

Utlåtande Rotel I, Rotel VI (Dnr KS 2026/255)

Inriktningsbeslut för Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s underhåll och anpassningar av fastigheten Trehörningen 1 i Gröndal samt Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnds inhyrning av fastigheten och avveckling av Trekantens servicehus

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s underhåll och anpassningar av fastigheten Trehörningen 1 i Gröndal med en investeringsutgift inklusive förväntad prisutveckling enligt bilaga 4 till utlåtandet, godkänns.

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

1. Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnds ansökan om inhyrning av del av fastigheten Trehörningen 1, avseende vård- och omsorgsboende med en vid inriktningsbeslutet uppskattad tillkommande årshyra år ett om 18,3 miljoner kronor, vilket ger en uppskattad total årshyra år ett om 32,9 miljoner kronor, godkänns.
2. Avvecklingen av Trekantens servicehus godkänns mot bakgrund av omställningen till vård- och omsorgsboende.
3. Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnds ansökan om stimulansbidrag om 0,5 miljoner kronor för förprojektering gällande Trehörningen 1, godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Torun Boucher

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Trehörningen 1 är belägen i Gröndal inom Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämndsområde och ägs av Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa). Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd bedriver idag Trekantens servicehus med 100 lägenheter i lokalerna. Fastigheten har sedan byggåret 1986 inte genomgått någon större renovering utöver löpande underhåll och är nu i behov av omfattande renovering som kräver tomställning av servicehuset.

Mot bakgrund av stadens ökande behov av platser i vård- och omsorgsboende, lägre efterfrågan på boendeplatser i servicehus samt begränsade möjligheter till nyproduktion i stadsdelen föreslås att servicehuset avvecklas och fastigheten byggs

om till ett vård- och omsorgsboende med 92 lägenheter. Den preliminära tidsplanen visar på ett genomförande av projektet mellan år 2027–2030.

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

Beredning

Ärendet har initierats gemensamt av Micasa Fastigheter i Stockholm AB och Hägersten-Älvsjö 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.

Vi ser positivt på att Trehörningen 1 nu föreslås renoveras och byggas om till ett nytt vård- och omsorgsboende. Åtgärderna inkluderar utbyte av tekniska installationer, renovering av fönster, balkonger och tak samt anpassning av planlösningar utifrån verksamhetens behov. Fastigheten bedöms efter ombyggnation inrymma 92 lägenheter inom vård- och omsorgsboende.

De boende på Trekantens servicehus kommer att erbjudas förtur till andra servicehus eller vid behov andra boendeformer. I samband med genomförandebeslutet kommer ytterligare information kring evakueringsbehovet och förslag till lösningar att redovisas.

Inför kommande genomförandebeslut betonar vi vikten av att projektet arbetar för att prioritera kostnadseffektiviseringar och se över potentiella besparingsåtgärder, förenklingar och alternativa lösningar som innebär minskade kostnader och därmed möjligheter att hålla nere hyreskostnaden för stadsdelsnämnden.

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. Tjänsteutlåtande Micasa Fastigheter och Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd, dnr KS 2026/255–2.1

2. Protokollsutdrag Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd, dnr KS 2026/255–2.2
3. Protokollsutdrag Micasa Fastigheter, dnr KS 2026/255–2.3
4. Investeringskalkyl Trehörningen 1 (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3), dnr KS 2026/255–2.4

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande av borgarråden Christofer Fjellner, Dennis Wedin och Andrea Hedin (alla M) 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 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.

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), som är likalydande med Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd och Micasa har inkommit med ett inriktningsförslag om underhåll och anpassning av fastigheten Trehörningen 1 i Gröndal i Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämndsområde.

Stadsdelsnämnden bedriver i dagsläget Trekantens servicehus samt gruppboenden Triangeln enligt SoL (socialtjänstlagen) med sammanlagt 100 lägenheter i lokalerna. Därtill har en hemtjänstgrupp en lokal på ett av våningsplanen.

Fastigheten uppfördes år 1986 och har sedan dess endast genomgått begränsat underhåll. Stadsdelsnämnden och bolaget redogör för ett omfattande behov av tekniska åtgärder och modernisering. Samtidigt visar den stadsövergripande äldreboendeplanen på ett växande behov av platser i vård- och omsorgsboende samt en minskad efterfrågan på servicehusbostäder. Stadsdelsnämnden och Micasa föreslår därför att, i samband med omfattande underhåll, avveckla befintlig servicehusverksamhet och omvandla Trehörningen 1 i sin helhet till ett vård- och omsorgsboende.

Inom Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämndsområde finns tre servicehus: Fruängsgården, Trekanten och Älvsjö servicehus. Totalt rymmer de 191 servicehuslägenheter, varav 100 lägenheter på Trekanten. Enligt nämnden stod sammanlagt 40 lägenheter tomma i stadsdelen under 2025.

Utredningsbeslut för att starta en förstudie fattades av Micass styrelse i oktober år 2024. 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.

