p> <p>Pågående projekt uppgår per 2024-12-31 till 1 141 mkr (861) mkr.</p>
Finansiella anläggningstillgångar	<p>Posten utgörs dels av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på byggnader och markanläggningar, dels av uppskjuten skatt på årets skattemässiga underskott.</p>
Omsättningstillgångar	<p>Omsättningstillgångarna uppgår till 122 miljoner kronor och har ökat med cirka 9 miljoner kronor. Denna post består främst av skattefordringar, förutbetalda kostnader samt övriga fordringar.</p> <p>Ökning jämfört föregående år drivs främst av fordran om ca 9 mkr mot Boetten Bygg AB avseende förseningsvite.</p>
Eget kapital	<p>Eget kapital uppgår till 1 908 mkr och har minskat med 48 mkr vilket motsvarar årets resultat.</p>
Avsättningar	<p>Avsättningar avser skattedelen av överavskrivningar på maskiner och inventarier samt en pensionsförsäkring om 4,7 mkr. Totalt har posten ökat med cirka 5,4 miljoner kronor, vilket förklaras av årets överavskrivningar på maskiner och inventarier.</p>
Kortfristiga skulder	<p>Posten utgörs främst av checkräkningskredit från Stadshus AB om 5 134 mkr och har ökat om 418 mkr mot föregående år. Förändringen förklaras av att koncernen nyttjat checkräkningskrediten i större utsträckning till följd av de investeringar som gjorts under året.</p>

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslut

Område	lakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Värderingar/nedskrivningar	<ul style="list-style-type: none">• Det externa värderingsinstitutet Newsec har per 2024-12-31 värderat samtliga av koncernens fastigheter. Totalt bedömt marknadsvärde uppgår till 24,4 (16,7) mdkr, att jämföra med bokfört värde om 7,3 (6,9) mdkr. Inga nedskrivningsbehov för någon enskild fastighet har identifierats.	
Tvister	<ul style="list-style-type: none">• Tvist föreligger sedan tidigare med den före detta leverantören Lassila & Tikanoja FM AB. Bolaget innehåller för närvarande fakturor om totalt 15,85 mkr och har sedan bokslutet 2021 reserverat ett belopp om 4,6 mkr. Lassila & Tikanoja FM AB har ställt ett krav på Micasa om 23,7 mkr utifrån innehållen betalning. Micasa har i sin tur ställt ett motkrav om 140 mkr. Huvudförhandling i tingsrätten kommer att hållas under hösten 2025.• Byggentreprenören Boetten AB har framställt ett krav på Micasa om 57 miljoner kronor. Kravet avser hinder, väsentlig rubbning, materialprisökningar samt ÅTA-arbeten, samt återstående del av kontraktssumman om cirka 4 mkr. Micasa har ett motkrav avseende förseningsvite om cirka 9 miljoner kronor. Boetten har inte lyckats leverera enligt avtal och leveransen har blivit väsentligt försenad. Micasa har reserverat ett belopp om cirka 15 miljoner kronor per den 31 december 2024.• Micasa har tvist med hyresgästen Bräcke Diakoni. Bräcke Diakoni har ställt krav om ca 4,6 mkr. Micasa har lämnat ett förlikningsbud om 2,3 mkr, som också motsvarar vad Micasa har reserverat i årsbokslutet.• I en mindre tvist har Micasa ställt krav om cirka 700 tkr avseende förseningsvite till Stockholms Rörexpress AB. <p>Advokatbrev har inhämtats. Reserveringar avseende tvisterna utgör bolagets bästa bedömning per årsbokslutet 2024-12-31. Vi gör ingen annan bedömning.</p>	
Fastighetsförsäljningar	<ul style="list-style-type: none">• Under året har bolaget sålt tomträtten till fastigheten Öläningen 2, vilket resulterade i en realisationsvinst på cirka 11,2 mkr, inkluderat försäljningskostnader om 0,3 Mkr.• Vidare har bolaget förvärvat tomträtten till fastigheten Hjälmfast 86 för 10 Tkr.• Mindre utrangeringar har även genomförts under året.	
Rapport enligt Insynslagen	<ul style="list-style-type: none">• Bolaget kommer, likt föregående år, att lämna en rapport som upprättas i enlighet med lagen om insyn i vissa finansiella förbindelser ("insynslagen"). Rapporten kommer att granskas i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revision och översiktliga granskningar av historisk finansiell information.	

Summering av noterade avvikelser

- Vi har inte identifierat några väsentliga avvikelser under vår revision av räkenskapsåret 2024.



Hållbarhetsrapport – Granskning pågår vid tidpunkt för avlämnande av denna rapport

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

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

Förbättringsområden	Iakttagelse och kommentar
Mänskliga rättigheter	<ul style="list-style-type: none"> Micasa uppfyller kraven i ÅRL 6 kap 12§/13§. Begreppet mänskliga rättigheter nämns dock endast en gång i inledningen av hållbarhetsrapporten och inget efter det. Att utöka/förändra rubriceringar i rapporten för att påvisa arbete med mänskliga rättigheter vore fördelaktigt för att tydligare visa vad som berör mänskliga rättigheter. Nu är det inbäddat i social hållbarhet vilket är mycket brett, mänskliga rättigheter handlar mer om integration och rätt att leva ett tryggt liv utan förtryck. Det kan räcka med att skriva något likt "Micasa följer FN:s definition av mänskliga rättigheter genom att bland annat aktivt arbeta med integration och trygghet", följt av exempel från arbetet.

