

Projektbeskrivning, omfattning	Beslutsläge, projektbudget	Status, avvikelser/risker
<b>Ånn 7, Årsta</b> Nybyggnation av ett nytt vård- och omsorgsboende med 72 lägenheter, 63 seniorbostäder, ett aktivitetscenter och hemtjänstlokaler. Byggnationen ersätter en befintlig byggnad som tidigare innehöll vård- och omsorgsboende.	Genomförandebeslut fattades av bolagets styrelse 2025-03-13, beslut i KF 2025-06-16.  Beslutad projektbudget enligt genomförandebeslut ca 569 mnkr, inkl. moms.	Rivning av befintlig byggnad kommer att påbörjas under hösten 2025. Det nya boendet beräknas stå klart under kvartal 1, 2028.
<b>Bergholmsbacken, Bagarmossen</b> Nybyggnation av ett vård- och omsorgsboende med 80 lägenheter, dagverksamhet och en träffpunkt för äldre.	Inriktningsbeslut fattades av bolagets styrelse 2019-12-05. Genomförandebeslut i bolagets styrelse planeras under hösten 2025, för vidare beslut i KF.  Beslutad projektbudget enligt inriktningsbeslut: ca 213 mnkr, inkl. moms.	Detaljplanen antogs av KF i december 2022 och vann laga kraft i april 2024.  Det nya boendet beräknas stå klart 2029.
<b>Hagastaden, Norrmalm</b> Nybyggnation av ett vård- och omsorgsboende med 90 lägenheter, dagverksamhet och kommersiella lokaler.	Inriktningsbeslut fattades av KF 2020-10-12. Reviderat inriktningsbeslut i bolagets styrelse planeras under hösten 2025, för vidare beslut i KF.  Beslutad projektbudget enligt inriktningsbeslut: ca 379 mnkr, inkl. moms.	Detaljplanen antogs av KF i december 2023 och vann laga kraft i februari 2025.  Det nya boendet beräknas stå klart 2030.

## Lägesredovisning Stora Projekt, T2 2025

Projektbeskrivning, omfattning	Beslutsläge, projektbudget	Status, avvikelser/risker
<b>Slakthusområdet, Johanneshov</b> Nybyggnation av ett vård- och omsorgsboende med 100 lägenheter, 27 seniorbostäder och aktivitetscenter.	Inriktningsbeslut fattades av bolagets styrelse 2022-12-15.  Beslutad projektbudget enligt inriktningsbeslut: ca 496 mnkr, inkl. moms.	Detaljplanen har nyligen gått ut på granskning och planeras att tas upp i stadsbyggnadsnämnden under våren 2026, för vidare beslut i KF innan sommaren 2026.  Det nya boendet beräknas stå klart 2031.
<b>Bygeln 5, Rågsved</b> Omfattande underhåll, ombyggnation och anpassning av befintlig fastighet. Bland annat planeras de nuvarande 40 seniorbostäderna att utökas med ytterligare ca 70 seniorbostäder och en del av fastigheten planeras att byggas om och anpassas till ett nytt förvaltningskontor för Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning.	Inriktningsbeslut fattades av KF 2024-01-29. Genomförandebeslut i bolagets styrelse planeras under hösten 2025, för vidare beslut i KF.  Beslutad projektbudget enligt inriktningsbeslut: ca 349 mnkr, inkl. moms.	Detaljplanen avseende ombyggnation av förvaltningskontoret antogs av stadsbyggnadsnämnden i december 2024.  Projektet kräver tomställning av fastigheten och befintliga seniorhyresgäster har erbjudits nya seniorbostäder inom Dalen 20 som stod klart för inflyttning i maj 2025.  Färdigställande beräknas preliminärt under kvartal 3, 2028.
<b>Mälteriet 2, Reimersholme</b> Omfattande underhåll och anpassning av befintlig fastighet som innehåller 144 seniorbostäder, en restaurang, en daglig verksamhet samt ett vård- och omsorgsboende med 34 lägenheter som drivs av en privat aktör med avtal med staden.	Genomförandebeslut fattades av KF 2024-05-06.  Beslutad projektbudget enligt genomförandebeslut: ca 372 mnkr, inkl. moms.	Genomförandet sker i två etapper och arbetet med den första etappen inleddes hösten 2024.  Projektet kräver tomställning av fastigheten och befintliga seniorhyresgäster erbjuds evakueringslägenheter inom fastigheten eller i andra seniorbostäder inom bolagets bestånd.

