Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Org. Nr. 556581-7870

20240607136030

ÅRSREDOVISNING
2023

Undertecknad verkställande direktör i Micasa Fastigheter i Stockholm AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 15 maj 2024. 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 2024-06-04

Ort och datum

Underskrift

Maria Mannerholm

Namnförtydligande

20240607360031

Styrelsen och verkställande direktören för Micasa Fastigheter i Stockholm AB avger härmed följande hållbarhetsrapport och koncernårsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Innehållsförteckning

Hållbarhetsrapport 2
Affärsmodell 2
Intressent- och väsentlighetsanalys 3
Väsentliga hållbarhetsområden 7
Riskanalys 20
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten 22
Förvaltningsberättelse 23
Finansiella rapporter 31
Resultaträkning 31
Balansräkning 32
Kassaflödesanalys 34
Rapport över förändring i Eget Kapital 35
Noter med redovisningsprinciperoter med redovisningsprinciper 36
Underskrifter 52

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360332

Hållbarhetsrapport

Detta är bolagets sjunde 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 under året 2023. 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 2023. 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.

Visionen för bolaget är ”ett boende att se fram emot”. För att närma sig visionen finns en värdegrund framtagen som grundar sig i orden engagemang, nyfikenhet, omtanke och kompetens. Värdegrunden ska ses som ett förhållningssätt som genomsyrar 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.

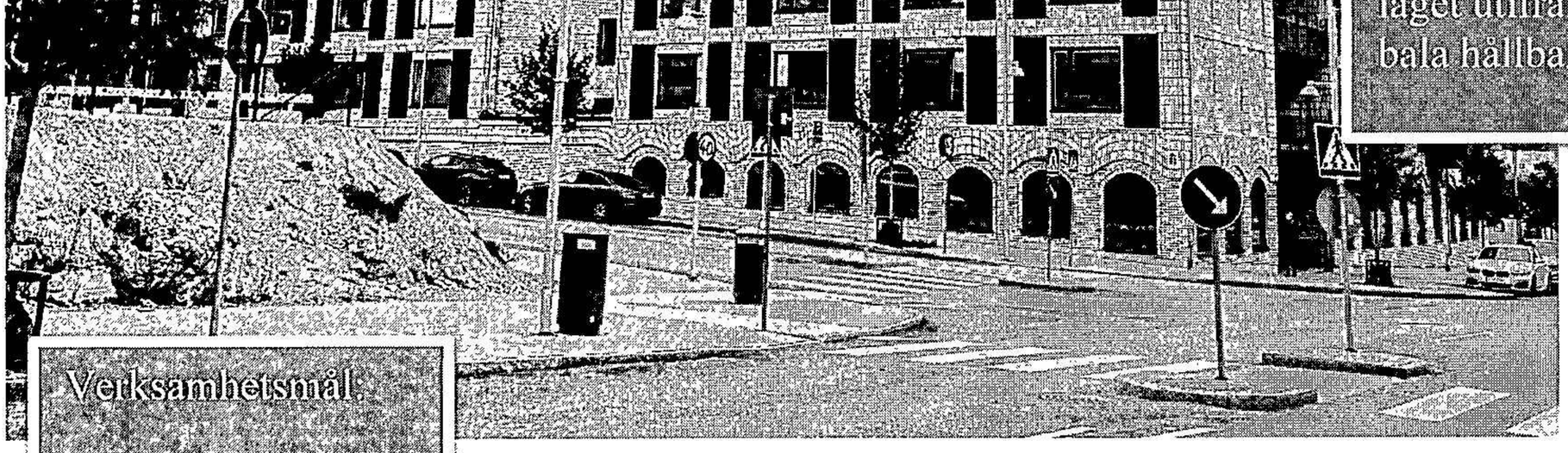
Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607136033

Intressent- och väsentlighetsanalys

För 2023 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.



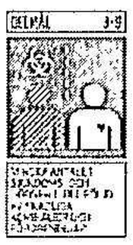
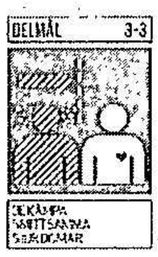
Verksamhetsmål:

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

20240607360340

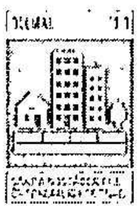
Intressenter	Viktiga frågor	Hur förs dialogen
Kunder och hyresgäster	Rimliga hyror, trygga och tillgängliga fastigheter, rent och snyggt.	Kundtjänst, kundundersökning, personlig dialog, trivselråd och husmöten.
Ägare (Stadshus AB och bolagsstyrelse)	Genomförande av ägardirektiv, soliditet och god dialog.	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 13 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
Icke smittsamma sjukdomar/mental hälsa	Medarbetare är kompetenta, engagerade och erbjuds utveckling som bidrar till bolagets framgång	Beskrivs under rubriken hälsoarbete.
Skadliga kemikalier och föroreningar 	Bolaget erbjuder bra boendemiljöer kombinerat med bra förutsättning att ge god vård och omsorg.	Beskrivs under rubrikerna goda materialval respektive fastighetsföroreningar.
Bekämpa smittsamma sjukdomar 	Bolaget erbjuder bra boendemiljöer kombinerat med bra förutsättning att ge god vård och omsorg.	Beskrivs under rubriken bekämpa smittsamma sjukdomar.
Energieffektivitet	Bolagets verksamhet ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar.	Beskrivs under rubriken energiprestanda.

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240603135033

Resurseffektivitet 	Bolagets verksamhet ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar.	Beskrivs under cirkulärt byggande och upphandling.
Tvångsarbete 	Bolagets verksamhet ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar.	Beskrivs under rubriken antikorruption och upphandling.
Överkomlig boendekostnad 	Bolaget ska vara ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter.	Beskrivs under rubriken ekonomi.
Kemikalier och avfall 	Bolaget erbjuder bra boendemiljöer kombinerat med bra förutsättning att ge god vård och omsorg.	Beskrivs under avfall och kemikaliehantering.
Offentliga upphandlingar 	Bolagets verksamhet ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar.	Beskrivs under rubriken inköp och upphandlingar.
Klimatanpassning 	Bolagets verksamhet ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar.	Beskrivs under rubriken klimatanpassning av fastigheter.
Biologisk mångfald 	Bolaget ska vara ledande i att långsiktigt och hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter.	Beskrivs under utemiljö.

20240606073603

Effektivitet, tillförlitlighet och transparens 	Bolagets verksamhet ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar. Medarbetare är kompetenta, engagerade och erbjuds utveckling som bidrar till bolagets framgång.	Beskrivs under rubrikerna organisation respektive kvalitetsutveckling.
Antikorruption 	Bolagets verksamhet ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar Medarbetare är kompetenta, engagerade och erbjuds utveckling som bidrar till bolagets framgång.	Beskrivs under rubrikerna antikorruption samt inköp och upphandling. Indikator om utbildningsinsatser. Beskrivs under rubrikerna Personalpolicy, Organisation, Säkerhet och arbetsmiljö, Hälsoarbete och Bolagets jämställdhetsarbete.

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240507036037

Väsentliga hållbarhetsområden

Hållbarhet miljö

Micasa Fastigheter i Stockholm 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:

Kunden upplever Micasas produkt och service som marknadsledande

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 arbetar på stadens uppdrag med att under perioden 2020 till 2023 minska koldioxidutsläppen med 1315 ton inom GHG-protokollets scope 1 och 2 (900 ton genom energibesparing, 400 ton från transport/entreprenad och 15 ton genom att gå ifrån uppvärmning med fossila bränslen). Under 2023 har bolaget uppnått en besparing om totalt 1101 ton jämfört med referensåret 2019, där en tydlig övervikt kommer från besparingar inom energiområdet. Arbetet med återbruksinsatser förväntas även det bidra till koldioxidminskningar under kommande år genom besparing inom scope 3, konsumtionsmönster.

	Utfall 2023	Utfall 2022
Hållbarhetsindex[2]	81,3 %	80,1 %

Verksamhetsmål:

Bolagets verksamhet ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar

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.

Energiprestanda

Micasas arbete med energieffektiviseringar har fortsatt tillsammans med upphandlade driftleverantörer där fokus på driftoptimeringen gjorts och även visat resultat. I alla ombyggnadsprojekt ses möjligheten till energibesparing över. Tre kalla vintermånader har dock påverkat resultatet.

Målsättningen för året var en energianvändning på 114,18 kWh/kvm A-temp och utfallet blev 114,1 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.

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

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607364039

Förnyelsebar energi

Utifrån Stockholms stads mål om att öka andelen förnyelsebar energi har arbetet med att installera nya solcellsanläggningar utförts. Dock har vissa förseningar uppstått på grund av långa handläggningstider för bygglov.

Under året har Micasa haft som mål att producera 435 MWh. Utfallet blev 432 MWh, detta är en ökning från föregående år då 342 MWh producerades.

Avfallshantering

Micasa erbjuder sina hyresgäster en god avfallshantering med källsortering och matavfallsinsamling. Komplettering av matavfallsinsamlingspunkter har fortgått under året. Ett antal fastigheter med sopsug omfattas inte av krav på insamling förrän sommaren 2024 (förlängning kan komma att ske).

