20230515133871

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Org. Nr. 556581-7870

ÅRSREDOVISNING
2022

Undertecknad verkställande direktör i Micasa Fastigheter i Stockholm AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 mars 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2022-05-11

Ort och datum

Underskrift

Maria Mannerholm

Namnförtydligande

Bolagsverket 2014-05-30

20230515013872

Styrelsen och verkställande direktören för Micasa Fastigheter i Stockholm AB avger härmed följande hållbarhetsrapport och koncernårsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Innehållsförteckning

Hållbarhetsrapport 3
Affärsmodell 3
Intressent- och väsentlighetsanalys 4
Väsentliga hållarhetsområden 7
Riskanalys 18
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten 20
Förvaltningsberättelse 21
Finansiella rapporter 29
Resultaträkning 29
Balansräkning 30
Kassaflödesanalys 32
Rapport över förändring i Eget Kapital 33
Noter med redovisningsprinciperoter med redovisningsprinciper 34
Underskrifter 49

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515-3875

Hållbarhetsrapport

Detta är bolagets sjätte hållbarhetsrapport. [1] Den första upprättades i samband med årskrönikan 2017. Hållbarhetsrapporten följer årsredovisningslagens krav. Fokus för hållbarhetsrapporten har varit att sammanfatta det viktigaste som hänt inom bolagets samlade hållbarhetsarbete för året 2022. Det är de tre perspektiven ekonomisk-, social- och miljömässig hållbarhet som redovisas i denna rapport.

Dispositionen för rapporten är att den inleds med en beskrivning där bolagets affärsmodell presenteras. Därefter följer en presentation av väsentliga hållbarhetsaspekter och bolagets arbete med dessa under 2022. Policydokument inom områdena miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption redovisas löpande i rapporten under respektive område. Slutligen presentas den riskanalys som gjorts inom ovan nämnda områden.

Affärsmodell

Affärsmodell, vision, affärsidé och värdegrund

Micasa Fastigheters huvudsakliga uppgift är att tillhandahålla och skapa fler välskötta, trygga och tillgängliga bostäder till stadens äldre och personer med funktionsnedsättning samt till av staden prioriterade grupper.

Bolagets vision är ett boende att se fram emot. För att nå bolagets vision finns en framtagen värdegrund. Micasa Fastigheters värdegrund bygger på engagemang, nyfikenhet, omtanke och kompetens. Den ska ses som ett förhållningssätt som ska genomsyra bolagets verksamhet. Micasa Fastigheter ska utmärkas av professionell fastighetsförvaltning där tillgänglighet, trygghet och hållbarhet är ledord i arbetet.

Styrning

Kommunfullmäktige

Micasa Fastigheter är ett kommunalt bolag som ägs av Stockholms stad. Kommunfullmäktige beslutar, utifrån sin roll som ägare av bolaget, om ägardirektiv, bolagsordning och det kommunala ändamålet för bolagens verksamhet.

Styrelsen

Styrelsen för Micasa Fastigheter i Stockholm AB är politiskt tillsatt av kommunfullmäktige i Stockholms stad. Styrelsen består av sju ledamöter inklusive ordförande samt fem suppleanter.

Hållbarhetsarbete

Bolagets hållbarhetsprioriteringar utgår från FN:s globala mål för hållbar utveckling, Agenda 2030. Bolagets hållbarhetsgrupp väljer de områden som bolaget berör eller berörs mest av och dessa områden förs in i bolagets ledningssystem och via verksamhetsplanering för att åstadkomma förbättring.

---

[1] Moderbolaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB har ett helägt dotterbolag, Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, org nr 559255-4025. Dotterbolaget är av administrativ karaktär utan anställda. Hållbarhetsrapporten avser moderbolaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515138874

Intressent- och väsentlighetsanalys

För 2022 togs en intressent- och väsentlighetsanalys utifrån hållbarhetsområdet fram av ledningsgruppen och ett antal nyckelfunktioner inom bolaget.

I analysen identifierades följande prioriterade intressenter, hur bolagets dialog med intressenterna förs och viktiga hållbarhetsfrågor för dem och bolaget utifrån FNs globala hållbarhetsmål.

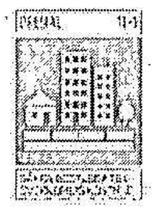
Bolagsmål:

Micasa Fastigheter ska vara ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter

20230515135875

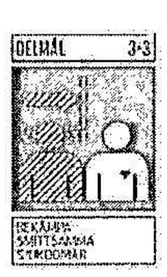
Intressenter	Viktiga frågor	Hur förs dialogen
Kunder och hyresgäster	Rimliga hyror, trygga och tillgängliga fastigheter, rent och snyggt.	Kundtjänst, kundundersökning, personlig dialog, trivselråd och husmöten.
Ägare (Stadshus AB och bolagsstyrelse)	Genomförande av ägardirektiv, soliditet och god dialog.	Uppföljning av ägardirektiv, samordnings- och bolagsmöten samt styrelsemöten.
Medarbetare	Goda arbetsvillkor, utvecklingsmöjligheter och möjlighet att påverka.	Medarbetarsamtal, informationstillfällen, intranätet och medarbetarenkät.
Leverantörer	Tydliga krav, soliditet och god dialog.	Upphandling, intervjuer, leverantörsmöten, avtalsuppföljning och utvärdering.

Utifrån intressent- och väsentlighetsanalysen har nio områden prioriterats utifrån vilka frågor som är viktiga för bolaget och bolagets intressenter. Nedan beskrivs mål, indikatorer och det arbete bolaget har genomfört inom dessa väsentliga områden under året.

Prioriterade områden	Mål	Arbete inom bolaget och indikatorer
Överkomlig boendekostnad 	Micasa Fastigheter ska vara ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter.	Beskrivs under rubriken ekonomi.
Effektivitet, tillförlitlighet och transparens	Vi ska ha en väl fungerade informationsförvaltning Vi ska ha en kundorienterad organisation med engagerade medarbetare	Beskrivs under rubrikerna organisation respektive kvalitetsutveckling.
Kemikalier och avfall	Våra fastigheter ska ha en god inomhusmiljö Vi ska hantera avfall på ett korrekt och effektivt sätt	Beskrivs under avfall och kemikaliehantering.
Antikorruption	Micasa Fastigheter ska vara ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter. Vi ska ha en kundorienterad organisation med engagerade medarbetare	Beskrivs under rubrikerna antikorruption samt inköp och upphandling. Indikator om utbildningsinsatser. Beskrivs under rubrikerna Personalpolicy, Organisation, Säkerhet och arbetsmiljö, Hälsoarbete och Bolagets jämställdhetsarbete.

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515138775

Icke smittsamma sjukdomar/mental hälsa 	Vi ska ha en kundorienterad organisation med engagerade medarbetare	Beskrivs under rubriken hälsoarbete
Skadliga kemikalier och föroreningar 	Våra fastigheter ska ha en god inomhusmiljö	Beskrivs under rubrikerna goda materialval respektive fastighetsföroreningar.
Offentliga upphandlingar 	Micasa Fastigheter ska vara ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter	Beskrivs under rubriken inköp och upphandlingar.
Bekämpa smittsamma sjukdomar 	Våra fastigheter ska ha en god inomhusmiljö	Beskrivs under rubriken bekämpa smittsamma sjukdomar.
Energieffektivitet 	Våra fastigheter ska ha en god energiprestanda	Beskrivs under rubriken energiprestanda.

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515113877

Väsentliga hållbarhetsområden

Hållbarhet miljö

Micasa Fastigheter AB är en fastighetsägare med långsiktig förvaltning och utveckling av sina fastigheter där god inomhusmiljö och minskad negativ påverkan på omgivande miljö är i fokus.

Bolagsmål:

Micasa Fastigheter ska vara ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter

Micasas miljöarbete utgår från företagets påverkan på sin omgivning och dess möjligheter att förbättra sin insats inom dessa områden. Till grund för detta görs en energi-, miljö- och intressentanalys för verksamheten där bolagets beröringspunkter inom olika områden värderas och prioriteras. Genom dessa tas hänsyn till de områden där bolaget har störst påverkan eller påverkansmöjlighet, krav enligt lagstiftning eller standard, ägarkrav eller kundönskemål.

Micasa Fastigheter ska på stadens uppdrag under perioden 2020 till 2023 minska CO_2 utsläppen med 1315 ton (900 ton genom energibesparing, 400 ton från transport/entreprenad och 15 ton genom att gå ifrån uppvärmning med fossila bränslen). Inkluderat 2022 har vi sammantaget bidragit med en minskning om 940 ton och har planer för en fortsatt minskning för minst 375 ton innan utgången av 2023.

	Utfall 2022	Utfall 2021
Hållbarhetsindex[2]	80,1 %	80,2 %

Miljö- och energipolicy

Bolagets miljö- och energipolicy syftar till att medvetandegöra bolagets ställningstaganden för ökad miljöprestanda, ständigt förbättringsarbete och långsiktighet. Policyn utgör bas för organisationens miljömål, handlingsplaner och åtgärder.

Verksamhetsmål:

Våra fastigheter ska ha en god energiprestanda

Energiprestanda

Micasas arbete med energieffektiviseringar har fortsatt tillsammans med upphandlade driftleverantörer där stort fokus på driftoptimeringen gjorts och även visat resultat. I alla ombyggnadsprojekt ses möjligheten till energibesparing över.

Målsättningen för året var en energianvändning på 121,7 kWh/kvm A-temp och utfallet blev 116 kWh/kvm A-temp.

Kartläggningar i enlighet med lagen om energikartläggningar i stora företag har utförts i flera fastigheter under året, enligt plan. Syftet med kartläggningarna är att ta fram kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder.

Förnyelsebar energi

Utifrån Stockholms stads mål om att öka andelen förnyelsebar energi har arbetet med tre nya solcellsanläggningar utförts. Under året har Micasa haft som mål att producera 360 MWh. Utfallet blev 341 MWh då en fastighet med solcellsanläggning sålts samt förseningar i projekt.

[2] Indexet hämtas från kundenkäten och avser den samtagna upplevelsen av utvalda frågor gällande hållbarhet

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515138878

Avfallshantering

Arbetet med att skapa möjlighet för hyresgäster att samla in sitt matavfall har fortgått under 2022. Detta för att bemöta Stockholm stads krav om att alla hyresgäster ska kunna samla in sitt matavfall 1 januari 2023. Ett antal dispenser har sökts och fastigheter med sopsug omfattas inte av krav på insamling förrän sommaren 2024.

Cirkulärt byggande

Arbetet med att implementera stadens handlingsplan för cirkulärt byggande med fokus på minskat byggavfall i verksamhetens arbetsprocesser har varit ett fokusområde under året.

För bolagets byggprojekt har källsorteringen av avfall fungerat bra. Stort fokus har under året lagts på att skapa möjligheter för återbruk av byggvaror och inredning. Källsorteringsgraden i byggprojekten har legat på cirka 90 procent och arbetet med återbruk har kommit igång under året.

Micasas Fastigheters pilotprojekt för cirkulärt byggande i Edö startade med entreprenören i mitten på året och arbetet som gjordes under projekteringen vidareutvecklades. Flera av de vitvaror som identifierades under återbruksinventeringen har antingen fått nytt nya hem inom Stockholm stads olika verksamheter eller tagits i bruk hos någon av bolagets övriga hyresgäster.

Micasas Fastigheter har tillsammans med anlitad entreprenör för Edö-projektet utvecklat en arbetsmetod för hur inbyggda material samt produkter i produktion ska demonteras och förvaras säkert för att sedan installeras i olika tidsfaser.

För att möjliggöra en effektiv hantering utvärderas det digitala verktyget CC-build i enlighet med stadens handlingsplan. Uppgiften har resulterat i att Micasa Fastigheter utvecklat nya digitala sätt att arbeta. Det är ett utvecklingsarbete som väckt branschens intresse.

Micasa Fastigheters pilotprojekt har varit ett projekt för lärdom och inspiration som resulterat i att fler projekt, även inom förvaltning, börjat sitt arbete med cirkularitet.

Verktyget i CC-build visar även vilken klimatbesparing Micasa Fastigheter skapat genom sitt återbruksarbete. Detta visar att bolaget reducerat onödiga koldioxidutsläpp med över fyra ton koldioxidekvivalenter under 2022, ett bidrag som beräknas bli ännu högre 2023.

Arbetet med att vidareutveckla och följa upp återbruksarbetet fortsätter 2023.

Miljöcertifiering

Micasa Fastigheter har som målsättning att nyproducerade byggnader ska certifieras enligt Miljöbyggnad med totalbedömningen silver.

Under året har samtliga nyproduktioner och nyproduktioner som befinner sig i det tidiga skedet projekterats och planerats för att certifierats. Målbilden har också funnits för samtliga större ombyggnationer men då med den betygsnivå som är möjlig för den specifika fastigheten.

