

## **Genomförandebeslut avseende Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s nyproduktion av vård- och omsorgsboende och seniorbostäder med aktivitetscenter på tomträtten Ånn 7 i Årsta**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s nyproduktion på tomträtten Ånn 7 i Årsta till en investeringsutgift inklusive förväntad kostnadsutveckling enligt bilaga 2 till utlåtandet, godkänns.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnds ansökan om inhyrning av nytt vård- och omsorgsboende, lokaler för hemtjänstkontor samt aktivitetscenter på tomträtten Ånn 7 i Årsta till sammanlagd årshyra år ett om 22,3 miljoner kronor, i 2025 års penningvärde, godkänns.
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnds ansökan om stimulansbidrag för startkostnader om 7,2 miljoner kronor godkänns.

### **Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Torun Boucher**

#### **Sammanfattning av ärendet**

Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa Fastigheter) och Enskede-Årsta-Vantörs (EÅV) stadsdelsnämnd föreslår, med utgångspunkt i stadens äldreboendeplan, dnr KS 2024/955, uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende med 72 lägenheter, 61 seniorbostäder samt aktivitetscenter och hemtjänstlokaler på bolagets tomträtt Ånn 7 i Årsta. Byggstart är planerad till slutet av 2025, med inflyttning under första kvartalet 2028.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret anser att projektet överensstämmer med stadens äldreboendeplan och är ett viktigt bidrag i att säkerställa

tillgången av moderna och funktionella vård- och omsorgsboenden samt tillgängliga seniorbostäder.

Mot denna bakgrund föreslår Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret att genomförandet av Micasa Fastigheters och EÅVs stadsdelsnämnds nyproduktion godkänns.

## Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

## Föredragande borgarrådens synpunkter

Stockholm ska vara en äldrevänlig stad med värdig vård och omsorg. Alla äldre har rätt till ett tillgängligt och tryggt boende. Äldre stockholmare ska kunna ha hög livskvalitet, god hälsa och leva ett självständigt liv så länge som möjligt oavsett funktionsförmåga och stadsdel.

Andelen äldre i Stockholm ökar, framförallt i innerstaden och i östra söderort. Östra söderort har även ett stort behov av fler seniorbostäder, som Micasa Fastigheter med detta projekt bidrar till att möta. I äldreboendeplanen anges behov av ett nytt boende i Årsta med önskat färdigställande till år 2027. Detta planeras inom Micasa Fastigheters tomträttsfastighet Ånn 7, där det idag finns en befintlig vård- och omsorgsbyggnad som uppfördes år 1961. Byggnaden är idag tomställd, den har ett stort underhållsbehov, en hög energianvändning och uppfyller inte arbetsmiljöverkets krav. Därför föreslås att den befintliga byggnaden rivs.

Projektet omfattar nybyggnation av totalt tre stycken byggnader, två lamellhus innehållande seniorbostäder samt ett kvartershus bestående av dels ett vård- och omsorgsboenden och seniorbostäder. I enlighet med stadens handlingsplan för cirkulärt byggande genomförs nyproduktionen som ett pilotprojekt för cirkulärt byggande. Inom projektet projekteras det även för reservkraft för att bättre kunna hantera ett längre elavbrott.

Projektet bidrar till att möta behovet av fler trygga och tillgängliga bostäder för äldre och inkluderar även ett aktivitetscenter, vilket är positivt för områdets sociala hållbarhet. Vi bidrar också med nya lokaler för stadsdelsnämndens hemtjänst.

I ljuset av de höga produktionskostnaderna vill vi understryka vikten av kostnadskontroll och att Micasa Fastigheter löpande redovisar eventuella förändringar i kostnadskalkyler, så att åtgärder kan vidtas så tidigt som möjligt.

Genom nyproduktion skapar vi också attraktiva lokaler som uppfyller dagens krav och skapar även förutsättningar för att attrahera och behålla personal i framtiden.

Projektet kommer bli ett viktigt tillskott för att möta det framtida behovet av goda boendeplatser och livskvalitet för våra äldre.