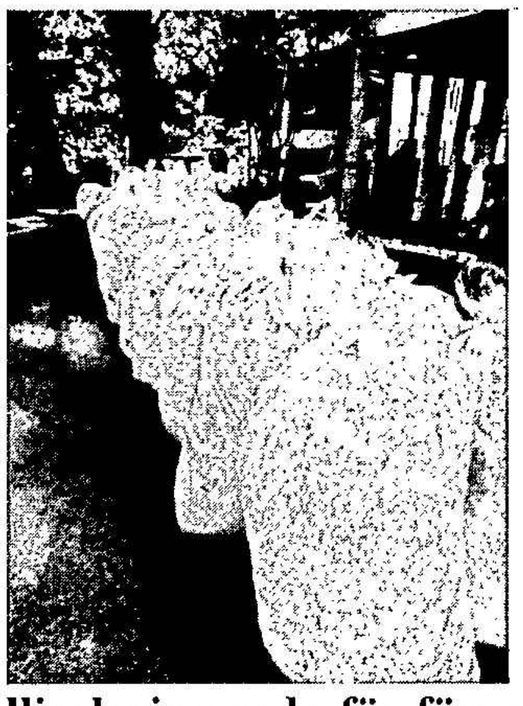
Cirkulärt byggande

Cirkulärt byggande har fortsatt varit ett fokusområde för Micasa Fastigheter under året. Ett arbeta som gett positivt resultat samt respons i externa forum, där bolaget under året fått möjligheten att presentera erfarenheten av sitt återbruksarbete på HBV:s hållbara dagar.

Micasas Fastigheters pilotprojekt för cirkulärt byggande i Edö klev under året in i produktionsfasen. Fasen startades med lättrivning, där allt som ska återbrukas demonterades ner med försiktighet för att sedan transporteras till förvaring där det lagras tills det är dags att åter installera produkten. Arbetet med att tillämpa återbruk i praktiken har varit en lärorik resa. Erfarenheterna har resulterat i att fler material med återbrukspotential kan identifieras.

Ett exempel på nytt material som identifierats är lösullisolering där bolaget i samband med lättrivning upptäckte att materialet sannolikt var av en återbrukbar kvalitet. Efter en mindre utredning visade det sig möjligt och lösullisoleringen sögs ut från taket till säckar där den kommer förvaras fram till dess att det är dags att blåsa tillbaka isoleringen. En innovativ klimatinsats som ger fortsatt lärdom om hur det är möjligt att arbeta och vad som är viktigt att utreda i samband med återbruk av byggvaror.

Även bolagets arbete med sortering till materialåtervinning från byggprojekt har fungerat bra. Fokus har där legat på verifierbar materialåtervinning, där avfallet följts till sin slutmottagare. Ett komplext arbete som gett många positiva erfarenheter och resultat. Ett exempel är materialåtervinning av planglas där bolaget försiktigt demonterat befintliga fönster för att sedan transportera dem till Göteborg där de scannas för föroreningar. Klarar glasen testerna kan de därefter transporteras till en fabrik i Tyskland där de blir material till nya fönster.



Lösullisolering redo för förvaring

Neddemonterade planglas

20240607360039

Inventeringsverktyget i CC-build har fortsatt använts under 2023 och Micasa är med för att Beta-testa nya funktioner i systemet. Detta är en uppskattad erfarenhet som även gett inspiration om hur återbruk, hållbarhet och digitalisering kan kombineras i byggprojekt.

Cirkulärt byggande kommer vara ett fortsatt fokusområde 2024 och fler projekt med extra fokus på återbruk kommer att genomföras.

Miljöcertifiering

Micasa Fastigheter har målsättningen att nyproducerade byggnader ska certifieras enligt Miljöbyggnad, med totalbedömning ”silver”.

Målbilden är att även arbeta enligt Miljöbyggnad i bolagets stora ombyggnationer med den betygsnivå som är passande för den specifika fastigheten och dess förutsättningar. Arbetet visar att insatserna bidrar till sänkt energianvändning och en mer hållbar fastighet.

Fastigheten Kvarndörren 1 i Rinkeby färdigställdes i början av november 2022. Certifieringsbeviset hängdes upp och pryder nu fasaden. Den uppnådda nivån för byggnaden är silver och fastigheten har under året tagits i drift. Det fortsatta arbetet ligger nu på verifieringsdelen av certifieringsprocessen.

Sweden Green Building Council lanserade under året en ny manual för Miljöbyggnad, version 4.0, vilken snart kommer vara den manual som alla certifieringar ska följa. Ett steg för att bemöta detta har varit att hålla en grundutbildning för alla berörda medarbetare i den nya versionen av Miljöbyggnad.

Transporter

Micasa Fastigheters fordonsflotta om åtta bilar består av 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 nyttjas elektroniska nyckelskåp som placerats på två av bolagets fastigheter i söderort.

Kontorets egna parkeringar har under året försetts med laddstolpar för att kunna ge möjlighet till laddning av gästers och medarbetares bilar under arbetsdagen.

Goda materialval

Arbete har skett med kontroll och uppföljning inom projekt och för entreprenörer i förvaltningen kommer fortsätta 2024. Även fortsatt kommer ett ökat fokus att läggas på produktval inom fastighetsdrift och mindre entreprenader. Diskussioner om dokumentation och hantering i förvaltningsskedet pågår också. 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. Byggvarubedömningen används också som verktyg, loggbok, för att dokumentera vad som byggs in i husen.

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360440

Fastighetsföroreningar
För 2023 har fokus fortsatt 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 2023-2025.

För 2023 planerades att genomföra materialinventeringar på övergripande nivå i ett flertal fastigheter. Besiktningarna kommer istället att upptas under 2024 i samband med större ombyggnationer samt underhåll.

Som vanligt genomförs materialinventeras i ombyggnadsprojekt innan genomförande för att undvika arbeten i olämpliga material. Under 2023 har ett antal saneringsåtgärder genomförts för att bli av med föroreningar som PCB, PCP och asbest inom ramen för ombyggnationer.

Klimatanpassning av fastigheter

Bolaget har sedan flera år arbetat med inventering, planering och anpassning av fastigheterna utifrån klimatförändringar med påföljande klimatrisker.

De klimatrisker som föreligger i fastighetsförvaltningen är framförallt konsekvenser av långvarig värmebölja samt skyfall. Under 2023 har bolaget tagit fram och fastställt en strategi för hantering av värmeböljor.

Värmebölja
I bolagets strategi för värmeböljor så fokuseras på åtgärder för att minska påverkan på inomhusklimat av en värmeböljas effekter i såväl nyproduktion, vid renovering samt i förvaltningen. Bolaget har genomfört ett antal pilotprojekt och åtgärder i fastigheter enligt prioritering. Åtgärderna har framförallt bestått i att monterat solskyddslösningar, säkerställa skugga i utemiljön, montera bort handdukstorkar på VVC kretsar och säkerställa ”sommarnattkyla” i befintlig ventilation. Utöver det har information till hyresgäster tagits fram utifrån hur man som hyresgäst kan lindra konsekvenserna. Under 2023 så har en utredning genomförts utifrån vilka av bolagets fastigheter som rent praktiskt kan anslutas till fjärrkylanätet i Stockholm. Även kostnader för installation, drift samt konsekvenser för energianvändning och miljöpåverkan har setts över i utredningen.

Skyfall
För frågan kring skyfall så har en översyn gjorts utifrån stadens kartering av skyfallskonsekvenser och en utökad RSA för äldreboenden i staden som sedan har legat till grund för åtgärder samt planering och prioritering av åtgärder.

Åtgärder som backventiler i avlopp, åtgärder i utemiljön, utökning av pumpgropar och ”fördröjningsmagasin” har genomförts i de mest utsatta fastigheterna. En dialog kring skyfallsfrågor förs även med andra fastighetsägare samt Stockholm Vatten och Avfall för satt samordna frågor för större riskområden. I övrigt hanteras, prioriteras och genomförs åtgärder i ordinarie planerat underhåll.

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. Under 2023 har vi även utökat tidigare ängsytor.

20240607360A1

Insektshotell och fågelholkar har placerats ut. Sandbäddar kombinerade med stammar från träd som varit tvungna att tas ned har iordningställts för att gynna ännu fler pollinerande insekter.

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

För att kunna använda regnvattnet för vattning av de boendes odlingsytor och våra blomsterurnor har regnskördare planerats in i samband med projektering av större ombyggnationer.

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.

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, långsiktigt behov av fastigheterna och tekniska standard. 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”.

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360042

Planen för fastigheternas utveckling 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. Fastighetsutvecklingsplanen 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 hållbarhetsperspektiv. 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.

Nedgången i svensk ekonomi har påverkat bygg- och fastighetssektorn. För bolaget innebär det bland annat högre räntekostnader, sjunkande marknadsvärden på fastigheterna och högre byggkostnader. Bolaget är en långsiktig aktör och har kunnat fortskrida med planerade projekt vilket är en förutsättning för att möta kommande behov för bolagets målgrupp.

