



Till
Styrelsen för Micasa Fastigheter

Tertialrapport 1 - 2021

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Tertialrapport 1 – 2021 godkänns.

Maria Mannerholm
VD

Ärendet

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 fortsatt 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 bidrar till att stadens kostnader för lokaler hålls så låga som möjligt i den dialog som förs med stadens förvaltningar. Tolkningsgruppens arbete i samverkansavtalet bidrar kontinuerligt 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 fastigheternas utveckling fast.

Det befintliga fastighetsbeståndet kompletteras med nyproduktioner utifrån stadens äldreboendeplan och bolagets plan för utbyggnad av seniorboende. För närvarande arbetas med sex nyproduktioner av vård- och omsorgsboenden varav ett i genomförandeskedet, två LSS boende och två seniorboenden. Därtill har bolaget erhållit markanvisningar för nyproduktion av seniorboenden där detaljplanearbetet inte kommit igång och fler markanvisningar för boendeformen kommer att sökas.

Bolaget ska bidra med att uppfylla stadens bostadsmål för personer över 85 år. Ett sätt att tillskapa nya seniorboenden är att anpassa fastigheter där bolaget har erhållit uppsägningar från staden. För närvarande pågår fem sådana projekt i genomförandeskedet som kommer generera 500 nya seniorbostäder. Fastigheter som inte är av strategisk vikt för staden och inte kan anpassas till seniorbostäder utvärderas om en försäljning ska genomföras för att öka egen finansieringsgrad. Under året har tre fastigheter sålts.

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.

En kundundersökning riktad till stadens förvaltningar kring hur bolaget sköter sitt uppdrag har under årets första månader genomförts. Resultatet har presenterats för förvaltningarna vid vårens utvecklingsmöten. Utifrån resultatet kommer nu handlingsplaner tas fram. Mina sidor införs i början av 2021 för att framför allt utveckla dialogen kring felanmälningar. Arbetet kommer att fortsätta med att utveckla mina sidor som en del i dialogen med stadsdelsförvaltningarna. 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. Ett nytt ramprogram för seniorbostäder kommer att presenteras efter sommaren och till hösten kommer en revidering av ramprogrammet för vård- och omsorgsboende inledas.

Prognos 1 2021

Resultatet efter finansiella poster beräknas uppgå till 325 mnkr, resultatet exklusive reavinst beräknas uppgå till 85 mnkr. Budget för året var 124 mnkr, exklusive känd reavinst var budgeten 111 mnkr. Bolaget har sålt tre fastigheter under perioden, då alla beslut inte var fattade när budgeten fastslogs var inte reavinsten fullt ut beaktad. Bolaget sålde tre fastigheter under 2020. Effekterna av försäljningarna gör att intäkter och kostnader inte fullt ut går att jämföra mellan åren på en övergripande nivå. Resultatnivån från flerårsbudgeten låg fast i årsbudgeten även om genomförda samt kommande försäljningar inte fullt ut var beaktade.

Intäkterna förväntas uppgå till 1 040 mnkr, budget för året var 1043 mnkr. Viss minskning på lokalintäkter då index som är kopplad till lokalkontrakten blev något lägre än förväntat i budget. Sedan är det en minskning med anledning av en tomställd lokal som ska byggas om och som inte var budgeterad. Den minskade lokalintäkten kompenseras något av vissa tillägg på bostäderna som inte var budgeterade samt att bolaget har haft möjlighet att fakturera vissa kostnader. Utfallet för perioden följer den lagda prognosen avseende intäkter.

Årets driftkostnader kopplade till fastigheterna förväntas uppgå till 497 mnkr, budget för året var 492 mnkr. Den högre prognosen förklaras av att kostnaderna för snö- och halkbekämpning förväntas vara högre än budgeterat. I stort följer periodens utfall årets budget avseende fastighetsskötsel, reparationer och mediakostnader. För planerat underhåll är utfallet för perioden något låg. Det är viktigt för bolagets fastigheter och hyresgäster



att dessa planerade åtgärder hinner genomföras under året vilket gör att prognosen behålls i nivå med budget. Stort fokus kommer läggas på att hinna genomföra detta arbete. Kostnader för tomträttsavgälder och fastighetsskatt förväntas följa budget.

Årets avskrivningar förväntas uppgå till 291 mnkr, budget för året var 271. Den högre prognosen förklaras av avskrivningar från projekt som avslutats, bland annat ombyggnaden till vård och omsorg i Fastigheten Edö 1 i Farsta och ombyggnaden av storkök i fastighet Dalen 20 i Enskede.

Administrationskostnaderna förväntas uppgå till 33 mnkr, budget för perioden var 32 mnkr.

Personalkostnaderna förväntas uppgå till 100 mnkr, budget för perioden var 101.

Räntekostnaderna förväntas uppgå till 34 mnkr, budget för perioden var 36 mnkr. Räntenivån är något lägre än vad som uppskattades i budget samt att bolaget har något lägre skuld.

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. Under perioden har tre fastigheter sålts. Vidare har bolagets styrelse fattat ett inriktningsbeslut om ytterligare fyra försäljningar. Det avser fyra mindre tomträtter som alla används för vårdverksamhet, där hyresgästen är extern och staden tidigare avvecklat sin verksamhet. De kommande fyra försäljningarna är inte injusterade i prognosen.

Fastigheten Idun 24 i Bromsten bedömdes inte vara av strategisk vikt för Stockholms stad eller nödvändig för bolagets verksamhet. Fastigheten såldes genom bolagsförsäljning. Reavinsten vid försäljningen uppgår till cirka 87 mnkr.

Tomträtten Grötlunken 2 i Vasastan bedömdes inte vara av strategisk vikt för Stockholms stad eller nödvändig för bolagets verksamhet. Tomträtten såldes genom bolagsförsäljning. Reavinsten vid försäljningen uppgår till cirka 147 mnkr.

Tomträtten Drivhuset 2 i Enskede ligger rakt ovanför den nya tunnelbanesträckningen och kommer komma upp ur marken



invid dagens byggnad. Region Stockholm var köpare av tomträtten. Reavinsten vid försäljningen uppgår till cirka 7 mnkr.

Investeringarna i om- och nybyggnation beräknas uppgå till 676 mnkr att jämföra med budgeterat 824 mnkr. Periodens utfall uppgår till 142 mnkr. Det något låga utfallet är noterat och ett arbete pågår för att säkerställa att projekt genomförs enligt plan under året. Ett flertal projekt är på väg in i produktionsfas vilket kommer att generera en högre förbrukning av investeringsmedel under årets senare del. 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.

Skillnaden mellan budget och prognos beror på en större försening i ett projekt i fastigheten Stranninge gällande underhåll och anpassning av två byggnader. Därtill beror det på mindre förseningar i fem andra större projekt i fastigheterna Köpenhamn, Dalen, Fruängsgården, Edö och Svärdet. Bolagets projektverksamhet gällande mindre underhåll som inte innebär evakuering kommer från halvårsskiftet vara igång fullt ut trots pågående pandemi. Fortsatt gäller dock att alla åtgärder i fastigheterna stäms av med verksamhetsansvariga innan de sätts igång.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Bilagor

Bilaga 1 ILS-rapport

Bilaga 2 Resultaträkning