



Handläggare: Peter Kreitz
Telefon: 08-508 360 09

Till
Styrelsen för Micasa Fastigheter

Tertialrapport 1 - 2019

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Tertialrapport 1 - 2019 godkänns.

Maria Mannerholm
VD

Ärendet

Under perioden har bolaget fortsatt att arbeta med trygghetsfrågor i och kring bolagets byggnader. Besiktningar har genomförts kontinuerligt och utifrån dessa har åtgärder satts in vid behov för att öka tryggheten och tillgängligheten, så väl i byggnaderna som i utemiljön. Under våren har skalskyddet förbättrats i ett antal fastigheter.

Micasa Fastigheter har under våren arbetat vidare i enlighet med Stockholms stads äldreboendeplan och fortsatt arbetet med utbyggnad av vård- och omsorgsboenden och seniorbostäder. Detaljplan för ett nytt vård- och omsorgsboende i Rinkeby beräknas vinna laga kraft efter sommaren. Bolaget har även fortsatt arbetet med utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning.

Micasa Fastigheter har arbetat vidare med att driftoptimera bolagets fastigheter och under året kommer två nya solcellanläggningar att färdigställas i bolagets fastigheter.



Resultatet efter finansiella poster förväntas uppgå till 146 mnr, resultatet exklusive reavinst förväntas uppgå till 135 mnr. Budget för året var 141 mnr. Intäkterna förväntas uppgå till 1 109 mnr, budget för perioden var 1 104 mnr. Ökningen beror på att vissa bostäder kommer att omvandlas till lokaler under året.

Årets driftkostnader kopplade till fastigheterna förväntas uppgå till 481 mnr, budget för året var 471 mnr. Bolaget fortsätter att hantera skador i flera av de uthyrningar som görs till SHIS. Skadorna består i vattenskador samt skadedjurssaneringar. De högre kostnaderna jämfört med budget förväntas täckas genom viss vidarefakturerings. Dialogen fortsätter med hyresgästerna i syfte att minska skadorna framöver. Vidare har fler investeringsprojekt klassificerats om till kostnadsprojekt samt ett förgävesprojekt. Det största projektet som nu har blivit kostnad är omställningen av fastigheten Drevkarlen 9 till SHIS.

Årets avskrivningar förväntas uppgå till 305 mnr, budget för året var 300 mnr. Viss höjning sker från budget. Avslutsdatum i vissa projekt har justerats vilket påverkar årets avskrivningar.

Administrationskostnaderna förväntas uppgå till 30 mnr. Budget för året var 29 mnr. Den justerade prognosen förklaras främst av högre kostnader för införande av nytt fastighetssystem samt viss utveckling av administrationen kring bolagets projektverksamhet.

Personalkostnaderna förväntas uppgå till 91 mnr, budget för året var 90 mnr. Den högre prognosen förklaras främst av lägre förväntad tidsredovisning i investeringsprojekt.

Räntekostnaderna förväntas uppgå till 60 mnr, budget för året var 66 mnr. Den lägre prognosen beror på att räntan från staden är lägre än i budget samt att bolaget har en något lägre skuld.

Bolaget har ett ramavtal med Stockholms stad som styr uthyrningarna gällande intäkter och kostnader. Ramavtalet har stor påverkan på bolagets ekonomi då dessa uthyrningar berör cirka 65 procent av bolagets totala area.

Under 2018 arbetade bolaget tillsammans med berörda parter för att revidera avtalet. Revideringen är nödvändig då stadens behov har förändrats samt att det tidigare avtalet inte var anpassat för nyproduktion. Det reviderade samverkansavtalet kommer börja gälla under 2019. Arbetet med implementeringen kommer också påbörjas under 2019. Den exakta tidplanen är inte satt än.



Investeringarna i om- och nybyggnader i fastigheter prognostiseras till 338 mnkr. Det är en betydande minskning jämfört med budgeten om 425 mnkr. Årsmålet är hämtat från de planerade investeringarna i förra årets flerårsplanering. Vissa av de planerade projekten för 2019 har senarelagts, främst avseende nyproduktion.

Bolaget kommer att sälja fastigheten Hallandsås 1 i Traneberg med tillträde innan sommaren. Försäljningen genomförs då staden inte längre har behov av fastigheten. Fler försäljningar planeras att kunna genomföras under året.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Bilagor

1. Bilaga 1 – ILS-rapport
2. Bilaga 2 – Resultaträkning