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2022
Marknadsvärde/kvm	24 714	25 510
Soliditet	30	29,6
Direktavkastning	2,5	2,4
Driftnetto/kvm	622	621

Kvalitetsutveckling

Bolaget har under året fortsatt arbetet 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 rutiner avseende informationssäkerhet. Ett arbete har även inletts för att arbeta mer strukturerat med innovation inom bolaget.

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, bland annat har en övergripande utbildning genomförts av IMM. Arbetet följs upp inom ramen för bolagets ordinarie revisioner.

Bolagets uppförandekod tydliggör det agerande bolaget förväntar sig av sina medarbetare, styrelse och leverantörer. Koden rör områden som affärsetik, samhällsengagemang, bolagskultur

20240607360043

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.

	Utfall 2023	Utfall 2022
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. Under 2023 beslutade Micasa om bolagsövergripande arbetssätt för avtalsuppföljning och inköpsenheten har utökat enheten med en ny tjänst som avtalscontroller.

Inköpsenheten har genomfört 13 annonserade upphandlingar under 2023. Upphandlingar har bland annat skett avseende ramavtal för byggservice, besiktning bygg och anläggning, styr och övervakning samt ombyggnation av Guldbröllopsminnet. Vidare har Micasa handlat upp entreprenörer för mindre renoveringar av Måsholmen, Bygeln, Pilträdet, Ålderdomshemmet och Svalrocken. Bolaget har även deltagit i en gemensam upphandling med Stockholmshem avseende skadedjurssanering.

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 2023	Utfall 2023	Utfall 2022
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.

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. Micasa följer FN:s definition av mänskliga rättigheter och arbetar med detta utifrån åtgärderna som beskrivs i detta avsnitt.

20240607360044

För att stärka bolagets arbete med social hållbarhet har bolaget även fortsatt ge anställda möjligheten att använda åtta arbetstimmar till volontärarbete. Utöver medarbetarnas egna initiativ har bolaget under året anordnat ett antal olika volontär aktiviteter där medarbetarna tex kunnat hjälpa nyanlända att integreras, plockat skräp i bostadsområden, slå in julklappar till behövande mm.

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 från såväl gymnasium, yrkeshögskolor samt Teknikspråget.

Trygghet och trivsel

För ökad trivsel har de boende i Micasas seniorbostäder möjlighet att bilda trivselråd. Trivselråden är till för att skapa gemenskap och 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 2023	Utfall 2022
Utemiljöindex	87,4 %	86,5 %

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360435

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.

Verksamhetsmål

Bolagets fastigheter och verksamhet kännetecknas av tillgänglighet och trygghet

	Mål 2023	Utfall 2023	Utfall 2022
Trygghetsindex	83 %	82,2 %	81,5 %

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.

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 2023 har en återgång till arbete på kontoret skett i stor omfattning. Medarbetare ges fortfarande möjlighet att arbeta på distans där arbetet möjliggjort det enligt bolagets regelverk kring distansarbete. Under året har arbete och underhåll i fastigheterna kunnat genomföras i normal utsträckning och hyresgäster/verksamheter har inarbetade rutiner för att informera Micasa kring behov av skyddsutrustning eller eventuell smitta för att optimera samarbetet och förhållningssätt hos bolagets entreprenörer.

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.

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360045

Projekteringsanvisningar för tillgänglighet har uppdaterats, även rumsbeskrivningar har tagits fram.

Under året har en inventering av Micasas seniorboende genomförts, åtgärdsförslag har tagits fram och skall planeras in för åtgärd.

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 rapporterar detta till Bostadsförmedlingen från 1 januari 2023, vilket gör dem sökbara på Bostadsförmedlingens hemsida. Samverkansmöten har även genomfört med systerbolagen gällande tillgänglighet, samt med stadens nätverk för tillgänglighetsfrågor. Micasa har deltagit i stadens funktionshindersråd under året.

Under året har Micasa deltagit i SIS/TK 598/AG 04 gällande framtagande av en ny standard Säkerhet vid användning, trappor, ramper, räcken och balkonger. Standarden ersätter Boverkets byggregler gällande trappa, ramp, räcken och balkonger.

Bolaget har en tillgänglighetsanpassad webbplats och huvudkontoret har tillgänglighetsanpassade lokaler.

	Utfall 2023	Utfall 2022
Upplevd tillgänglighet i fastigheterna bland direkthyresgäster	88,4 %	87 %

Boende för äldre

Bolaget tillhandahåller och tillskapar tillgängliga och trygga bostäder som kan möta behoven hos stadens ökande antal äldre. Under året har arbetet fortgått utifrån bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder både vad gäller nyproduktion och ombyggnation i befintliga fastigheter. Bolagets ramprogram för nyproduktion av seniorbostäder är vägledande i arbetet som baseras på kunskap om äldres önskemål och behov för att skapa trygga och tillgängliga lägenheter med målet att stödja och underlätta ett självständigt liv samt öka förutsättningar för kvarboende.

I bolagets seniorbostäder är möjlighet till social gemenskap en viktig aspekt och utgångspunkten är att det ska finnas tillgång till lokaler för social samvaro som möjliggör ett aktivt liv. Vid majoriteten av bolagets seniorboenden finns därutöver tillgång till aktivitetscenter som drivs av respektive stadsdelsförvaltning. Bolaget för vid behov dialog med stadsdelsförvaltningarna kring möjligheten att utöka aktivitetscenter där det saknas samt att aktivitetscenter planeras i bolagets kommande seniorbostäder. Under året har ett nytt aktivitetscenter tillkommit i anslutning till de 98 nya seniorlägenheter i Kista som stod klara för inflyttning under hösten 2023.

Bolaget har medverkat i det årliga arbetet med att revidera stadens äldreboendeplan. I enlighet med äldreboendeplanen har planeringen under året fortgått i tidiga planeringsskeden för sex nybyggnationer av vård- och omsorgsboenden med Micasa som byggherre fram till 2031. Nybyggnationerna planeras för att bli trygga, trivsamma och resurseffektiva i enlighet med bolagets reviderade ramprogram för vård- och omsorgsboenden.

Stadens insatser till äldre personer som lever i hemlöshet är prioriterat. Som ett led i det arbetet ska bolaget förmedla 25 seniorbostäder årligen via SHIS till personer över 65 år som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Under 2023 har 16 lägenheter förmedlats till stiftelsen och

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360047

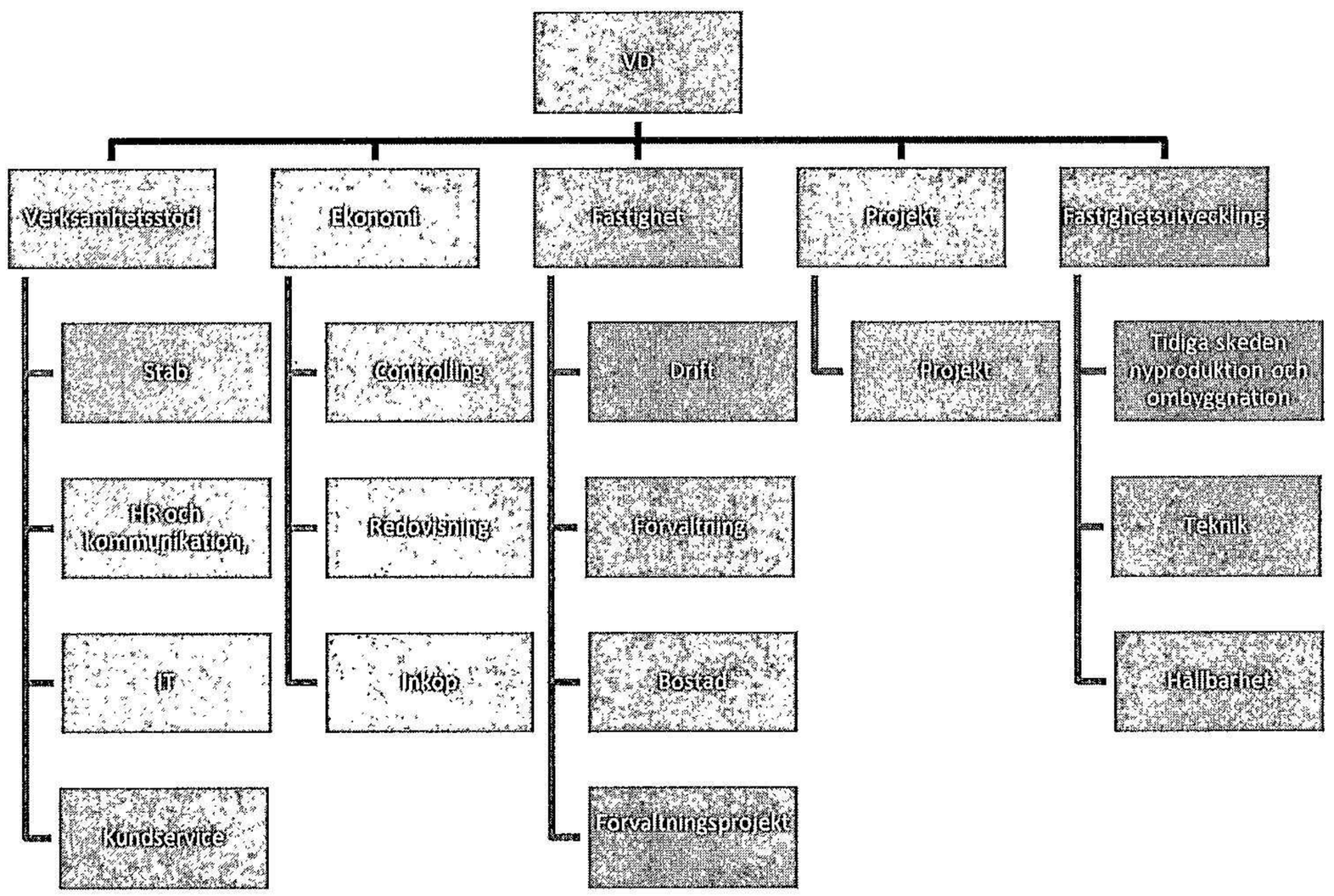
15 personer har, i och med stödet av SHIS äldrelots, övertagit hyreskontraktet och därmed kommit ur sin hemlöshet. Totalt har 63 personer som har erbjudits en seniorbostad inom ramen för detta arbete, övertagit sitt hyreskontrakt sedan införandet 2018.

