



Handläggare
Peter Kreitz

Till
Micasa Fastigheter i Stockholm
AB

Tertialrapport 2, 2024

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande:

1. Tertialrapport 2, 2024, 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.

Ärendet

Bolaget har under perioden arbetat utifrån stadens äldreboendeplan, där sex nya vård- och omsorgsboenden med Micasa som byggherre planeras fram till 2031. Micasa arbetar även med att tillskapa nya seniorbostäder utifrån stadens mål. Under året har 137 nya seniorbostäder färdigställts i Tensta och Fruängen efter anpassning av två fastigheter. Arbetet har fortgått med omvandlingsprojekt i sex fastigheter. Omvandlingarna planeras ge ett tillskott på cirka 560 lägenheter. Insatser har genomförts för att öka kunskaperna om bolagets seniorbostäder, bland annat hos olika pensionärsorganisationer och lokala pensionärsråd.

Merparten av Micasas fastigheter är byggda på 1970- och 80-talet och står nu inför stora underhållsbehov. Fastigheternas ålderskoncentration gör att många genomgripande upprustningar till viss del kommer att behöva ske parallellt. Bolaget har tagit fram en plan för genomförande av upprustningen som sträcker sig över en period om knappt femton år.

Bolaget har fortsatt arbetet under våren med att säkerställa kontinuitet vid kris eller krig, bland annat har en krigsledningsövning genomförts. Arbeta har även pågått 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 38 mnkr, resultatet exklusive reavinst beräknas uppgå till minus 49 mnkr. Budget för året var minus 14 mnkr. Vid rapportering av årsbudget gjordes en uppskattning att budgeten skulle vara minus 46 mnkr med anledning av högre räntekostnader, då budgetbeloppet är fast från rapporterad fleråring i augusti så behölls resultatet minus 14 mnkr i budget. Diskussion pågår med Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret för att kunna hantera bolagets ekonomi på bästa sätt.

Intäkterna förväntas uppgå till 1 164 mnkr, budget för året var 1 169 mnkr. På intäktssidan görs vissa justeringar i fastigheter som är berörda av större projekt, bland annat gällande datum när in- och utflyttning sker, lämnade rabatter med mera. Sedan sker förändringar när hyresavtal omförhandlas och eller tecknas nya. Vite från upphandlad entreprenör på grund av försening i byggprojekt har även tillkommit på övriga intäkter.

Årets driftkostnader kopplade till fastigheterna förväntas uppgå till 585 mnkr, budget för året var 577 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 bevakning höjs med cirka 1 mnkr med anledning av ökade kostnader för säkerhet och bevakning, som en följd av obehöriga som tar sig in i fastigheter. Kostnaderna för markskötsel ökar och motsvarande kostnad sänks för reparationer då utfallet är lägre. 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. Dock höjs värmekostnaderna med cirka 1 mnkr då reservkraft felaktigt har gått som huvudvärmekälla på en fastighet under en tid. Framdriften på planerat underhåll är god och bedöms följa den planerade budgeten. Dock höjs prognosen med cirka 3 mnkr då ett planerat nyproduktionsprojekt av seniorbostäder i Bromma har förgäveskostnader. Tomten kunde inte uppfylla bolagets tillgänglighetskrav samt möjliggöra tillräckligt antal bostäder för att få ett lönsamt projekt. Kostnader för tomträttsavgälder och fastighetsskatt förväntas följa budget.

Årets avskrivningar förväntas uppgå till 316 mnkr, budget för året var 313 mnkr. Prognos för utrangeringar är i enlighet med budget, 5 mnkr.



Administrations- och personalkostnaderna förväntas uppgå till 162 mnr, budget för året var 160 mnr. Bolaget har en tvist med tidigare driftleverantör, kostnader för arbetet med tvisten har höjts. Vidare har bolaget högre kostnader för IT, dels på grund av att serverar behöver flyttas vilket inte var med i budget.

Räntenetto förväntas uppgå till 145 mnr, budget för perioden var 128 mnr. Budgeterat resultat som är rapporterat i bolagets fleråring i augusti 2023 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 160 mnr för 2024. Bolagets totala skuld gör att bolaget är räntekänsligt.

I juni köpte bolaget tomträtten Hjälmfast 86 av SISAB. Tidigare förskola på tomten revs 2023. På beställning från socialförvaltningen har en volymstudie tagits fram för att se på möjligheterna att uppföra ett LSS-boende. Järva stadsdelsförvaltning som är den tilltänkta hyresgästen har tagit del av planerna och anser att det är en bra grund att gå vidare med. Exploateringskontoret kommer nu att ta upp ett ärende om markanvisning samt beställa ny detaljplan.

I augusti sålde bolaget tomträtten Öläningen 2 i Mariehäll. Tidigare hyresgäst hade lämnat fastigheten och det fanns inte intresse från stadens verksamheter att hyra eller överta tomträtten. Försäljningen genomfördes med mäklare genom budgivning. Priset vid försäljningen uppgick till 15 mnr och reavinsten blev 11 mnr.

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. Bolaget har fått i uppdrag att tillsammans med Kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB se över samverkansavtalet under året. Hyresnivåerna kommer fortfarande kunna vara konkurrenskraftiga och gynna staden långsiktigt i relation till andra alternativ. Översynen kommer möjliggöra genomförande av kommande investeringar och underhåll.



Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Synpunkter och förslag

Förslag till tertialrapport 2, 2024, och tillhörande bilagor godkänns.

Maria Mannerholm
VD
Micasa Fastigheter
i Stockholm AB

Bilagor

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Maria Mannerholm, VD

Datum

2024-10-15