## Bilagor

1. Tjänsteutlåtande Micasa Fastigheter, dnr KS 2025/370–1.1
2. Investeringskalkyl, SEKRETESS enligt 19 kap. 1§ offentlighets- och sekretesslagen, dnr KS 2025/370–1.2
3. Protokollsutdrag, Micasa Fastigheter, dnr KS 2025/370–1.3
4. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnds beslut per den 20 mars 2025 med tjänsteutlåtande, dnr KS 2025/370–1.4

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

**Särskilt uttalande** av borgarråden Christofer Fjellner, Dennis Wedin och Andrea Hedin (alla M) och borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Vi välkomnar att man nu går vidare med ett genomförandebeslut för nyproduktion av vård- och omsorgsboende och seniorbostäder med aktivitetscenter i Årsta. Detta blir ett välbehövligt tillskott för att kunna möta den demografiska trenden, med ett ökande antal äldre i staden. Micasa fastigheter står inför stora investeringar i nybyggnation och underhåll kommande år. Samtidigt har rådande ekonomiska läge kraftigt påverkat bolagets ekonomi. Vi konstaterar att räntekostnaderna är fortsatt höga och vill därför understryka vikten av en ekonomi som i största möjliga mån stävjar skuldutvecklingen.

I ljuset av detta är det viktigt med kostnadskontroll och att bolaget löpande redovisar eventuella förändringar i kostnadskalkyler, så att åtgärder kan vidtas så tidigt som möjligt. Parallellt med att bolaget planerar för underhåll och investeringar vill vi även framhålla vikten av att kontinuerligt se över vilka fastigheter som skulle kunna avyttras. Detta för att minska underskotten och öka självfinansieringsgraden för framtida projekt. I detta sammanhang vill vi fortsätta att påminna om att vi förespråkar en politisk inriktning där även privata aktörer välkomnas att bygga och driva vård- och omsorgsboenden, samt seniorbostäder med aktivitetscenter, i Stockholms stad.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 4 juni 2025

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

**Särskilt uttalande** av Christofer Fjellner, Johan Paccamonti och Sophia Granswed Baat (alla M), Jan Jönsson (L) och Jonas Naddebo (C) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

## Ärendet

Andelen äldre i Stockholm ökar, framförallt i innerstaden och i östra söderort. För att möta de ökande behoven av anpassade bostäder och omsorg behövs det enligt den stadövergripande äldreboendeplanen cirka 3 000 nya platser i vård- och omsorgsboende fram till 2040. Med boendeplanens planeringsinriktning som anger att 60 procent av dessa platser ska tillhandahållas av staden motsvarar ökningen en utbyggnad om knappt 2 000 nya kommunala platser fram till 2040. Samtliga boenden är stadsgemensamma resurser.

Micasa Fastigheter planerar utöver vård- och omsorgsboendena för en nybyggnation av cirka 1 500 seniorlägenheter fram till år 2040. Behovet är allra störst i östra söderort, som idag har en sämre tillgång till seniorboenden än övriga stadsdelar.

I äldreboendeplanen anges behov av ett nytt boende i Årsta med önskat färdigställande till år 2027. Detta planeras inom Micasas tomträttsfastighet Ånn 7, där det idag finns en befintlig vård- och omsorgsbyggnad som uppfördes år 1961. I lokalerna har stadsdelsnämnden tidigare drivit Årsta vård- och omsorgsboende med 77 lägenheter, mötesplats och hemtjänstkontor, men sedan år 2020 har stadsdelsnämnden ingen verksamhet i byggnaden. Byggnaden är idag tomställd, den har ett stort underhållsbehov, en hög energianvändning och badrummen uppfyller inte arbetsmiljöverkets krav.

Syftet med detta projekt är att möta hela stadens behov av vård- och omsorgsboende och erbjuda tillgängliga och trygga seniorbostäder i en stadsdel där den äldre befolkningen ökar samt utbudet av tillgängliga bostäder idag är lågt.



Bild 1: Placering av tomträttsfastigheten Ånn 7, i Årsta.

## Projektet

Projektet omfattar nybyggnation av totalt tre stycken byggnader, två lamellhus innehållande seniorbostäder samt ett kvartershus bestående av dels ett vård- och

omsorgsboenden och seniorbostäder och dels lokaler för aktivitetscenter och hemtjänstkontor. Inför nyproduktionen behöver den befintliga byggnaden rivas.

Det nya vård- och omsorgsboendet kommer att erbjuda totalt 72 lägenheter fördelat på fyra våningsplan med uppdelning på två avdelningar med nio lägenheter vardera. På källarplan och vindsvåning planeras för personal- och fastighetsrelaterade utrymmen. Byggnaderna kommer att bestå av totalt fem våningar ovan mark och är anpassade arkitektoniskt till övrig bebyggelse i området.



Bild 2: Skiss av de nya byggnaderna; seniorbostäderna (orange), vård- och omsorgsboendet (blått), hemtjänstens lokaler (rosa) och aktivitetscentret är den låga, sammanbindande byggnaden.