Under året har bolaget även fortsatt arbetet med vräkningsförebyggande åtgärder där bolaget bland annat handlägger alla hyresärenden individuellt med målet att undvika vräkning av bolagets direkthyresgäster.

Personalpolicy

Stockholms stad har en framtagen personalpolicy som ligger till grund för Micasa Fastigheters arbete med 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.

Organisation



I och med att antalet äldre ökar i staden behöver Micasas fastighetsbestånd växa och utvecklas. För att kunna möta detta har vissa anpassningar gjorts inom bolagets organisation samt att organisationen utökats med fler medarbetare. Bolaget har i samband med detta ökat från fyra till fem avdelningar i och med en ny projektavdelning.

Totalt antal anställda per den sista december 2023 var 129 (114) personer. Verksamheten har även utökat organisationen med nya tjänster som kommer att tillsättas under 2024. 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.

Verksamhetsmål:
Medarbetare är kompetenta, engagerade och erbjuds utveckling som bidrar till bolagets framgång

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

20240607360048

Säkerhet och arbetsmiljö

Medarbetarnas säkerhet och arbetsmiljö är grundläggande arbetsområden 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. 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 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. Bolaget har ett nära samarbete med företagshälsovården med målet att arbeta främjande och proaktivt.

Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag på 5000 kronor per år per helårsanställd, med målsättningen att medarbetarna ska ta ut hela friskvårdsbidraget. Under 2023 nyttjades 74% (72%) av bidraget.

Bolaget ordnade t.ex. med volontärarbete, plogging, lunchpromenader 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 3,37% (3,47%).

Indikator	Kvinnor	Män	Totalt
Sjukfrånvaro dag 1-14	2,02%	1,2%	1,66%
Sjukfrånvaro dag 15-720	2,83%	0,17%	1,67%
Sjukfrånvaro total	**4,87%**	**1,40%**	**3,37%**

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
81 (80)	82 (82)	79 (76)

(föregående år inom parentes)

Delindex AMI	
Ledarskap	85 (85)
Motivation	79 (78)
Styrning	79 (76)

(föregående år inom parentes)

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360419

Jämställdhetsarbete

Likabehandlings- och 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	81 (77)	79 (83)	80 (80)
På vår arbetsplats arbetar vi för alla medarbetares lika rättigheter och möjligheter	82 (83)	82 (81)	81 (83)

(föregående år inom parentes)

Könsfördelning 2023	Kvinnor	Män
Bolaget totalt[3]	74 (64)	55 (50)
Ledningsgruppen	3 (2)	3 (4)

(föregående år inom parentes)

Åldersfördelning 2023	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69
Bolaget totalt	9 (9)	33 (26)	31 (27)	36 (35)	20 (14)
Ledningsgruppen	0 (0)	1 (1)	2 (1)	1 (1)	2 (3)
Kvinnor	7 (7)	22 (15)	16 (15)	21 (18)	8 (5)
Män	2 (2)	11 (11)	15 (12)	15 (16)	12 (9)

Bolaget har en relativt jämn fördelning av både kön och ålder inom organisationen. Medelåldern på bolaget var per den 31 dec 47 (47) år varav kvinnor 45 (46) år och män 49 (48) år. Cirka 15 % av medarbetarna uppnår pensionsålder inom de närmaste 10 åren.

[3] Siffran inkluderar tidsbegränsade anställningar med månadslön

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607230350

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 informationssäkerhet. 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 året arbetat vidare med att utveckla avtalsuppföljningen. Bolagets arbete med upphandlingar beskrivs vidare under rubriken inköp och upphandling.

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360531

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.
Försäkring av bolagets fastigheter	Ekonomisk prestanda	Bolagets fastigheter är försäkrade genom S:t Erik Försäkring. Läs mer under trygghet och säkerhet.
Investeringsutrymme och ränteförändringar	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 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360?

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 2023 på sidorna 2–21 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: ESL45-NBNVH-7NBKS-32IWCO-EWABF-O8HGG

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."

20240607360S3

KATRINE SÖDERBERG
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19811123xxxx
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-03-18 08:13:16 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: ESL45-NBNVH-7NBKS-32WCO-EWABF-O8HGG

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet ar 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**

20240607360354

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 2-21 i detta tryckta dokument.

Ägarförhållande

Moderbolaget i koncernen Micasa Fastigheter i Stockholm AB, org.nr 556581-7870, är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, org.nr 556415-1727.

Micasa Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger, anskaffar, bygger och förvaltar Stockholms stads omsorgsfastigheter samt hyresbostäder i form av seniorbostäder. Koncernens huvudsakliga uppgift är att tillhandahålla och skapa fler välskötta, trygga och tillgängliga bostäder till stadens äldre och personer med funktionsnedsättning, samt till stadens 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 (102) fastigheter. Majoriteten av fastigheterna upplåts till koncernen med tomträtt av Stockholm stad. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 675 000 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. Majoriteten av 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 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360555

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. Den planerade nyproduktionen utgår från den stadsövergripande boendeplaneringen och följs av 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.

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 inte sålt några fastigheter under året.

Fastigheternas värde
Micasa Fastigheter har, genom NAI Svefa, låtit externvärdera fastighetsbeståndet med årsskiftet 2023/2024 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 2,8 och 6,8 procent. Det totala värdet bedömdes uppgå till 16 672 (17 325) mnkr.

Fastigheternas bokförda värde var vid utgången av året 6 094 (6 039) mnkr. Det har inte identifierats något nedskrivningsbehov i enskilda fastigheter.

Marknad

Stockholms stad genom stadsdelsnämnderna och socialnämnden hyr merparten av koncernens lokaler och bostäder. Totalt hyr staden bostäder och lokaler rörande cirka 67 procent av hyresvärdet. 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

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360564

bo kvar i sitt ordinarie boende längre innan det eventuellt kan krävas en plats i ett särskilt boende via biståndsbeslut från kommunen. De flesta äldre vill bo kvar i sin nuvarande bostad så länge som möjligt vilket seniorbostäder med hög tillgänglighet kan bidra till samtidigt som särskilt boende är en stor kostnad för kommunen.

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

Det finns stor spridning i regionen men även nationellt hur uthyrningen av särskilt boende 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 särskilt boende 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 Micasa ett nytt vård- och omsorgsboende i Rinkeby som den första nyproduktionen av vård- och omsorgsboende i stadens regi sedan 2003. Under 2023 har hyresgästen, Järva stadsdelsförvaltning, etablerat verksamheten i fastigheten. Utifrån Stockholms stads äldreboendeplan planerar Micasa för kommande utbyggnad av vård- och omsorgsboenden. Detaljplan för tre nya vård- och omsorgsboenden är antagna, men överklagade, i Årsta, Bagarmossen och Hagastaden. Detaljplanearbete för ytterligare två vård- och omsorgsboenden i Högdalen och Slakthusområdet pågår. Markanvisning har erhållits för ett vård- och omsorgsboende i Riksby, Bromma. Markanvisning har sökts för vård- och omsorgsboende på Kungsholmen respektive Södermalm. 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 äga 60 procent av fastigheterna för vård- och omsorgsboende. Fördelningen idag är cirka 57 procent. För att möta det kommande större behovet av vård- och omsorgsboende kommer koncernen och privata bolag behöva arbeta med nyproduktion parallellt.

Viktiga händelser under 2023

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 23 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 2023 med fem detaljplaner för nya vård- och omsorgsboenden. Två markanvisningsansökningar har lämnats in under året för att möta utbyggnaden enligt äldreboendeplanen. Inriktningen som beslutats i samband med 2021 års äldreboendeplan, att pröva tio lägenheter per avdelning har tagits med i de pågående detaljplanearbetena och visat sig genomförbart i två projekt. För kommande planprojekt kommer alltid tio lägenheter per avdelning vara utgångspunkten.

