



Handläggare
Oscar Fex

Till
Micasa Fastigheter i Stockholm
AB

Tertialrapport 2, 2022

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Tertialrapport 2 – 2022 godkänns.

Sammanfattning

Micasa Fastigheter har under perioden fortsatt att arbeta utifrån bolagets uppdrag med äga, bygga och förvalta vård- och omsorgsboenden, servicehus, seniorbostäder, LSS boenden och bostäder för svaga grupper på bostadsmarknaden.

Bolaget arbetar vidare utifrån stadens äldreboendeplan och plan för utbyggnad av seniorbostäder för att möta behovet av boende för dagens och framtidens äldre. Arbeta har även skett för att öka kundnöjdheten utifrån framtagna handlingsplaner och för att utveckla Mina sidor. Bolaget har under perioden sålt två tomträtter.

Ärendet

Micasa Fastigheter ska äga, bygga och förvalta, vård- och omsorgsboenden, servicehus, seniorbostäder, LSS boenden och andra bostäder för svaga grupper på bostadsmarknaden. Bolaget ska tillhandahålla och skapa välskötta, trygga och tillgängliga bostäder. Det befintliga fastighetsbeståndet kompletteras med nya och moderna vård- och omsorgsboenden utifrån stadens äldreboendeplan och tillgängliga seniorbostäder utifrån bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder. Bolagets bestånd kompletteras med nyproduktion av LSS-boenden.



Bolaget ska bidra med att uppfylla stadens bostadsmål för personer över 85 år. Bolaget har särskilda förmedlingsregler som bland annat syftar till att underlätta för personer över 85 att få en anpassad lägenhet inom bolagets bestånd. Utöver nyproduktion tillskapas fler seniorbostäder för målgruppen genom att anpassa fastigheter där bolaget har erhållit uppsägningar från staden och där fastigheten bedöms som lämplig för ändamålet.

Bolaget ska bidra till att stadens kostnader för lokaler hålls så låga som möjligt. Merparten av bolagets uthyrningar sker till stadens egna verksamheter som sedan upplåter bostäder i andra hand. Hyresförhållandet regleras övergripande av ett samverkansavtal som beskriver hur hyran ska beräknas samt ansvar fördelas. Tolkningsgruppens arbete i samverkansavtalet bidrar till att förbättra detaljerna i avtalet så att parterna tydligt vet vad som ska göras, så att bolaget än bättre kommer kunna leverera efter de ställda förväntningarna. Bolaget ser ett behov av att se över intäktsnivåerna i samverkansavtalet för att säkerställa långsiktighet i det fortsatta arbetet.

Bolaget ska skötas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt. Utifrån den dialog som bolaget har med stadens förvaltningar, läggs bolagets strategiska plan för fastigheternas utveckling fast. Underhållsåtgärder i fastigheterna prioriteras tillsammans med stadens förvaltningar. Om staden fortsatt har behov av lokalerna planeras underhåll och eventuella anpassningar in. Om staden inte har behov prövas andra alternativ, bland annat omvandling till seniorbostäder. Fastigheter som inte är av strategisk vikt för staden, och inte kan anpassas till seniorbostäder, utvärderas om en försäljning ska genomföras för att öka egen finansieringsgrad.

Dialogen och samarbetsformerna med stadens förvaltningar ska vara god och arbetet fortgår för att uppnå en hög servicegrad. Utveckling sker utifrån de enkäter som ställs till kunder och hyresgäster kring hur bolaget sköter sitt uppdrag. Resultatet delges förvaltningarna vid utvecklingsmöten och bolaget tar fram handlingsplaner utifrån resultatet. Micasa utvecklar Mina sidor som en del i dialogen kring felanmälningar. Kundenkäter till bolagets hyresgäster i seniorbostäderna ligger till grund för arbetet med att utveckla fastigheterna på kort sikt, skötseln av fastigheterna och den service bolaget tillhandahåller.

Bolaget arbetar i enlighet med framtagna ramprogram för de boendeformer bolaget tillhandahåller. Ramprogrammen ska vara väl förankrade i staden, uppdaterade och möta det behov som finns av rationella verksamhetslokaler. I bolagets nya ramprogram för



seniorbostäder är utgångspunkten att främja ett kvarboende i en trygg och tillgänglig lägenhet. Ramprogrammet för nyproduktion av vård- och omsorgsboende har reviderats med utgångspunkt från pågående byggprojekt och lärdomar från pandemin. Det nya ramprogrammet för vård- och omsorgsboende beslutades av styrelsen i september.

Prognos 2

Resultatet efter finansiella poster beräknas uppgå till 105 mnkr, resultatet exklusive reavinst beräknas uppgå till 43 mnkr. Budget för året var 40 mnkr. Bolaget har sålt två tomträtter under perioden.

