

**Micasa Fastigheter i Stockholm AB**  
**Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning**Dnr 2025/543  
Dnr HÅ 2025/865**Bilaga 1 - investeringskalkyl sekretessbeläggs i  
enlighet med Offentlighets- och sekretesslagen  
Kapitel 19 § 1****Handläggare**Micasa Fastigheter i Stockholm AB  
Nathalie Ackema  
Telefon: 08-50836048**Till**

Styrelsen för Micasa Fastigheter

Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning  
Annika Jungklo  
Telefon: 08-50823463

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd

**Inriktningsbeslut avseende underhåll och  
ombyggnation av Trehörningen 1****Bolagets och förvaltningens förslag till beslut**Bolagsstyrelsen föreslår att koncernstyrelsen respektive  
kommunfullmäktige beslutar följande

1. Inriktningen för underhåll och anpassningar av fastigheten  
Trehörningen 1, med en investeringsutgift med förväntad  
prisutveckling inklusive moms enligt bilaga 1, godkänns.

Bolagsstyrelsen beslutar för egen del följande

1. Inriktningen för underhåll och anpassningar av fastigheten  
Trehörningen 1 med en investeringsutgift med förväntad  
prisutveckling inklusive moms enligt bilaga 1, godkänns.
2. Styrelsen ger VD i uppdrag att ta fram underlag gällande  
genomförandebeslut för underhåll och anpassning av  
fastigheten Trehörningen 1 avseende vård- och  
omsorgsboende, vid beställning från Hägersten-Älvsjö  
stadsdelsnämnd.

**Micasa Fastigheter**  
Nordkapsgatan 3, Kista  
Box 1298  
164 29 Kista  
Tfn: 08 508 360 00  
www.micasa.se**Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd**  
Avdelning för äldreomsorgTelefonvägen 13  
Box 490  
129 04 Hägersten  
08-508 22 000  
hagersten-alsvjo@stockholm.seHägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd föreslår att kommunstyrelsen  
beslutar följande:

1. Inriktningen för underhåll och anpassning av fastigheten  
Trehörningen 1, stadsdelen Hägersten-Älvsjö avseende  
vård- och omsorgsboende med en uppskattad tillkommande  
kostnad om 18,3 mnkr per år 2030 inklusive förväntad  
prisutveckling jämfört med årshyran 2025, vilket ger en  
årshyra år ett om 32,9 mnkr, godkänns.

2. Trekantens servicehus avvecklas i och med ny inriktning för Trehörningen 1.
3. Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnds ansökan hos kommunstyrelsen om stimulansbidrag om 0,5 mnkr vilket avser förprojektering gällande Trehörningen 1, godkänns.

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd beslutar för egen del:

1. Inriktningen för underhåll och anpassning av fastigheten Trehörningen 1 avseende vård- och omsorgsboende med en uppskattad tillkommande kostnad om 18,3 mnkr per år i 2030 inklusive förväntad prisutveckling jämfört med årshyra år 2025, vilket ger en årshyra år ett om 32,9 mnkr godkänns.
2. Trekantens servicehus avvecklas i och med ny inriktning för Trehörningen 1.
3. Kostnaden om 8 mnkr exklusive moms för aktuellt samt kommande skede där systemhandlingar tas fram, godkänns
4. Hägerstens-Älvsjö stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsen om stimulansbidrag om 0,5 mnkr vilket avser förprojektering gällande Trehörningen 1.

### **Sammanfattning**

Fastigheten Trehörningen 1 är belägen i Gröndal inom Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd och ägs av Micasa Fastigheter. Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning bedriver i dagsläget Trekantens servicehus med 100 lägenheter i lokalerna. Fastigheten har sedan byggåret 1986 inte genomgått någon större renovering utöver löpande underhåll. Micasa har genomfört en förstudie avseende fastighetens underhållsbehov och möjligheter till ombyggnation samt utvärderat olika ombyggnadsalternativ i samråd med förvaltningen. Utredningen visar att fastigheten är i behov av omfattande renovering som kräver en tomställning av servicehuset.

