



Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Årsbokslut 2022
Februari 2023

Årsbokslut

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

Vi har i denna rapport sammanfattat våra väsentliga iakttagelserna 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 2022.

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

Vi ser fram emot att träffa er för att diskutera innehållet.

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Huvudansvarig revisor

Viktoria Hansson
Revisionsansvarig



Sammanfattning

Genomfört arbete

Granskning av årsbokslutet

- ▶ Vi har genomfört vår granskning i enlighet med vår revisionsplan för räkenskapsår 2022. Revisionen har omfattat granskning av koncernens resultat- och balansräkning, styrelsens förvaltning samt hållbarhetsrapport.

Följande aktiviteter kvarstår:

- ▶ Läsa och granska innehållet i slutlig version av årsredovisning
- ▶ Läsa och granska slutlig version av hållbarhetsrapporten
- ▶ 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 och koncernredovisningen 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

Agenda



CONTENTS

- 01 Riskbedömning och fokusområden
- 02 Årsbokslutsgranskning
- 03 Nyheter

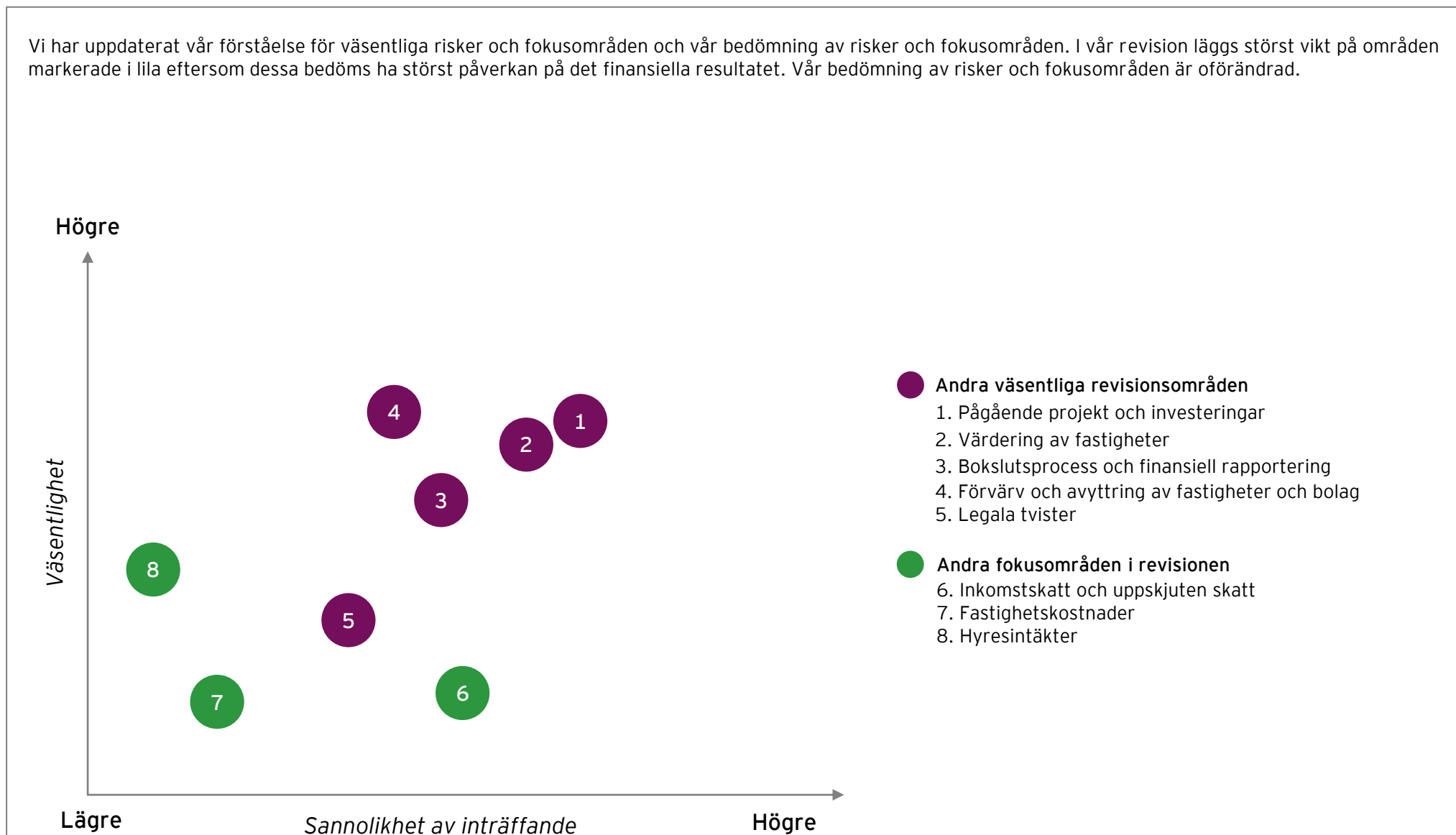
01

Riskbedömning och
fokusområden



Riskbedömning och fokusområden

Vi har uppdaterat vår förståelse för väsentliga risker och fokusområden och vår bedömning av risker och fokusområden. I vår revision läggs störst vikt på områden markerade i lila eftersom dessa bedöms ha störst påverkan på det finansiella resultatet. Vår bedömning av risker och fokusområden är oförändrad.



03

Årsbokslutsgranskning

Analys av resultat- och
balansräkning



Resultaträkning

Område	2022-12-31	2021-12-31	Skillnad tkr	Skillnad %
Intäkter	1 043 416	1 049 462	-6 046	-1%
Fastighetskostnader	-575 099	-520 495	54 604	+10%
Driftnetto	468 317	528 967	-60 650	-11%
Avskrivningar	-296 335	-290 615	5 720	+2%
Personalkostnader	-90 905	-93 321	-2 416	-3%
Fastighetsförsäljningar	51 466	284 813	-233 347	-82%
Resultat från finansiella poster	-35 476	-27 280	8 196	+30%
Årets resultat innan skatt	97 067	402 564	-305 497	-76%

Resultaträkning

Område	lakttagelser och kommentarer
