

Utlåtande Rotel I, Rotel VI (Dnr KS 2025/1650)

Genomförandebeslut för Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s nyproduktion av vård- och omsorgsboende i projektet Bergholmsbacken i Bagarmossen samt Skarpnäcks stadsdelsnämnds inhyrning av fastigheten

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s nyproduktion av vård- och omsorgsboende, med lokaler för dagverksamhet och träffpunkt för äldre i projektet Bergholmsbacken på del av fastighet Rustmästaren 2,3 och 5 i Bagarmossen, till en investeringsutgift, inklusive förväntad prisutveckling enligt bilaga 4 till utlåtandet, godkänns.

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

Genomförandet av nyproduktion av vård- och omsorgsboende, lokaler för dagverksamhet och träffpunkt för äldre i projektet Bergholmsbacken på del av fastigheten Rustmästaren 2, 3 och 5 i Bagarmossen till en hyresgrundande investeringsutgift, enligt bilaga 4 till utlåtandet, och en tillkommande årshyra år ett (1) om totalt 28,0 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling, godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Torun Boucher

Sammanfattning av ärendet

Stockholm står inför stora utmaningar med en ökande andel äldre i befolkningen de kommande åren. Detta skapar behov av funktionella och tillgängliga vård- och omsorgsboenden. Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa Fastigheter) och Skarpnäcks stadsdelsnämnd föreslår, med utgångspunkt i stadens äldreboendeplan, en nybyggnation av ett nytt vård- och omsorgsboende med 80 lägenheter samt lokaler för dagverksamhet och träffpunkt för äldre på del av fastighet Rustmästaren 2,3 och 5 i Bagarmossen.

Total investeringsutgift inklusive förväntad prisutveckling redovisas i bilaga 4. Projektet är att definiera som ett stort projekt (större än 300 mnkr) enligt koncernstyrelsens och kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av koncernstyrelsen och kommunfullmäktige.

Beredning

Ärendet har initierats gemensamt av Micasa Fastigheter och Skarpnäcks stadsdelsnämnd och remitterats till Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret som berett ärendet gemensamt.

Föredragande borgarrådens synpunkter

Alla äldre har rätt till ett tryggt boende utformat efter sina behov och en vardag med hög livskvalitet, god hälsa och goda förutsättningar att leva ett självständigt liv så länge som möjligt oavsett funktionsförmåga och stadsdel. Antalet äldre i staden ökar och att kunna möta bostadsbehovet hos stadens äldre är centralt i arbetet för att bedriva en högklassig äldreomsorg och erbjuda en god arbetsmiljö för de anställda.

Projektet vid Bergholmsbacken bidrar till att tillgodose detta behov genom att tillföra ett nytt vård- och omsorgsboende med tillhörande dagverksamhet och träffpunkt. Vi välkomnar det!

Projektet är planerat utifrån Micasa Fastigheters ramprogram för nyproduktion av vård- och omsorgsboenden med en hemlik boendemiljö som svarar mot de äldres behov samt med en genomtänkt logistik och hänsyn till en god arbetsmiljö. Projektet projekteras enligt Miljöbyggnad silver. För att uppnå detta ställs flera krav, bland annat avseende materialval, inom- och utomhusmiljö, byggnadens energiprestanda och cirkulärt byggande.

Vi uppmanar Micasa Fastigheter att noga bevaka kostnadsutvecklingen samt tidplanen för att säkerställa genomförandetiden till beslutad projektbudget.

Den stora efterfrågan och behovet av platser i vård- och omsorgsboende i staden innebär att fler renoveringar och nyproduktioner behöver genomföras framöver. Det kommer bidra till att staden kan hålla en högklassig kvalitet i omsorgen och en god arbetsmiljö för de anställda. Det är något vi ska vara stolta över.

Bilagor

1. Gemensamt tjänsteutlåtande Micasa Fastigheter och Skarpnäcks stadsdelsnämnd, dnr KS 2025/1650–2.1
2. Protokollsutdrag Micasa Fastigheter, dnr KS 2025/1650–2.2
3. Protokollsutdrag Skarpnäcks stadsdelsnämnd, dnr KS 2025/1650–2.3
4. Investeringskalkyl för Bergholmsbacken (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§), dnr KS 2025/1650–2.4

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.

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. Vi vill att man utreder möjligheten till ett tillagningskök. 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.

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

Stockholm den 13 maj 2026

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att avslå borgarrådsberedningens förslag till beslut.
2. Därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna har inte tagit del i beredningen av ärendet i bolaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Trots att vi är det näst största oppositionspartiet har vi inte getts insyn i bolagets styrelseverksamhet. Vi kan inte förväntas ta ansvar i ett ärende som vi inte har varit delaktiga i. Med anledning av detta föreslår vi att ärendet avslås.