## Lägesredovisning Stora Projekt, T2 2025

Projektbeskrivning, omfattning	Beslutsläge, projektbudget	Status, avvikelser/risker
		<p>I övrigt har Micasa begärt tillträde till del av lokalerna som hyrs av den privata aktören och som behöver tomställas med hälften av platserna i vård- och omsorgsboendet per etapp. Detta innebär viss rätt till skadestånd för hyresgästen, vilket medför en tillkommande kostnad för bolaget. Förhandling pågår om en överenskommelse kring detta.</p> <p>Färdigställande av båda etapperna beräknas under kvartal 1, 2028.</p>
<p><b>Trossen 13, Kungsholmen</b></p> <p>Omfattande underhåll, ombyggnation och anpassning av befintlig fastighet som i dagsläget innehåller ett vård- och omsorgsboende och ett servicehus. Efter genomförd upprustning och ombyggnation är inriktningen att fastigheten ska innehålla ett vård- och omsorgsboende med 120 lägenheter, ca 112 seniorbostäder, aktivitetscenter samt ett tillagningskök.</p>	<p>Inriktningsbeslut fattades av KF 2024-12-02.</p> <p>Genomförandebeslut i bolagets styrelse planeras under hösten 2026 för vidare beslut i KF.</p> <p>Beslutad projektbudget enligt inriktningsbeslut: ca 902 mnkr, inkl. moms.</p>	<p>Uppstart av genomförande av projektet beräknas kunna ske i början av 2027 och pågå fram till slutet av 2029.</p> <p>Projektet kräver tomställning av fastigheten och ett arbete pågår med en evakueringslösning för delar av det nuvarande vård- och omsorgsboendet. Personer som bor i servicehuset erbjuds förtur till andra servicehus eller andra boendeformer som bedöms mer lämpligt i det enskilda fallet.</p>
<b>Upprustning och ombyggnation av befintliga fastigheter med en prognostiserad projektkostnad under 300 mnkr.</b>		
<p><b>Vasen 3, Norrmalm</b></p> <p>Omfattande underhåll och ombyggnation av befintlig fastighet som för ett antal år sedan</p>	<p>Genomförandebeslut fattades av bolagets styrelse 2023-10-19.</p>	<p>Projektet beräknas vara färdigställt under kvartal 4, 2025.</p>

## Lägesredovisning Stora Projekt, T2 2025

Projektbeskrivning, omfattning	Beslutsläge, projektbudget	Status, avvikelser/risker
tidigare innehöll ett vård- och omsorgsboende. Fastigheten byggs nu om till ca 85 seniorbostäder och ett aktivitetscenter.	Beslutad projektbudget enligt genomförandebeslut: ca 270 mnkr, inkl. moms.	
<b>Dalbon 1, Blackeberg</b> Omfattande underhåll och ombyggnation av befintlig fastighet som för ett antal år sedan tidigare innehöll ett servicehus. Fastigheten byggs nu om till ca 72 seniorbostäder och hemtjänstlokaler.	Genomförandebeslut fattades av bolagets styrelse 2024-06-13.  Beslutad projektbudget enligt genomförandebeslut: ca 265 mnkr, inkl. moms.	Projektet beräknas vara färdigställt i början av 2026.
<b>Svärdet 8, Södermalm</b> Projektet avser omfattande underhåll av del av fastigheten (hus 1) som innehåller 36 bostäder. Det finns två gruppboheter enligt LSS, kontor, restaurang, kiosk, frisör, aktivitetscenter samt ett tomställt/vakant våningsplan som planeras att anpassas till ett gruppboende med socialförvaltningen som beställare.	Inriktningsbeslut fattades av bolagets styrelse 2025-06-18. Genomförandebeslut planeras hösten 2026.  Beslutad projektbudget enligt inriktningsbeslut: ca 256 mnkr, inkl. moms.	Projektet kräver tomställning av hus 1 och befintliga seniorhyresgäster kommer i första hand att erbjudas evakueringslägenheter inom fastigheten (hus 2) eller i andra seniorbostäder inom bolagets bestånd. Ett uthyrningsstopp har införts från och med maj 2025. Hus 2 är till skillnad mot hus 1 delvis renoverat och anses driftsäkert i minst 10 år framöver.  Projektet i hus 1 beräknas vara färdigställt under 2029.
<b>Projekt i tidiga skeden</b>		
<b>Hemsystem 1, Högdalen</b> Bolaget har i uppdrag att utreda förutsättningarna för att ersätta ett befintligt	Inriktningsbeslut till bolagets styrelse planeras under 2026.	Arbetet med detaljplanen har pågått efter besked om att en tidigare planerad skola inte behövs inom fastigheten.