Fastigheten Kvarndörren 1 i Rinkeby färdigställdes i början av november, certifieringsbeviset hängdes upp och pryder nu fasaden. Byggnaden uppnår kraven för betygsnivå silver och fastigheten kommer nu tas i drift. Nästa steg i certifieringsprocessen för Kvarndörren 1 är att säkerställa att all nödvändig dokumentation finns på plats och att förvaltningen följer de krav som ställs för att om två år slutgiltigt kunna verifiera certifieringen.

20230515113879

Av Micasa Fastigheters större ombyggnadsprojekt är det Edö 1 som kommit längst. Micasa har tillsammans med entreprenören satt tydliga mål för hur Miljöbyggnad ska följas under produktionen och ambitionsnivån är hög. Målsättningen är att arbeta för en certifierbar byggnad men beslut om certifiering kommer att fattas senare.

Transporter

Micasa Fastigheter har sedan tidigare fasat över hela sin fordonsflotta till eldrift, i enlighet med bolagets mål, och har nu åtta elbilar.

För transporter och fordon i Micasa Fastigheters olika entreprenader har kravställningsnivån vid upphandling skärpts och insamling av data från pågående entreprenader sker där så är möjligt.

För att minska behovet av medarbetares resor till och från kontoret i Husby har försök med elektroniska nyckelskåp inletts på två av bolagets fastigheter i söderort. Utvärdering kommer att ske under 2023.

Goda materialval

Arbete med kontroll och uppföljning inom projekt och för entreprenörer i förvaltningen kommer fortsätta 2023. Ett ökat fokus kommer, likt det som lagts på byggprojekt under 2022, att läggas på produktval inom fastighetsdrift och mindre entreprenader. Under året har utbildningar hållits för medarbetare och externa aktörer för att stärka kompetensen inom materialfrågan.

Kemikalier

Bolaget nyttjar Byggvarubedömningen för att säkerställa miljö- och hälsomässigt bra material- och produktval. Ökat fokus har lagts på uppföljning inom projekt avseende vad som byggs in i bolagets fastigheter. Byggvarubedömningen används också som verktyg, loggbok, för att dokumentera vad som byggs in i husen.

Fastighetsföroreningar

För 2022 har fokus legat på att skapa ordning i bolagets system för hantering av radonfrågor. Det har visat sig att befintliga radondata har brister samt att kravställningen från myndighetshåll förändrats vilket skapat ett behov av en allmän översyn. En ny prioriteringsplan för mätning har tagits fram och kommer att drivas igenom under mätsäsongerna 2023.

För 2023 planeras att materialinventera fastigheter, för att identifiera inbyggda farliga ämnen, på en övergripande nivå inom ramen för planerat underhåll. Besiktningarna kommer att göras utifrån myndighetskrav och resultera i ett antal åtgärdspunkter som sedan planeras in i underhållsplanen för respektive fastighet.

Som vanligt materialinventeras i ombyggnadsprojekt innan genomförande för att undvika arbeten i olämpliga material. Under 2022 har ett antal saneringsåtgärder planerats för att bli av med föroreningar som PCB, PCP och asbest inom ramen för större ombyggnationer.

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515133880

Utemiljö

Stärkt biologisk mångfald
Micasa Fastigheter har ett uttalat fokus på sina utemiljöer. De är viktiga för våra boendes rekreation, samhörighet och hälsa. De är också en del av de stadsnära grönytor som huserar växter och djur i innerstaden. För att öka den biologiska mångfalden släpps det upp ängsytor med särskilda skötselrutiner på vissa fastigheter, vi väljer växter aktivt, sätter upp fågelholkar, med mera.

Dagvattenhantering
I projekteringen av våra större ombyggnationer och nyproduktioner har dagvattenhanteringen setts över. Hårdgjorda ytor behövs för att bibehålla en tillgänglig utemiljö för de boende men ytavrinningen styrs mot planteringsytor som möjliggör fördröjning, rening och infiltration.

Ekonomisk hållbarhet

Policy och styrande dokument

Utifrån ekonomisk hållbarhet finns ett antal policydokument och andra styrande dokument varav stadens budget är det mest övergripande styrdokumentet. Budgeten beskriver bolagets uppdrag samt fastställer vissa grundläggande principer för bolagets verksamhet. Utöver det finns en rad lagar som styr bolagets verksamhet såsom årsredovisningslagen, bokföringslagen och aktiebolagslagen.

En finanspolicy finns framtagen för kommunkoncernen inom Stockholms stad och en för Stockholm Stadshus AB. Policydokumenten tydliggör mål, riktlinjer och regler för finansverksamheten.

Andra viktiga dokument inom området är bolagets delegationsordning och attestinstruktion samt arbetsordningen för Micasa Fastigheter.

Ekonomi

Bolaget utgör en del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför skötas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt som kommer stockholmarna till del. Bolaget har som huvuduppdrag att tillhandahålla lokaler och bostäder för stadens verksamheter. Bolaget håller en löpande dialog med stadens verksamheter för att ha en så effektiv hantering av lokalerna som möjligt.

En av bolagets identifierade intressenter är hyresgästerna och ett prioriterat område för dem är överkomliga boendekostnader. De biståndsbedömda bostäderna i vård- och omsorgsboende, servicehushus och LSS-boende hyresförhandlar bolaget med Hyresgästföreningen. Bostäderna hyrs sedan ut till staden som sedan hyr ut dessa i andra hand till de boende. Seniorbostäderna (hyresbostäder för äldre) förmedlas via Bostadsförmedlingen i Stockholm, de hyrorna förhandlas också tillsammans med Hyresgästföreningen. För att möjliggöra överkomlig boendekostnad är det viktigt att bolaget har fastigheter och bostäder i olika ålder och standard som kan passa personer med varierad ekonomi. Under året har en ny hyresförhandlingsmodell tillsammans med Hyresgästföreningen tagits fram. Modellen syftar till ökad transparens och förutsägbarhet.

För att ha en långsiktig och sund ekonomi upprättar bolaget en långsiktig ekonomisk plan för intäkter och kostnader. Det är viktigt att kostnaderna ligger på en jämn nivå då enda sättet att täcka dessa är genom hyran för bostäder och lokaler. Med detta kan bolaget uppnå målet att vara långsiktigt självfinansierat. Bolaget ser kontinuerligt över fastigheternas ekonomi, behov och tekniska standard. Under året har bolaget valt att avyttra två fastigheter som det inte längre

20230515138814

finns ett behov av. Resultatet av försäljningarna bidrar till att möjliggöra kommande investeringar. Bolaget har stora utmaningar då cirka 30 fastigheter står inför totalupprustningar de närmaste åren. Dialog pågår med Stadshus AB och Stadsledningskontoret för att tillsammans ta fram en bra plan och lösning för situationen. Målet följs upp genom indikatorerna "direktavkastning" och "soliditet".

Investeringsstrategin är betydande för bolagets framtid då den påverkar fastigheternas skick vilket också innebär en försäkring om att fastigheterna kan fortsätta hyras ut till bolagets målgrupp. Skicket på fastigheterna och uthyrningen av dessa är grunden till bolagets intäkter. Investeringsstrategin ger bolaget förutsättningar att göra bra investeringar. Det, tillsammans med god förvaltning, gör att fastigheternas värden utvecklas. Detta följs upp med indikatorn marknadsvärde/kvm.

Investeringarna är viktiga ur ett miljöperspektiv. Ombyggnader kan förbättra fastigheternas miljöprestanda både från ett materialperspektiv men också från ett förvaltningsperspektiv där driften av fastigheterna kan förbättras mot tidigare, äldre lösningar. I nybyggnadsprojekt kan bolaget ha stor påverkan på utformning, materialval och val av lösningar för en effektiv förvaltning och drift. Vidare är investeringarna ett viktigt fokusområde för bolagets antikorruptionsarbete via de upphandlingar som genomförs och de avtal som tecknas.

Indikator	Mål 2022	Utfall 2022	Utfall 2021
Marknadsvärde/kvm	- [3]	25 510	26 679
Soliditet	27,9	29,6	29,3
Direktavkastning	2,88	2,4	2,7
Driftnetto/kvm	- [4]	621	704

Kvalitetsutveckling

Bolaget har under året arbetat vidare med att utveckla och beskriva arbetssätt inom bolaget. Dessa utgör grunden i bolagets ledningssystem, som finns tillgängligt på bolagets intranät. Ledningssystemet är certifierat för miljöledning utifrån ISO 14 001 och energiledning utifrån ISO 50 001, vilket innebär intern och extern granskning av systemet och ständigt arbete för att utveckla och förbättra bolagets arbetssätt och rutiner.

Ett fortsatt arbete har även skett under året för att säkerställa att bolaget uppfyller dataskyddsförordningen och att bolaget når ställda krav inom informationssäkerhetsområdet. Bolaget har bland annat genomfört webbaserade utbildningar gällande informationssäkerhet och utvecklat bolagets hantering av behörigheter.

Antikorruption

Micasa Fastigheters ambition är att medvetet arbeta mot korruption genom att ta ansvar för att bolagets anställda ska vara medvetna om sina rättigheter och skyldigheter. Bolagets resurser ska användas till nytta för samhället i stort. Bolagets arbete utgår från Näringslivskoden som är framtagen av Institutet Mot Mutor (IMM).

Micasa Fastigheters interna riktlinjer för resor och bisysslor avser att motverka att intressekonflikter eller oegentligheter uppstår inom dessa områden. Under året har bolaget genomfört informationsinsatser för medarbetare för att tydliggöra bolagets hållning. Arbetet följs upp inom ramen för bolagets ordinarie revisioner.

[3] Målvärde inte satt för 2022.
[4] Målvärde inte satt för 2022.

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515133882

Bolagets uppförandekod tydliggör det agerande bolaget förväntar sig av sina medarbetare, styrelse och leverantörer. Koden rör områden som affärsetik, samhällsengagemang, bolagskultur och miljöansvar. Som ett led i arbetet med uppförandekoden har bolaget inrättat en visselblåsarfunktion för externa parter och anslutit sig till stadens visselblåsarfunktion för sina medarbetare. I dessa finns möjlighet att rapportera in avvikelser mot uppförandekoden. Avvikelser hanteras i enlighet med fastlagd rutin.

Sedan 2020 är bolaget med i Rättvist byggande för att på ett proaktivt och strukturerat sätt motverka ekonomisk brottslighet, illegal arbetskraft och oegentligheter på byggarbetsplatser. Inom ramen för detta har kontroller skett av entreprenörer och på byggarbetsplatser.

Fysiska arbetsplatskontroller har utförts i fem av de största projekten under 2022 med hjälp av organisationen Rättvist byggande. Utfallet från dessa kontroller har visat på svårigheten att kontrollera vissa personer där det behövs samordning mellan myndigheter. Generellt har kontrollerna visat på att Micasa har god kontroll på sina arbetsplatser, vilket möjliggör justa villkor och sund konkurrens i upphandling samt genomförande skedet.

	Utfall 2022	Utfall 2021
Andel genomförda informationsinsatser om bolagets riktlinjer kring mutor och representation	3	3

Inköp och upphandling

Micasa Fastigheter omfattas av lagen om offentlig upphandling, LOU. Inköpsenheten är Micasa Fastigheters experter och ska säkerställa att inköp och upphandlingar sker i enlighet med gällande lagstiftning och stadens riktlinjer. Inköpsenheten ansvarar för planering och genomförande av samtliga upphandlingar inom Micasa.

Inköpsenheten har genomfört 20 annonserade upphandlingar under 2022. Upphandlingar har bland annat skett avseende ramavtal för måleri- och golvarbeten, myndighetsbesiktningar, arkitekter samt ombyggnation av Edö, Vasen 3 samt Mälteriet. Bolaget har även deltagit i en gemensam upphandling med Stockholmshem avseende bilpool.

Direktupphandlingar genomförs av verksamheterna med stöd av inköpsenheten och fastställd rutin finns för att säkerställa att tillgänglig konkurrens nyttjas. Utöver egna upphandlingar så nyttjas de gemensamma avtal som stadens serviceförvaltning, bolag inom koncernen, HBV (medlemsförening) och Adda har upprättat.

LOU fastställer också ett antal grundprinciper såsom likabehandling, icke-diskriminering, transparens, proportionalitet samt ömsesidigt erkännande och Micasa Fastigheter utgår ifrån dessa grundprinciper i sitt upphandlingsarbete. I Micasa Fastigheters upphandlingar finns alltid sociala och miljömässiga krav inarbetade.

Indikator	Mål 2022	Utfall 2022	Utfall 2021
Byggvarubedömningens kriterier ställs som krav vid relevanta upphandlingar	100 %	100 %	100 %

Social hållbarhet

Den sociala hållbarheten utgör ett fundament i bolagets affärsidé, att erbjuda välskötta, trygga och tillgängliga bostäder för stadens äldre, personer med funktionsnedsättning och till stadens prioriterade grupper.