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 arbete fortgått med projekt i

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360057

åtta fastigheter, där inriktnings- eller genomförandebeslut fattats för omvandling till seniorbostäder. Omvandlingarna planeras ge ett tillskott på drygt 700 lägenheter med inflyttning under perioden 2023 till 2025. Under året har 98 nya seniorbostäder i Kista färdigställts efter anpassning av en byggnad som tidigare innehöll servicehuslägenheter.

Tre av markanvisningarna bolaget erhållit för nyproduktion av vård- och omsorgsboende innehåller även cirka 130 seniorbostäder. Inriktningsbeslut har fattats för två av projekten. Vidare pågår arbete med utveckling av två fastigheter med nyproduktion av cirka 120 seniorbostäder och utredningsbeslut har fattats i styrelsen. Ett flertal markanvisningsansökningar för ytterligare seniorbostäder har gjorts de senaste åren, varav två stycken under 2023.

Koncernen deltar i socialförvaltningens arbete med utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning. Markanvisning finns för två friliggande LSS i nyproduktion, och markanvisning har sökts för ett flertal ytterligare.

Koncernens investeringar i nyproduktion och ombyggnationer kommer öka de kommande åren. Investeringsnivån har ökat redan under 2023 då det pågår flertalet stora projekt.

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 59 procent av koncernens hyresintäkt. Staden hyr även andra lokaler av koncernen och totala hyresintäkten från staden utgör cirka 67 procent av Micasas fastighetsbestånd.

Det allmänna marknadsläget, oron i omvärlden samt hög inflation och höga räntor har påverkat koncernen ur flera perspektiv. Prisökningar på material och transporter påverkar både byggprojekten och förvaltningen. Redan tecknade avtal ligger fast och höjs enligt avtalade indexnivåer. Koncernen upplever inte längre brist på material som föregående år påverkade vissa tidplaner i byggprojekt. Elkostnaderna under året har varit enligt plan då fasta priser tecknas i förväg, dock på en högre nivå jämfört med föregående år. De finansiella kostnaderna är det som påverkar bolagets resultat mest när räntan ökar på grund av höjda marknadsräntor, då bolaget har en relativt hög skuldsättning. Räntekostnaderna kommer öka även nästkommande år då de lån internbanken hanterar har olika löptider, så en förbättrad konjunktur får en fördröjningseffekt innan bolagets räntekostnader kan börja minska igen.

Koncernen säkerställer att EU-förordningen om sanktioner mot Ryssland efterlevs av koncernen. Sanktionskontroll 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 fortsatt lagts på att få en bra leverans inom uppdraget under året.

Resultat koncernen

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till -45 (97) mnkr. Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår till -46 (77) mnkr.

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360358

Fastighetsförvaltningens resultat i koncernen

Nettoomsättningen för perioden uppgår till 1 112 (1 043) mnkr, varav hyresintäkterna utgör 1 095 (1 026) mnkr. Den högre omsättningen är en följd av indexhöjningar på lokalavtalen samt årlig förhandlad höjning avseende bostäderna. En annan förklaring är att det skedde inflyttning i nyproduktionsprojektet i Rinkeby i slutet av 2022 vilket gör att helårsintäkten 2023 är en betydande ökning mot föregående år. Flera större projekt har startat under året vilket leder till högre andel outhyrt jämfört med föregående år.

Driftnettot uppgår till 419 (422) mnkr. Drift- och underhållskostnader uppgår till 637 (-569) mnkr och fastighetsskatt till -10 (-10) mnkr. Det lägre driftnettot förklaras av högre drift- och underhållskostnader. De högre drift- och underhållskostnaderna beror på högre kostnader för markskötsel, snö- och halkbekämpning, högre priser för el, värme samt indexhöjningar i driftavtalen. Det har också varit större framdrift i det underhåll som kostnadsförs. Bolaget har fortsatt höga kostnader för att åtgärda vattenskador. Då cirka 30 fastigheter står inför stora renoveringar så är riskerna för vattenskador högre med anledning av svagheter i stammarna åren före upprustning.

Finansverksamhetens resultat i koncernen

Finansnettot (ränteintäkter och övriga finansiella intäkter minus räntekostnader och övriga finansiella kostnader) uppgår till -103 (-35) mnkr. Den genomsnittliga räntan var 2,20 (0,78) procent.

Investeringar

Årets investeringar uppgår till 650 (465) mnkr. Pågående ej avslutade projekt uppgår till 862 (417) mnkr. Under året avslutade projekt uppgår till 204 (752) mnkr.

Finansiell ställning i koncernen

Koncernens egna kapital, inklusive 79,4 procent av obeskattade reserver, var den sista december 1 957 (2 003) mnkr. I förhållande till den totala balansomslutningen ger det en soliditet på 28 (30) procent. Fastighetsbeståndets värde har per årsskiftet värderats till 16 672 (17 325) mnkr. Med beaktande av fastigheternas övervärden minus uppskjuten skatt, blir den justerade soliditeten 65,7 (69,0) procent. Vid utgången av året var låneskulden 4 716 (4 405) mnkr. Skulden finansieras via Stockholms stads finansavdelning. Belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna var vid årets utgång 79 (73) procent. I förhållande till marknadsvärdet på fastigheterna var belåningsgraden 28 (25) procent.

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360559

Flerårsöversikt koncernen

Då koncernen uppstod under 2020 avser redovisade jämförelsetal 2019 moderbolaget.

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, mnkr	1 112	1 043	1 049	1 112	1 119
Driftnetto, mnkr	419	422	482	515	549
Resultat efter finansnetto, mnkr	-45	97	403	375	503
Realisationsvinster/förluster, mnkr	-	62	288	253	318
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	16 672	17 325	18 030	16 413	16 011
Bokfört värde fastigheter, mnkr	5 944	6 039	5 781	6 112	6 270
Avkastning på totalt kapital, %	0,9	2,0	6,6	6,3	8,1
Rörelseresultat i % av omsättning	5,2	12,7	40,0	37,2	49,1
Direktavkastning, %	2,5	2,4	2,7	3,1	3,4
Soliditet, %	27,7	29,6	29,3	24,0	18,0
Justerad soliditet, %	65,7	69,0	70,4	65,6	60,9

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 efter skatt i % av balansomslutning efter skatt.

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 informera målgruppen vad som är på gång för att de ska kunna förbereda sig på att söka dessa bostäder. Det kan ta lite längre tid innan en nyskapad och ombyggd fastighet för seniorer är fullt uthyrd. 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. Micasa Fastigheter hjälper stadens verksamheter att effektivisera sina lokaler genom att ta tillbaka lokaler som staden inte har behov av längre. Dessa fastigheter prövas att anpassas till seniorbostäder eller möjliggör uthyrning för svaga grupper på bostadsmarknaden. Behovsprognoserna visar på att från 2033 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 60 procent av fastigheterna för ändamålet. 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.

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360600

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 betydligt högre än den allmänna kostnadsutvecklingen enligt de aviserade taxehöjningarna. Värmekostnaderna ökar också mer än den allmänna kostnadsutvecklingen medan elkostnaderna minskar något. 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 procentenhet motsvarar ökade räntekostnader med cirka 47 mnkr. All finansiering sker via Stockholms stad. Under 2023 har räntorna ökat och kommer att öka ytterligare vilket kommer påverka koncernens ekonomi. En förbättrad konjunktur kommer ge sjunkande räntor men det finns en fördröjning i och med lånens löptider.

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 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 framåt i tiden. Oron på marknaden gör att marknadsvärderingen av fastigheterna är lägre, investeringsanalyserna som underlag för beslut hanterar den effekten. I förlängningen kan det bli svårare att genomföra projekten. En annan effekt som oron på marknaden bidrar till är att vissa aktörer inom byggbranschen får det ekonomiskt tufft och konkurserna ökar. Koncernen utvärderar de aktörer som tecknas avtal med för att vara ekonomiskt stabila, dock kan underentreprenörer med flera få det ekonomiskt svårt vilket skulle kunna påverka byggprojekten.

Utsikter 2024

Koncernen kommer under 2024 fortsätta att arbeta utifrån stadens äldreboendeplan avseende utbyggnad av vård- och omsorgsboende och plan för utbyggnad av seniorbostäder. Projektportföljen innehåller nyproduktion, större totalupprustningar, hyresgästanpassningar, drifttekniska upprustningar och underhåll. Koncernens ökade volym av ombyggnationer kommer att innebära viss påverkan på vakansnivåer då fastigheterna är tomställda under ombyggnadsskedet.

20240604173605

Bland annat fortgår arbete med projekt i åtta fastigheter för anpassning till seniorbostäder. Anpassningarna planeras ge ett tillskott på drygt 700 lägenheter med inflyttning under 2024 och 2025. Information och marknadsföring av seniorbostäder som boendeform kommer att fortgå och behöva intensifieras med anledning av den stora utökningen av seniorbostäder under de kommande åren. Utöver det arbetar koncernen vidare med att tillskapa fler friliggande LSS-boenden och gruppboenden utifrån stadens behov.

