

## **Micasa Fastigheter i Stockholm AB**

### **VD-kommentar T1 2014**

#### **A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

Bolaget prognostiserar att så gott som samtliga mål kommer att uppfyllas. Undantag är målet med fler studentboende där bolaget i nuläget inte ser att några lämpliga lokaler kommer att tomställas som kan omvandlas till studentboende.

I bolagets pågående arbete med den långsiktiga fastighetsplaneringen och den förändrade behovsbild av Stadens framtida vård och omsorgsboende har omprioriteringar genomförts som innebär att årets investeringar minskar både avseende ombyggnader av fastigheter och gårdar.

#### **B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

Den framskrivning av äldreomsorgsbehovet perioden 2013-2040 som Äldreförvaltningen tog fram under våren 2013, visar att staden med undantag av Hässelby/Vällingby har ett överskott av vård- och omsorgsplatser till 2032.

Detta är en förskjutning på ca tio år, jämfört med tidigare prognoser. Stockholmarens förväntas hålla sig friskare längre. Dessutom är antalet äldre färre just nu men antalet som är 80 år och äldre förväntas öka efter 2020, vilket gör att behovet av omsorgsplatser skjuts framåt i tiden.

Från och med 1 januari 2014 har den nya organisationen trätt i kraft. Arbetet med att ändra rutiner och arbetssätt pågår. Från den 1 april har driftentreprenören övertagit driftansvaret för bolagets småfastigheter som tidigare sköttes av egna reparatörer. Den nya organisationen är indelad efter tre fokusområden; fastighetsförvaltning, affärsutveckling och byggprojekt

Efter utredning har bolaget beslutat att återlämna markanvisningen för Hjorthagen 1:3 i Norra Djurgårdsstaden till Exploateringskontoret då behovsbilden för nya vård- och omsorgsboende i innerstaden förändrats.

I enlighet med ägarens intentioner att alla förvaltningar med kontor i innerstaden ska söka kontorslösningar i ytterstaden, ska Micasa Fastigheter flytta till Husby i slutet av 2014. Det nya kontoret har bra kommunikationsvägar, blir en funktionell arbetsplats, har betydligt lägre hyra och tillför något till området.

#### **C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar**

##### ***Tertialbokslut***

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till 12 mnkr, vilket är 30 mnkr över budget. Resultatet för motsvarande period 2013 var 44 mnkr. De två största skillnaderna mellan tertialresultaten för 2014 och 2013 är dels att avskrivningarna med K3 redovisningen ökat med 45 mnkr samt att resultateffekten av fastighetsskatteåterbetalningen är 15 mnkr i 2014 års resultat men 86 mnkr i tertialresultatet för 2013.

Investeringarna uppgår till 116 mnkr.

Bolaget har sålt fastigheten Stegsholm 3:5 i Haninge. Reavinsten uppgår till 7 mnkr.

### *Årsprognos*

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till 61 mnkr. Detta är över det fastställda resultatkravet om -5 mnkr. Resultatet för 2013 var -15 mnkr i det K3 omräknade resultatet för 2013.

Resultatet inklusive realisationsvinster uppgår till 243 mnkr.

Kostnaderna för reparation och underhåll beräknas uppgå till 135 mnkr (182). Dessa kostnader är 2 mnkr högre än budget och beror på att kostnaden för projektet Norra Djurgårdsstaden, som avbrutits, prognostiseras uppgå till 10 mnkr.

Övriga externa kostnader beräknas uppgå till 297 mnkr (310). Dessa kostnader är 77 mnkr under budget och det främsta skälet till avvikelsen mot budget är att bolaget fått bifall för yrkanden om indelning i vårdenhet för ytterligare fastigheter eller för ytterligare år i Kammarrätten. Bolaget kommer att erhålla ca 48 mnkr i återbetald fastighetsskatt för taxeringarna 2004, 2007 och 2010 under förutsättning av att Skatteverket inte överklagar domarna. Ytterligare 15 mnkr har redan utbetalas avseende tidigare år. Dessa är bolaget och skatteverket överens om. I jämförelsesiffran för 2013 ingår 86 mnkr återbetald fastighetsskatt. Även driftkostnaderna visar på ett överskott på helåret. Det är främst kostnader för snöröjning och media som beräknas minska jämfört med budget.

Personalkostnader beräknas bli 52 mnkr (61) vilket är 2 mnkr högre än budget.

Investeringsprojekten kommer att minska vilket medför att aktiveringen av projektledarnas tid på projekt kommer att minska med ca 4 mnkr vilket ökar personalkostnaderna med motsvarande belopp.