20230515133883

Under detta avsnitt kan du läsa mer om bolagets insatser, till exempel att tillhandahålla lokaler för aktivitetscenter, erbjuda boenden åt äldre hemlösa samt genomföra insatser för att stärka tryggheten och tillgängligheten vid bolagets fastigheter.

För att stärka bolagets arbete med den social hållbarhet har bolaget även fortsatt ge anställda möjligheten att använda åtta arbetstimmar till volontärarbete. Bolagets engagemang i sysselsättningsfrågor har fortsatt under året för att hjälpa personer som hamnat långt ifrån arbetsmarknaden men även genom att ta emot sommarjobbare och praktikanter.

Trygghet och trivsel

Verksamhetsmål:

Våra fastigheter utvecklas för att öka kundernas trygghet

För ökad trivsel har de boende i Micasas seniorbostäder möjlighet att bilda trivselråd. Trivselråden är till för att koordinera trivselaktiviteter för de boende. Trivselrådet ska tillvarata de boendes önskningar och intressen för att öka gemenskapen och det sociala innehållet i boendet.

Aktivitetscenter och gemensamhetslokaler

Bolaget har 23 fastigheter med seniorbostäder. I de flesta driver Stockholms stad aktivitetscenter med verksamhet på vardagar, till exempel gymnastik och andra sociala aktiviteter. Aktivitetscentret är för personer över 65 år som bor i stadsdelen.

I nästan alla bolagets fastigheter med seniorbostäder finns gemensamhetslokal som seniorerna kan använda för egna aktiviteter som fika eller firande av högtider och födelsedagar.

Utemiljö

Social hållbarhet är bland annat förknippat med samvaro, trygghet och trivsel. På flera av bolagets fastigheter finns boulebanor som skapar en trevlig gemenskap för de boende. Underhåll av befintliga banor har genomförts och fler boulebanor planeras. I samtliga fastigheter ges möjlighet att vistas och umgås utomhus.

Odlingsmöjligheter i upphöjda odlingsbäddar finns på flera håll inom fastighetsbeståndet för att gynna den sociala samvaron och upplevelsen av odling. Micasa Fastigheter har genomfört underhåll med påfyllning av jord. De boende sköter odlingen. I flera fastigheter med seniorbostäder finns trädgårdsgrupper som har en kontinuerlig dialog med bolagets trädgårdsförvaltare där de ges möjlighet att påverka och komma med önskemål.

	Utfall 2022	Utfall 2021
Utemiljöindex	86 %	86,5 %

Trygghet och säkerhet

Trygghetsarbetet är en prioriterad fråga för Micasa Fastigheter. Det är viktigt att de boende kan känna sig trygga i och runt bolagets fastigheter. Därför arbetar bolaget systematiskt med att stärka tryggheten genom bland annat trygghetsronderingar och upprustning av utemiljöer.

	Mål 2022	Utfall 2022	Utfall 2021
Trygghetsindex	81 %	81,5 %	80,1%

På uppdrag av S:t Erik Försäkring genomförs ett antal riskbesiktningar varje år i bolagets fastigheter. I riskbesiktningen följs bland annat att bolaget följer de försäkringsregler som gäller i försäkringsbrevet och att bolaget uppfyller myndighetskrav.

20230515138844

Brandskyddsarbete

Som en del av Micasa Fastigheters systematiska brandskyddsarbete genomförs årligen kontroll av brandsläckare och utrymningstavlor, årlig revisionsbesiktning av brand och sprinkleranläggningar samt kontroll av brandspjäll/ventilation i samtliga fastigheter. Brandskyddsdokumentation finns framtagna för Micasas samtliga fastigheter.

Bekämpa smittsamma sjukdomar

Under 2022 fortsatte pandemin inledningsvis att påverka Sverige och bolaget. Bolaget har i perioder utfört arbete på distans hemifrån där arbetet möjliggjort det och därefter infört ett regelverk kring distansarbete. Under året har arbete och underhåll i fastigheterna kunnat genomföras i normal utsträckning med några få undantag. Fortsatt dialog med verksamheterna i fastigheterna har skett innan utförande av projektrelaterade åtgärder.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsprogram
Bolaget har ett framtaget tillgänglighetsprogram som utgår från Stockholms stads program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018–2023. Bolagets program har tre mål:

- Att alla ska kunna använda och förflytta sig i Micasas Fastigheter
- Att alla ska kunna arbeta i verksamheten på samma villkor
- Att alla ska kunna ta del av information och kunna kommunicera med Micasa Fastigheter utifrån sina egna förutsättningar

Tillgänglighetsprogrammet styr bolagets arbete i tillgänglighetsfrågor. Bolaget har en tillgänglighetsansvarig som samordnar bolagets arbete gällande tillgänglighetsfrågor. Bolagets tillgänglighetsarbete följs upp inom ramen för bolagets ordinarie uppföljning tertialvis.

Tillgänglighetsarbete
Micasa Fastigheters byggnaders tillgänglighet beskrivs på www.micasa.se för att besökare ska kunna avgöra vilken typ av tillgänglighet som erbjuds.

Tillgänglighet granskas och bevakas under projektering, granskningar har genomförts vid ett tiotal projekt under året. Projekteringsanvisningar för tillgänglighet har uppdaterats, även typritning över hygienrum har tagits fram.

Under året har Micasa arbetat med ett uppdrag tillsammans med Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem och Bostadsförmedlingen. En stadsgemensam definition av vad en tillgänglig bostad är med tillhörande checklista har tagits fram. Syftet med uppdraget är att rapportera bostäder med tillgänglighetsmarkering till Bostadsförmedlingen. Implementering till fastighetssystemet har genomförts och Micasa kommer rapportera detta till Bostadsförmedlingen från 1 januari 2023, vilket gör dem sökbara på Bostadsförmedlingens hemsida.

En heldagsutbildning har genomförts för avdelningen fastighetsutveckling med syfte att öka förståelsen för personer med funktionsnedsättnings förutsättningar att bruka den byggda miljön. Möjlighet till att använda rullstol och fingerad optik som simulerar synnedsättningar gavs personalen. Vidare har intern föreläsning gällande bostadsutformningsstandarden SS 91 42 21 genomförts för avdelningen fastighetsutveckling och projektenheten inom fastighetsavdelningen i bolaget.

Micasa har varit stadens funktionshindersombudsman behjälplig med att inventera och utvärdera verksamheter som blivit nominerade till stadens tillgänglighetspris, S:t Julianpriset.

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515133855

Micasa har deltagit i stadens funktionshindersråd under året och har genomfört samarbetsmöten med systerbolagen gällande tillgänglighet. Micasa har även deltagit i referensgrupp för framtagande av instruktion och vägledning för Stadens funktionshindersråd.

Under året har Micasa deltagit i SIS/TK 598 gällande uppdatering av standarden SS 914221:2006 Byggnadsutformning-Bostäder-Invändiga mått. Standarden anger mått på möbler, inredning, utrustning och betjäningsareor till dessa. Standarden illustrerar mått för tre tillgänglighetsnivåer.

Bolaget har under 2022 tillgänglighetsanpassat webbplatsen och huvudkontoret har tillgänglighetsanpassade lokaler.

	Utfall 2022	Utfall 2021
Upplevd tillgänglighet i fastigheterna bland direkthyresgäster	87 %	86,5 %

Äldre hemlösa och nyanlända

Stadens insatser till äldre personer som lever i hemlöshet ska utvecklas. Micasa ska förmedla 25 lägenheter årligen i seniorbostäder via SHIS till äldre över 65 år som har svårt att komma in på den reguljära bostadsmarknaden. Under året har bolaget hyrt ut 18 lägenheter till SHIS.

Under året har även 12 personer, i och med stödet av SHIS äldrelots, övertagit sitt hyreskontrakt och därmed kommit ur sin hemlöshetssituation. 87 % av alla som har erbjudits lägenhet, inom ramen för detta arbete, har övertagit sitt hyreskontrakt sedan det infördes 2018.

Personalpolicy

Stockholms stad har en framtagen personalpolicy som ligger till grund för Micasa Fastigheters arbete i personalfrågor. Policyn sätter mål gällande bland annat att alla ska bemötas med respekt, att ingen diskriminering ska ske på arbetsplatsen och att alla anställda erbjuds en god arbetsmiljö. Utöver det så ställs det krav att medarbetarna ska ha inflytande på sin arbetsplats och möjlighet till kompetensutveckling. Bolagets personalarbete följs upp löpande i bolagets integrerade ledningssystem (ILS) samt i den årliga medarbetarenkäten.

Verksamhetsmål:

Vi ska ha en kundorienterad organisation med engagerade medarbetare

Organisation

Micasa Fastigheter är en beställarorganisation. Bolaget har tre upphandlade externa driftentreprenörer som verkar inom olika geografiska områden.

Kärnverksamheten består av fastighetsavdelningen och avdelningen fastighetsutveckling. Fastighetsavdelningen består av fastighetsdrift, hyresgästservice, teknik och utveckling samt projekt, medan fastighetsutveckling innefattar förvaltning och nyproduktion. Inom bolaget finns tre olika typer av förvaltare som jobbar i team; förvaltare, tekniska förvaltare och bostadsförvaltare. Vidare finns ett flertal tekniska specialister och projektledare. Som stöd till kärnverksamheten finns avdelningarna ekonomi och verksamhetsstöd. Totalt antal anställda per den sista december 2022 var 114 personer. Verksamheten har dock utökat organisationen med nya tjänster som kommer att tillsättas under 2023.

Justeringar av organisationen, till exempel utökning eller förändring av roller, föregås alltid av en noggrann analys av framtida behov. Förändringar genomförs i de fall behov finns, för att säkerställa att verksamheten kan genomföra uppsatta mål.

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515133886

Säkerhet och arbetsmiljö

Medarbetarnas säkerhet och arbetsmiljö är alltid viktiga områden för Micasa Fastigheter. Bolaget har en arbetsmiljöpolicy där vikten av att ha ett systematiskt arbetsmiljöarbete, med förebyggande arbete och fortlöpande insatser, särskilt poängteras. Alla nyanställda får en genomgång av vad som gäller i händelse av brand eller annan olycka. Alla chefer har en skriftligt upprättad fördelning av arbetsuppgifter gällande arbetsmiljöansvaret i syfte att förtydliga ansvar och roller inom arbetsmiljöområdet.

Hälsoarbete

Bolaget arbetar i enlighet med stadens mål för att främja hälsa hos sina medarbetare. Micasa Fastigheter har ett nära samarbete med företagshälsovården med målet att arbeta främjande och proaktivt.

Micasa Fastigheter vill vara ett föredöme när det gäller hälsa och friskvård. En medarbetare som ges möjlighet till fysisk aktivitet mår bättre, presterar bättre och risken för negativ stress minskar.

Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag på 5000 kronor per år per helårsanställd, med målsättningen att medarbetarna ska ta ut hela friskvårdsbidraget. Under 2022 nyttjades 72 % (65 %) av bidraget.

Bolagets hälsogrupp ordnade med lunchpromenader, kubbturnering och deltagande i blodomloppet för medarbetarna under året.

Sjuktal för medarbetare följs upp kontinuerligt. Genom uppföljning av sjukfrånvaro och de rutiner bolaget har för att fånga upp tidiga tecken på ohälsa vill bolaget öka möjligheterna att förebygga ohälsa hos medarbetarna. Den totala sjukfrånvaron uppgick till 3,47 %.

Indikator	Kvinnor	Män
Sjukfrånvaro dag 1-14	2,7%	1,7%
Sjukfrånvaro total	4,8%	1,8%

AMI

AMI består av tre delindex; motivation, ledarskap och styrning och ingår i en nationell mätning med möjlighet till jämförelser med andra kommuner. AMI tas fram i medarbetarenkäten som genomförs årligen.

Bolaget arbetar enligt en gemensam struktur med resultatet från medarbetarundersökningen där fokusområden prioriteras och väljs ut tillsammans med medarbetare. En handlingsplan tas fram avdelnings- eller enhetsvis som följs upp med medarbetare under året. Insatser har genomförts under året på bolagsnivå för att stärka ledarskapet, utveckla mål, samarbete och samverkan.

Totalt AMI	Kvinnor	Män
80 (78)	82 (78)	76 (78)

(föregående år inom parentes)

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515133887

Delindex AMI	
Ledarskap	85 (83)
Motivation	78 (77)
Styrning	76 (75)

(föregående år inom parentes)

Jämställdhetsarbete

Bolagets arbete med jämställdhet utgår från Stockholms stads program för ett jämställt Stockholm 2018–2022. I programmet finns olika fokusområden utifrån de nationella jämställdhetspolitiska målen. Jämställdhetsarbetet följs upp inom ramen för bolagets ordinarie uppföljning som sker tertialvis.