Flertalet av koncernens fastigheter behöver större underhållsinsatser som kräver evakueringar inom de närmaste åren. En fastighetsutvecklingsplan är under framtagande för att kunna hantera denna utmaning. Arbetet görs ur ett stadsövergripande perspektiv och samspelar med stadens äldreboendeplan och den nyproduktion som är planerad. Planen avser att belysa vilka totaluppRustningar som krävs i de fastigheter som staden långsiktigt har behov av.

Koncernens huvudsakliga uppgift är att tillhandahålla välskötta, trygga och tillgängliga bostäder till stadens äldre och personer med funktionsnedsättning, samt till av staden prioriterade grupper. Koncernen kommer att fortsätta arbeta för att öka tryggheten i och runt byggnaderna med bland annat trygghetsinventeringar och översyn av skalskydd. Insatser kommer även göras för att stärka fastigheternas beredskap för klimatförändringar med extrema värmeböljor, kyla och skyfall. Utredningar tillsammans med expertis och omvärldsbevakning skapar översyn av behovet av reservkraft, energilagring och smarta passiva byggkomponenter för stabil och förutsägbart klimatskydd i byggnader och dagvattenhantering inom kvarteret.

Koncernen kommer arbeta vidare med att minska energianvändning och öka andelen förnyelsebar energi genom att installera nya solcellsanläggningar. Vidare fortsätter arbetet med cirkulärt byggande i ett flertal projekt och att se över möjligheten att göra detta i ett nybyggnadsprojekt.

Stor del av koncernens fastigheter hyrs ut till staden. Samverkansavtalet mellan Micasa och Stockholms stad är styrande för hur hyresavtalen ska utformas och hyran sättas. Micasa Fastigheter ska drivas affärsmässigt samtidigt som koncernen ska hjälpa staden med att hålla lokalkostnaderna nere. Samverkansavtalet kommer att ses över för att möjliggöra genomförandet av kommande investeringar och underhåll.

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 koncernens upphandlade avtal.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står enligt balansräkningen:

Balanserade vinstmedel	1 531 557 275
Årets resultat	-29 525 277
	1 502 031 998

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	1 502 031 998
	1 502 031 998

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

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607736052

RESULTATRÄKNING
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

BELOPP, tkr 1/1 - 31/12	Not	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Hyresintäkter	5,6	1 094 805	1 025 991	1 094 805	1 025 991
Övriga förvaltningsintäkter	6	16 817	17 425	16 817	17 425
Nettoomsättning		**1 111 622**	**1 043 416**	**1 111 622**	**1 043 416**
Fastighetskostnader					
Drift	7	-498 599	-475 907	-498 599	-475 907
Underhåll		-138 282	-93 116	-138 282	-93 116
Tomträttsavgälder	8	-45 010	-42 544	-45 010	-42 544
Fastighetsskatt		-10 414	-10 238	-10 414	-10 238
Driftnetto		**419 317**	**421 611**	**419 317**	**421 611**
Av- och nedskrivningar	9	-307 093	-296 335	-307 093	-296 335
Summa fastighetskostnader		**-999 398**	**-918 140**	**-999 398**	**-918 140**
Bruttoresultat		**112 224**	**125 276**	**112 224**	**125 276**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	10	-53 530	-44 200	-53 530	-44 200
Försäljning, utrangering fastigheter o inventarier	11	-722	51 466	-672	51 466
Rörelseresultat	12, 13	**57 972**	**132 542**	**58 022**	**132 542**
Övriga ränteintäkter o liknande resultatposter	14	1 374	66	1 374	66
Räntekostnader o liknande resultatposter	15	-104 634	-35 542	-111 484	-37 223
Resultat efter finansiella poster		**-45 288**	**97 066**	**-52 088**	**95 385**
Förändring periodiseringsfond		-	-	41 822	61 478
Koncernbidrag		-	-	6 853	1 681
Överavskrivning		-	-	-21 108	-28 325
Resultat före skatt		**-45 288**	**97 066**	**-24 521**	**130 219**
Skatter	16	-737	-20 303	-5 004	-27 132
ÅRETS RESULTAT	1,2,3,4	**-46 025**	**76 763**	**-29 525**	**103 087**

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240606073606S3

BALANSRÄKNING
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

TILLGÅNGAR, tkr	Not	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	17	5 943 576	6 039 075	5 943 576	6 039 075
Inventarier	18	153 984	160 504	153 984	160 504
Pågående ny- och ombyggnader	19	861 857	416 726	861 857	416 726
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar dotterbolag	20	-	-	25	25
Uppskjuten skattefordran	21	17 317	22 439	17 317	22 439
Andra långfristiga fordringar	22	197	390	197	390
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**6 976 931**	**6 639 134**	**6 976 956**	**6 639 159**
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hyres- och kundfordringar		-90	2 219	-90	2 219
Skattefordran		69 563	69 579	69 563	69 745
Övriga fordringar		21 820	61 430	21 820	61 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	2 993	3 013	2 993	3 013
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**94 286**	**136 241**	**94 286**	**136 407**
SUMMA TILLGÅNGAR	1,2,3	**7 071 217**	**6 775 375**	**7 071 242**	**6 775 566**

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360644

BALANSRÄKNING
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

EGET KAPITAL OCH SKULDER, tkr	Not	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
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		1 972 951	1 896 188	1 531 558	1 428 471
Årets resultat		-46 025	76 763	-29 525	103 087
Summa eget kapital	24	**1 956 826**	**2 002 851**	**1 531 933**	**1 561 458**
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfond	25	-	-	-	41 821
Överavskrivning		-	-	50 422	29 314
Summa obeskattade reserver		**0**	**0**	**50 422**	**71 135**
Avsättningar					
Pensionsskuld VD	26	4 415	4 145	4 415	4 145
Summa avsättningar		**4 415**	**4 145**	**4 415**	**4 145**
Långfristiga skulder					
Uppskjuten skatteskuld	27	10 387	14 655	-	-
Finansiell leasing	28	1 343	458	1 343	458
Summa långfristiga skulder		**11 730**	**15 113**	**1 343**	**458**
Kortfristiga skulder					
Checkräkningsskuld koncernkonto		4 715 571	4 405 145	5 107 309	4 791 930
Leverantörsskulder		142 912	154 820	142 912	154 820
Skulder till koncernföretag		171 538	138 843	164 683	137 162
Övriga kortfristiga skulder		13 237	4 745	13 237	4 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	54 988	49 713	54 988	49 713
Summa kortfristiga skulder		**5 098 246**	**4 753 266**	**5 483 129**	**5 138 370**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1,2,3	**7 071 217**	**6 775 375**	**7 071 242**	**6 775 566**

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360365

KASSAFLÖDESANALYS
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

BELOPP, tkr 1/1-31/12	Not	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
LÖPANDE VERKSAMHET					
Resultat efter finansiella poster	14, 15	-45 288	97 066	-52 088	95 385
Avsättningar		270	261	270	261
Förändring semesterlöneskuld		417	-379	417	-379
Avskrivningar anläggningstillgångar	9	307 093	296 335	307 093	296 335
Reavinst försäljning av materiella anläggningstillgångar	11	-	-61 840	-	-61 840
Utrangering materiella anläggningstillgångar	11	807	10 373	807	10 373
Betald inkomstskatt		134	-38 560	300	-38 550
Kassaflöde från löp verksamhet före för rörelsekap		**263 433**	**303 256**	**256 799**	**301 585**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring kortfristiga fordringar		41 939	-61 301	41 939	-61 301
Förändring kortfristiga skulder		344 563	121 505	349 516	123 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**649 935**	**363 460**	**648 254**	**363 460**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i maskiner och inventarier	18	-296	-1 347	-296	-1 347
Investering i pågående nyanläggningar	19	-653 288	-473 336	-653 288	-473 336
Erhållen likvid vid försäljn av materiella anl. tillgångar	11	-	103 100	-	103 100
Försäljningskostnader	11	-	-1 882	-	-1 882
Kostnadsförda investeringar	19	3 696	10 066	3 696	10 066
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-649 888**	**-363 399**	**-649 888**	**-363 399**
Förändring långfristiga fordringar	22	192	-	192	-
Amortering finansiell leasing	28	-171	-75	-171	-75
Kortfristig del av långfristig skuld	28	-68	14	-68	14
Erhållna koncernbidrag		-	-	1 681	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-47**	**-61**	**1 634**	**-61**
Årets kassaflöde		**0**	**0**	**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		0	0	0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0	0	0

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360866

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 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**

BELOPP, tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Ingående balans per 1 januari 2023	**15 000**	**14 900**	**1 972 951**	**2 002 851**
Årets resultat			-46 025	-46 025
Utgående balans per 31 december 2023	**15 000**	**14 900**	**1 926 926**	**1 956 826**

Antal aktier uppgår till 150 000 med kvotvärde 100 kr

MODERBOLAGET

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**

BELOPP, tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Ingående balans per 1 januari 2023	**15 000**	**14 900**	**1 531 558**	**1 561 458**
Årets resultat			-29 525	-29 525
Utgående balans per 31 december 2023	**15 000**	**14 900**	**1 502 033**	**1 531 933**

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240507-20240507

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 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360068

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 koncernen betalar årligen för rätten att använda kommunal mark.