Intäkter	<p>Nettoomsättningen uppgår till 1 043 mkr vilket innebär en minskning om ca 1% jämfört med föregående år (1 049 mkr). Minskningen förklaras främst av de fastighetsförsäljningar som skett under 2021 och 2022 och som därmed inte längre genererar hyresintäkter, men även av att tomställning av fastigheter skett då ombyggnationer startats.</p> <p>Vi har genomfört stickprov i avseende att säkerställa att debiterade hyror stämmer mot ingångna avtal samt analytiskt granskat intäkter på månadsbasis samt via korrelationsanalys. Vår granskning av hyresintäkterna har inte resulterat i några väsentliga noteringar.</p>
Fastighetskostnader	<p>Fastighetskostnaderna uppgår till 575 mkr vilket motsvarar en ökning om 10% jämfört med föregående år (520 mkr). Ökningen förklaras främst av ökade kostnader för reparationer och underhåll till följd av ett ökat behov då man efter att ha bytt driftleverantör upptäckt eftersatt underhåll på vissa fastigheter.</p>
Driftnetto	<p>Driftnettot uppgår till 468 mkr (exklusive avskrivningar) vilket motsvarar 45% av koncernens omsättning, vilket är något lägre än föregående år (50%). Främst kopplat till de ökade kostnaderna hänförligt till reparationer och underhåll.</p>
Avskrivningar	<p>Avskrivningarna uppgår till 296 mkr jämfört mot 291 mkr föregående år. De ökade avskrivningarna förklaras av ett ökat avskrivningsunderlag netto, till följd av att årets aktiverade investeringar överstiger fastighetsförsäljningarna som skett under året.</p>
Personalkostnader	<p>Personalkostnader uppgår till 91 mkr och har minskat med 2 mkr jämfört med föregående år (93 mkr). Minskningen förklaras av lägre kostnader för konsulter och även lägre kostnader avseende den förmånsbestämda pensionsförsäkringen.</p>
Fastighetsförsäljningar	<p>Under året har två fastigheter avyttrats och mindre utrangeringar skett vilket har genererat en reavinst om totalt 51 mkr. De fastigheter som har avyttrats är Västbo 1 och Bygeln 1. Bägge fastigheter har sålts med positivt realisationsresultat.</p>

Balansräkning

Område	2022-12-31	2021-12-31	Förändring tkr	Förändring %
Materiella anläggningstillgångar	6 616 305	6 497 774	118 531	+2%
Finansiella anläggningstillgångar	22 829	49 942	-27 113	-54%
Omsättningstillgångar	158 222	50 310	107 912	+214%
Summa tillgångar	6 797 356	6 598 026	199 330	+3%
Eget kapital	-2 002 853	-1 926 088	76 765	+4%
Avsättningar	-18 799	-25 368	-6 569	-26%
Långfristiga skulder	-458	-519	-61	-12%
Kortfristiga skulder	-4 775 246	-4 646 051	129 195	+3%
Summa skulder och eget kapital	-6 797 356	-6 598 026	199 330	+3%