## Lägesredovisning Stora Projekt, T2 2025

Projektbeskrivning, omfattning	Beslutsläge, projektbudget	Status, avvikelser/risker
vård- och omsorgsboende på fastigheten med ett nytt. Den senaste inriktningen innebär att fastigheten planeras innehålla ett vård- och omsorgsboende med ca 100 lägenheter, ca 100-120 seniorbostäder, aktivitetscenter, hemtjänstlokaler samt eventuellt ett stödboende.		<p>Detaljplanens samrådsförslag redovisades i stadsbyggnadsnämnden i juni 2025 med medskicket att pröva höjden på vård- och omsorgsboendet och omdisponera volymerna något. Då skolan utgått ur planeringen togs beslut om ny markanvisning i augusti 2025 med 100 lgh VOB och 100 lgh SB.</p> <p>Det råder osäkerhetsfaktorer gällande den möjliga inriktningen av antalet lägenheter ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv och den inriktning som anges under projektbeskrivningen kan därmed komma att ändras.</p>
<b>De Gamlas Vänner 7, Enskededalen</b> Bolaget planerar att utveckla befintlig fastighet med nybyggnation av ca 100 seniorbostäder och ett aktivitetscenter.	Inriktningsbeslut i bolagets styrelse planeras under 2026.	<p>Arbetet med att ta fram en ny detaljplan pågår och den beräknas gå på samråd under hösten 2025 och planeras därefter att tas upp i stadsbyggnadsnämnden i början av 2027.</p> <p>Detaljplanearbetet omfattar även ändring av användning för en befintlig byggnad på fastigheten, från vård till bostadsändamål.</p> <p>I enlighet med preliminär tidplan beräknas projektet vara färdigställt tidigast 2032.</p>
<b>Färdigställa projekt under perioden</b>		
<b>Dalen 20, Enskededalen</b> Bolaget har genomfört ett omfattande underhåll och ombyggnation av befintlig fastighet som	Genomförandebeslut fattades av KF 2020-11-30 Avslutsbeslut i	Projektet färdigställdes under våren 2025 och uthyrning av seniorbostäderna påbörjades i maj. Intresset har varit stort och samtliga lägenheter beräknas bli uthyrda under hösten 2025.

## Lägesredovisning Stora Projekt, T2 2025

Projektbeskrivning, omfattning	Beslutsläge, projektbudget	Status, avvikelser/risker
tidigare innehöll ett servicehus. Fastigheten har byggts om till 205 seniorbostäder, diverse gemensamhetsutrymmen och ett aktivitetscenter.	bolagets styrelse planeras under 2026.  Beslutad projektbudget enligt genomförandebeslut: ca 424 mnkr, inkl. moms.	Projektets investering beräknas bli högre än genomförandebeslutet. Förändringarna kommer redovisas i kommande avslutsärende. En bidragande orsak är redovisning av belopp med index som förändrades i stadens investeringsanvisningar under projektets gång samt vad projektet omfattar.
<b>Edö 1, Farsta strand</b>  Bolaget har genomfört ett omfattande underhåll och ombyggnation av en del av befintlig fastighet som tidigare innehöll servicehuslägenheter. Fastigheten har byggts om till 106 seniorbostäder och ett aktivitetscenter.	Genomförandebeslut fattades av bolagets styrelse 2022-04-21. Avslutsbeslut i bolagets styrelse planeras under 2026.  Beslutad projektbudget enligt genomförandebeslut: ca 293 mnkr, inkl. moms.	Projektet färdigställdes under våren 2025 och uthyrning av seniorbostäderna påbörjades under sommaren. Intresset har varit stort och merparten av lägenheterna förväntas bli uthyrda under hösten 2025.  Projektets investering beräknas bli något högre än genomförandebeslutet. Förklaring till den högre slutkostnadsprognosen är fördyrande kostnader med anledning av konkurs från underentreprenör inom el samt ökade kostnader i övrigt som beror på den försening som konkursen innebar.