Under året har arbetat fortsatt för att säkerställa likabehandling och där inkluderat jämställdhet. Lagkrav på årlig lönekartläggning efterföljs, ett aktivt arbete för att säkerställa likabehandling sker vid varje rekryteringstillfälle och dessutom arbetar arbetsgivaren aktivt med att vara en föräldravänlig arbetsplats.

Jämställdhetsfrågor i medarbetarenkäten			
	Kvinnor	Män	Total
På min arbetsplats behandlas alla med respekt	77 (76)	83 (81)	80 (78)
På vår arbetsplats arbetar vi aktivt för alla medarbetares lika rättigheter och möjligheter	83 (72)	81 (80)	83 (76)

(föregående år inom parentes)

Könsfördelning 2022	Kvinnor	Män
Bolaget totalt[5]	64 (61)	50 (53)
Ledningsgruppen	2 (2)	4 (4)

(föregående år inom parentes)

Åldersfördelning 2022	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69
Bolaget totalt	9	26	27	35	14
Ledningsgruppen	-	1	1	1	3
Kvinnor	7	15	15	18	5
Män	2	11	12	16	9

Bolaget har en relativt jämn fördelning av både kön och ålder inom organisationen. Medelåldern på bolaget är 46 år (kvinnor 45 år och män 48 år).

[5] Siffran inkluderar tidsbegränsade anställningar med månadslön

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515138888

Riskanalys

En bolagsövergripande analys för att identifiera hållbarhetsrelaterade risker inom arbetssätt, verksamhet och bolagets omvärld har genomförts. Analysen är genomförd i workshop med bolagets hållbarhetsgrupp och ledningsgrupp. Analysen ligger även till grund för bolagets internkontrollplan.

Ett större antal riskområden har identifierats varav elva bedömts utgöra områden som behöver hanteras under året. De områdena har fångats upp i verksamhetsplanering, informationsinsatser eller processer för att minska risken för oönskade konsekvenser.

Risk	Område	Åtgärder för att hantera/motverka risk
Hot och våld mot personal	Personal	Rutiner för situationer som kan handla om hot och våld finns framtagna och är kända inom bolaget. Anställda ska inte ensamma bege sig till platser där det finns risk för hot och/eller våld. Arbetet beskrivs vidare under Säkerhet och arbetsmiljö.
Hantering av administrativa system och informationstillgångar	Miljö och ekonomisk prestanda	Bolaget har under året arbetat med att utveckla rutiner för bland annat behörighetstilldelning. Läs mer om arbetet under avsnittet om informationshantering under avsnittet om kvalitetsutveckling.
Brister i fastighetsägaransvar	Miljö och ekonomisk prestanda	Bolaget arbetar mot risken genom utvecklande av underhållsplaner och tydlig fördelning av ansvar. Bolagets arbete beskrivs vidare under rubriken Ekonomi.
Olämpligt val av teknik, material och konstruktion av ny- och ombyggnad	Miljö, kundernas hälsa och Säkerhet	Bolaget arbetar med Byggvarubedömningen för att motverka risken. Bolagets arbete beskrivs vidare under rubriken Inköp och upphandling.
Bristande uppföljning av ställda krav	Miljö, ekonomisk prestanda och antikorruption	Bolaget följer kontinuerligt upp sin verksamhet. Bolaget har under arbeta vidare med att utveckla avtalsuppföljningen. Bolagets arbete med upphandlingar beskrivs vidare under rubriken Inköp och upphandling.

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515113889

Risk för skador på grund av vattenläckage orsakat av exempelvis äldre stammar och stopp i avlopp	Miljö och ekonomisk prestanda	Hanteras i bolagets underhållsplanering.
Risk för inbrott i tomställda lokaler	Ekonomisk prestanda	Bolaget arbetar med mobila larm och rondering i vissa fall.
Bristfällig inomhusmiljö som leder till ohälsa	Miljö	Bolaget arbetar med uppföljning av radon och OVK. Åtgärder sätts in vid behov.
Olägenheter i bolagets fastigheter	Miljö och ekonomisk prestanda	Bolaget arbetar utifrån fastlagda rutiner för att minska skadedjur och andra olägenheter i bolagets fastigheter.
Investeringsutrymme	Ekonomisk prestanda och Antikorruption	Bolaget har en långsiktig ekonomisk plan för intäkter och kostnader. Bolagets arbete med investeringar beskrivs vidare under avsnittet om ekonomi.
Säkerställ hantering av ägardirektiv och uppdrag från staden	Miljö och ekonomisk prestanda	Bolaget har en genomgång av krav från staden. Rapportering görs utifrån kraven på tertialbasis.

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515133900

EY

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Micasa Fastigheter i Stockholm AB, org.nr 556581-7870

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för räkenskapsåret 2022 på sidorna 3-19 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Min granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att min granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Katrine Söderberg

Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: GYVUM-ED84V-KLM2X-ZPEXE-8YDJL-YNH5P

20230515138934

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KATRINE SÖDERBERG
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19811123xxxx
IP: 145.62.xxx.xxx
2023-03-08 13:40:45 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: GYVUM-ED84V-KLM2X-ZPEXE-8YDJL-YNH5P

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

20230515113892

Förvaltningsberättelse

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har moderbolaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 3-19 i detta tryckta dokument.

Ägarförhållande

Moderbolaget i koncernen Micasa Fastigheter i Stockholm AB, organisationsnummer 556581-7870, är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB.

Micasa Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger, bygger och förvaltar Stockholms stads omsorgsfastigheter samt hyresbostäder i form av seniorbostäder. Koncernens huvudsakliga uppgift är att tillhandahålla välskötta, trygga och tillgängliga bostäder till stadens äldre och personer med funktionsnedsättning, samt till av staden prioriterade grupper.

I koncernen ingår det helägda dotterbolaget Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB org nr 559255-4025. Dotterbolaget har inga anställda.

Fastighetsbestånd

Micasa Fastigheter äger vid årets utgång 102 (104) fastigheter. Majoriteten av fastigheterna upplåts till koncernen med tomträtt av Stockholm stad. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 679 000 kvm, bolagets bruttoarea (BTA) uppgår till cirka 941 000 kvm.

Fastighetsbeståndet omfattar servicehus, vård- och omsorgsboenden, seniorbostäder, LSS-bostäder och bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Det är stor variation på hur fastigheterna används och storleken på dem. Exempelvis finns det LSS-gruppbostäder som innehåller sex boende i villaliknande byggnader samt stora komplex med flera hundra bostäder. I de större fastigheterna är det ofta en blandning av verksamhet och boendekategorier. Så långt det är möjligt ska fastigheterna vara lokaliserade nära kollektivtrafik och närservice.

Vård- och omsorgsboende samt LSS-boende är utformade så att det är en grupp med bostäder inom slutna enheter som tillsammans delar på gemensamt kök och vardagsrum. För att få bo i dessa krävs biståndsbeslut från kommunen. I vård- och omsorgsboende är det vanligt med grupper om cirka nio stycken bostäder, dessa är oftast mindre ettor med kokskåp. I LSS-boende är det vanligt med grupper om sex stycken bostäder, dessa är ofta ettor med kök. Merparten av koncernens vård- och omsorgsboende samt LSS-boende hyrs ut till Stockholms stad. Utformningen av servicehusbostäderna är mer att jämföra med vanliga hyreslägenheter. Dessa varierar mellan ettor, tvåor och treor med kokvrå eller kök. Det som skiljer servicehusen mot vanliga hyreslägenheter är att tillgängligheten är större samt att i entréplan finns komplementytor med service. För att få bo i servicehus krävs biståndsbeslut från kommunen. Servicehusen hyrs av Stockholms stad som sedan hyr ut själva bostäderna i andra hand till de boende.

Seniorbostäder förmedlas via Stockholms stads bostadsförmedling och Micasa har direktkontrakt med de boende. Det som utmärker dessa bostäder är högre nivå på tillgänglighet och trygghet. Dessa bostäder har byggts om och anpassats från att tidigare varit servicehusbostäder. När staden inte längre har behov av biståndsbedömt boende och säger upp bostäder och lokaler så prövar koncernen alltid att omvandla och anpassa dessa till nya seniorbostäder. Det gör att antalet ökar successivt. Koncernen arbetar även för att nyproducera seniorbostäder framöver.

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515153893

Geografiskt finns koncernens fastigheter jämnt utspridda inom Stockholms kommuns alla stadsdelar. Placeringen speglar efterfrågan på fastigheterna samt stadsdelsnämndernas behov för att kunna erbjuda stockholmarna särskilt boende i hela staden. I den planerade nyproduktionen följs demografiutvecklingen vid val av placering. Merparten av koncernens fastigheter uppfördes under 70- och 80-talet. De fastigheter som uppfördes som sjukhem är idag främst ombyggda till vård- och omsorgsboende vilket uppfyller nuvarande krav på boende i denna kategori. Sjukhem var egna rum med delade hygienutrymmen och saknade köksfunktion.

Koncernen äger även tre fastigheter utanför kommungränsen för att tillgodose socialnämndens behov.

Koncernens långsiktiga förvaltningsstrategi är en sammanvägning av varje fastighets tekniska och ekonomiska standard samt hur det framtida behovet ser ut. Resultatet bildar underlag för fastigheternas framtida utveckling och underlättar vid planering för kommande byggprojekt. Många av fastigheterna är ombyggda och anpassade för dagens krav samtidigt som det finns ett antal fastigheter som åldersmässigt börjar närma sig en större upprustning. De fastigheter som byggdes på 80-talet är cirka 40 år gamla och behöver större underhållsinsatser som kräver evakueringar. I dessa stora projekt behöver det finnas en samsyn inom staden om fastigheten är strategiskt viktig och att det finns ett långsiktigt behov. Bolaget kan inte hantera de aktuella projekten samtidigt utan en prioritering kommer att behöva göras.

Försäljningar

Micasa Fastigheter har i budget 2022 haft ett ägardirektiv att bidra till en aktiv fastighetsförvaltning för att skapa utrymme för investeringar samt genomföra försäljningar av fastigheter som staden inte har behov av. Koncernen har sålt fastigheter som inte bedöms vara av strategisk vikt för Stockholms stad eller nödvändig för koncernens verksamhet. Under året har två fastigheter sålts.

Tomträtten på fastigheten Västbo 1 i Hägersten har sålts. Tomträtten bedömdes inte vara av strategisk vikt för Stockholms stad eller nödvändig för koncernens verksamhet.

Tomträtten på fastigheten Bygeln 1 i Rågsved har sålts. Tomträtten bedömdes inte vara av strategisk vikt för Stockholms stad eller nödvändig för koncernens verksamhet.

Fastigheternas värde

Micasa Fastigheter har, genom NAI Svefa, låtit externvärdera fastighetsbeståndet med årsskiftet 2022/2023 som värdetidpunkt. Samtliga värderingar utfördes objektvis. Värderingarna genomfördes genom ortprismetoden och avkastningsmetoden där det slutliga resultatet är en samlad bedömning av dessa metoder. Det åsatta totala långsiktiga direktavkastningskravet bedöms ligga mellan 2,4 och 6,2 procent. Det totala värdet bedömdes uppgå till 17 325 (18 030) mnkr.

Fastigheternas bokförda värde var vid utgången av året 6 039 (5 781) mnkr. Det har inte identifierats något nedskrivningsbehov i enskilda fastigheter.

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515139A

Marknad

Stockholms stad genom stadsdelsnämnderna och socialnämnden hyr merparten av koncernens lokaler och bostäder. Totalt hyr staden bostäder och lokaler rörande cirka 62 procent av fastighetsbeståndet. Den stora andelen speglar syftet med koncernen väl. Koncernen är beroende av hur dessa uthyrningar görs och hur samarbetet fungerar samt hur Stockholms stads framtida ambitioner för bostäder för äldre ser ut. Bostäder inom stadsdelarnas förhyrningar hyrs ut i andra hand till de boende, Micasa har därmed ingen direktkontakt med de boende. Hyrorna i dessa omsorgsbostäder är förhandlade mellan Micasa och Hyresgästföreningen.

Seniorbostäder utgör cirka 15 procent av fastighetsbeståndet. För att få teckna ett kontrakt måste hyresgästen vara över 65 år och folkbokförd i Stockholm stad. Vidare gäller särskilda förmedlingsregler för sökande som är lägst 85 år och folkbokförda i Stockholms stad. De särskilda förmedlingsreglerna innebär även att personer som är lägst 65 år och folkbokförda i Stockholms stad kan lämna intyg om att den nuvarande bostaden inte är tillgänglig och/eller att den sökande är ensam och orolig. Den sökande ska ha varit folkbokförd i Stockholms stad sedan minst två år. Intyg skrivs under av biståndshandläggare eller vårdpersonal inom Region Stockholm. Intyget lämnas till Bostadsförmedlingen. Bostadshyrorna är förhandlade mellan Micasa och Hyresgästföreningen. Genom att erbjuda denna boendeform är förhoppningen att fler ska kunna bo kvar hemma i sitt ordinarie boende längre innan det krävs en särskilt anpassad bostad via biståndsbeslut från kommunen. Många vill bo kvar hemma så länge som möjligt vilket detta hjälper till med samtidigt som särskilt anpassade bostäder är en stor kostnad för kommunen.