Intäkterna förväntas uppgå till 1033 mnkr, budget för året var 1 029 mnkr. Vissa mindre justeringar har gjorts kopplat till byggprojekt, senare inflyttning och tomställningar inför projekt. I Skärholmen har hyresgästerna erhållit rabatt efter brand på grannfastigheten vilket påverkat hyresgästernas möjlighet att nyttja avfallsrum och sopsug. Bolaget har kunnat vidarefakturera vissa kostnader som tillkommit under året. I fastigheten Prästgårdshagen 1 i Älvsjö har SHIS fortsatt hyra för att kunna tillhandahålla boendeplatser till följd av flyktingvågen. Tomställning och ombyggnation till seniorbostäder skjuts därmed framåt.

Årets driftkostnader kopplade till fastigheterna förväntas uppgå till 508 mnkr, budget för året var 508 mnkr. För planerat underhåll är utfallet för perioden något låg och prognosen justeras ned något. Stort fokus kommer läggas på att hinna genomföra så mycket som möjligt av det planerade underhållet för året. I höst har bolaget haft sina nya driftleverantörer på plats i ett år. Kostnaderna håller budget men omfördelas mellan vad som faktureras som fast kostnad och vad den rörliga kostnadsdelen består av. Bolaget ser vissa ökade kostnader för uppvärmning och avfall. Kostnader för tomträttsavgälder och fastighetsskatt förväntas följa budget.

Årets avskrivningar förväntas uppgå till 297 mnkr, budget för året var 300 mnkr. Prognos för utrangeringar 8 mnkr, budget för perioden 5 mnkr.

Administrations- och personalkostnaderna förväntas uppgå till 137 mnkr. Budget för perioden var 141 mnkr. Den lägre prognosen förklaras främst av vakanser på vissa tjänster vilka till viss del täcks det upp med inhyrning av personal. Bolaget arbetar med marknadsföring och uthyrning av fastigheten Drevkarlen 9, Hjorthagens seniorbostäder, samt generell marknadsföring för att öka intresset för bolagets kommande projekt för seniorbostäder.



Vidare arbetar bolaget med att optimera arbetet med avtalet för fastighetsdrift.

Räntenetto förväntas uppgå till 41 mnkr. Budget för perioden var 36 mnkr. Räntenivån är något högre än budget.

Bolaget ska bidra till en aktiv fastighetsförvaltning för att skapa utrymme för framtida investeringar och genomför försäljningar av fastigheter som staden inte har behov av. Under perioden har tomträtten Västbo 1 i Hägersten sålts. Priset vid försäljningen uppgick till 18,1 mnkr och reavinsten blev 9,4 mnkr. Tidigare hyresgäst var socialförvaltningen som lämnade förhyrningen under 2021. Bolaget har sökt hyresgäster inom staden men intressent saknas varvid försäljning genomfördes. Vidare har bolaget sålt tomträtten Bygeln 1 i Rågsved under perioden. Priset vid försäljningen uppgick till 85 mnkr och reavinsten blev 53 mnkr. Tidigare hyresgäst var bland annat stadsdelsnämnden som valt att lämna förhyrningen. Tomträtten bedömdes inte vara av strategisk betydelse för staden.

Investeringarna i om- och nybyggnader beräknas uppgå till 519 mnkr, budget för perioden var 745 mnkr. Projektportföljen består av nyproduktion, större totalupprustningar, hyresgäst Anpassningar, drifttekniska uppgraderingar och underhåll. Det finns även en mindre del som avser tidiga skeden och utredningar som förberedande arbete inför de kommande årens investeringar. Sänkningen av prognos krävs då det finns en svårighet med att öka investeringstakten i redan pågående projekt.

Bolaget följer utvecklingen av hur prisökningen av byggmaterial och transporter kommer att påverka bolagets projekt. Redan upphandlade projekt har avtalade kostnadsnivåer. Upphandlad entreprenör behöver komma in med utförliga underlag för att eventuella prisjusteringar ska kunna diskuteras. Under perioden har ett fåtal sådana utförliga förfrågningar inkommit. En annan faktor är att leverans av material tar längre tid än beräknat vilket kommer att påverka produktionstiderna, en följd av det blir att prognoserna i vissa projekt påverkas om utförandet flyttas över årsskiftet. För kommande stora upphandlingar av projekt förbereder bolaget att eventuellt utföra entreprenaderna i samverkan för att få mer konkurrenskraftiga anbud samt minska riskerna.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB.



Synpunkter och förslag

Micasa Fastigheter föreslår att tertialrapport 2 godkänns.

Maria Mannerholm
VD
Micasa Fastigheter
i Stockholm AB

Bilagor

1. ILS-rapport
2. Stora projekt
3. Resultaträkning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Maria Mannerholm, VD

Datum

2022-10-11