I brist på lämplig mark för nyproduktion i stadsdelen samtidigt som behovet av fler platser i vård- och omsorgsboende ökar, är bedömningen att underhåll och ombyggnation av fastigheten Trehörningen 1 är en nödvändig åtgärd. Detta för att säkerställa en långsiktig hållbar äldreomsorg, både ekonomiskt och verksamhetsmässigt. Micisas och förvaltningens förslag innebär en ny inriktning i fastigheten och servicehuset föreslås därmed att avvecklas. Förslaget innebär att fastigheten efter genomförd upprustning innehåller cirka 92 stycken lägenheter i vård- och omsorgsboende. Projektkostnaden inklusive moms framgår av investeringskalkylen enligt bilaga 3. I stadsdelsförvaltningens hyresoffert för lokalerna avseende vård- och omsorgsboendet redovisas grundhyran till 3 600 kr/kvm. Förvaltningens årshyra år

ett uppgår till 32,9 mnkr inklusive tomträttsavgäld. Nettohyreskostnaden kommer efter färdigställd renovering att bli högre för vård- och omsorgsboendet jämfört med idag.

Den preliminära tidsplanen visar på ett genomförande av projektet mellan år 2027–2030. Boende på Trekantens servicehus kommer att erbjudas förtur till andra servicehus eller vid behov andra boendeformer, enligt stadens tillämpningsanvisningar för köhanteringssystem inom särskilt boende för äldre.

Trekantens servicehus är en arbetsplats för cirka 40 stycken tillsvidareanställda medarbetare. Stadsdelsförvaltningen kommer att ha en nära samverkan med fackliga representanter, genomföra risk- och konsekvensanalyser.

## **Bakgrund**

Fastigheten Trehörningen 1 är belägen i Gröndal på Lövholmsvägen invid sjön Trekanten. Fastigheten uppfördes som servicehus av Svenska Bostäder år 1986 och förvärvades av Micasa år 2004. I fastigheten driver idag Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning Trekantens servicehus med 100 stycken lägenheter vilket utgör en stor del av fastighetens yta. En hemtjänstgrupp har idag lokal på ett av våningsplanen. I fastigheten driver förvaltningen gruppboenden Triangeln enligt SoL med tio stycken lägenheter.

Under åren har endast ytskiktsrenovering och löpande underhåll genomförts i fastigheten. Inventering och vattenskador indikerade att fastigheten är i behov av större underhåll. Utredningsbeslut för att starta en förstudie fattades av Micasas styrelse i oktober år 2024. Förstudien har omfattat en inventering av byggnadens installationer, byggdelar och möjligheter till ombyggnation för nytta till stadsdelsförvaltningens behov. Utredningen pekar på omfattande underhållsbehov.

I samband med den tilltänkta kommande ombyggnationen av fastigheten Fruängsgården 1 hus C, uppstår behov av evakueringsplatser för vård- och omsorgsboende. Beslut att omvandla Trehörningen 1 till vård- och omsorgsboende skapar förutsättningar att möta behovet av evakuering för Fruängsgården 1. Fastigheten är strategiskt viktig för bolaget och förvaltningen.

## **Behov**

Under de kommande åren förväntas befolkningsgruppen 80 år och äldre att mer än fördubblas, till cirka 88 000 personer år 2050. De allra äldsta, 90 år och äldre, beräknas att öka från cirka 7 500 personer år 2024 till omkring 19 700 personer till år 2050. Denna

utveckling bedöms öka efterfrågan av äldreomsorg och vård- och omsorgsboenden väsentligt under kommande decennier.

### Vård- och omsorgsboenden

Vård- och omsorgsboende är ett biståndsprövat särskilt boende enligt socialtjänstlagen. Vid utgången av år 2024 hade staden tillgång till omkring cirka 8 500 platser i vård- och omsorgsboende. Av dessa platser fanns cirka 3 400 inom kommunens bestånd, medan cirka 5 100 fanns i privata boenden inom stadens valfrihetssystem.

Balansen mellan tillgång och kommande behov av vård- och omsorgsboenden skiljer sig åt mellan stadens stadsdelsområden. Samtliga boenden utgör dock stadsgemensamma resurser där personer med beviljad insats har möjlighet att ställa sig i kö. Enligt Stadsövergripande äldreboendeplan 2026 med utblick mot 2050<sup>1</sup> behövs utöver redan planerad nybyggnation, vilket motsvarar cirka 1 000 platser inom både privat och kommunal regi, ett tillskott om cirka 150 platser inom vård- och omsorgsboende fram till år 2030 och 2 600 platser fram till år 2040. Därefter förväntas ytterligare platser behöva tillskapas.

### Servicehus

Servicehus är ett biståndsprövat särskilt boende enligt socialtjänstlagen och utgör en gemensam resurs för staden där personer med beviljad insats har möjlighet att ställa sig i kö. Under perioden år 2020–2024 har antalet personer med ett verkställt beslut om servicehus minskat, vilket speglar en generell trend där allt färre ansöker om servicehus och i stället efterfrågar andra alternativ, till exempel seniorbostäder. Inom Hägersten-Älvsjö stadsdelsområde finns tre servicehus: Fruängsgården, Trekanten och Älvsjö servicehus. Totalt rymmer stadsdelen 191 servicehuslägenheter, varav 100 stycken inom fastigheten Trehörningen 1, Trekantens servicehus. Enligt helårsprognosen för 2025 förväntas cirka 42 lägenheter stå tomma i stadsdelen.