De två lamellhusen planeras innehålla 61 seniorlägenheter, som fördelar sig mellan ett till tre rum och kök, där merparten utgörs av två rum och kök. Utöver dessa lägenheter kommer det även finnas en gästlägenhet samt ett gemensamhetsutrymme för de boende. Samtliga seniorlägenheter utformas i enlighet med regler för utökad tillgänglighet, vilket innebär att bostaden uppfyller arbetsmiljöverkets krav på tillräckliga utrymmen i badrum och sovrum. Detta ska skapa förutsättningar för att den boende ska klara sig självständigt och bo kvar så länge som möjligt i sin bostad trots eventuella framtida behov av vård och omsorg.

Aktivitetscentret kommer uppgå till cirka 230 kvm och ska vara en träffpunkt för både seniorhyresgäster i fastigheten och andra närboende seniorer. Det kommer även att finnas lokaler för hemtjänstkontor i bottenplanet. Stadsdelsnämnden kommer vara hyresgäst till både aktivitetscentret och lokal för hemtjänsten.



Bild 3: Flygfoto med illustration av de nya byggnaderna på Ånn 7.

### **Tidplan och beslut**

Projektets tidplan har skjutits fram de senaste åren, framförallt på grund av ett större omtag i detaljplanearbetet som är kopplat till ändrade gestaltungskrav och skyfallsproblematik.

Inriktningsbeslut för projektet beslutades i kommunfullmäktige under 2020, dnr KS 2020/633. Genomförandeärendet beslutades i Micasa Fastigheters styrelse samt i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd i mars 2025.

Sedan början av 2024 har bolaget arbetat med att ta fram programhandlingar tillsammans med stadsdelsförvaltningen och tekniska konsulter. Efter att kommunfullmäktige godkänt genomförandebeslutet kan rivning påbörjas av den befintliga byggnaden, vilket beräknas ske till slutet av 2025, då projektets byggstart är planerat. Produktionen beräknas pågå fram till tidig vår 2028, då inflyttningen sker i både vård- och omsorgsboendet och i seniorbostäderna.

Tidplanen är preliminär och utgår ifrån att beslut fattas i ovan nämnda instanser och att övrig process flyter på enligt plan.

### **Ekonomi**

Framtagen investeringskalkyl för projektet redovisar en investeringsutgift inklusive förväntad kostnadsutveckling fram till färdigställande 2028 enligt bilaga 2



(SEKRETESS). Projektet redovisar ett lågt, men positivt resultat utan behov av nedskrivningar. Investeringsutgiften har indexuppräknats till 2028 års kostnadsläge baserat på Riksbankens inflationsmål med en årlig ökning på 2 procent.

Den beräknade årshyran år 1 för stadsdelen avseende vård- och omsorgsboendet inklusive aktivitetscentret och hemtjänstlokaler uppgår till 22,3 miljoner kronor, i 2025 års penningvärde. För enbart vård- och omsorgsboendet uppgår hyran år 1 till 20,6 miljoner kronor, vilket ger en nettohyreskostnad (NHK) på 516 kr per lägenhet och dygn.<sup>1</sup>

Hyran för dagens tomställda uppsagda byggnad uppgår till 9,8 mnkr exklusive moms för år 2025 och upphör då byggnaden rivs.

Varje lägenhet inom vård- och omsorgsboendet kommer bli 30 kvadratmeter vilket medför en beräknad månadshyra i dagens penningvärde om cirka 7 000 kronor. För seniorbostäderna beräknas hyran utifrån presumtionshyra och hyresnivån för en lägenhet med två rum och kök på 53 kvadratmeter uppskattas få en hyra på 14 100 kr i månaden.

Sedan inriktningsbeslutet 2020 har den totala investeringsutgiften ökat med cirka tio procent, vilket främst förklaras av de senaste årens kraftiga ökningar av byggkostnadsindex och tillägg i projektet i form av bland annat reservkraft och bergvärmeanläggning. För stadsdelsnämnden innebär detta en ökning av hyreskostnaden med cirka 25 procent, vilket beror på att vård- och omsorgsboendet innehåller mer installationer, exempelvis brandinstallationer, sprinklers, larm, låsanordningar än seniorbostäderna och därmed påverkas mer av ökade byggkostnader. Tilläggen i projektet, reservkraft och bergvärmeanläggning belastar enbart vård och omsorgsboendet, med anledning av kraven på fjärrkyla och stadsdelsnämndens beställning av reservkraft.