Särskilt uttalande av Christofer Fjellner, Jonas Nilsson och Johan Nilsson (alla M) och Jan Jönsson (L) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersätтарыttrande av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

I projektet Bergholmsbacken, mellan Bagarmossen och Skarpnäck, planeras för byggande av cirka 700 bostäder, skola, vård- och omsorgsboende samt nya lokalgator. Byggstart för hela projekt Bergholmsbacken var i september 2025.

Projektet för det nya vård- och omsorgsboendet är lokaliserat i kvarter H som är den del av fastigheten Rustmästaren 2, 3 och 5, som är belägen söder om Bagarmossens centrum, intill ett genomgående parkstråk mot Skarpnäck.

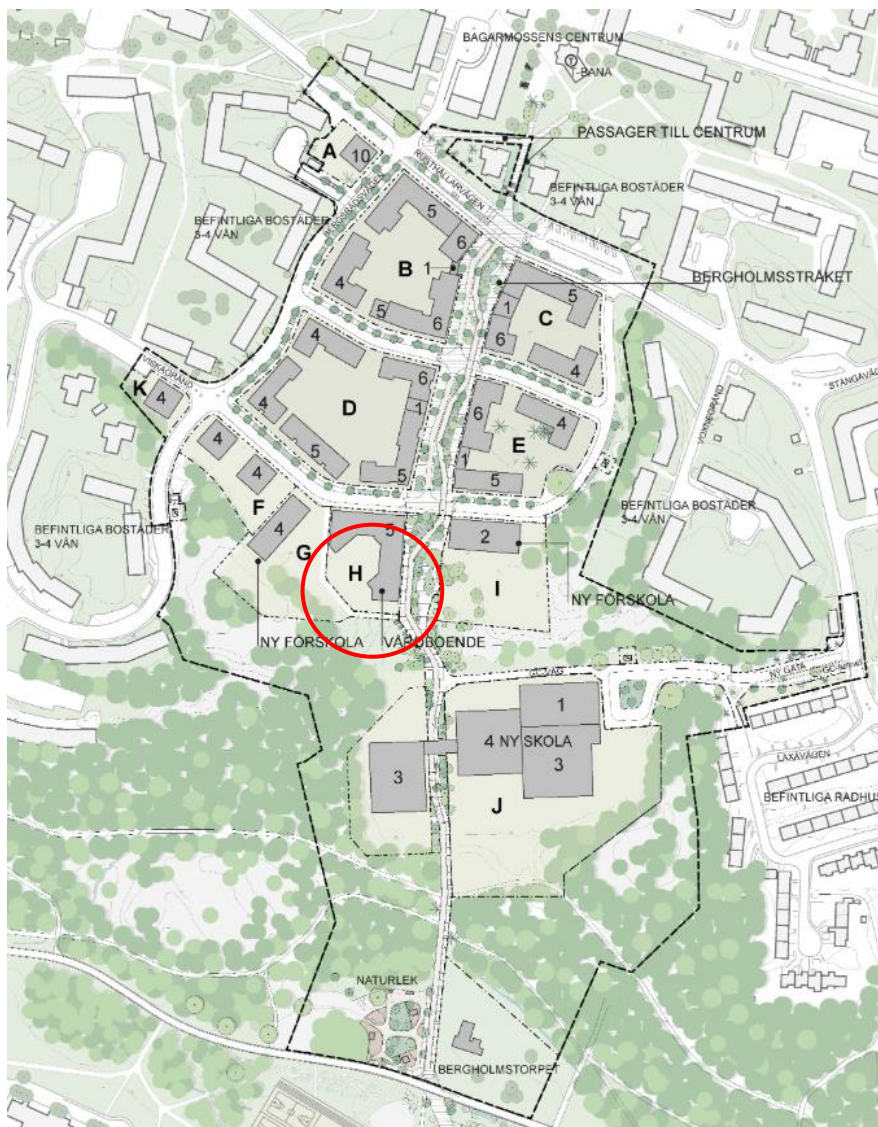


Bild 2: Överblicksbild av planområdet. Det planerade vård- och omsorgsboendet är inom kvarter H.

Projektet

Projektet vid Bergholmsbacken syftar till att tillgodose behovet av moderna och funktionella vård- och omsorgsboenden med tillhörande lokaler för dagverksamhet och träffpunkt för äldre.

Det nya vård- och omsorgsboendet inrymmer totalt 80 vård- och omsorgslägenheter. Lägenheterna finns på fyra våningsplan med två avdelningar per plan. Varje avdelning består av 10 lägenheter vardera. På entréplan planeras för gemensamhetsytor, personalytor samt lokal för en dagverksamhet och en träffpunkt för äldre. I källarplan och på vindsplan ska teknikutrymmen, förråd och verksamhetsutrymmen inrymmas. Byggnaden kommer bestå av totalt fem våningar ovan mark.