Balansräkning

Område	lakttagelser och kommentarer
Materiella anläggningstillgångar	Posten har totalt förändrats med 119 mkr vilket utgörs av investeringar om 463 mkr, avskrivningar om -296 mkr, utrangeringar om -10 mkr samt försäljning av två fastigheter med ett bokfört värde om totalt 39 mkr. Pågående projekt uppgår per bokslut till 417 mkr, under året har 752 mkr aktiverats.
Finansiella anläggningstillgångar	Posten utgörs av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på byggnader och markanläggningar. Den uppskjutna skattefordran har korrekt beräknats med en skattesats om 20,6%.
Omsättningstillgångar	Omsättningstillgångar uppgår till 158 mkr och har ökat med 108 mkr. Förändringen förklaras främst av att skattefordran ökat samt att momsfordran ökat till följd av att man lyft moms för projekt som färdigställts.
Eget kapital	Eget kapital uppgår till 2 003 mkr och har ökat med 76 mkr vilket motsvarar årets resultat efter skatt.
Avsättningar	Avsättningar består av skattedelen av koncernens obeskattade reserver samt pensionsförsäkring om 4,1 mkr. Posten har totalt sett minskat mot föregående år till följd av att återföring av p-fond gjorts. Pensionsförsäkringen har ökat något till följd av årets tillkommande avsättningar i enlighet med avtal.
Kortfristiga skulder	Posten utgörs främst av checkräkningskredit från Stadshus AB om 4 405 mkr. Förändringen förklaras av att koncernen nyttjat checkräkningskrediten i större utsträckning till följd av de investeringar som gjorts under perioden.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Värderingar/nedskrivningar	<ul style="list-style-type: none">▶ Svefa har per 2022-12-31 värderat samtliga av koncernens fastigheter. Totalt bedömt marknadsvärde uppgår till 17 325 (18 030) mkr, att jämföra med bokfört värde om 6 039 (5 781) mkr. Inga nedskrivningsbehov för någon enskild fastighet har identifierats.	
Tvister	<ul style="list-style-type: none">▶ Tvist föreligger med den tidigare leverantören av driftunderhåll, Lassila & Tikanoja FM AB, vilket rör ett stort antal utförda tjänster och påstådda fel i dessa tjänster under ett flertal år. Micasa har bestridit ett antal fakturor på grund av brister i utförda tjänster vilket enligt Micasa bör berättiga prisavdrag och/eller skadestånd. Bolaget innehåller för närvarande fakturor om totalt 15,5 mkr och har sedan bokslutet 2021 reserverat ett belopp om 4,6 mkr. Lassila & Tikanoja FM AB har ställt ett krav på Micasa om 22 mkr utifrån innehållen betalning. Micasa har i sin tur ställt ett motkrav om 80 mkr. Lassila & Tikanoja FM AB har skickat in en stämningsansökan till Solna Tingsrätt. Vår bedömning är att bokföringen baseras på ledningens bästa uppskattning vid bokslutstillfället.	
Fastighetsförsäljningar	<ul style="list-style-type: none">▶ Två fastighetsförsäljningar har skett under året:<ul style="list-style-type: none">▶ Västbo 1 har avyttrats för en köpeskilling om 18,1 mkr. Realisationsresultat uppgår till en vinst om 9,4 mkr.▶ Bygel 1 har avyttrats för en köpeskilling om 85 mkr. Realisationsresultat uppgår till en vinst om 52,5 mkr.▶ Båda avyttringarna har gjorts som direkta fastighetsförsäljningar. Avtal samt redovisnings- och skattemässig hantering av försäljningarna har granskats utan anmärkningar.	

Summering av noterade avvikelser



- ▶ Vi har inte identifierat några avvikelser under vår revisionen av räkenskapsåret 2022.

04

Nyheter



Nyheter - Redovisning

K3, ÅRL

Ändringar i Årsredovisningslagen

- ▶ Inga väsentliga nyheter.

Ändringar i K3

- ▶ Inga väsentliga nyheter.