Utöver detta finns även andra hyresgäster som bedriver olika typer av vårdboende eller annan verksamhet i de kommersiella lokaler som koncernen äger.

Det finns stor spridning i regionen men även nationellt hur uthyrningen av särskilda bostäder fungerar. I Stockholms stad har valet gjorts att merparten av fastigheterna för särskilt boende där staden är hyresgäst ägs av Micasa. På det sättet behålls rådigheten över fastigheterna inom staden. Det upplägget gör att det framtida utbudet och utvecklingen av särskilda bostäder i Stockholm påverkas av hur Micasa i samarbete med stadens övriga aktörer hanterar befintliga fastigheter samt kommande nyproduktion. Det finns flertalet privata konkurrenter som äger fastigheter i segmentet för vård- och omsorg och LSS-boende som hyr ut dessa både till privata vårdgivare och till staden. Micasa har som huvuduppgift att hyra ut till staden och när staden inte önskar hyra riktar sig uthyrningarna mot privata aktörer. Det finns stor efterfrågan på lokaler och koncernen har låga vakanser.

Under 2022 färdigställde koncernen ett nytt vård- och omsorgsboende i Rinkeby som den första nyproduktionen av vård- och omsorgsboende i stadens regi sedan 2003. Utifrån Stockholms stads äldreboendeplan planerar koncernen för kommande utbyggnad av vård- och omsorgsboenden. Äldreboendeplanen utgår från behovsprognoser, antal boende i befintliga fastigheter, stadsdelarnas bedömningar av det framtida behovet samt äldreförvaltningens förslag till förändringar. Prognoserna för behovet av äldreomsorg baseras på de senaste årens utveckling av omsorgstagande, demografisk utveckling samt forskning om äldres hälsoutveckling. I planen ska Stockholms stad och Micasa ha rådigheten för 50 procent av anläggningstillgångarna för vård- och omsorgsboende, fördelningen ändrades till 60 procent under året. Fördelningen idag är cirka 55 procent. För att möta det kommande större behovet av Vård- och omsorgsboende kommer koncernen och privata bolag behöva arbeta med nyproduktion parallellt.

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515138S

Viktiga händelser under 2022

Micasa Fastigheters verksamhet har fortsatt fokusera på ägande, förvaltning och utveckling av befintliga fastigheter men även arbete med nyproduktion.

Utifrån stadens Äldreboendeplan, som revideras årligen och har en planeringsperiod fram till 2040, har koncernen i uppgift att nyproducera 11 stycken vård- och omsorgsboenden med staden som huvudman. Sju av dessa är planerade att vara klara till 2031. Koncernen har fram till nu erhållit sex markanvisningar. Koncernen arbetade under 2022 med fem detaljplaner för nya vård- och omsorgsboenden. För det första boendet i Rinkeby har produktionen färdigställts under året och inflyttning skedde under hösten 2022. En markanvisningsansökan har lämnats in under året för att möta utbyggnaden enligt äldreboendeplanen. Inriktningen som beslutats i samband med 2021 års äldreboendeplan, att pröva tio boende per grupp och fler grupper än två per våningsplan har tagits med i de pågående detaljplanearbetena och visat sig genomförbart i två projekt. Arbetet med att revidera nuvarande ramprogram för vård- och omsorgsboende har pågått med utgångspunkt i de erfarenheter som framkommit i pågående projekt och erfarenheter från pandemin. Arbetet sker i nära samarbete med stadsdelsförvaltningarna och äldreförvaltningen. Revideringen beslutades i styrelsen 2022.

Utifrån koncernens uppdrag att skapa fler bostäder med fokus på trygghet och tillgänglighet för äldre togs en plan för utbyggnad av seniorboende fram 2017. Numera ingår även seniorbostäder i stadens äldreboendeplan som uppdateras årligen. Under året har 60 seniorbostäder i Hjorthagen blivit klara för inflyttning där invigning skedde i augusti. Utöver det projektet har arbetet fortgått med fem projekt med genomförandebeslut för anpassning till seniorbostäder, ett av dessa beslut fattades under 2022. Under året har inriktningsbeslut fattats för anpassning av ytterligare tre befintliga fastigheter till seniorbostäder. Anpassningarna planeras ge ett tillskott på drygt 700 bostäder. Tre av markanvisningarna bolaget erhållit för nyproduktion av vård- och omsorgsboende innehåller även cirka 120 seniorbostäder. Sedan tidigare har inriktningsbeslut fattats för ett av dessa och ytterligare ett inriktningsbeslut fattades under året. Vidare pågår arbete med utveckling av tre fastigheter med nyproduktion av drygt 150 seniorbostäder där utredningsbeslut har fattats för två projekt under året, det tredje projektet väntar på besked om markanvisning. Ett antal markanvisningsansökningar har gjorts där bolaget väntar på besked, under 2022 lämnades ytterligare två ansökningar in där en av dessa erhållits.

Koncernen deltar i socialförvaltningens arbete med utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning. Under året har arbete skett i fem projekt för nyproduktion.

Koncernens investeringar i nyproduktion och ombyggnationer kommer öka de kommande åren. Investeringsnivån har ökat redan under 2022 då det pågår flertalet stora projekt.

Två fastigheter har sålts under året. Koncernen säljer de fastigheter som det inte finns ett behov av inom koncernen eller inom staden. Försäljningarna bidrar till att resurser läggs på de viktigare fastigheterna samt att vinsten bidrar till en stärkt ekonomi i koncernen.

Koncernen har ett samverkansavtal med Stockholms stad som styr uthyrningarna gällande intäkter och kostnader. Samverkansavtalet har stor påverkan på koncernens ekonomi då dessa uthyrningar utgör cirka 55 procent av koncernens hyresintäkt. Staden hyr även andra lokaler av koncernen och totalt är det cirka 62 procent.

Det allmänna marknadsläget, oron i omvärlden till följd av kriget i Ukraina samt stigande inflation och räntor har påverkat koncernen ur flera perspektiv. Prisökningar på material och transporter påverkar både byggprojekten och förvaltningen. Redan tecknade avtal ligger fast

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230531513896

och höjs enligt avtalade indexnivåer. I vissa projekt tar leverans av material längre tid än beräknat, även om detta beaktas tidigt i projekten genom att vara ute i god tid med beställningarna. Fördröjningarna har hanterats inom projekten och fått viss inverkan på framflyttade tidplaner. Materialbrist och fördröjningar i leveranser hanteras genom att köpa in större volymer i god tid samt att reservdelar hämtas från liknande produkter i andra fastigheter när så är möjligt. Elkostnaderna under året har varit enligt plan då fasta priser tecknas i förväg. Däremot kommer elkostnaderna öka kommande år när avtalen successivt skrivs om. På liknande sätt kan de finansiella kostnaderna beskrivas där de ökande kostnaderna kommer öka först nästkommande år då de lån internbanken hanterar har olika löptider.

Koncernen säkerställer att EU-förordningen om sanktioner mot Ryssland genomförs. Två sanktionskontroller har genomförts under året och inga kopplingar har identifierats direkt eller indirekt till ryska medborgare, fysiska eller juridiska personer, enheter eller organ som är etablerade i Ryssland. Upphandlings- och avtalsmallarna är anpassade för att utesluta framtida kopplingar.

Micasa Fastigheter är en beställarorganisation som upphandlar all drift av fastigheterna. Vid upphandling av fastighetsdriften som genomfördes under 2021 delades fastigheterna in i tre geografiska områden för att sprida risker och samtidigt ge fler företag möjlighet att lämna anbud, tidigare var det en aktör som hade ansvaret för alla fastigheter. Det gjordes även en förändring från att ha varit en funktionsentreprenad till att istället bli en mer klassisk utförandeentreprenad. Mycket tid har lagts på att få en bra leverans inom uppdraget under året.

Resultat koncernen

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 97 (403) mnkr. Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 77 (370) mnkr.

Fastighetsförvaltningens resultat i koncernen

Nettoomsättningen för perioden uppgår till 1 043 (1 049) mnkr, varav hyresintäkterna utgör 1 026 (1 032) mnkr. Nivån på omsättning ställt mot föregående år är till stor del påverkad av genomförda fastighetsförsäljningar. Kopplat till hyresavtalen har det skett viss ökning av hyresintäkter till följd av indexhöjningar på lokalavtalen samt årlig förhandlad höjning avseende bostäderna. Flera större projekt har startat under året vilket då leder till högre andel outhyrt jämfört med föregående år.

Driftnettot uppgår till 422 (482) mnkr. Drift- och underhållskostnader uppgår till -569 (-517) mnkr och fastighetsskatt till -10 (-10) mnkr. Det lägre driftnettot förklaras av högre andel outhyrt som en följd av att större andel ombyggnationer sker där tomställning krävs för att kunna genomföra byggprojekten. De högre drift- och underhållskostnaderna beror främst på högre kostnader för reparationer som en följd av vattenskador. Då cirka 30 fastigheter står inför stora renoveringar så är riskerna för vattenskador högre med anledning av svagheter i deras stammar åren före upprustning.

Finansverksamhetens resultat i koncernen

Finansnettot (ränteintäkter och övriga finansiella intäkter minus räntekostnader och övriga finansiella kostnader) uppgår till -35 (-27) mnkr. Den genomsnittliga räntan var 0,78 (0,61) procent.

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515138897

Investeringar

Årets investeringar uppgår till 465 (551) mnkr. Pågående ej avslutade projekt uppgår till 417 (706) mnkr. Under året avslutade projekt uppgår till 752 (119) mnkr. Resterande investeringar avser inventarier.

Finansiell ställning i koncernen

Koncernens egna kapital, inklusive 79,4 procent av obeskattade reserver, var den sista december 2 003 (1 926) mnkr. I förhållande till den totala balansomslutningen ger det en soliditet på 30 (29) procent. Fastighetsbeståndets värde har per årsskiftet värderats till 17 325 (18 030) mnkr. Med beaktande av fastigheternas övervärden minus uppskjuten skatt, blir den justerade soliditeten 69,0 (70,4) procent. Vid utgången av året var låneskulden 4 405 (4 286) mnkr. Skulden finansieras via Stockholms stads finansavdelning. Belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna var vid årets utgång 73 (74) procent. I förhållande till marknadsvärdet på fastigheterna var belåningsgraden 25 (24) procent.

Flerårsöversikt koncernen

Då koncernen uppstod under 2020 avser redovisade jämförelsetal 2018-2019 moderbolaget.

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, mnkr	1 043	1 049	1 112	1 119	1 107
Driftnetto, mnkr	422	482	515	549	576
Resultat efter finansnetto, mnkr	97	403	375	503	244
Realisationsvinster/förluster, mnkr	62	288	253	318	90
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	17 325	18 030	16 413	16 011	15 885
Bokfört värde fastigheter, mnkr	6 039	5 781	6 112	6 270	6 708
Avkastning på totalt kapital, %	2,0	6,6	6,3	8,1	4,3
Rörelseresultat i % av omsättning	12,7	40,0	37,2	49,1	27,7
Direktavkastning, %	2,4	2,7	3,1	3,4	3,6
Soliditet, %	29,6	29,3	24,0	18,0	11,4
Justerad soliditet, %	69,0	70,4	65,6	60,9	55,9

Nyckeltalsdefinitioner
Avkastning på totalt kapital: Rörelseresultat + finansiella kostnader i % av genomsnittlig balansomslutning
Rörelseresultat i % av omsättning: Resultat före finansiella kostnader, bokslutsdispositioner och skatt/nettoomsättningen
Direktavkastning: Driftnetto/marknadsvärdet
Soliditet: Eget kapital + 78,6 (78) % av obeskattade reserver i % av totalt kapital (balansomslutning)
Justerad soliditet: Justerat eget kapital + övervärden fastigheter i % av balansomslutning efter skatt.

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515113898

Påverkansfaktorer

Det är fortsatt stor efterfrågan på seniorbostäder vilket medfört att dessa lägenheter snabbt får ny hyresgäst när vakanser uppstår. Koncernen har ett stort antal projekt för seniorbostäder i gång som kommer färdigställas kommande år. Vid uthyrning av ett helt hus samtidigt behöver marknadsföring göras i god tid för att tala om för målgruppen vad som är på gång för att de ska kunna ställa in sig på att söka dessa bostäder. Behovet av bostäder för svaga grupper på bostadsmarknaden kvarstår.

