



Handläggare: Peter Kreitz

Till
Styrelsen för Micasa Fastigheter

Förslag till budget 2023 och inriktning för 2024 och 2025

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Förslag till budget för 2023 och inriktning för 2024 och 2025 godkänns.

Maria Mannerholm
VD

Sammanfattning

Bolaget kommer under perioden att arbeta vidare med att stärka kundfokus, digitalisering av fastigheterna och minska utsläpp av koldioxid.

Kommande period kommer att innebära ökade investeringar för att tillhandahålla fastigheter i den omfattning och kvalitet som staden efterfrågar, dels i form av nyproduktion och dels i form av ombyggnationer. Merparten av bolagets fastigheter är byggda på 70- och 80-talet och står nu inför stora underhållsbehov.

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



Ärendet

Micasa Fastigheter prognostiserar ett resultat efter finansnetto på 35 mnkr för 2023, -1 mnkr för 2024 och -14 mnkr för 2025. Det budgeterade resultatet för 2022 är 39 mnkr. Reavinst från fastighetsförsäljningar är inte medräknad. Det successivt lägre resultatet förklaras till största delen av det behov av investeringar som finns för nyproduktion och större upprustningar i bolagets fastigheter. Investeringarna behövs för att bolaget ska kunna tillhandahålla fastigheter i den omfattning och kvalitet som staden efterfrågar.

Trenden med ett lägre resultat för aktuell treårsperiod beror av flera faktorer. Mindre intäkter som en följd av tomställningar då ombyggnationer och fastighetsunderhåll genomförs. En högre investeringsvolym kommer att generera högre kostnader för avskrivningar och räntekostnader. Förutom de större åtgärderna som blir investeringsprojekt kommer bolaget fortsätta hålla hög takt på planerat underhåll, det vill säga den del som blir en fastighetskostnad direkt. Övriga kostnader förväntas öka med den allmänna kostnadsutvecklingen. Den planerade nyproduktionen kommer att påverka med mer intäkter och fastighetskostnader samt generera högre avskrivningar och räntor. Bolaget tar hänsyn till att det underhåll och investering som görs påverkar driftkostnaderna positivt. Under ett antal år har den lägre räntenivån gjort att bolagets räntekostnader varit lägre, när räntan prognostiseras att höjas får det påverkan på det prognostiserade resultatet.

Samverkansavtalet med staden har stor inverkan på bolagets verksamhet och ekonomi, bland annat avseende intäkts- och kostnadsnivån som bestäms av avtalet. En av de större skillnaderna i hyresförhållandet jämfört med vanliga marknadshyreskontrakt är att bolaget ansvarar för det inre underhållet. Det är viktigt att bolaget har möjlighet att fortsatt arbeta med underhållet och att det finns en samsyn inom staden vad det får lov att kosta. Bolaget ser ett behov av att se över intäktsnivåerna i samverkansavtalet för att säkerställa långsiktighet i det fortsatta arbetet.

Merparten av bolagets fastigheter är byggda på 70- och 80-talet och står nu inför stora underhållsbehov, ålderskoncentrationen gör att många genomgripande upprustningar kommer behöva ske nästan samtidigt. Bolaget befinner sig i början av en tidsperiod av stora upprustningar. Förberedande arbete med dessa upprustningar har gjorts de senaste åren och kan nu börja verkställas.

Bolaget har stärkt organisationen med projektledare för de kommande projekten och kommer över treårsperioden även behöva stärka



organisationen med andra tjänster för att klara av att hantera den mer än den fördubblade investeringstakten.

Bolagets ambition är att den långsiktiga planering för de fastigheter som bolaget äger och hyr ut till staden genomförs tillsammans med stadsdelsförvaltningarna. Det arbetet har påbörjats och kommer fortsätta. Arbetet grundar sig på det behov äldreboendeplanen redovisar samt fastigheternas tekniska status. Resultatet blir en gemensam syn på hur boende för äldre inom Stockholms stad ska utvecklas. När fastigheter ska totalrenoveras kan evakueringar behövas vilket ställer stora krav på samordning. När stadens verksamheter ser över sitt långsiktiga behov kan vissa fastigheter komma att sägas upp. Vissa av dessa fastigheter kan vara svåra att anpassa till seniorbostäder. Bolaget kommer då att se över möjligheten att sälja dessa fastigheter. Vissa fastigheter lämpar sig att anpassa till seniorboende genom ombyggnation eller upprustning.

Bolaget kommer fortsätta att arbeta med digitalisering under tidsperioden. Det är viktigt att fastigheterna är uppkopplade och stödjer fastighetsförvaltningen på ett bra sätt, i slutändan kommer det leda till optimering av driften med lägre kostnader som följd effekt. Vidare behöver bolaget arbeta med fastigheternas ritningsmodeller för att underlätta arbetet i kommande projekt men även i fastighetsförvaltningen och kopplingen mot fastighetssystemet. Ett viktigt arbete under kommande period är att minska bolagets koldioxidutsläpp, bland annat genom att minska energianvändningen i bolagets fastigheter, för att nå de utsläppsbeding som staden ställt på bolaget.

Bilagor

1. ILS rapport
2. OCRA Flerårsrapportering 2023-2027