



Handläggare
Peter Kreitz

Till
Micasa Fastigheter i Stockholm
AB

Förslag till verksamhetsplan och budget 2026

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Förslag till verksamhetsplan och budget 2026 med tillhörande bilagor godkänns.

Sammanfattning

Utifrån äldreboendeplanens planeringsinriktning 60/40 vad gäller kommunalt respektive privat ägande av vård- och omsorgsboenden ska Micasa Fastigheter uppföra 23 vård- och omsorgsboenden fram till 2040. Micasa Fastigheter kommer under 2026 fortsätta genomförandet utifrån fastighetsutvecklingsplanen baserat på behovet ovan enligt stadens äldreboendeplan, där arbete pågår med sex nya vård- och omsorgsboenden i olika skeden. Det första av dessa, Ånn i Årsta, påbörjades under 2025 och beräknas stå klart 2028. Det andra vård- och omsorgsboendet, i Bagarmossen, har planerad byggstart 2027, övriga fyra är i tidiga planeringsskeden. Bolaget ser positivt på den särskilda äldreboendeplaneringen som kommer leda till en effektivare planering och framdrift.

Micasa Fastigheter arbetar även med att tillskapa nya seniorbostäder bland annat med utgångspunkt från bolagets mål om 1500 nya seniorbostäder till 2040. Arbetet har fortgått med omvandlingsprojekt i fyra fastigheter. Dessa omvandlingar planeras ge ett tillskott på cirka 340 lägenheter och beräknas vara färdigställda mellan 2026 och 2029.

Det pågår planering i tidiga skeden för fem seniorbostadsprojekt i nyproduktion som kan ge ett tillskott om cirka 350 seniorbostäder. Det första projektet, med 63 seniorbostäder i Årsta, påbörjades 2025 och beräknas vara färdigställt 2028, övriga projekt är i tidiga planeringsskeden, omtag kan behöva tas i vissa projekt på grund av

svårigheter att få ihop lönsamheten avseende seniorbostäderna. Bolaget kommer under året, tillsammans med bland annat kommunstyrelsen och Stadshus AB, se över behovs- och efterfrågebedömningar för seniorbostäder i syfte att utöka antalet seniorbostäder. Bolaget arbetar vidare med att tillskapa fler friliggande LSS-boenden utifrån stadens behov. Byggnation av ett LSS-boende i Järva är pågående och därutöver pågår planering i tidiga skeden med åtta projekt avseende friliggande gruppboendestäder. Ytterligare projekt kommer påbörjas i och med förvärv av fastigheter från SISAB.

Den ökade investeringstakten kommer påverka bolagets ekonomi och finansiella förutsättningar under ett antal år med negativa resultat och minskad soliditet som följd. Dialogen fortsätter med Stadshus AB och stadsledningskontoret för att säkerställa en hållbar hantering av bolagets ekonomi. Målet är att uppgradera och utöka bolagets fastighetsportfölj i takt med stadens behov och en bolagsekonomi i balans på lång sikt. Bolaget kommer under året tillsammans med kommunstyrelsen, äldre- och socialnämnden och Stockholms Stadshus AB se över samverkansavtalet mellan staden och dotterbolaget. Bolaget kommer även att fortsätta arbeta för att öka tryggheten i och runt bolagets byggnader 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. Bolaget kommer arbeta vidare med att minska energianvändning och öka andelen förnyelsebar energi genom att installera nya solcellsanläggningar. Bolaget kommer även att arbeta vidare med cirkulärt byggande i ett flertal byggprojekt och i förvaltning.

Ärendet

Bolaget tar årligen fram ett förslag till budget. En verksamhetsplan är upprättad i enlighet med Stockholms Stadshus ABs anvisningar och biläggs i bilaga ett. Till ärendet biläggs även bolagets resultaträkning (bilaga två) och internkontrollplan (bilaga tre). Bolaget har tagit fram en affärsplan utifrån bolagets mål (bilaga fyra). Förändringar i interna policydokument föreslås i bilaga fem.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Synpunkter och förslag

Förslag till verksamhetsplan och budget 2026 med tillhörande bilagor godkänns.



Katarina Wåhlin Alm
Micasa Fastigheter
i Stockholm AB

Bilagor

- 1) ILS-rapport
- 2) Resultaträkning
- 3) Internkontrollplan
- 4) Affärsplan 2026-2028
- 5) Policydokument till affärsplan

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>