Enligt den prognos som Äldreförvaltningen tagit fram har staden ett visst överskott av vård- och omsorgsboendeplatser för tillfället. Där hjälper Micasa Fastigheter stadens verksamheter att effektivisera sina lokaler genom att ta tillbaka lokaler. Dessa fastigheter prövas att anpassas till seniorbostäder eller möjliggör uthyrning för svaga grupper på bostadsmarknaden. Behovsprognoserna visar på att från 2028 och framåt behöver dagens befintliga utbud av vård- och omsorgsboenden kompletteras med nyproduktion eller omstrukturering av befintliga byggnader till denna boendekategori. En riktlinje vid framtagandet av dessa prognoser är att Micasa Fastigheter ska tillhandahålla 50 procent av fastigheterna för ändamålet, under året ändrades denna andel till 60 procent. Micasa Fastigheter kommer att möta det kommande behovet med nyproduktion och anpassningar av det befintliga fastighetsbeståndet. Risken för vakanser i bostäder och lokaler bedöms vara mycket låg.

Fastighetskostnader
Förändringar i avgifter, taxor eller skatter har en direkt inverkan på koncernens ekonomiska resultat. Oron i omvärlden gör även att koncernens kostnadsutveckling för drift och skötsel påverkas. Kostnad för avfall och vatten kommer bli högre än den allmänna kostnadsutvecklingen enligt de aviserade taxehöjningarna. Vidare förväntas koncernens elkostnader bli betydligt högre under 2023 mot tidigare. Förändrade tomträttsavgälder kommer att påverka resultatet negativt under kommande år, dock kommer de nya avgälderna att ökas successivt då det sker viss intrappning av avgälderna samt att avtalen löper ut olika år.

Finansiella kostnader
Koncernen har en hög belåningsgrad och är därmed extra känslig för ränteförändringar. Räntelläget har en stor påverkan på koncernens finansiella kostnader. En förändring av räntan med en procent motsvarar ökade räntekostnader med cirka 45 mnkr. All finansiering sker via Stockholms stad. Under 2022 har räntorna ökat och kommer att öka ytterligare vilket kommer påverka koncernens ekonomi.

Förändrade legala förutsättningar
Om det skulle ske förändring av arbetsmiljöreglerna avseende de verksamheter som bedrivs i koncernens fastigheter kan det medföra ett betydande behov av ombyggnad och i vissa fall att fastigheter inte längre kan användas för avsett ändamål.

Investeringsrisker
Investeringsverksamheten i koncernen är en viktig del i att behålla fastigheterna i bra skick genom underhåll och vidareutveckling av dessa. Flera stora upprustningar gör att investeringsvolymen kommer vara högre ett antal år tills underhållet är åtgärdat. Ur ett långsiktigt perspektiv kommer dessa projekt vara till stor nytta för bolaget samt för stockholmarna. De stora projekten kommer under ett antal år vara betungande för bolagets ekonomi och resultatnivån kommer vara lägre än tidigare. Utvecklingen följs noggrant och planering pågår för att hantera situationen så bra som möjligt ur ett ekonomiskt perspektiv. Nyproduktion är också en viktig del där de framtida ambitionerna numera är högt ställda. Det har varit en period med ökande byggpriser på marknaden och den fortsatta utvecklingen av dessa är osäker. Koncernen hanterar detta vid upphandling genom att erbjuda projekt och modell för hur dessa ska bedrivas, som

20230515113699

kan attrahera marknaden även i en period som präglas av högre osäkerhet. De större projekten påverkar koncernens totala investeringsvolym mycket. Blir det förändrade förutsättningar i projekten påverkar det investeringsvolymen och blir det förändrade tidplaner kan det innebära att investeringarna skjuts.

Utsikter 2023

Koncernen kommer att fortsätta arbeta tätt tillsammans med stadens förvaltningar för att planera för kommande behov av lokaler och underhåll samt anpassningar av dessa. Tidigare års samarbeten och planering gör att flera stora projekt har påbörjats och fler kommer att påbörjas under 2023. Projektportföljen innehåller nyproduktion, större totalupprustningar, hyresgästanpassningar, drifttekniska upprustningar och underhåll. Koncernen kommer under 2023 fortsätta arbetet med nyproduktion och ombyggnation av vård- och omsorgsboenden, seniorboenden och boende för personer med funktionsnedsättning. Koncernens ökade volym av ombyggnationer kommer att innebära viss påverkan på vakansnivåer då fastigheterna är tomställda under ombyggnadsskedet. Anpassningar till seniorbostäder planeras ge ett tillskott på drygt 700 lägenheter med inflyttning under perioden 2023 till 2025. Marknadsföringen av seniorbostäder som boendeform kommer att fortgå med anledning av bolagets stora utökning av seniorbostäder de kommande åren.

Stor del av bolagets intäkter kommer från bostadshyror, vilka förhandlas årligen med Hyresgästföreningen. Under 2023 fortsätter samarbetet med Hyresgästföreningen och det blir första året att använda den gemensamt framtagna hyresförhandlingsmodellen. Modellen ska främja en mer transparent och systematiserad hyresförhandlingsprocess.

Som beställarorganisation är det viktigt att uppföljningen av upphandlade avtal görs samt kontroll av leverantörernas utförda arbeten. Utveckling av avtalsuppföljning och avtalsförvaltning kommer att fortsätta under året för att ytterligare stärka arbetet kring bolagets upphandlade avtal. Under våren kommer nya städleverantörer att implementeras, det är ett av koncernens viktigare driftavtal.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står enligt balansräkningen:

Balanserade vinstmedel	1 428 470 568
Årets resultat	103 086 707
	1 531 557 275

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	1 531 557 275
	1 531 557 275

Vad beträffar moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat och balansräkningar med tillhörande noter.

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515133900

RESULTATRÄKNING
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

BELOPP, tkr 1/1 - 31/12	Not	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Hyresintäkter	5,6	1 025 991	1 032 242	1 025 991	1 032 242
Övriga förvaltningsintäkter	6	17 425	17 220	17 425	17 220
Nettoomsättning		**1 043 416**	**1 049 462**	**1 043 416**	**1 049 462**
Fastighetskostnader					
Drift	7	-475 907	-416 607	-475 907	-416 607
Underhåll		-93 116	-100 467	-93 116	-100 467
Tomträttsavgälder	8	-42 544	-40 525	-42 544	-40 525
Fastighetsskatt		-10 238	-9 588	-10 238	-9 588
Driftnetto		**421 611**	**482 275**	**421 611**	**482 275**
Av- och nedskrivningar	9	-296 335	-290 615	-296 335	-290 615
Summa fastighetskostnader		**-918 140**	**-857 802**	**-918 140**	**-857 802**
Bruttoresultat		**125 276**	**191 660**	**125 276**	**191 660**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	10	-44 200	-46 629	-44 200	-46 629
Försäljning, utrangering fastigheter och inventari	11	51 466	284 813	51 466	51 931
Rörelseresultat	12, 13	**132 542**	**429 844**	**132 542**	**196 962**
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	66	254	66	254
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-35 542	-27 534	-37 223	-28 341
Resultat efter finansiella poster		**97 066**	**402 564**	**95 385**	**168 875**
Förändring periodiseringsfond		-	-	61 478	33 700
Koncernbidrag				1 681	
Överavskrivning		-	-	-28 325	122
Resultat före skatt		**97 066**	**402 564**	**130 219**	**202 697**
Skatter	16	-20 303	-32 443	-27 132	-41 178
ÅRETS RESULTAT	1,2,3,4	**76 763**	**370 121**	**103 087**	**161 519**

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515139O1

BALANSRÄKNING
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

TILLGÅNGAR, tkr	Not	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	17	6 039 075	5 780 532	6 039 075	5 780 532
Inventarier	18	160 504	11 739	160 504	11 739
Pågående ny- och ombyggnader	19	416 726	705 502	416 726	705 502
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar dotterbolag	20	-	-	25	25
Uppskjuten skattefordran	21	22 439	49 552	22 439	49 552
Andra långfristiga fordringar	22	390	390	390	390
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**6 639 134**	**6 547 715**	**6 639 159**	**6 547 740**
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hyres- och kundfordringar		2 219	3 232	2 219	3 232
Skattefordran		69 579	31 037	69 745	31 214
Övriga fordringar		61 430	99	61 430	99
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	3 013	2 030	3 013	2 030
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**136 241**	**36 398**	**136 407**	**36 575**
SUMMA TILLGÅNGAR	1,2,3	**6 775 375**	**6 584 113**	**6 775 566**	**6 584 315**

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515133907

BALANSRÄKNING
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

EGET KAPITAL OCH SKULDER, tkr	Not	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		15 000	15 000	15 000	15 000
Reservfond		14 900	14 900	14 900	14 900
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		1 896 188	1 526 067	1 428 471	1 266 952
Årets resultat		76 763	370 121	103 087	161 519
Summa eget kapital	24	**2 002 851**	**1 926 088**	**1 561 458**	**1 458 371**
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfond	25	-	-	41 821	103 300
Överavskrivning		-	-	29 314	989
Summa obeskattade reserver		**0**	**0**	**71 135**	**104 289**
Avsättningar					
Pensionsskuld VD	26	4 145	3 884	4 145	3 884
Summa avsättningar		**4 145**	**3 884**	**4 145**	**3 884**
Långfristiga skulder					
Uppskjuten skatteskuld		14 655	21 484	-	-
Finansiell leasing	27	458	519	458	519
Summa långfristiga skulder		**15 113**	**22 003**	**458**	**519**
Kortfristiga skulder					
Checkräkningsskuld koncernkonto		4 405 145	4 286 298	4 791 930	4 671 412
Leverantörsskulder		154 820	104 556	154 820	104 556
Skulder till koncernföretag		138 843	161 250	137 162	161 250
Övriga kortfristiga skulder		4 745	14 487	4 745	14 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	49 713	65 547	49 713	65 547
Summa kortfristiga skulder		**4 753 266**	**4 632 138**	**5 138 370**	**5 017 252**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1,2,3	**6 775 375**	**6 584 113**	**6 775 566**	**6 584 315**

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

KASSAFLÖDESANALYS
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

BELOPP, tkr 1/1-31/12	Not	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
LÖPANDE VERKSAMHET					
Resultat efter finansiella poster	4, 15	97 066	402 564	95 385	168 875
Avsättningar		261	260	261	260
Förändring semesterlöneskuld		-379	637	-379	637
Avskrivningar anläggningstillgångar	9	296 335	290 615	296 335	290 615
Reavinst försäljning av materiella anläggningstillgångar	11	-61 840	-288 148	-61 840	-55 266
Utrangering materiella anläggningstillgångar	11	10 373	3 335	10 373	3 335
Betald inkomstskatt		-38 560	-31 632	-38 550	-31 632
Kassaflöde från löp verksamhet före för rörelsekap		**303 256**	**377 631**	**301 585**	**376 824**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring kortfristiga fordringar		-61 301	5 577	-61 301	5 576
Förändring kortfristiga skulder		121 505	-273 674	123 176	-39 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**363 460**	**109 534**	**363 460**	**342 416**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i maskiner och inventarier	18	-1 347	-140	-1 347	-140
Investering i förvaltningsfastigheter	17	-	-44	-	-44
Investering i pågående nyanläggningar	19	-473 336	-560 712	-473 336	-560 712
Erhållen likvid vid försäljning av matriella anläggningstillgång	11	103 100	446 148	103 100	209 835
Försäljningskostnader	11	-1 882	-4 363	-1 882	-932
Kostnadsförda investeringar	19	10 066	9 944	10 066	9 944
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-363 399**	**-109 167**	**-363 399**	**-342 049**
Förändring långfristiga fordringar	22	-	1	-	1
Amortering finansiell leasing	27	-75	-270	-75	-270
Kortfristig del av långfristig skuld	27	14	-98	14	-98
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-61**	**-367**	**-61**	**-367**
Årets kassaflöde		**0**	**0**	**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		0	0	0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0	0	0

20230515135903

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515139M

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

KONCERNEN

BELOPP, tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Ingående balans per 1 januari 2021	**15 000**	**14 900**	**1 526 067**	**1 555 967**
Årets resultat			370 121	370 121
Utgående balans per 31 december 2021	**15 000**	**14 900**	**1 896 188**	**1 926 088**

BELOPP, tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Ingående balans per 1 januari 2022	**15 000**	**14 900**	**1 896 188**	**1 926 088**
Årets resultat			76 763	76 763
Utgående balans per 31 december 2022	**15 000**	**14 900**	**1 972 951**	**2 002 851**

Antal aktier uppgår till 150 000 med kvotvärde 100 kr

MODERBOLAGET

BELOPP, tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Ingående balans per 1 januari 2021	15 000	14 900	1 266 952	1 296 852
Årets resultat			161 519	161 519
Utgående balans per 31 december 2021	**15 000**	**14 900**	**1 428 471**	**1 458 371**

BELOPP, tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Ingående balans per 1 januari 2022	15 000	14 900	1 428 471	1 458 371
Årets resultat			103 087	103 087
Utgående balans per 31 december 2022	**15 000**	**14 900**	**1 531 558**	**1 561 458**

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515133905

Micasa Fastigheter i Stockholm AB
NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)

Noter med redovisningsprinciperoter med redovisningsprinciper

NOT 1
ALLMÄN INFORMATION

Moderbolaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB, organisationsnummer 556581-7870, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 1298, 164 29 Kista. Micasa Fastigheter i Stockholm AB upprättar koncernredovisning.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, org.nr 556415-1727, med säte i Stockholm. Koncernredovisning för den största koncern som Micasa Fastigheter i Stockholm AB ingår i upprättas av Stockholms Stadshus AB.

Moderbolaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB har ett helägt dotterbolag, Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, org nr 559255-4025. Dotterbolaget är av administrativ karaktär utan anställda. Om inget annat anges avses hela koncernen Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Koncernens redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

NOT 2
REDOVISNINGSPRINCIPER OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3").

El- och värmekostnader samt reparationskostnader från koncernens driftleverantörer periodiseras inte utan tas i den period fakturan inkommer. Kostnaden mellan december och januari skiljer sig inte väsentligt.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar Micasa Fastigheter och samtliga bolag där moderbolaget vid årsskiftet direkt eller indirekt innehade mer än 50 procent av röstetalet.

Micasa Fastigheters koncernredovisning upprättas enligt förvärvsmetoden. Det innebär att anskaffningsvärdet för aktier i dotterbolag elimineras mot det egna kapitalet som fanns i respektive bolag vid förvärvstillfället. Dotterbolagens intjänade vinstmedel inräknas i koncernens egna kapital endast till den del de intjänats efter den tidpunkt då dotterbolaget förvärvades. I koncernredovisningen behandlas obeskattade reserver till en del som uppskjuten skatteskuld och en del som bundet eget kapital. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för aktier och dotterbolagens egna kapital redovisas som övervärden på byggnader och mark.

Vid upprättandet av förvärvsanalys vid bolagsförvärv beaktas skatteeffekter avseende skillnaden mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde samt underskottsavdrag hänförliga till det förvärvade bolaget. Skatteeffekterna redovisas som uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld.

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230531513906

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan bolag i koncernen liksom sammanhängande orealiserade vinster och förluster elimineras i sin helhet.

Intäkter

Intäkterna består i huvudsak av hyresintäkter.

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottsbetalade hyresintäkter redovisas som förutbetald intäkt. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Leasingavtal

Följande typer av leasingavtal finns;

Avtal gällande bilar redovisas som finansiella leasingavtal vilket innebär att de kapitaliseras.

Tomträtter, tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen.

Låneutgifter (Räntor etc)

Räntekostnader redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Pensioner

Koncernen följer pensions- och försäkringsavtalet KAP-KL och AKAP-KL. Detta är en avgifts- samt förmånsbestämd ålderspension.

För avgiftsbestämda planer betalar koncernen fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515133907

Vid förmånsbestämda pensionsplaner står koncernen i allt väsentligt riskerna för att ersättningarna kommer att kosta mer än förväntat och att avkastningen på relaterade tillgångar kommer att avvika från förväntningarna. De förmånsbestämda pensionsplaner som finns innebär att pensionspremier betalas till SPP, varpå dessa redovisas som avgiftsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler.

Till VD utgår, utöver ovanstående, en särskild avgiftsbestämd chefspension i enlighet med Stockholms stads regler.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur koncernen, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515133908

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla bolaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Enligt K3 17.24 får materiella anläggningstillgångar som är av mindre värde eller kan antas ha en ekonomisk livslängd på högst tre år redovisas som kostnad vid det första redovisningstillfället förutsatt att det kan göra motsvarande avdrag enligt Inkomstskattelagen.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515139909

Byggnader (antal år)

	Bostads- och kontors-fastigheter	Vård-, gruppbostads-, vårdcentrals-, skol- och förskolefastigheter
Markanläggning:	20	20
Stomme:	100	50
Tak:	40	30
Fasad:	40/60 (60 år stenfasad)	30
Fönster:	50	20
Badrum:	40	15
Lägenhet:	25	20
Övrigt:	25	10
Rör:	50	20
Vent inkl styr:	30	20
El:	50	20
Hiss:	40	15
Hg-anpassn. lokal:	Enl kontrakt	

Maskiner och andra tekniska anläggningar: 3 år

Inventarier, verktyg och installationer: 5 till 20 år

Nyttjandeperioden för mark och konst är obegränsad och skrivs därför inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Vid ändrad bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde.

Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515133916

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

De redovisade värdena på tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Samtliga värderingar utförs objektvis. Värderingarna genomförs med en metodik som följer Svensk Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer.

Vid varje balansdag gör koncernen en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Eventualförpliktelse

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom koncernens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Eventualförpliktelser redovisas i not.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515133933

NOT 3

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har uppkommit efter balansdagen.

NOT 4

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Koncernen har, genom det externa värderingsinstitutet NAI Svefa, låtit externvärdera hela fastighetsbeståndet med årsskiftet 2022/2023 som värdetidpunkt. Samtliga värderingar utfördes objektvis. Värderingarna genomfördes genom ortprismetoden och avkastningsmetoden där det slutliga resultatet är en samlad bedömning av dessa metoder. Det åsatta totala långsiktiga direktavkastningskravet bedöms ligga mellan 2,4 (2,3) och 6,2 (6,0) procent. Det totala värdet bedömdes uppgå till 17 325 (18 030) mnkr.

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Vid förmånsbestämda pensionsplaner står koncernen i allt väsentligt riskerna för att ersättningarna kommer att kosta mer än förväntat och att avkastningen på relaterade tillgångar kommer att avvika från förväntningarna.

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515135912

Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Koncernen		Moderbolaget	
NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)	2022	2021	2022	2021

NOT 5

LEASING HYRESAVTAL

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal

Förfaller till betalning inom ett år	900 889	880 703	900 889	880 703
Förfaller senare än ett men inom fem år	2 953 174	3 168 573	2 953 174	3 168 573
Förfaller till betalning senare än fem år	5 900 762	6 947 427	5 900 762	6 947 427
Summa leasing	**9 754 825**	**10 996 703**	**9 754 825**	**10 996 703**
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	1 014 352	1 032 242	1 014 352	1 032 242

Siffrorna är i 2022 års nivå. Cirka 66 procent av hyreskontrakten hyrs av staden och merparten av dessa är på 20-åriga kontrakt, inklusive blockförhyrda bostäder. Bostäder som hyrs direkt av den boende förutsätts kunna lämnas efter tre månader.

NOT 6

NETTOOMSÄTTNING

Hyresintäkter				
Bostäder	496 062	495 011	496 062	495 011
Lokaler	595 356	581 370	595 356	581 370
Bilplatser m m	1 198	1 274	1 198	1 274
	1 092 616	1 077 655	1 092 616	1 077 655
Avgår outhyrt inklusive ytor under ombyggnad				
Bostäder	-22 560	-13 304	-22 560	-13 304
Lokaler	-44 005	-32 044	-44 005	-32 044
Bilplatser m m	-60	-65	-60	-65
	-66 625	-45 413	-66 625	-45 413
Summa hyresintäkter	**1 025 991**	**1 032 242**	**1 025 991**	**1 032 242**
Övriga förvaltningsintäkter	17 425	17 220	17 425	17 220
Nettoomsättning	**1 043 416**	**1 049 462**	**1 043 416**	**1 049 462**

NOT 7

DRIFT

Fastighetsskötsel	-79 337	-84 652	-79 337	-84 652
Reparationer	-149 819	-85 037	-149 819	-85 037
Taxebundna kostnader				
- Vatten	-14 004	-14 147	-14 004	-14 147
- El/Gas	-34 608	-35 573	-34 608	-35 573
- Sophantering	-20 391	-19 591	-20 391	-19 591
- Uppvärmning	-65 912	-67 310	-65 912	-67 310
Lokala administrationskostnader	-82 088	-82 897	-82 088	-82 897
Övriga driftkostnader	-29 748	-27 400	-29 748	-27 400
Summa drift	**-475 907**	**-416 607**	**-475 907**	**-416 607**

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515139313

Micasa Fastigheter i Stockholm AB NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
NOT 8				
AVTALADE FRAMTIDA TOMRÄTTSAVGÄLDER				
Förfaller till betalning inom ett år	46 197	42 435	46 197	42 435
Förfaller senare än ett men inom fem år	145 453	140 298	145 453	140 298
Förfaller till betalning senare än fem år	72 690	77 978	72 690	77 978
Summa tomträttsavgälder	**264 340**	**260 711**	**264 340**	**260 711**

Tomträttsavgäld för 2022 var 42 544 (40 525).Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Vid 2022 års utgång hade Micasa Fastigheter 80 (82) fastigheter upplåtna med tomträtt. En stor andel av befintliga tomträttsavtal förfaller 2024

NOT 9 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR ANLÄGGNINGSTILL-GÅNGAR				
Avskrivningar enligt plan per tillgång				
Byggnader	-292 642	-288 821	-292 642	-288 821
Inventarier	-3 548	-1 643	-3 548	-1 643
Leasing fordon	-145	-151	-145	-151
Summa avskrivningar enligt plan per tillgång	**-296 335**	**-290 615**	**-296 335**	**-290 615**
Avskrivningar enligt plan per funktion				
Fastighetskostnader	-296 066	-290 341	-296 066	-290 341
Centrala administrationskostnader	-94	-99	-94	-99
Lokala administrationskostnader	-175	-175	-175	-175
Summa avskrivningar enligt plan per funktion	-296 335	-290 615	-296 335	-290 615
Summa av- och nedskrivningar per funktion	**-296 335**	**-290 615**	**-296 335**	**-290 615**
NOT 10				
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER				
Personalkostnader	-31 816	-33 596	-31 816	-33 596
Övrigt	-12 384	-13 033	-12 384	-13 033
Summa centrala administrationskostnader	**-44 200**	**-46 629**	**-44 200**	**-46 629**
NOT 11				
FÖRSÄLJNING, UTRANGERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER				
Försäljningspris	103 100	446 148	103 100	209 835
Försäljningskostnader	-1 882	-4 363	-1 882	-932
Bokfört värde	-39 378	-153 637	-39 378	-153 637
Utrangeringar	-10 373	-3 335	-10 373	-3 335
Summa försäljning och utrangeringar förvaltningsfastigheter	**51 467**	**284 813**	**51 467**	**51 931**

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515139145

Micasa Fastigheter i Stockholm AB NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
NOT 12:1				
ANTAL ANSTÄLLDA				
Antal anställda	114	114	114	114
varav män	50	53	50	53
NOT 12:2				
LÖNER OCH SOCIALA KOSTNADER ANSTÄLLDA				
Löner och andra ersättningar	-67 168	-65 681	-67 168	-65 681
Sociala kostnader	-31 178	-34 164	-31 178	-34 164
- varav pensionskostnader	-7 776	-10 632	-7 776	-10 632
NOT 12:3				
LÖNER FÖRDELADE MELLAN LEDNING OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA				
Styrelse och VD	-1 695	-1 645	-1 695	-1 645
Övriga anställda	-65 473	-64 036	-65 473	-64 036

Styrelse

Till styrelseledamöter utgick ett arvode om totalt 338 (352) tkr.

Verkställande direktör

Till VD har under året utgått lön med 1 695 tkr. Vid uppsägning av anställningsavtalet gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Om uppsägningen sker från moderbolagets sida utgår ett vederlag. Det ska motsvara antalet månader som anställningen som VD pågått vid tidpunkten för uppsägning, dock maximalt 24 månadslöner inklusive uppsägningstid. Av moderbolagets pensionskostnader inklusive löneskatter utgör VD:s andel 574 tkr. Pension utgår enligt KAP-KL kompletterad med avgiftsbaserad chefspension vilken redovisas i balansräkningen under avsättningar. För övriga ledande befattningshavare följer uppsägningstider gällande kollektivavtal. Pensioner utgår enligt allmän pensionsplan från 65 års ålder.

Micasa Fastigheter följer pensions- och försäkringsavtalet KAP-KL och AKAP-KL. Detta är en avgifts- samt förmånsbestämd ålderspension. Betalningar görs löpande till avgiftsbestämd ålderspension med 4,5 procent av lönesumman upp till 30 inkomstbasbelopp. På lönedelar över 7,5 inkomstbasbelopp görs även en betalning till förmånsbestämd ålderspension. Pensionskostnaderna belastar resultaträkningen i den takt de intjänas.