Mot bakgrund av begränsad tillgång på mark för nyproduktion av vård- och omsorgsboenden har Micasa och stadsdelsförvaltningen utrett möjligheterna att, i samband med omfattande underhåll, avveckla servicehusverksamheten och omvandla Trehörningen 1 till ett vård- och omsorgsboende. Projektet bedöms möjliggöra tillskott på 92 vård- och omsorgsplatser.

Som alternativ har även en lösning där servicehuset behålls studerats. Utifrån utredningens resultat, stadens prognostiserade behov och ett långsiktigt fastighetsförvaltningsperspektiv har Micasa

---

<sup>1</sup> Stadsövergripande äldreboendeplan - ALD 2025/326 med beslut i äldrenämnden 2025-10-21

tillsammans med Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning enats om att gå vidare med förslaget att omvandla servicehuset till ett vård- och omsorgsboende.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter och Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning. Äldreförvaltningen har informerats om den planering som har inletts. Samråd med Stockholm Stadshus AB och stadsledningskontoret har skett. Facklig förvaltningsgrupp, Hägersten-Älvsjö sker 20 januari år 2026. Ärendet kommer behandlas av Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnds pensionärsråd 21 januari år 2026.

### **Ärendet**

#### **Projektet**

Utredningen påvisar att fastigheten Trehörningen 1 har ett stort underhållsbehov som omfattar en totalrenovering av byggnadens samtliga tekniska installationer såsom vatten- och ventilations-system, el, brandskydd, konstruktion, materialhantering och arkitektur. Fönster, balkonger och tak behöver ersättas och renoveras. Verksamhetsytorna kommer att renoveras och anpassas utefter aktuella behov i tät dialog med stadsdelsförvaltningen.

Befintlig restauranglokal på bottenplan ska renoveras för att uppfylla lagkrav för ett storkök. Ytan för restaurangen planeras efter ombyggnation tillfalla stadsdelsförvaltningens förhyrning i form av ett storkök. Att bedriva ett storkök i fastigheten är av vikt för en högre kapacitet än dagens behov i form av måltidsservice för förvaltningens boende. I samma takt med att antalet äldre ökar och fler vård- och omsorgsboenden efterfrågas, kommer också behovet av måltidsservice att växa. Genom att dimensionera behovet av restauranger för framtida behov i stadsdelen, tillskapas långsiktiga förutsättningar för en hållbar verksamhet och resurseffektiv hantering av måltidsservice.

Enligt skisser av ombyggnadsalternativet skulle vård- och omsorgsboendet kunna innehålla cirka 92 lägenheter fördelat på fem våningsplan. Även administrativa ytor kan inrymmas på våningsplanen. I den vidare projekteringen kommer effektivisering av behov av verksamhetsyta på bottenvåningen ses över. Ombyggnadsskisser av preliminär planlösning, se bilaga 2.



Micasa bedömer att hela servicehuset behöver tomställas inför byggstart då arbetet kommer att ha betydande påverkan på både boende och verksamhet i form av driftstörningar och buller.

Syftet med projektet är att Trehörningen 1, efter genomförd renovering kan utvecklas till en tillgång för stadens bestånd av vård- och omsorgsboenden för att möta den framtida befolkningsutvecklingen. Målet med projektet är att utveckla en för staden strategiskt viktig fastighet då förslaget omfattar att de nuvarande lokalerna för servicehuset lämpar sig bra för ombyggnation till vård- och omsorgsboende. Underhållsåtgärderna kommer att ge bolaget en under många år nästintill underhållsfri fastighet med en förbättrad energiprestanda och ett bättre inomhusklimat.

I nästa skede, planeringsskedet, kommer ett antal detaljer inom projektet utredas vidare så som planlösning, standard och utrustning.

### Ekonomi

En investeringskalkyl har tagits fram utifrån en beräknad projektkostnad inklusive moms, se bilaga 1. Samtliga summor som beskrivs i detta avsnitt redovisas i 2030 års bedömda penningvärde om inte annat nämns. Den beräknade projektkostnaden avser den totala kostnaden för hela projektet och innefattar hela entreprenadssumman samt byggherrekostnader som index, projektledning och budgetreserv. Utifrån projektkostnaden och marknadsvärde efter färdigställandet framgår ett positivt resultat

utan behov av nedskrivningar för fastigheten. Det som inte ingår i projektkostnaden är kostnader och intäktsbortfall kopplat till stadsdelsnämndens verksamheter.