Lagstadgad hållbarhetsrapport

Tidplan för implementering av EU:s rapporteringskrav

Räkenskapsår (kalenderår)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
EU:s taxonomiförordning						
▶ Rapporteringskrav avseende Taxonomy-eligible andel av omsättning, capex och opex (mål 1 och 2).	PIE > 500 anställda					
▶ Rapporteringskrav avseende Taxonomy-eligible och Taxonomy-aligned andel av omsättning, capex och opex alternativt GAR eller GIR* (mål 1 och 2).		Noterade >500 icke-finansiella företag	Finansiella företag >500			
▶ Rapporteringskrav avseende Taxonomy-eligible och Taxonomy-aligned andel av omsättning, capex och opex alternativt GAR eller GIR* (mål 1 och 2 samt 3-6).			Noterade och finansiella företag > 500 anställda			
EU:s direktiv om lagstadgad hållbarhetsrapportering, CSRD						
▶ Implementering av reviderade rapporteringskrav för stora noterade företag >500 anställda (förslag).				EU PIE > 500 anställda		
▶ Implementering av reviderade rapporteringskrav för alla stora företag (Oms. >40 MUSD, BO >20 MUSD, >250 anställda (koncernnivå)).					Stora företag	
▶ Implementering av reviderade rapporteringskrav för noterade små och medelstora företag.						Noterade SME

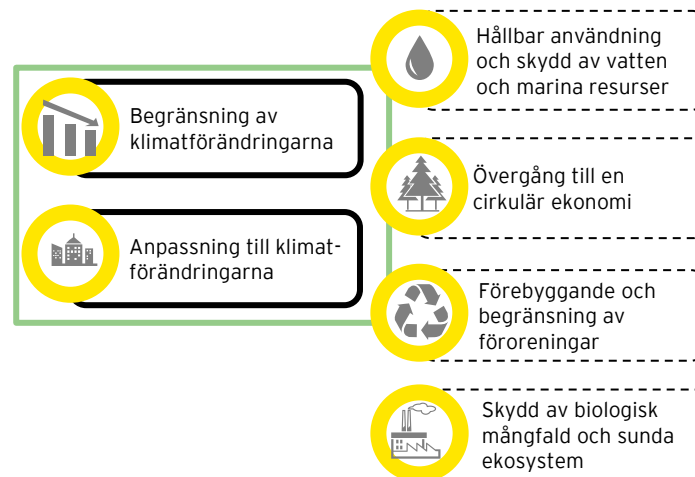
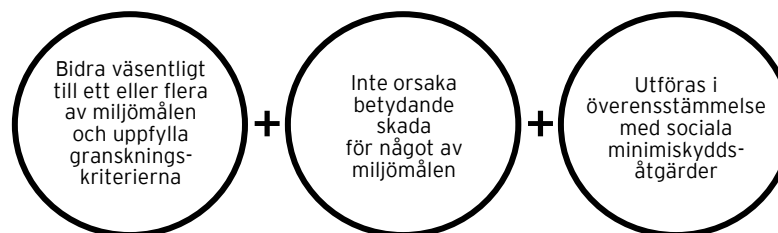
* GAR = Green Asset Ratio, GIR= Green Investment Ratio

Lagstadgad hållbarhetsrapport

EU taxonomin introduktion

- ▶ Utgör ett gemensamt klassificeringssystem för hållbara aktiviteter.
- ▶ Är grund för framtida standarder och märkning av hållbara finansiella produkter.
- ▶ Utgår från en binär ansats, miljömässigt hållbar eller inte, utifrån EU-kommissionens sex miljömål, som tillämpas stegvis:
 - ▶ först ut är klimatmålen
 - ▶ sedan resterande miljömål
 - ▶ därefter sociala mål
- ▶ Aktiviteter som omfattas av miljömålen avseende klimat:
 - ▶ Skogsbruk
 - ▶ Miljöskydd och restaureringsåtgärder
 - ▶ Tillverkning
 - ▶ Energi
 - ▶ Vattenförsörjning; avloppsrening, avfallshantering och sanering
 - ▶ Transport
 - ▶ Bygg- och fastighetsverksamhet
 - ▶ Informations- och kommunikationsverksamhet
 - ▶ Verksamhet inom juridik, ekonomi, vetenskap och teknik
 - ▶ Finans- och försäkringsverksamhet
 - ▶ Utbildning
 - ▶ Vård och omsorg; sociala tjänster
 - ▶ Kultur, nöje och fritid

Kriterier för miljömässigt hållbara aktiviteter enligt taxonomin:



Rekommendation avseende hållbarhetsrapportering

Analys av kommande regelverk

- ▶ Förståelse för hur regelverken påverkar den egna verksamheten.
- ▶ Vilka krav och förväntningar finns från intressenter.

Organisation och intern kontroll

- ▶ Resurser och kompetens.
- ▶ System för insamling av data.

Väsentlighetsanalys och värdekedja

- ▶ Vilka är bolagets väsentliga frågor?
- ▶ Vilka frågor finns i värdekedjan, hos leverantörer, kunder m.m.

Rapporteringsmognad

- ▶ Hur ser rapporteringen ut idag?
- ▶ Finns behov av gap-analys mot kommande krav?

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.

©2021 Ernst & Young AB
All Rights Reserved.

ey.com/se