I projektet finns idag upparbetade kostnader om 26,5 mnkr som framförallt avser detaljplanarbetet och uppstart med projektering.

## **Besparingar**

Micasa Fastigheter har i samråd med stadsdelsnämnden arbetat med att se över kostnadsbesparingar i projektets olika skeden. Totalt för både vård- och omsorgsboendet och seniorbostäderna, har projektet visat på en besparing på 15 mnkr som framförallt innebär att funktioner som inte är nödvändiga lyfts bort från

---

<sup>1</sup> Nettohyreskostnaden består av hyreskostnader i form av en grundhyra och hyrestillägg för gemensamhetsytor och lägenheter med avdrag för omsorgsmoms samt hyresintäkter från de boende.



projektet, ändrade materialval, samt att ytan (BTA) för seniorbostäderna minskat sedan inriktningsbeslutet.

## **Risker**

En risklista har tagits fram där identifierade risker har värderats utifrån potentiell påverkan. Summan av dessa risker uppgår till 18 mnkr och de större riskområdena utgörs av:

- Samlingsledningar tillhörande Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) ligger tvärs igenom tomträtten och behöver flyttas innan nyproduktionen startar upp. Eventuella oförutsedda arbeten som upptäcks när markarbeten och schaktning inleds kan påverka projektets kostnad och tidplan. Bolaget har ett nära samarbete med SVOA för att minimera riskerna för fördröjningar och förseningar.
- Ett oroligt världsläge som kan innebära prisökningar eller brist och förseningar på material.

## **Miljö**

Micasa Fastigheter har i enlighet med direktiv i kommunfullmäktiges budget valt att projektera i enlighet med miljöbyggnadssystemets nivå silver. Krav ställs bland annat på materialval, inom- och utomhusmiljö, byggnadens energiprestanda och cirkulärt byggande. Sedan tidigare har bolaget även beslutat att genomföra detta projekt som ett pilotprojekt för cirkulärt byggande i enlighet med Stockholm stads handlingsplan för cirkulärt byggande. Det kan exempelvis handla om befintliga betongkonstruktioner som krossas för att användas till fyllnadsmassor, men även återbruk av till exempel belysningsarmaturer och fönsterbänkar. Ett cirkulärt tankesätt ska även vara utgångspunkten i de nya byggnaderna.

Inom projektet projekteras det även för reservkraft för att bättre kunna hantera ett längre elavbrott. Reservkraften ska betjäna delar av vård- och omsorgsboendet.

## **Kommande uppföljning**

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Rapportering av stora projekt sker regelbundet till bolagets styrelse och koncernledningen. Projektet ska följas upp utifrån förväntad kostnadsutveckling men också utifrån faktisk kostnadsutveckling och kommer redovisas genom sedvanlig rapportering i samband med ordinarie tertiärrapportering, enligt bolagskoncernens tillämpningsanvisningar för investeringar. Bolaget ansvarar för att stadsdelsnämnden löpande informeras och får ta del av uppföljningen under projektets gång.

## **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB** beslutade vid sitt sammanträde den 5 maj 2025 följande.

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Genomförandet av Micasa Fastigheter i Stockholm ABs nyproduktion på tomträtten Ånn 7 i Årsta till en investeringsutgift inklusive förväntad kostnadsutveckling enligt bilaga 2 (SEKRETESS), godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del.
1. Genomförandet av Micasa Fastigheter i Stockholm ABs nyproduktion på tomträtten Ånn 7 i Årsta till en investeringsutgift inklusive förväntad kostnadsutveckling enligt bilaga 2 (SEKRETESS), godkänns.
  2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart
- C. Kommunstyrelsen beslutar för egen del.
1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnds ansökan om inhyrning av nytt vård- och omsorgsboende, lokaler för hemtjänstkontor samt aktivitetscenter på tomträtten Ånn 7 i Årsta till sammanlagd årshyra år ett om 22,3 miljoner kronor, i 2025 års penningvärde, godkänns.
  2. Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsnämnds ansökan om stimulansbidrag för startkostnader om 7,2 miljoner kronor godkänns.

*Särskilt uttalande* av Christofer Fjellner m.fl. (alla M), se Reservationer m.m.

*Suppleantyttrande* av Nike Örbrink (KD) som instämde i särskilt uttalande av Christofer Fjellner m.fl. (alla M).

