



Handläggare
Peter Kreitz

Till
Micasa Fastigheter i Stockholm
AB

Tertialrapport 2, 2023

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande:

1. Tertialrapport 2, 2023, och tillhörande bilagor godkänns.

Sammanfattning

Bolaget har under perioden fortsatt att arbeta utifrån stadens äldreboendeplan och bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder för att säkerställa bostäder för dagens och framtidens äldre.

Arbete pågår med att öka tryggheten i och kring bolagets byggnader. Hållbarhetsfrågor har varit i fortsatt fokus, bland annat avseende energi och återbruksfrågor.

Ärendet

Bolaget fortsätter att arbeta utifrån stadens äldreboendeplan, där sex nya vård- och omsorgsboende med Micasa som byggherre planeras fram till 2031. Micasa arbetar även med att tillskapa nya seniorbostäder utifrån stadens mål. Projekt pågår för närvarande i åtta fastigheter. Dessa projekt ger ett tillskott på drygt 700 lägenheter med inflyttning under perioden 2023 till 2025. Arbete pågår även med att revidera planen för utbyggnad av seniorbostäder.

Ett större antal av bolagets fastigheter är byggda på 70- och 80-talet och står inför stora underhållsbehov. Utifrån detta har bolaget tagit fram en preliminär plan för hur denna upprustning ska ske. Ekonomin i planen behöver dock utredas vidare.

Bolaget har under perioden arbetat med att öka tryggheten i och kring våra byggnader, bland annat genom översyn av skalskydd. Städning har varit ett fortsatt viktigt område. Under perioden har ett



nytt städavtal implementerats och bolaget har tillskapat en ny tjänst för att följa upp avtalet.

Hållbarhet har varit en fortsatt viktig fråga. Arbete pågår för att öka andelen förnybar energi som bolagets fastigheter producerar och minska energianvändningen. Bolaget arbetar även vidare med cirkulärt byggande och återbruk i ett flertal projekt.

Ekonomisk analys

Resultatet efter finansiella poster beräknas uppgå till minus 19 mnkr. Budget för året var 25 mnkr. Vid rapportering av årsbudget gjordes en uppskattning att budgeten skulle vara minus 41 mnkr med anledning av högre räntekostnader, då budgetbeloppet är fast från rapporterad fleråring i augusti så behölls resultatet 25 mnkr i budget. Diskussion pågår med Stadshus AB och stadsledningskontoret för att kunna hantera bolagets ekonomi på bästa sätt. Hyresintäkterna från staden behöver samspeja med kostnaderna för drift och underhåll.

Intäkterna förväntas uppgå till 1 101 mnkr, budget för året var 1 087 mnkr. Anledningen till den högre prognosen är att vissa effekter av index på lokalavtalen inte fångades upp i budget. Detta ger en effekt på cirka 5 mnkr. Vidare har hyrestillägg från ombyggnationer inte fullt ut fångats upp i budget, främst med anledning av den ränta som används på tilläggen, vilket höjer prognosen. Detta ger en effekt på cirka 5 mnkr. Vidarefaktureringar ökar intäkterna med cirka 7 mnkr, dessa intäkter budgeteras inte då de är osäkra. Resterande förändring beror av mindre justeringar främst kopplat till förändring av hyresobjekt i projektfastigheterna, vid prognosen finns mer information än när budget sattes.

Årets driftkostnader kopplade till fastigheterna förväntas uppgå till 558 mnkr, budget för året var 547 mnkr. Bolaget fortsätter lägga stort fokus på uppföljning av driftleverantörerna, det är ett av bolagets större avtal och påverkar stor del av kostnaderna för skötsel och reparationer. Kostnaderna för driftavtalet höjs med cirka 8 mnkr. Markskötsel ökar med 2 mnkr. Vidare höjs prognosen med 1 mnkr med anledning av ökade kostnader för säkerhet och bevakning, som en följd av obehöriga som tar sig in i fastigheter. Värmekostnaderna i inledningen av året har varit högre än förväntat med anledning av en kallare vår än normalt, bedömning görs att budget för helåret kan hållas. Framdriften på planerat underhåll är god och bedöms följa den planerade budgeten. Kostnader för tomträttsavgälder och fastighetsskatt förväntas följa budget.

Årets avskrivningar förväntas uppgå till 306 mnkr, budget för året var 314 mnkr. Största förklaringen till skillnaden är avslutat projekt



vård- och omsorgsboende, Kvarndörren 1, där det slutligen blev förändrade avskrivningstider på byggnadsinventarier. Prognos för utrangeringar 4 mnkr, budget för perioden 6 mnkr.

Administrations- och personalkostnaderna förväntas uppgå till 147 mnkr, budget för perioden var 147 mnkr. Bolaget har en tvist med tidigare driftleverantör, kostnader för arbetet med tvisten är svår att uppskatta men ryms inom budgeten.

Räntenetto förväntas uppgå till 106 mnkr, budget för perioden var 49 mnkr. Budgeterat resultat som är rapporterat i bolagets fleråring i augusti 2022 kan inte justeras senare, därav kunde bolaget inte justera för den senaste ränteinformationen när årsbudget sattes. Uppskattning av räntenivå att applicera på bolagets skuld erhålls av internbanken. När årsbudgeten rapporterades under senhösten gjordes uppskattningen att räntekostnaderna skulle vara 115 mnkr för 2023. Den nu kommunicerade räntenivån för kommande månader är något lägre än den som presenterades på senhösten. Storleken på skulden gör att bolaget är räntekänsligt.

Stor del av bolagets fastigheter hyrs ut till staden. Samverkansavtalet mellan Micasa och Stockholms stad är styrande för hur hyresavtalen ska utformas och hyran sättas. Bolaget ska drivas affärsmässigt samtidigt som bolaget ska hjälpa staden med att hålla lokalkostnaderna nere. Hyresnivåerna är satta utifrån historiska nivåer i tidigare ramavtal. Vidare är hyresnivån satt utifrån att bolaget har haft låga räntekostnader vilket har förändrats drastiskt utifrån oron på de finansiella marknaderna. Cirka 30 fastigheter står inför totalupprustningar inom de närmaste åren, vilket inte klaras av med nuvarande hyresnivå. Bolaget ser därför att hyran enligt samverkansavtalet behöver ses över tillsammans med Stadshus AB samt stadsledningskontoret under året. Vidare behöver ett gemensamt arbete göras för att se över de nyckeltal som används för beslut om investeringar. Hyresnivåerna kommer fortfarande kunna vara konkurrenskraftiga och gynna staden långsiktigt i relation till andra alternativ. Översynen krävs för att kunna klara kommande investeringar och underhåll.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Synpunkter och förslag

Förslag till tertialrapport 2, 2023, med tillhörande bilagor godkänns.



Maria Mannerholm
VD
Micasa Fastigheter
i Stockholm AB

Bilagor

1. ILS-rapport T2
2. Resultaträkning P2 2023
3. Stora projekt 2023 – T2

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Maria Mannerholm, VD

Datum

2023-10-11