



Handläggare
Peter Kreitz

Till
Micasa Fastigheter i Stockholm
AB

Förslag till budget 2025 med inriktning 2026 och 2027

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande:

1. Förslag till budget 2025 och inriktning för 2026 och 2027 med tillhörande bilagor 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

Bakgrund

Micasas Fastigheter tar årligen fram en flerårsplan utifrån Stadshus ABs anvisningar. Flerårsplanen ligger till grund för kommande verksamhetsplan.

Ärendet

Bolaget har ett internt bolagsmål, kunden ska uppleva Micasas produkt och service som marknadsledande. Detta bryts ner i ett antal verksamhetsmål som avser utveckling av bolagets fastigheter, ökad kundnöjdhet, förbättrad hållbarhet och nöjda medarbetare. Bolaget kommer fortsätta att arbeta med digitalisering under planperioden. Det är viktigt att fastigheterna är uppkopplade och stödjer fastighetsförvaltningen på ett bra sätt, vilket i slutändan kommer att leda till optimering av driften med lägre kostnader som följd effekt. 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 och i högre grad använda sig av återbruk inom ramen för om- och nybyggnadsprojekt, för att nå de utsläppsbeding som staden ställt på bolaget. Ett nytt miljöprogram är under framtagande, vilket kommer ställa ytterligare krav på bolaget.

Bolaget kommer under de kommande åren ha ett ökat fokus på innovation för att klara av att möta kommande utmaningar på ett effektivt sätt. Ett arbete med att strukturera innovationsarbetet inom bolaget har inletts med ett innovationsråd och process för innovationer, vilket kommer att främja innovationsarbetet inom bolaget under kommande år. Bolaget kommer även att behöva arbeta vidare med informationssäkerhet för att stärka och utveckla befintliga rutiner samt att fortsätta att utbilda medarbetare avseende detta.

Micasa Fastigheter prognostiserar ett resultat efter finansnetto på 0 kr för 2025, -112 mnkr för 2026 och -255 mnkr för 2027. 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 samt för att stadens äldreboendeplan ska kunna uppnås. Trenden med ett lägre ekonomiskt resultat för aktuell treårsperiod beror på flera faktorer, bland annat på grund av mindre intäkter som en följd av tomställningar under tiden som ombyggnationer och fastighetsunderhåll genomförs. En högre investeringsvolym kommer också att generera högre kostnader för avskrivningar och räntekostnader.

Förutom de större åtgärderna som blir investeringsprojekt kommer bolaget fortsätta att hålla en hög takt vad gäller planerat underhåll. Underhållet som kostnadsförs har varit något högre under de år när räntan varit lägre, nu planeras för att det beloppet minskas och samtidigt finns det utrymme att omvandla underhållet till investeringar. I stort förväntas bolagets kostnader öka med den allmänna kostnadsutvecklingen. Värme, el, vatten och avfall har dock en högre kostnadsutveckling. Den planerade nyproduktionen kommer påverka intäkter och fastighetskostnader samt generera högre avskrivningar och räntor. Bolaget tar hänsyn till att det underhåll och investeringar som görs påverkar driftkostnaderna positivt. Under ett antal år har den lägre räntenivån gjort att bolagets



räntekostnader varit lägre, men när nu räntan prognostiseras att vara hög får det stor påverkan på det prognostiserade resultatet.

Ärendets beredning

Ärendet är berett inom Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Synpunkter och förslag

Förslag till budget 2025 och inriktning för 2026 och 2027 godkänns med tillhörande bilagor godkänns.

Maria Mannerholm
VD
Micasa Fastigheter
i Stockholm AB

Bilagor

1. ILS-rapport
2. OCRA-rapport

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Maria Mannerholm, VD

Datum

2024-04-17