



Handläggare: Peter Kreitz
Telefon: 08 508 360 09

Till
Styrelsen för Micasa Fastigheter

Förslag till budget 2021

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Förslag till budget för 2021 med tillhörande bilagor godkänns.

Maria Mannerholm
VD

Sammanfattning

Micasa Fastigheter ska äga, bygga och förvalta, vård- och omsorgsboenden, servicehus, seniorbostäder, LSS boenden och andra bostäder för svaga grupper på bostadsmarknaden. Bolaget ska skötas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt. Merparten av bolagets uthyrningar sker till stadens egna verksamheter som sedan upplåter bostäder i andra hand. Det hyresförhållandet regleras övergripande av ett samverkansavtal som beskriver hur hyran ska beräknas samt ansvar fördelas. Bolaget ska bidra till att stadens kostnader för lokaler hålls så låga som möjligt. Tolkningsgruppens arbete i samverkansavtalet bidrar till att förbättra detaljerna i avtalet så att parterna tydligt vet vad som ska göras, så att bolaget än bättre kommer kunna leverera efter de ställda förväntningarna. Utifrån den dialog som bolaget har med stadens förvaltningar, läggs bolagets strategiska plan för

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Nordkapsgatan 3
Box 1298
164 29 Kista

Tfn: 08 508 360 00
Fax: [Fax]
www.micasa.se

Plusgiro: 134 64 63-1
Bankgiro: 5690-3875
Org nr: 556581-7870

VAT nr: SE556581787001
Moms/regnr: 01-556581-7870

Micasa Fastigheter
– en del av Stockholms stad



fastigheternas utveckling fast. Det befintliga fastighetsbeståndet kompletteras med nyproduktioner utifrån stadens äldreboendeplan och bolagets plan för utbyggnad av seniorboende. Bolaget ska bidra med att uppfylla stadens bostadsmål för personer över 85 år. Fastigheter som inte är av strategisk vikt för staden utvärderas om en försäljning ska genomföras för att öka sin egenfinansieringsgrad.

Underhållsåtgärder i fastigheterna prioriteras tillsammans med stadens förvaltningar. Om staden fortsatt har behov av lokalerna planeras underhåll och eventuella anpassningar in. Om stadens egna verksamheter inte har behov prövas andra alternativ, bland annat omvandling till seniorbostäder. Om inget av dessa alternativ bedöms lämpliga övervägs försäljning av fastigheten.

Dialogen med stadens förvaltningar utvecklas ytterligare genom de enkäter som kommer att ställas till de som nyttjar lokalerna och stadens förvaltningar kring hur bolaget sköter sitt uppdrag. Mina sidor införs för att framför allt utveckla dialogen kring felanmälningar. Kundenkäter till bolagets hyresgäster i seniorbostäder ligger till grund för arbetet med att utveckla fastigheterna på kort sikt, skötseln av fastigheterna och den service bolaget tillhandahåller.

Bolaget tar fram och reviderar ramprogram för de boendeformer bolaget tillhandahåller. Ramprogrammen ska vara väl förankrade i staden och möta det behov som finns av rationella verksamhetslokaler. Bolagets ramprogram för seniorbostäder ska främja ett kvarboende så långt möjligt.

Resultatet efter finansiella poster beräknas uppgå till 124 mnkr. Bolaget har sålt tre fastigheter under 2020 och planerar fler försäljningar under 2021. Effekterna av försäljningarna gör att intäkter och kostnader inte fullt ut går att jämföra mellan åren på en övergripande nivå. Resultatnivån från flerårsbudgeten ligger fast även om genomförda samt kommande försäljningar inte fullt ut var beaktade. Effekterna av försäljningarna kommer att redovisas närmare i kommande rapporter. Budgeterade



intäkter förväntas uppgå till 1 043 mnkr (1 068). I stort följer intäkterna tidigare år på objektsnivå. Något högre nivå på tomställda lokaler och bostäder för kommande och pågående ombyggnader.

I stort följer kostnaderna kopplade till fastigheterna tidigare år med viss justering för kostnadsökningar kopplade till marknaden i stort. För att kunna upprätthålla fastigheterna i bra skick fortsätter bolaget lägga stora resurser på det planerade underhållet som bolaget kostnadsför, det vill säga mindre åtgärder som inte blir stora projekt. Stockholm Vatten och Avfall har aviserat nya taxor för 2021 som påverkar budgeten för dessa kostnader mer än normala årshöjningar. Tomträttsavgälderna kommer successivt att öka när avtalen skrivs om, några fastigheter får denna höjning redan nästa år. Budgeterade driftskostnader förväntas uppgå till 492 mnkr (496).

Budgeterade avskrivningar förväntas uppgå till 271 mnkr (277).

Budgeterade administrationskostnader förväntas uppgå till 32 mnkr (31).

Budgeterade personalkostnader förväntas uppgå till 101 mnkr (95). Bolaget har anställt mer personal för bland annat projektverksamheten för att kunna möta behovet när fler stora projekt ska genomföras de kommande åren. Personal direkt involverade i projekt kommer att tidsredovisa vilket innebär att de kostnaderna kommer belasta vissa projekt. Vidare ha bolaget utökat med juridisk kompetens samt resurs som jobbar med underhållsplanering.

Budgeterade räntekostnader förväntas uppgå till 36 mnkr (40). Nivån beror på att bolaget har lägre skuld med anledning av fastighetsförsäljningarna samt att räntenivån från stadens internbank i stort förväntas hålla samma nivå som 2020.

Bolaget ska bidra till en aktiv fastighetsförvaltning för att skapa utrymme för framtida investeringar och genomför försäljningar av



fastigheter som staden inte har behov av. Det har hittills beslutats i bolagets styrelse om två fastighetsförsäljningar som kommer att genomföras under 2021. Fastigheten Idun 24 i Bromsten bedöms inte vara av strategisk vikt för Stockholms stad eller nödvändig för bolagets verksamhet. Tomträtten Grötlunken 2 i Vasastan bedöms inte vara av strategisk vikt för Stockholms stad eller nödvändig för bolagets verksamhet. Effekterna av försäljningarna är inte fullt ut beaktade i den flerårsbudget som lämnats in under 2020 och inte heller i budget för 2021. Kontrakt med köpare är undertecknad och frånträde kommer ske tidig vår och strax före sommaren 2021. Båda försäljningarna kommer utföras i bolagsform. Det planeras även för några mindre försäljningar av fastigheter som inte bedöms vara av strategisk vikt för Stockholms stad. I budgeten finns en reavinst om cirka 13 mnkr. Effekterna av försäljningarna kommer uppdateras i kommande rapportering.

Investeringarna i om- och nybyggnader beräknas uppgå till 824 mnkr (402). Projektportföljen består av nyproduktion, större totalupprustningar, hyresgäst Anpassningar, drifttekniska uppgraderingar och underhåll. Det finns även en mindre del som avser tidiga skeden och utredningar som förberedande arbete inför de kommande årens investeringar.

Bolaget förväntas kunna hålla samma framdrift trots pågående pandemi. Det är endast ett fåtal av bolagets hyresgäster som har fått ekonomiska svårigheter då de verkar inom handel, restaurang eller utför service så som hår- eller fotvård. Erfarenheterna från 2020 visar också att driften av fastigheterna kan upprätthållas på ett bra sätt. Det är åtgärder som kräver besök inne i verksamheter eller inne i bostäder som kan bli lidande om pandemin fortsätter under större delen av 2021.

Bilagor

1. ILS-rapport
2. Resultaträkning OCRA
3. Internkontrollplan 2021
4. Stora projekt