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-KR. 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.

20240607360069

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 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360770

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 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240606073607 1

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 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240605073607?

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 har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2022 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

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 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360713

NOT 3

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har uppkommit efter balansdagen.

NOT 4

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Koncernen har, genom det externa värderingsinstitutet Svefa, låtit externvärdera hela fastighetsbeståndet med årsskiftet 2023/2024 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 2,8 (2,4) och 6,8 (6,2) procent. Det totala värdet bedömdes uppgå till 16 672 (17 325) 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 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360074

Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Koncernen		Moderbolaget	
NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)	2023	2022	2023	2022

NOT 5

LEASING HYRESAVTAL

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal

Förfaller till betalning inom ett år	946 937	900 889	946 937	900 889
Förfaller senare än ett men inom fem år	3 095 518	2 953 174	3 095 518	2 953 174
Förfaller till betalning senare än fem år	7 010 458	5 900 762	7 010 458	5 900 762
Summa leasing	**11 052 913**	**9 754 825**	**11 052 913**	**9 754 825**
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	1 085 352	1 014 352	1 085 352	1 014 352

Siffrorna är i 2023 års nivå. Cirka 67 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	518 609	496 062	518 609	496 062
Lokaler	661 814	595 356	661 814	595 356
Bilplatser m m	1 092	1 198	1 092	1 198
	1 181 515	1 092 616	1 181 515	1 092 616
Avgår outhyrt inklusive ytor under ombyggnad				
Bostäder	-34 029	-22 560	-34 029	-22 560
Lokaler	-52 621	-44 005	-52 621	-44 005
Bilplatser m m	-60	-60	-60	-60
	-86 710	-66 625	-86 710	-66 625
Summa hyresintäkter	**1 094 805**	**1 025 991**	**1 094 805**	**1 025 991**
Övriga förvaltningsintäkter	16 817	17 425	16 817	17 425
Nettoomsättning	**1 111 622**	**1 043 416**	**1 111 622**	**1 043 416**

NOT 7

DRIFT

Fastighetsskötsel	-96 037	-79 337	-96 037	-79 337
Reparationer	-117 138	-149 819	-117 138	-149 819
Taxebundna kostnader				
- Vatten	-17 188	-14 004	-17 188	-14 004
- El/Gas	-43 540	-34 608	-43 540	-34 608
- Sophantering	-23 577	-20 391	-23 577	-20 391
- Uppvärmning	-72 280	-65 912	-72 280	-65 912
Lokala administrationskostnader	-99 412	-82 088	-99 412	-82 088
Övriga driftkostnader	-29 427	-29 748	-29 427	-29 748
Summa drift	**-498 599**	**-475 907**	**-498 599**	**-475 907**

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360735

Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Koncernen		Moderbolaget	
NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)	2023	2022	2023	2022

NOT 8

AVTALADE FRAMTIDA TOMRÄTTSAVGÄLDER

Förfaller till betalning inom ett år	42 526	46 197	42 526	46 197
Förfaller senare än ett men inom fem år	132 552	145 453	132 552	145 453
Förfaller till betalning senare än fem år	54 813	72 690	54 813	72 690
Summa tomträttsavgälder	**229 891**	**264 340**	**229 891**	**264 340**

Tomträttsavgäld för 2023 var 45 010 (42 544). Tomträttsavgäld är den avgift koncernen betalar årligen för rätten att använda kommunal mark. 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 2023 års utgång hade Micasa Fastigheter 80 (80) fastigheter upplåtna med tomträtt. En stor andel av befintliga tomträttsavtal förfaller 2024

NOT 9

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Avskrivningar enligt plan per tillgång				
Byggnader	-295 860	-292 642	-295 860	-292 642
Inventarier	-11 062	-3 548	-11 062	-3 548
Leasing fordon	-171	-145	-171	-145
Summa avskrivningar enligt plan per tillgång	**-307 093**	**-296 335**	**-307 093**	**-296 335**
Avskrivningar enligt plan per funktion				
Fastighetskostnader	-306 741	-296 066	-306 741	-296 066
Centrala administrationskostnader	-123	-94	-123	-94
Lokala administrationskostnader	-229	-175	-229	-175
Summa avskrivningar enligt plan per funktion	-307 093	-296 335	-307 093	-296 335
Summa av- och nedskrivningar per funktion	**-307 093**	**-296 335**	**-307 093**	**-296 335**

NOT 10

CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Personalkostnader	-39 073	-31 816	-39 073	-31 816
Övrigt	-14 456	-12 384	-14 456	-12 384
Summa centrala administrationskostnader	**-53 530**	**-44 200**	**-53 530**	**-44 200**

NOT 11

FÖRSÄLJNING, UTRANGERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Försäljningspris	-50	103 100	-	103 100
Försäljningskostnader	-	-1 882	-	-1 882
Bokfört värde	-	-39 378	-	-39 378
Utrangeringar	-781	-10 373	-781	-10 373
Summa försäljning och utrangeringar förvaltningsfastigheter	**-831**	**51 467**	**-781**	**51 467**

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360076

Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Koncernen		Moderbolaget	
NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
FÖRSÄLJNING, UTRANGERING AV INVENTARIER				
Försäljningspris	134	-	134	-
Bokfört värde	-	-	-	-
Utrangeringar	-25	-	-25	-
Summa försäljning och utrangeringar inventarier	**109**	**0**	**109**	**0**
NOT 12:1				
ANTAL ANSTÄLLDA				
Antal anställda	129	114	129	114
varav män	55	50	55	50
NOT 12:2				
LÖNER OCH SOCIALA KOSTNADER ANSTÄLLDA				
Löner och andra ersättningar	-75 079	-67 168	-75 079	-67 168
Sociala kostnader	-42 483	-31 178	-42 483	-31 178
- varav pensionskostnader	-14 911	-7 776	-14 911	-7 776
NOT 12:3				
LÖNER FÖRDELADE MELLAN LEDNING OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA				
Styrelse och VD	-2 463	-1 695	-2 463	-1 695
Övriga anställda	-72 616	-65 473	-72 616	-65 473

Styrelse

Till styrelseledamöter utgick ett arvode om totalt 336 (338) tkr.

Verkställande direktör

Till VD har under året utgått lön med 1 763 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 860 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-KR. AKAP-KR 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. AKAP-KR är en avgiftsbestämd ålderspension. Betalningar görs löpande med 6 procent upp till 7,5 inkomstbasbelopp och 31,5 procent av lönen över det, upp till 30 inkomstbasbelopp. Pensionskostnaderna belastar resultaträkningen i den takt de intjänas.

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607136077

Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Koncernen		Moderbolaget	
NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)	2023	2022	2023	2022

NOT 12:4

KÖNSFÖRDELNING INOM FÖRETAGSLEDNING	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
OCH STYRELSE	Kvinnor	Kvinnor	Kvinnor	Kvinnor
Styrelse ordinarie ledamöter	57%	50%	57%	50%
Styrelsesuppleanter	40%	60%	40%	60%
Övriga ledande befattningshavare	50%	33%	50%	33%

NOT 12:5

ERSÄTTNING TILL REVISORER				
Arvode för revision E&Y	-592	-800	-592	-800
Revision, RISE Research Institutes of Sweden AB	-99	-51	-99	-51
Förtroendevalda revisorer	-22	-21	-22	-21
Skatterådgivning	-209	-19	-209	-19

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	-38 020	-31 726	-38 020	-31 726
Inköp Stockholms stad	-49 098	-46 055	-49 098	-46 055
Summa inköp	**-87 118**	**-77 781**	**-87 118**	**-77 781**
Försäljning koncern Stadshus AB	11 405	10 502	11 405	10 502
Försäljning Stockholms Stad	723 718	669 888	723 718	669 888
Summa försäljning	**735 123**	**680 390**	**735 123**	**680 390**

NOT 14

RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER				
Ränteintäkter övriga	1 374	66	1 374	66
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 374**	**66**	**1 374**	**66**

NOT 15

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER				
Räntekostnader	-104 634	-35 542	-111 484	-37 223
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-104 634**	**-35 542**	**-111 484**	**-37 223**

