



Handläggare
Peter Kreitz

Till
Micasa Fastigheter i Stockholm
AB

Förslag till budget 2024 och inriktning för 2025 och 2026

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Förslag till budget 2024 och inriktning för 2025 och 2026 godkänns.

Sammanfattning

Bolaget kommer under perioden att arbeta vidare med att stärka kundfokus, digitalisering av fastigheterna och minska utsläpp av koldioxid utifrån bolagets mål.

Kommande period kommer att innebära ökade investeringar för att tillhandahålla fastigheter i den omfattning och kvalitet som staden efterfrågar, dels i form av nyproduktion och dels i form av ombyggnationer.

Ärendet

Micasa Fastigheter prognostiserar ett resultat efter finansnetto på -27 mnkr för 2024, -49 mnkr för 2025 och -149 mnkr för 2026. Från det att budgeten sattes i augusti 2022 har det skett stor förändring på uppskattade räntenivåer för året och bolaget ser att resultatet för 2023 istället skulle vara -41 mnkr. Det successivt lägre resultatet förklaras till största delen av det behov av investeringar som finns för större upprustningar i bolagets fastigheter. Investeringarna behövs för att bolaget ska kunna tillhandahålla fastigheter i den omfattning och kvalitet som staden efterfrågar. För att möta kommande utmaningar har bolaget ett internt bolagsmål, kunden upplever Micasas produkt och service som marknadsledande. Detta bryts ner i ett antal verksamhetsmål som rör utvecklingen av bolagets fastigheter, ökad kundnöjdhet, förbättrad hållbarhet och nöjdare medarbetare.



Trenden med ett lägre resultat för aktuell treårsperiod beror av flera faktorer. Mindre intäkter som en följd av tomställningar då ombyggnationer och fastighetsunderhåll genomförs. En högre investeringsvolym kommer att generera högre kostnader för avskrivningar och räntekostnader. Förutom de större åtgärderna som blir investeringsprojekt kommer bolaget fortsätta hålla hög takt på planerat underhåll, det vill säga den del som blir en fastighetskostnad direkt. I stort förväntas bolagets kostnader öka med den allmänna kostnadsutvecklingen. Vidare har bolaget fått indikationer på att kostnader för vatten och avfall kommer höjas markant. Den planerade nyproduktionen kommer att påverka med mer intäkter och fastighetskostnader samt generera högre avskrivningar och räntor. Bolaget tar hänsyn till att det underhåll och investering som görs påverkar driftkostnaderna positivt. Under ett antal år har den lägre räntenivån gjort att bolagets räntekostnader varit lägre, när räntan prognostiseras att vara hög får det påverka på det prognostiserade resultatet.

Samverkansavtalet med staden har stor inverkan på bolagets verksamhet och ekonomi, bland annat avseende intäkts- och kostnadsnivån som bestäms av avtalet. En av de större skillnaderna i hyresförhållandet jämfört med vanliga marknadshyreskontrakt är att bolaget ansvarar för det inre underhållet. Det är viktigt att bolaget har möjlighet att fortsatt arbeta med underhållet och att det finns en samsyn inom staden vad det får lov att kosta. Bolaget ser det som avgörande att se över intäktsnivåerna i samverkansavtalet tillsammans med Stadshus AB och Stadsledningskontoret för att säkerställa långsiktighet i det fortsatta arbetet. Vidare behöver nyckeltalen för beslut om investeringar ses över.

Merparten av bolagets fastigheter är byggda på 70- och 80-talet och står nu inför stora underhållsbehov, ålderskoncentrationen gör att många genomgripande upprustningar kommer behöva ske nästan samtidigt. Bolaget befinner sig i början av en tioårsperiod med stora upprustningar. Förberedande arbete med dessa upprustningar har gjorts de senaste åren och kan nu börja verkställas. En plan är framtagen och nästa steg är att ta fram en lösning för hur bolagets ekonomi ska hanteras. Efter det presenteras planen för stadsdelsnämnderna och i nära samverkan med verksamheterna genomförs planen. Upprustningarna kan inte göras med att boende och verksamheter fortsatt är kvar i fastigheterna, så en av nyckelkomponenterna i planen är att evakueringar möjliggörs och samplaneras med stadens verksamheter. Bolaget kommer att ha en stärkt samverkan med stadsdelsnämnderna i dessa frågor för att det ska gå så smidigt och effektivt som möjligt.



Den långsiktiga planeringen genomförs tillsammans med stadsdelsförvaltningarna. Arbetet grundar sig på det behov äldreboendeplanen redovisar samt fastigheternas tekniska status. Resultatet blir en gemensam syn på hur boende för äldre inom Stockholms stad ska utvecklas. När stadens verksamheter ser över sitt långsiktiga behov kan vissa fastigheter komma att sägas upp. Vissa av dessa fastigheter lämpar sig att anpassa till seniorbostäder genom ombyggnation eller upprustning medans vissa av fastigheterna kan vara svåra att anpassa till seniorbostäder.

Parallellt med upprustningarna kommer bolaget arbeta med nyproduktion för att uppfylla det kommande behovet av vård- och omsorgsboende enligt äldreboendeplanen. Den utbyggnadstakt som stadens står inför har inte upplevts sedan 70- och 80-talet. Vidare arbetar bolaget vidare med nyproduktion av seniorbostäder.

Bolaget har stärkt organisationen med projektledare för de kommande projekten och kommer över treårsperioden även behöva stärka organisationen med andra tjänster för att klara av att hantera den mer än fördubblade investeringstakten.

Bolaget kommer fortsätta att arbeta med digitalisering under tidsperioden. Det är viktigt att fastigheterna är uppkopplade och stödjer fastighetsförvaltningen på ett bra sätt, i slutändan kommer det leda till optimering av driften med lägre kostnader som följd. Vidare behöver bolaget arbeta med fastigheternas ritningsmodeller för att underlätta arbetet i kommande projekt men även i fastighetsförvaltningen och kopplingen mot fastighetssystemet. Ett viktigt arbete under kommande period är att minska bolagets koldioxidutsläpp, bland annat genom att minska energianvändningen i bolagets fastigheter, för att nå de utsläppsbeding som staden ställt på bolaget.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Micasa Fastigheter.

Maria Mannerholm
VD
Micasa Fastigheter
i Stockholm AB

Bilagor

1. ILS-rapport
2. OCRA Flerårsrapportering

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Maria Mannerholm, VD

Datum

2023-04-12