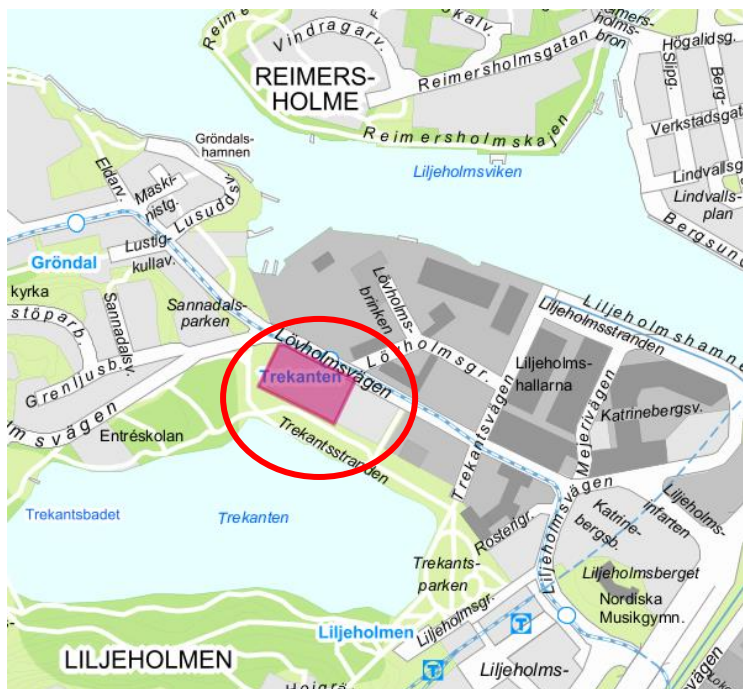


Bild 1: Placering av Trekantens servicehus på fastigheten Trehörningen 1.

Micasa och Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd föreslår en totalrenovering och ombyggnation av fastigheten Trehörningen 1 till ett nytt vård- och omsorgsboende. Åtgärderna inkluderar utbyte av tekniska installationer, renovering av fönster, balkonger och tak samt anpassning av planlösningar utifrån verksamhetens behov. Fastigheten bedöms efter ombyggnation inrymma 92 lägenheter inom vård- och omsorgsboende.

Befintlig restauranglokal på bottenplan renoveras för att uppfylla myndighetskrav för ett storkök. Ytan föreslås efter ombyggnation tillfalla stadsdelsförvaltningens förhyrning. Nämnden bedömer att den utökade storkökskapaciteten möter det framtida behovet och skapar förutsättningar för en effektiv hantering av måltidsservice inom förvaltningen.

Servicehuset föreslås avvecklas och behöver tomställas inför byggstart då arbetet innebär påverkan på både boende och verksamhet i form av driftstörningar och buller. Gruppboenden kommer att permanent flyttas till annan fastighet.

Alternativ

Bolaget och nämnden har utöver föreslaget ärende studerat en lösning där servicehuset behålls. Utifrån verksamhetens behov och ett fastighetsförvaltningsperspektiv har Micasa och nämnden tillsammans enats om att gå vidare med förslaget att omvandla servicehuset till ett vård- och omsorgsboende.

Ekonomi

Framtagen investeringskalkyl för projektet redovisar en total investeringsutgift inklusive förväntad prisutveckling till färdigställandet 2030, enligt bilaga 4 (SEKRETESS).

Projektet redovisar ett positivt resultat utan behov av nedskrivningar för fastigheten. Riksbankens inflationsmål + 1 % -enheter används som index för prisutveckling fram till färdigställande, totalt 3 %.

Projektet medför, en för nämnden, tillkommande årshyra om cirka 18,3 miljoner kronor i 2030 års penningvärde, vilket ger en uppskattad årshyra år ett om cirka 32,9 miljoner kronor, vilket motsvarar 3 600 kr/kvm. Hyreskostnaden beräknad med kalkylberäkningsprocenten om 2 % uppgår till 31,3 miljoner kronor år ett, eller 3 400 kr/kvm.

Hyresofferten grundar sig på en uppskattad bostadshyra som ska förhandlas med Hyresgästföreningen inför att projektet färdigställs. I offerten ingår grundhyran för bostäder och verksamhetsyta samt ett hyrestillägg för verksamhetsytorna då grundhyran inte helt täcker investeringsutgiften. Hyrestillägget uppgår till cirka 138,7 miljoner kronor fördelat över en avbetalningstid om 30 år.

För boendets 92 lägenheter, som vardera omfattar cirka 33 kvm med en uppskattad hyra på omkring 8 600 kronor per månad, innebär detta att stadsdelsnämndens nettohyreskostnad (NHK) uppgår till 614 kronor per lägenhet och dygn vid full beläggning.

Under tiden för renovering kommer nämnden att ha kostnader för tomgångshyra. Hyran för Trekantens servicehus kommer att vara rabatterad i enlighet med samverkansavtalet under evakueringstiden.