	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
NOT 12:4				
KÖNSFÖRDELNING INOM FÖRETAGSLEDNING OCH STYRELSE	Kvinnor	Kvinnor	Kvinnor	Kvinnor
Styrelse ordinarie ledamöter	50%	57%	50%	57%
Styrelsesuppleanter	60%	60%	60%	60%
Övriga ledande befattningshavare	33%	33%	33%	33%

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515133915

Micasa Fastigheter i Stockholm AB NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
NOT 12:5				
ERSÄTTNING TILL REVISORER				
Arvode för revision E&Y	-800	-383	-800	-383
Revision, RISE Research Institutes of Sweden AB	-51	-48	-51	-48
Förtroendevalda revisorer	-21	-21	-21	-21
Skatterådgivning	-19	-24	-19	-24
Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.				
Not 13				
UPPGIFT OM INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM SAMMA KONCERN				
Inköp koncern Stadshus AB	-31 726	-36 947	-31 726	-36 947
Inköp Stockholms stad	-46 055	-44 031	-46 055	-44 031
Summa inköp	**-77 781**	**-80 978**	**-77 781**	**-80 978**
Försäljning koncern Stadshus AB	10 502	12 458	10 502	12 458
Försäljning Stockholms Stad	669 888	674 811	669 888	674 811
Summa försäljning	**680 390**	**687 269**	**680 390**	**687 269**
NOT 14				
RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER				
Ränteintäkter övriga	66	254	66	254
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	**66**	**254**	**66**	**254**
NOT 15				
RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER				
Räntekostnader	-35 542	-27 534	-37 223	-28 341
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-35 542**	**-27 534**	**-37 223**	**-28 341**
NOT 16				
SKATTER				
Aktuell skatt	0	-39 255	0	-39 089
Justering hänförliga till tidigare år	-19	-2	-19	-2
Uppskjuten skatt	-20 284	6 814	-27 113	-2 087
Summa skatter	**-20 303**	**-32 443**	**-27 132**	**-41 178**

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515133916

Micasa Fastigheter i Stockholm AB NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Resultat före skatt	**97 066**	**402 564**	**130 219**	**202 698**
Skatt enligt gällande skattesats	-19 996	-82 928	-26 825	-41 756
Skattefri försäljning fastigheter	-	47 974	-	-
Skatteeffekt av intäkter som inte är skattepliktiga	8	7	8	7
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	-2 197	-703	-2 197	-703
Skatteeffekt periodiseringsfond, schablonintäkt och faktor p-fond	-	-	-866	-557
Skillnader skatte och bokfmässig effekt, fastighetsförsäljningar	-690	-770	-690	-770
Övriga effekter förändring temporära skillnader	2 591	3 979	3 457	2 603
Aktuell skatt tidigare perioder	-19	-2	-19	-2
Summa skatt	**-20 303**	**-32 443**	**-27 132**	**-41 178**
Effektiv skattesats	**21%**	**8%**	**21%**	**20%**
NOT 17				
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER				
Byggnader				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 823 332	8 894 045	8 823 332	8 894 045
Nyanskaffningar under året		-		-
Överfört från produktion	600 935	115 435	600 935	115 435
Försäljningar och utrangeringar	-79 490	-186 148	-79 490	-186 148
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 344 777	8 823 332	9 344 777	8 823 332
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 358 790	-3 137 136	-3 358 790	-3 137 136
Årets avskrivning enligt plan	-292 641	-288 821	-292 641	-288 821
Försäljningar och utrangeringar	29 739	67 167	29 739	67 167
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 621 692	-3 358 790	-3 621 692	-3 358 790
Utgående bokfört värde byggnader	**5 723 085**	**5 464 542**	**5 723 085**	**5 464 542**
Taxeringsvärde byggnader	2 303 681	1 957 672	2 303 681	1 957 672
Mark				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	315 990	355 058	315 990	355 058
Nyanskaffningar under året	-	44	-	44
Försäljningar och utrangeringar	-	-39 112	-	-39 112
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	315 990	315 990	315 990	315 990
Utgående bokfört värde mark	**315 990**	**315 990**	**315 990**	**315 990**
Taxeringsvärde mark	2 211 578	1 688 115	2 211 578	1 688 115
varav tomträttsmark	1 454 689	1 123 805	1 454 689	1 123 805
Utgående bokfört värde byggnader och mark	**6 039 075**	**5 780 532**	**6 039 075**	**5 780 532**
Skattemässigt restvärde byggnader och mark	**315 990**	**6 021 068**	**315 990**	**6 021 068**
Verkligt värde byggnader och mark, se not 4	**17 325 000**	**18 030 000**	**17 325 000**	**18 030 000**

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515139117

Micasa Fastigheter i Stockholm AB NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
NOT 18				
INVENTARIER				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	61 622	58 412	61 622	58 412
Nyanskaffningar under året	293	132	293	132
varav finansiell leasing av fordon		-120		-120
Kostnadsförda investeringar	71	-	71	-
Överfört från produktion	150 509	3 078	150 509	3 078
Försäljningar och utrangeringar	-155	-	-155	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	212 340	61 622	212 340	61 622
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-54 972	-53 178	-54 972	-53 178
Årets avskrivning enligt plan	-3 693	-1 794	-3 693	-1 794
varav finansiell leasing av fordon	145	151	145	151
Försäljningar och utrangeringar	155		155	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 510	-54 972	-58 510	-54 972
KONST				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 089	5 081	5 089	5 081
Nyanskaffningar under året	983	-	983	-
Överfört från produktion	602	8	602	8
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 674	5 089	6 674	5 089
Utgående bokfört värde	**160 504**	**11 739**	**160 504**	**11 739**
NOT 19				
PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	705 502	273 247	705 502	273 247
Periodens inköp	473 336	560 712	473 336	560 712
Kostnadsförda investeringar	-10 066	-9 944	-10 066	-9 944
Överfört till färdigställda fastigheter	-752 046	-118 513	-752 046	-118 513
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	416 726	705 502	416 726	705 502
Utgående bokfört värde	**416 726**	**705 502**	**416 726**	**705 502**
NOT 20				
MODERBOLAGETS INNEHAV OCH ANDELAR I KONCERNBOLAG				
Ingående bokfört värde	-	-	25	25
Utgående bokfört värde	-	-	**25**	**25**

Bolagets namn: Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, org nr 559255-4025 med säte i Stockholm.

Kapitalandel 100%, Rösträttsandel 100%, antal aktier 25 000 med kvotvärde 1 kr.

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515133918

Micasa Fastigheter i Stockholm AB NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
NOT 21				
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN				
Fastigheter	22 439	49 550	22 439	49 550
Inventarier	-	2	-	2
Summa uppskjuten skattefordran	**22 439**	**49 552**	**22 439**	**49 552**
NOT 22				
ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR				
Andel Husbyggnadsvaror HBV förening (702000-9226)	40	40	40	40
Fordran Husbyggnadsvaror HBV förening	350	350	350	350
Utgående bokfört värde	**390**	**390**	**390**	**390**
NOT 23				
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalda leverantörsfakturor	3 013	2 030	3 013	2 030
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**3 013**	**2 030**	**3 013**	**2 030**
NOT 24				
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION				
Balanserade vinstmedel	1 428 471	1 266 952		
Årets resultat	103 087	161 519		
I ny räkning balanseras	**1 531 558**	**1 428 471**		

Antal aktier i moderbolaget uppgår till 150 000 med kvotvärde 100 kr

NOT 25				
PERIODISERINGSFONDER				
Periodiseringsfond tax 2017	-	48 000		
Periodiseringsfond tax 2018	41 821	55 300		
Summa periodiseringsfonder	**41 821**	**103 300**		
NOT 26				
PENSIONSSKULD VD	**4 145**	**3 884**	**4 145**	**3 884**

Avsättning inklusive indexuppräkning år 2022 uppgår till 261.

Pensionsskulden är avgiftsbaserad. Se även not 13:3.

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515133913

Micasa Fastigheter i Stockholm AB NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
NOT 27				
LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	519	735	519	735
Kortfristig del av långfristig skuld föregående år	98	152	98	152
Tillkommande skulder finansiell leasing fordon	-	-120	-	-120
Amortering	-75	-150	-75	-150
Kortfristig del av långfristig skuld	-84	-98	-84	-98
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**458**	**519**	**458**	**519**
Förfaller till betalning inom 1 år	84	98	84	98
Förfaller till betalning inom 2-5 år	458	519	458	519
NOT 28				
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER				
Förskottsbetalda hyror	31 871	38 129	31 871	38 129
Personalrelaterade kostnader	8 562	9 543	8 562	9 543
Övriga upplupna kostnader	9 280	17 876	9 280	17 875
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**49 713**	**65 548**	**49 713**	**65 547**
NOT 29				
EVENTUALFÖRPLIKTELSER OCH STÄLLDA SÄKERHETER				
Borgensåtagande till Fastigo (Arbetsgivarorganisation)	1 324	1 189		
Ställda säkerheter	-	-		
Summa eventualförpliktelser och ställda säkerheter	**1 324**	**1 189**		

En följdeffekt av koncernens löpande verksamhet är att koncernen blir part i rättsliga processer. Dessutom förekommer tvister vilka inte leder till rättsliga processer. Micasa Fastigheters ledning gör löpande en bedömning av dessa rättsliga processer och tvister och redovisar avsättningar i de fall de bedömer att ett åtagande föreligger och att detta kan bedömas med rimlig grad av säkerhet. För rättsliga processer eller tvister där det för närvarande inte kan fastställas huruvida ett åtagande föreligger eller där det av övriga skäl inte är möjligt att med rimlig grad av säkerhet beräkna beloppet på en eventuell avsättning gör företagsledningen den sammantagna bedömningen att det inte föreligger en risk för betydande påverkan på koncernens finansiella resultat eller ställning. Som ett led i koncernens affärsverksamhet förekommer utöver angivna ansvarsförbindelser garantier för fullgörande av olika kontraktsenliga åtaganden.

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230515113920

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Robert Mjörnberg
Ordförande

Michaela Hollis

Jennyfer Redin

Jesper Svensson

Gunilla Almén

Björn Sund

Felix Finnveden

Maria Mannerholm
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557488469103 Signerat M, RM, GA, FF, JR, MH, JS, BS, KS

20230315113921

Verifikat

Transaktion 09222115557488469103

Dokument

Årsredovisning med hållbarhetsrapport 2022 Micasa Fastigheter i Stockholm AB
Huvuddokument
49 sidor
Startades 2023-03-08 08:18:51 CET (+0100) av Marie Eriksson (ME)
Färdigställt 2023-03-08 14:38:19 CET (+0100)

Initierare

Marie Eriksson (ME)
Micasa Fastigheter i Stockholm AB
marie.eriksson@micasa.se
+46761236017

Signerande parter

Maria (M)
Personnummer 195706060067
maria.mannerholm@micasa.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla Maria Mannerholm"
Signerade 2023-03-08 10:33:42 CET (+0100)

Robert Mjörnberg (RM)
Personnummer 198011021659
robert.mjornberg@stockholm.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBERT MJÖRNBERG"
Signerade 2023-03-08 12:24:31 CET (+0100)

Gunilla Almén (GA)
Personnummer 19470123-0288
gunilla.almen47@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNILLA ALMÉN"
Signerade 2023-03-08 10:57:02 CET (+0100)

Felix Finnveden (FF)
Personnummer 198810130198
felix.finnveden@kommunal.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FELIX FINNVEDEN"
Signerade 2023-03-08 11:33:59 CET (+0100)

20230515133922

Verifikat

Transaktion 09222115557488469103

Jennyfer Redin (JR)
Personnummer 198705050568
jennyfer.redin@moderaterna.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENNYFER REDIN"
Signerade 2023-03-08 12:48:20 CET (+0100)

Michaela Hollis (MH)
Personnummer 198003172460
michaela.hollis@regionstockholm.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sonja Karolina Michaela Hollis"
Signerade 2023-03-08 10:37:27 CET (+0100)

Jesper Svensson (JS)
Personnummer 197909074655
jesper.svensson@liberalerna.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jesper Svensson"
Signerade 2023-03-08 10:47:17 CET (+0100)

Björn Sund (BS)
Personnummer 195106160079
bjorn.sund@folkbildning.net

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BJÖRN SUND"
Signerade 2023-03-08 12:27:30 CET (+0100)

Katrine Söderberg (KS)
Personnummer 19811123-7528
katrine.soderberg@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KATRINE SÖDERBERG"
Signerade 2023-03-08 14:38:19 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte

Verifikat

Transaktion 09222115557488469103

integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

20230515133924

EY

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Micasa Fastigheter i Stockholm AB, org.nr 556581-7870

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Micasa Fastigheter i Stockholm AB för räkenskapsåret 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 1-2 och 21-49 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 3-19. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Penneo dokumentnyckel: XHUQG-MLMUM-OVOSO-NSOYF-Y3CB0-ENB2D

20230515133925

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Micasa Fastigheter i Stockholm AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: XHUQG-MLMUM-OVOSO-NS0YF-Y3CB0-ENB2D

20230515139Z4

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KATRINE SÖDERBERG
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19811123xxxx
IP: 145.62.xxx.xxx
2023-03-08 13:44:54 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: XHUQG-MLMJM-QVOSO-NS0YF-Y3CB0-ENB2D

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**