Vi budgettillfället betraktades i stort sett samtliga projekt som investeringsprojekt men efter ytterligare K3 tolkningar finns nu flera projekt under reparation/underhåll kvar som inte är investeringsprojekt. De administrativa kostnaderna beräknas inte avvika från budgeterat. Antalet anställda beräknas uppgå till ca 70 vid årets slut, vilket delvis kommer att kompensera för den minskade aktiveringen.

Omsättningen beräknas uppgå till 1013 mnkr (998), vilket är något under budget på 1017 mnkr. Ett budgeteringsfel avseende vakanser är den främsta orsaken till omsättningsminskningen.

De totala finansiella kostnaderna beräknas till 179 mnkr (184 mnkr) vilket är 11 mnkr lägre än budget. Den mindre investeringsvolymen har bidragit till ett lägre upplåningsbehov och dessutom har räntenivån varit lägre än budgeterat. De finansiella intäkterna beräknas till 0 mnkr.

Investeringar beräknas uppgå till 411 mnkr (528), vilket är lägre än budget på 559 mnkr. I bolagets pågående arbete med den långsiktiga fastighetsplaneringen och den förändrade behovsbild av Stadens framtida vård och omsorgsboende har flera projekt som planerades i budgeten omprioriterats vilket innebär att årets investeringar minskar både avseende ombyggnader av fastigheter och gårdar.

Fastigheten Stegsholm 3:5, Gålö, i Haninge kommun har överlåtits per den 3 april.

Fastigheten Ceremonien 5 i Nockeby, har sålts till Seniorgården. Sedan tidigare finns det ett avtal mellan parterna om försäljning av del av marken tillhörande denna fastighet. Tillträde sker dock efter att detaljplanen har vunnit laga kraft, tidigast juni 2014.

Tomträtten Bodö 1, i Husby har överförts från Svenska Bostäder den 5 maj till bokfört värde.

Det operativa resultatet beräknas öka med ca 50 mnkr jämfört med 2013 efter att engångseffekten av återbetalning av fastighetsskatt räknats bort.

## **D: Stora Projekt och Investeringar**

Projekten som ska följas upp är följande:

- Planeringsprojekt (Utredningsbeslut eller Inriktningsbeslut), över 300 mnkr, som godkänts eller ska godkännas av kommunfullmäktige
- Planeringsprojekt (Utredningsbeslut eller Inriktningsbeslut), > 50 mnkr < 300 mnkr, som godkänts i styrelsen.
- Genomförandeprojekt (Genomförandebeslut), över 300 mnkr, som godkänts av kommunfullmäktige
- Genomförandeprojekt (Genomförandebeslut), > 50 mnkr < 300 mnkr, som godkänts i styrelsen.

### ***Planeringsprojekt över 300 mnkr (Utredningsbeslut eller Inriktningsbeslut)***

Efter utredning har bolaget beslutat att återlämna markanvisningen för Hjorthagen 1:3 till Exploateringskontoret då behovsbilden för nya vård- och omsorgsboende i innerstaden förändrats.

### ***Genomförandeprojekt över 300 mnkr (Genomförandebeslut)***

-

### ***Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar***

Tomträtten Bodö 1, i Husby har förvärvats från Svenska Bostäder den 5 maj till bokfört värde.

Fastigheten Stegsholm 3:5, Gålö, i Haninge kommun har överlåtits per den 3 april.

Fastigheten Ceremonien 5 i Nockeby, har sålts till Seniorgården. Sedan tidigare finns det ett avtal mellan parterna om försäljning av del av marken tillhörande denna fastighet. Tillträde sker dock efter att detaljplanen har vunnit laga kraft, tidigast juni 2014.

## **E: Särskilda uppdrag**

### ***Stimulans för Stockholm – åtgärdsprogrammet Äldrelyftet***

Prognosen för projekt inom äldrelyftet har minskat i avvaktan på resultatet av den långsiktiga fastighetsplanering som genomförs under året. Utfallet är 4 mnkr i investeringar och 2 mnkr i kostnader. Prognosen är att investeringarna kommer att uppgå till 29 mnkr och kostnaden till 8 mnkr på helåret.

***Nya studentbostäder***

Antalet studentbostäder som kan erbjudas beror på om stadsdelarna ändrar någon av sina verksamheter och därmed den yta som hyrs. Beroende på var fastigheten är belägen och var i fastigheten den frigjorda ytan finns samt vilka andra verksamheter som finns i fastigheten. Om det är lämpligt kan den tomställda lokalen/lägenheterna användas till studentboende. För närvarande bedömer inte bolaget att det finns några tomställda lokaler som är lämpliga för omvandling till studentboende.

***Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning***

Bolaget har skapat en högre tillgänglighet i sina fastigheter än vad som är normalt hos andra fastighetsägare. Bolaget har inventerat fastigheter och tomtmark och identifierat ett tiotal lämpliga lokaler/ tomter för att till skapa ytterligare LSS-boenden. Projektering pågår av ett antal LSS boenden.