Enligt ärendet är bolagets räntekostnader under byggtiden inräknade i tillkommande hyran. När projektet är avslutat och projektkostnaden är slutgiltigt fastställd är det faktisk kostnad som ligger till grund för hyrestilläggen. Om det beslutas att inte gå vidare med projektet efter framtagande av systemhandlingar uppges förgäveskostnaderna uppgå till cirka 11 miljoner kronor.

Preliminär tidplan och beslut

	2026	2027	2028	2029	2030
Inriktningsbeslut nämnd/styrelse	Jan				
Inriktningsbeslut KF	Maj/juni				
Systemhandlingar	Juni				
Planeraskede	Juni				
Genomförandebeslut KF		Okt			
Genomförandebeställning		Nov			
Upphandling		Nov	Jan		
Produktion			Mars	Dec	
Inflyttning					Jan
Slutredovisning					Juni

Tabell 1: preliminär tidplan

Evakuering

De boende på Trekantens servicehus kommer att erbjudas förtur till andra servicehus eller vid behov andra boendeformer. Cirka hälften av de personer som idag bor i servicehuset bedöms enligt nämnden i nuläget ha behov av en plats på ett vård- och omsorgsboende. Ett arbete pågår för att hitta en ersättningslokal i närområdet till hemtjänsten under ombyggnationen. I samband med genomförandebeslutet ska nämnden och bolaget återkomma med ytterligare information kring evakueringsbehovet och förslag till lösningar.

Risker

De huvudsakliga riskerna som redovisas i detta skede avser osäkerhet i kalkyl och tidplan, evakueringslösning och kostnader samt framtida hyresnivåer. Riskerna bedöms hanterbara genom den budgetreserv som är avsatt och fortsatt samverkan mellan bolag och stadsdelsnämnden.

Stockholms Stadshus AB

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

1. Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm ABs underhåll och anpassningar av fastigheten Trehörningen 1 i Gröndal med en investeringsutgift inklusive förväntad prisutveckling enligt bilaga 4 till tjänsteutlåtandet (SEKRETESS), godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm ABs underhåll och anpassningar av fastigheten Trehörningen 1 i Gröndal med 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), se Reservationer m.m.

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

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma utlåtande daterat den 20 februari 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att förslaget överensstämmer med kommunfullmäktiges budget, där stadens växande andel äldre och behovet av att säkerställa tillgången till ändamålsenliga vård- och omsorgsplatser framhålls som ett prioriterat område.

Projektet innebär en betydande investering men bedöms nödvändig för att säkerställa stadens långsiktiga försörjning av vård- och omsorgsboenden. Hyresnivån är hög, men bedöms av nämnden vara möjlig att bära inom stadsdelsnämndens budget. Detta särskilt mot bakgrund av en förväntad ökad beläggning och minskade tomgångskostnader vid omställningen från servicehus till vård- och omsorgsboende.

Projektets totala kostnader utgör en hyresgrundande projektkostnad, det vill säga hela investeringskostnaden för såväl underhåll, anpassningar samt kapitalkostnader i form av ränta under produktionstiden belastar verksamhetens driftsbudget och riskerar att leda till höga initiala hyresnivåer. Samtidigt beskrivs att investeringen genererar en näst intill underhållsfri fastighet under lång tid framöver vilket kan tolkas som att Micasa samtidigt får minskade drift- och underhållskostnader samt stärkt fastighetsvärde. Koncernledningen och stadsledningskontoret menar att detta kostnads- och nyttoperspektiv bör belysas i samband med budgetuppdraget att se över samverkansavtalet mellan staden och dotterbolaget. I samband med detta är det positivt att även finansieringen för nya vård- och omsorgsboenden ses över, enligt kommunfullmäktiges budget för 2026.

Projektet kommer innebära ökade hyreskostnader för stadsdelsnämnden vilket tydliggör vikten av att i kommande skeden pröva utformning, standard och kostnadsnivåer samt kostnadsfördelning mellan bolaget och nämnden för att säkerställa långsiktig ekonomisk balans.

Koncernledningen och stadsledningskontoret betonar vikten av att projektet arbetar för att prioritera kostnadseffektiviseringar och se över potentiella besparingsåtgärder, förenklingar och alternativa lösningar som innebär minskade kostnader och därmed möjligheter att hålla nere hyreskostnaden för stadsdelsnämnden. Till genomförandebeslutet ska de tillkommande kostnaderna för tomställning och evakuering redovisas.

Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att projektet är väl motiverat utifrån stadens kommande behov av vård- och omsorgsplatser i kombination med de utmaningar som finns kring marksituationen för nyproduktion. Förslaget om ombyggnation bidrar till att möta behoven hos stadens ökande andel äldre samt bidrar till effektiv lokalförsörjning genom att utveckla en av stadens befintliga fastigheter.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår mot denna bakgrund att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna inriktningen för Micasas och Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnds projekt avseende underhåll och anpassning av fastigheten Trehörningen 1 för vård- och omsorgsboende.

Reservationer m.m.

Stockholms stadshus AB

Särskilt uttalande av Christofer Fjellner m.fl. (alla M)

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.