03

Nyheter/Utveckling av
regelverk



Lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser m.m.

Bakgrund

Lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser m.m. ("Transparenslagen") syftar till att ge Europeiska kommissionen insyn i de finansiella förbindelserna mellan det allmänna och offentliga företag samt i vissa företags ekonomiska verksamhet. I praktiken omfattas alla kommunalägda företag som något av de två senaste åren har omsatt mer än 40 MEURO.

Redovisning och rapportering

- ▶ Bolag som överstiger gränsvärden ska upprätta en öppen redovisning enligt 3 § i lagen och vissa bolag behöver även upprätta en så kallad separat redovisning av olika verksamheter enligt 4 § i lagen.
- ▶ Redovisningen lämnas till revisor för granskning.
- ▶ Revisorn avger ett yttrande i enlighet med ISAE 3000.
- ▶ Revisors yttrande ska lämnas till styrelse och stämma på samma sätt och inom samma tid som föreskrivs för revisionsberättelsen (dvs årsstämman ska behandla denna rapport).
- ▶ Styrelsen bör besluta om rapporteringen på samma möte som man beslutar om årsredovisningen.

CSRD

CSRD-arbete inom Stockholms Stadshus

- Stockholms stadshus kommer för räkenskapsåret 2025 att upprätta hållbarhetsrapport i enlighet med CSRD för hela koncernen.
- Ingen separat hållbarhetsrapport i enlighet med CSRD kommer därför att upprättas för Micasa.

Lokala regeluppdateringar - Bokföringsnämnden (BFN)

Bokföringsnämnden (BFN) | Revidering av K2 och K3

Hänvisning

Ändringar i K2 och K3. Den 13 december antog BFN de föreslagna revideringarna i K2- och K3-regelverken baserat på det projekt som inleddes i april 2024. Förändringarna är främst en direkt följd av ändringar i årsredovisningslagen som trädde i kraft den 1 juli 2024. Förändringarna gäller bland annat datering av årsredovisningen, redovisning av eget kapital i vissa typer av bolag samt hållbarhetsrapportering.

[Länk: BFN](#)

Ändringarna gäller från och med den 13 december 2024 och ska tillämpas på räkenskapsår som börjar efter den 30 juni 2024.

BFN beslutade den 16 september 2024 om ändringar i de allmänna råden (BFNAR 2013:2) och vägledningen om redovisning. Förändringarna är till stor del en följd av de ändrade arkiveringsreglerna i bokföringslagen som trädde i kraft den 1 juli 2024. Förändringarna i de allmänna råden och råden gäller från och med den 16 september 2024. Ändringarna i bokföringslagen gäller från och med den 1 juli 2024.

[Länk: BFN](#)
[Länk: BFN Q&A](#)

BFN har även gått ut med frågor och svar om de ändrade arkiveringsreglerna.

Pågående utredningar

Hänvisning

Nedan sammanfattas statliga utredningar under 2024 med potentiell påverkan på den finansiella rapporteringen.

- ▶ Utredning om klimatrelaterad finansiell rapportering (SOU 2024:15): Undersöker klimatrelaterad finansiell rapportering för att integrera klimatfrågor i den finansiella rapporteringen.
- ▶ Utredning om digitala tillgångar och blockkedjeteknik (SOU 2024:22): Fokuserar på redovisning och reglering av digitala tillgångar och blockkedjeteknik.
- ▶ Utredning om jämställdhet och mångfaldsrapportering (SOU 2024:30): Tar fram riktlinjer för rapportering om jämställdhet och mångfald.
- ▶ Utredning om hållbarhetsredovisning för små och medelstora företag (SOU 2024:45): Undersöker anpassning av hållbarhetsredovisning för små och medelstora företag för att förenkla kraven.

[Länk: ON-databas](#)

Skatt

Ämne	Uppdatering
Förenklade regler om avdrag för tidigare års förluster	<ul style="list-style-type: none">Den 27 november 2024 klubbades igenom en ändring av den så kallade "beloppsbarriären" som bestämmer hur stor andel av tidigare års förluster som kan dras av vid ett ägarskifte. Beloppsbarriären beräknas som en kvot av den kostnad som uppkommit för att förvärva det förlustbringande företaget. I förslaget föreslås en höjning från 200 till 300 procent av kostnaden. En sådan ökning skulle göra det möjligt att behålla en större del av förlusterna från tidigare år efter ett ägarbyte, vilket skulle minska antalet företag som påverkas av avdragsbegränsningar. Förslaget innehåller också förslag till undantagsregler och förenklingsregler.
Övriga ärenden	<ul style="list-style-type: none">Prisbasbeloppet har beslutats att höjas från 57 300 kronor år 2024 till 58 800 kronor år 2025, vilket påverkar vissa skattemässiga beräkningar och gränsvärden.Skatteavtalet mellan Sverige och Ryssland har upphävts.

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

About EY

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. For more information about our organization, please visit ey.com.

@2025 Ernst & Young AB
All Rights Reserved.

ey.com/se