Bild 3: Perspektivbild över den nya byggnaden (ÅWL Arkitekter AB).

Ekonomi

Investeringsutgiften inklusive förväntad prisutveckling till 2029, enligt bilaga 4 redovisar ett positivt resultat om 5 miljoner kronor. Riksbankens inflationsmål + 1 % -enheter används som index för prisutveckling fram till färdigställande, totalt 3 %.

Projektkostnaden har ökat väsentligt sedan inriktningsbeslutet. Ökningen beror på flera faktorer, dels att projektutgiften i inriktningsärendet var i 2019 års penningvärde medan nuvarande kalkyl och investeringsutgift är uppräknad till beräknat penningvärde 2029. En annan orsak är högre byggkostnader på grund av de senaste årens kostnadsutveckling i byggbranschen. Sedan 2019 till dagens datum har byggkostnadsindex (BKI) ökat med ca 40 procent. Utöver prisökningar är den främsta förklaringen att projektets omfattning utökats med åtta lägenheter samt en källare under del av byggnaden som behövs för förråd, teknik, el- och undercentraler samt mobil sopsug.

Projektet har hittills 9,5 miljoner kronor i upparbetade kostnader. Vid ett avslut av projektet i förtid innebär det att dessa kostnader samt ett tillkommande vite om 3,7 miljoner kronor kommer att direktfaktureras till stadsdelen.

För stadsdelsnämnden innebär genomförandet en beräknad tillkommande årshyra om 26,9 miljoner kronor i 2029 års penningvärde, beräknat med internränta. Om hyran i stället beräknas med kalkylberäkningsprocent uppgår den till 26,4 mnkr. Hyran består av grundhyra och hyrestillägg enligt samverkansavtalets modell för optimerad hyra, där hyrestillägget är beräknat att amorteras över 30 år. För boendets 80 lägenheter, som vardera omfattar cirka 30 kvm och har en uppskattad hyra på omkring 8 000 kronor per månad, innebär detta att stadsdelsnämndens nettohyreskostnad (NHK) uppgår till 587 kronor per lägenhet och dygn.

För lokalerna för dagverksamhet, uppgår årshyran till 871 000 kronor inklusive tomträttsavgäld, medan träffpunkten hyrs ut till en årskostnad om 225 000 kronor baserat på marknadshyra. Båda beloppen redovisas i 2029 års penningvärde.

Besparingsåtgärder

Micasa Fastigheter redogör för att projektet kommer arbeta för att bevaka och säkra materialtillgången i ett så tidigt skede som möjligt för att undvika produktionsstopp och plötsliga prisförändringar. Projektet kommer kontinuerligt bevaka kostnader och arbeta aktivt för att hitta rationella och kostnadseffektiva lösningar som möter kravställd produkt.

Tidplan och beslut

Inriktningsbeslut för projektet togs i kommunfullmäktige under 2020. Genomförandeärendet beslutades i bolagets styrelse samt i stadsdelsnämnden i december 2025. Ärendet föreläggs koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB i april 2026 för att därefter föreläggas kommunstyrelse och slutligen kommunfullmäktige under våren 2026.

Efter att kommunfullmäktige beslutat om genomförandet kan projektet fortgå och planerad byggstart enligt ursprunglig tidplan är tredje kvartalet 2027. Produktionen beräknas pågå fram till slutet av 2029 då inflyttningen sker i både vård- och omsorgsboendet och i lokalerna för dagverksamhet och träffpunkt.

Tidplanen är preliminär och utgår ifrån att Micasa Fastigheter får tillträde till marken i augusti 2027, att beslut fattas i ovan nämnda instanser och att övrig process flyter på enligt plan.

Risker

Projektet har avsatt en riskbuffert motsvarande 10 procent av den totala projektutgiften.

För projektet som ingår i ett större planområde innebär det att omvärldsfaktorer kan påverka övriga byggaktörer och därmed även områdets utbyggnad av ledningar och gator. Om produktionen avstannar till följd av dessa faktorer kan det skapa förseningar eller störningar i den gemensamma logistiken, vilket i sin tur kan påverka projektets tidplan och kostnader.