## **Stadsledningskontoret**

**Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 5 maj 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att Micasa Fastigheter arbetar i linje med stadens äldreboendeplan och sitt uppdrag genom att utveckla ett nytt vård- och omsorgsboende samt seniorboende i Årsta i sydöstra söderort. Projektet bidrar till att möta behovet av fler trygga och tillgängliga bostäder för äldre och inkluderar även ett aktivitetscenter, vilket är positivt för områdets sociala hållbarhet.

Investeringskalkylen visar på ett lågt, men positivt investeringsresultat.

Koncernledningen och stadsledningskontoret är medvetna om att projektet har arbetat med kostnadsbesparingar för att möta ekonomiska utmaningar i form av bland annat

ökade byggkostnader. Micasa Fastigheter uppmanas att i samråd med stadsdelsnämnden fortsatt prioritera kostnadseffektiviseringar och alternativa lösningar som innebär minskade kostnader och därmed skapa möjligheter att hålla nere hyreskostnaden för stadsdelsnämnden.

NHK per dygn är högre än vad som normalt sett föreslås godkännas av kommunstyrelsen. Samtidigt är nyproduktion alltid väsentligt dyrare än befintliga resurser, som i detta fall konstateras uttjänta och inte funktionella. De höga kostnadsnivåerna för nyproduktionen kommer att kräva förändrade arbetssätt och kravställningar för att möta behovet av både utbyggnad och underhåll och renovering av stadens omsorgsbostäder för äldre.

Stadsdelsnämndens ansökan om stimulansbidrag om 100 000 kr per lägenhet, totalt 7,2 miljoner kronor, är i enlighet med kommunfullmäktiges budget och begäran om budgetjustering görs enligt gällande uppföljningsanvisningar. Utöver detta bidrag kan nämnden även komma ifråga för ersättning för merkostnader för nytt vård- och omsorgsboende, vilket idag (år 2025) uppgår till 100 kronor per dygn och lägenhet under tre år från det att boendet startar. En förutsättning för att båda dessa medel ska kunna utbetalas är att medel för ändamålet finns avsatta i budget aktuellt år. Villkoren för bidraget kan komma att förändras och nämnden uppmanas att beakta detta.

Byggkostnadsindex har stigit kraftigt de senaste åren men visar nu tecken på avmattning. Bolaget behöver dock fortsatt bevaka utvecklingen och säkerställa att indexuppräknningen och kostnadskalkylerna speglar det aktuella marknadsläget genom hela projektets framdrift. Projektet ska följas upp utifrån förväntad kostnadsutveckling men också utifrån faktisk kostnadsutveckling.

Den sammantagna bedömningen är att projektet blir ett viktigt tillskott till stadens kapacitet att möta det framtida behovet av boendeplatser som identifierats i äldreboendeplanen. Det stärker stadens möjligheter att på ett övergripande plan hantera de utmaningar som följer med en växande andel äldre i befolkningen. Genom nyproduktion tillhandahålls attraktiva lokaler som uppfyller dagens krav och förutsättningar skapas även för att attrahera och behålla personal i framtiden.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår mot denna bakgrund att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer kommunfullmäktige att besluta om att godkänna Micasa Fastigheters nyproduktion på tomträtten Ånn 7 i Årsta.

## **Reservationer m.m.**

### **Stockholms Stadshus AB**

#### **Särskilt uttalande av Christofer Fjellner m.fl. (M)**

Vi välkomnar att man nu går vidare med ett genomförandebeslut för nyproduktion av vård- och omsorgsboende och seniorbostäder med aktivitetscenter i Årsta. Detta blir ett välbehövligt tillskott för att kunna möta den demografiska trenden, med ett ökande antal äldre i staden.

Micasa fastigheter står inför stora investeringar i nybyggnation och underhåll kommande år. Samtidigt har rådande ekonomiska läge kraftigt påverkat bolagets ekonomi. Vi konstaterar att räntekostnaderna är fortsatt höga och vill därför understryka vikten av en ekonomi som i största möjliga mån stävjar skuldutvecklingen.

I ljuset av detta är det viktigt med kostnadskontroll och att bolaget löpande redovisar eventuella förändringar i kostnadskalkyler, så att åtgärder kan vidtas så tidigt som möjligt.

Parallellt med att bolaget planerar för underhåll och investeringar vill vi även framhålla vikten av att kontinuerligt se över vilka fastigheter som skulle kunna avyttras. Detta för att minska underskotten och öka självfinansieringsgraden för framtida projekt. I detta sammanhang vill vi fortsätta att påminna om att vi förespråkar en politisk inriktning där även privata aktörer välkomnas att bygga och driva vård- och omsorgsboenden, samt seniorbostäder med aktivitetscenter, i Stockholms stad.