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360078

Micasa Fastigheter i Stockholm AB NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
NOT 16				
SKATTER				
Aktuell skatt	0	0	0	0
Justering hänförliga till tidigare år	118	-19	118	-19
Uppskjuten skatt	619	-20 284	-5 122	-27 113
Summa skatter	**737**	**-20 303**	**-5 004**	**-27 132**
Resultat före skatt	**-45 288**	**97 066**	**-24 521**	**130 219**
Skatt enligt gällande skattesats	9 329	-19 996	5 051	-26 825
Skattefri försäljning fastigheter	-10	-	-	-
Skatteeffekt av intäkter som inte är skattepliktiga	269	8	269	8
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	-10 505	-2 197	-10 505	-2 197
Skatteeffekt periodiseringsfond, schablonintäkt och faktor p-fond	-	-	-695	-866
Skillnader skatte och bokfmässig effekt, fastighetsförsäljningar	-	-690	-	-690
Övriga effekter förändring temporära skillnader	1 536	2 591	758	3 457
Aktuell skatt tidigare perioder	118	-19	118	-19
Summa skatt	**737**	**-20 303**	**-5 004**	**-27 132**
Effektiv skattesats	**2%**	**21%**	**-20%**	**21%**
NOT 17				
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER				
Byggnader				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	9 344 777	8 823 332	9 344 777	8 823 332
Nyanskaffningar under året	-	-	-	-
Överfört från produktion	201 143	600 935	201 143	600 935
Försäljningar och utrangeringar	-1 584	-79 490	-1 584	-79 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 544 336	9 344 777	9 544 336	9 344 777
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 621 692	-3 358 790	-3 621 692	-3 358 790
Årets avskrivning enligt plan	-295 860	-292 641	-295 860	-292 641
Försäljningar och utrangeringar	802	29 739	802	29 739
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 916 750	-3 621 692	-3 916 750	-3 621 692
Utgående bokfört värde byggnader	**5 627 586**	**5 723 085**	**5 627 586**	**5 723 085**
Taxeringsvärde byggnader	2 371 694	2 303 681	2 371 694	2 303 681

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360729

Micasa Fastigheter i Stockholm AB NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Mark				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	315 990	315 990	315 990	315 990
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	2 283 225	2 211 578	2 283 225	2 211 578
varav tomträttsmark	1 526 336	1 454 689	1 526 336	1 454 689
Utgående bokfört värde byggnader och mark	**5 943 576**	**6 039 075**	**5 943 576**	**6 039 075**
Skattemässigt restvärde byggnader och mark	**5 941 984**	**6 111 977**	**5 941 984**	**6 111 977**
Verkligt värde byggnader och mark, se not 4	**16 672 000**	**17 325 000**	**16 672 000**	**17 325 000**
NOT 18				
INVENTARIER				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	212 340	61 622	212 340	61 622
Nyanskaffningar under året	1 420	293	1 420	293
varav finansiell leasing av fordon	1 124	-	1 124	-
Kostnadsförda investeringar	-	71	-	71
Överfört från produktion	1 460	150 509	1 460	150 509
Försäljningar och utrangeringar		-155		-155
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	215 220	212 340	215 220	212 340
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-58 510	-54 972	-58 510	-54 972
Årets avskrivning enligt plan	-11 233	-3 693	-11 233	-3 693
varav finansiell leasing av fordon	171	145	171	145
Försäljningar och utrangeringar	-	155	-	155
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 743	-58 510	-69 743	-58 510
KONST				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 674	5 089	6 674	5 089
Nyanskaffningar under året	-	983	-	983
Överfört från produktion	1 858	602	1 858	602
Försäljningar och utrangeringar	-25	0	-25	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 507	6 674	8 507	6 674
Utgående bokfört värde	**153 984**	**160 504**	**153 984**	**160 504**

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360800

Micasa Fastigheter i Stockholm AB NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
NOT 19				
PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	416 726	705 502	416 726	705 502
Periodens inköp	653 288	473 336	653 288	473 336
Kostnadsförda investeringar	-3 696	-10 066	-3 696	-10 066
Överfört till färdigställda fastigheter	-204 461	-752 046	-204 461	-752 046
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	861 857	416 726	861 857	416 726
Utgående bokfört värde	**861 857**	**416 726**	**861 857**	**416 726**
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 andelar 25 000 med kvotvärde 1 kr.				
NOT 21				
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN				
Fastigheter	-328	22 439	-328	22 439
Skattemässigt underskott	17 645	-	17 645	-
Summa uppskjuten skattefordran	**17 317**	**22 439**	**17 317**	**22 439**
NOT 22				
ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR				
Andel Husbyggnadsvaror HBV förening (702000-9226)	40	40	40	40
Fordran Husbyggnadsvaror HBV förening	157	350	157	350
Utgående bokfört värde	**197**	**390**	**197**	**390**
NOT 23				
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalda leverantörsfakturor	2 993	3 013	2 993	3 013
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**2 993**	**3 013**	**2 993**	**3 013**
NOT 24				
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION				
Balanserade vinstmedel			1 531 558	1 428 471
Årets resultat			-29 525	103 087
I ny räkning balanseras			**1 502 033**	**1 531 558**

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

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607360831

Micasa Fastigheter i Stockholm AB NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
NOT 25				
PERIODISERINGSFONDER				
Periodiseringsfond tax 2018	-	-	-	41 821
Summa periodiseringsfonder	**-**	**-**	**0**	**41 821**
NOT 26				
PENSIONSSKULD VD	**4 415**	**4 145**	**4 415**	**4 145**
Avsättning inklusive indexuppräkning år 2023 uppgår till 270.				
Pensionsskulden är avgiftsbaserad. Se även not 12:3.				
NOT 27				
UPPSKJUTEN SKATTESKULD				
Överavskrivningar	10 387	6 039	-	-
Periodiseringsfonder	-	8 616	-	-
Summa uppskjuten skattefordran	**10 387**	**14 655**	**0**	**0**
NOT 28				
LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	458	519	458	519
Kortfristig del av långfristig skuld föregående år	84	98	84	98
Tillkommande skulder finansiell leasing fordon	1124	-	1124	-
Amortering	-171	-75	-171	-75
Kortfristig del av långfristig skuld	-152	-84	-152	-84
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 343**	**458**	**1 343**	**458**
Förfaller till betalning inom 1 år	152	84	152	84
Förfaller till betalning inom 2-5 år	1343	458	1343	458
NOT 29				
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER				
Förskottsbetalda hyror	31 945	31 871	31 945	31 871
Personalrelaterade kostnader	11 076	8 562	11 076	8 562
Övriga upplupna kostnader	11 967	9 280	11 967	9 280
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**54 988**	**49 713**	**54 988**	**49 713**
NOT 30 EVENTUALFÖRPLIKTELSER OCH STÄLLDA SÄKERHETER				
Borgensåtagande till Fastigo (Arbetsgivarorganisation)			1 351	1 324
Ställda säkerheter			-	-
Summa eventualförpliktelser och ställda säkerheter			**1 351**	**1 324**

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240606073608?

Micasa Fastigheter i Stockholm AB	Koncernen		Moderbolaget	
NOTER med redovisningsprinciper (Belopp, tkr)	2023	2022	2023	2022

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 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

20240607236083

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Torun Boucher
Ordförande

Nike Örbrink

Felix Finnveden

Ulrika Lorentzi

Björn Sund

Christoffer Hökmark

Liso Norrman

Maria Mannerholm
Verkställande direktör

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

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557512864348 Signerat MM, TB, NÖ, FF, UL, BS, CH, LN, KS

Verifikat

Transaktion 09222115557512864348

Dokument

Årsredovisning 2023 Micasa Fastigheter i Stockholm AB
Huvuddokument
53 sidor
Startades 2024-03-15 08:09:56 CET (+0100) av Marie Eriksson (ME)
Färdigställt 2024-03-18 09:05:52 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Maria Mannerholm (MM)
Personnummer 19570606-0067
maria.mannerholm@micasa.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla Maria Mannerholm"
Signerade 2024-03-15 08:29:35 CET (+0100)

Torun Boucher (TB)
Personnummer 19590706-0049
torun.boucher@stockholm.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TORUN BOUCHER"
Signerade 2024-03-15 08:41:38 CET (+0100)

Nike Örbrink (NÖ)
Personnummer 19970201-5588
nike.orbrink@stockholm.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NIKE ÖRBRINK"
Signerade 2024-03-15 10:48:06 CET (+0100)

Felix Finnveden (FF)
Personnummer 19881013-0198
Felix.finnveden@kommunal.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FELIX FINNVEDEN"
Signerade 2024-03-16 09:27:42 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557512864348

Ulrika Lorentzi (UL)
Personnummer 19670303-1127
ulrika.lorentzi@stockholm.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULRIKA LORENTZI"
Signerade 2024-03-15 09:34:19 CET (+0100)

Björn Sund (BS)
Personnummer 19510616-0079
bjorn.sund@folkbildning.net

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BJÖRN SUND"
Signerade 2024-03-15 11:55:54 CET (+0100)

Christoffer Hökmark (CH)
Personnummer 19851111-4053
christoffer@hokmark.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTOFFER HÖKMARK"
Signerade 2024-03-15 18:38:31 CET (+0100)

Liso Norrman (LN)
Personnummer 19530722-5028
liso.norrman@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LISO NORRMAN"
Signerade 2024-03-15 12:07:29 CET (+0100)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KATRINE SÖDERBERG"
Signerade 2024-03-18 09:05:52 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557512864348

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 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

20240606073608?

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 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 1 och 23–52 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 2023 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 2-21. 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 koncerrnredovisningen 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: 2IXPY-SI11E-MGIYU-ZAODE-0IMWI-7V88F

20240607360000

- 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 2023 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: 2IXPY-SI11E-MGIYU-ZAODE-0IMWI-7VB8F

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."

20240318073608089

KATRINE SÖDERBERG
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19811123xxxx
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-03-18 08:13:16 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 2IXPY-SI11E-MGIYU-ZAODE-OIMWI-7VB8F

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**