Hållbarhet

Micasa Fastigheter har utifrån direktiv i kommunfullmäktiges budget projekterat i enlighet med Miljöbyggnad silver. För att uppnå detta ställs flera krav, bland annat avseende materialval, inom- och utomhusmiljö, byggnadens energiprestanda och cirkulärt byggande. Utomhusmiljön projekteras med fokus på biologisk mångfald och hantering av dagvatten och beredskap för så kallat hundraårsregn. För inomhusmiljön ställs krav på termiskt klimat både vinter och sommartid och hur ljud fångas upp och dämpas. De färdigställda byggnaderna ska också ha en låg energiförbrukning.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 13 april 2026 följande. Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförandet av Micasa Fastigheter i Stockholm ABs nyproduktion av vård- och omsorgsboende med lokaler för dagverksamhet och träffpunkt för äldre i projektet Bergholmsbacken på del av fastighet Rustmästaren 2, 3 och 5 i Bagarmossen till en investeringsutgift inklusive förväntad prisutveckling enligt bilaga 4 till tjänsteutlåtandet (SEKRETESS), godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av Micasa Fastigheter i Stockholm ABs nyproduktion av vård- och omsorgsboende med lokaler för dagverksamhet och träffpunkt för äldre i projektet Bergholmsbacken på del av fastighet Rustmästaren 2, 3 och 5 i Bagarmossen till en investeringsutgift inklusive förväntad prisutveckling enligt bilaga 4 till tjänsteutlåtandet (SEKRETESS), godkänns.

2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande av Christofer Fjellner m.fl. (M) och Jan Jönsson (L) se Reservationer m.m.

Suppleantyttrande av Nike Örbrink (KD) som instämde i särskilt uttalande av Christofer Fjellner m.fl. (M) och Jan Jönsson (L).

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma utlåtande daterat den 6 februari 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att förslaget ligger i linje med kommunfullmäktiges budget, där den växande andelen äldre och behovet av

ändamålsenliga vård- och omsorgsboenden är prioriterat. Stadsdelsnämndens ärende beslutades i december 2025 baserat på befolkningsprognos 2024. Ärendet har efter det kompletterats med information utifrån Äldreboendeplan 2026 med utblick mot 2050 som beslutades av kommunstyrelsen den 17 december 2025. Enligt den planen uppgår behovet av nya vård- och omsorgsplatser fram till 2040 till 2500 platser. I detta underlag framgår att utvecklingen stärker behovet av nya tillkommande platser.

När Bergholmsbacken planeras tas i drift omkring 2030 bedöms det finnas ett stort behov av dessa tillkommande platser.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att projektet påverkats av ökade byggkostnader samt ett lägre marknadsvärde jämfört med inriktningsbeslutet 2019. Investeringskalkylen visar fortsatt ett positivt resultat, om än på en lägre nivå än tidigare. Den föreslagna hyran för stadsdelsnämnden innebär en högre NHK än vad som redovisades i inriktningsärendet. Stadsdelsnämnden är berättigade till ett merkostnadsbidrag om 200 kronor per dygn och lägenhet under tre år från det att boendet startar förutsatt att medel är avsatt i kommunfullmäktiges årliga budget.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar bolaget att noga bevaka kostnadsutvecklingen samt tidplanen för att säkerställa genomförandetiden till beslutad projektbudget. Det bör även ses över om lokalytorna för dagverksamhet och träffpunkt för äldre kan tillskapas på andra sätt av stadsdelsnämnden och därmed utgå ur detta projekt, i syfte att hålla nere kostnaderna i projektet.

Den identifierade förskjutningen i tidplanen förutsätter ett strukturerat arbetssätt med regelbundna avstämningar samt deltagande i workshops tillsammans med exploateringskontoret och andra berörda byggaktörer, i syfte att säkerställa att den reviderade tidplanen kan hållas. Koncernledningen har, utifrån ny information från bolaget, uppfattat att den nya byggvägen samt färdigställandet av kvartersgatan utgör riskmoment som kan påverka möjligheten att påbörja byggnationen enligt uppdaterad tidplan.

Det är av stor vikt att projektet Bergholmsbacken färdigställs enligt den uppdaterade tidplanen och inte förskjuts ytterligare. Detta då Bergholmsbacken utgör en viktig del i stadens samlade planering för nyproduktion av vård- och omsorgsboenden samt för hanteringen av kommande renoverings- och ombyggnadsbehov i det befintliga beståndet.

Uppföljning ska ske på faktisk kostnadsutveckling genom hela projektets framdrift. Bolaget ska fortlöpande följa upp kostnader och risker noggrant samt säkerställa att riskbuffert och reservnivåer är relevanta i förhållande till projektets skede och komplexitet.

Om stadsdelsnämnden inte kan beställa projektet utgår en förgäveskostnad om 9,5 mnkr.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår mot denna bakgrund att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna nyproduktionen i projektet Bergholmsbacken.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Särskilt uttalande av Christofer Fjellner m.fl. (alla M) och Jan Jönsson (L)

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 kostnads kalkyler, 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.