En hyresoffert har överlämnats till stadsdelsförvaltningen med en hyra för lokalerna avseende vård- och omsorgsboendet efter anpassningar, se bilaga 3 samt tabellen nedan. Hyresofferten grundar sig på en uppskattad bostadshyra som ska förhandlas med Hyresgästföreningen inför att projektet färdigställs. I offerten uppgår grundhyran för bostäder och verksamhetsyta inom vård- och omsorgsboendet till 2 600 kr/kvm. Utöver grundhyran tillkommer ett hyrestillägg om 1 000 kr/kvm för verksamhetsytorna då vård- och omsorgsboendet inte helt täcker investeringsutgiften för verksamheten. Hyreskostnaden inklusive hyrestillägg för bostäder och verksamhetsyta uppskattas till 3 600 kr/kvm. Hyresnivån enligt uträkning med kalkylberäkningsprocent är 3 400 kr/kvm med en beräkning på 2%.

**Trehörningen 1 - Ombyggnad VOB**

2025-11-04

2025 "före ombyggnad" vs. 2030 "efter ombyggnad"	År	
	2025 Servicehus	2030 VOB
Bruttoarea (BTA)	15 008	15 008
Antal lägenheter	100	92
Area lägenheter (kvm BOA)	5 195	3 029
AREA verksamhetsytor samverkan (kvm LOA)	3 021	5 934
AREA Lokaler (kvm LOA)	2 975	2 975
AREA totalt (kvm)	11 191	11 938

**Hyror år 1**

Hyra boende, mnkr	10,0	9,5
<i>kr per kvm BOA</i>	1 924	3 130
Verksamhetshyra, mnkr	3,2	13,2
<i>kr per kvm LOA</i>	1 056	2 226
S:a hyra boende + verksamhetshyra, mnkr	13,2	22,7
<i>kr per kvm BOA-LOA</i>	1 605	2 531
Hyrestillägg, mnkr	0,3	9,0
<i>kr per kvm BOA-LOA</i>	31	1 004
Hyreskostnad totalt, mnkr *	13,4	31,7
<i>kr per kvm BOA-LOA</i>	1 637	3 536
Verksamhetshyra + Hyrestillägg, mnkr	3,4	22,2
Tomträtt, mnkr	0,5	1,2
Avdrag omsorgsmoms, mnkr	-0,4	-2,8
Nettohyreskostnad, mnkr**	3,5	20,6
<i>kr per lägenhet och dygn</i>	95	614

\* exklusive tomträtt

\*\* Nettohyreskostnad = Verksamhetshyra+Hyrestillägg + Tomträtt - omsorgsmoms

Tabellen redovisar preliminära hyreskostnader för Hägersten-Älvsjö

stadsdelsförvaltning år 2025 jämfört med år 2030 då ombyggnationen förväntas vara klar. Nettohyreskostnaden för stadsdelsförvaltningen kommer under en lång tid framöver att bli högre efter färdigställd renovering. Nettohyreskostnaden består av hyreskostnader för gemensamhetsytor och lägenheter med avdrag från hyresintäkter från de boende.

Utöver de nya hyreskostnaderna tillkommer även andra kostnader för stadsdelsförvaltningen med anledning av renoveringen. Kostnaderna består av projektledare, flytt av boende och inventarier, magasinering av inventarier samt tomgångshyra för tomma boendeplatser under avvecklings- och inflyttningsfaserna. Tidsplaneringen är preliminär då utflytt kan ske snabbare än planerat, vilket medför svårighet i att bedöma en exakt kostnad. En mer specificerad kostnad kommer att tas fram och presenteras i samband genomförandeärendet.

Under tiden för renovering kommer förvaltningen att ha kostnader för tomgångshyra inom servicehuset. Hyran för Trekantens servicehus kommer att vara rabatterad i enlighet med samverkansavtalet under evakueringstiden. Kostnader för evakuering kommer att tas fram och redovisas inför genomförandebeslut. Kostnader för tomgångshyror i stadsdelens servicehus har under de senaste åren ökat kontinuerligt. Helårsprognosen för stadsdelen år 2025 är totalt 43 stycken lediga lägenheter och en helårskostnad beräknad till 3 600 tkr.

I nästa skede kommer Micasa att utreda ett antal detaljer inom projektet vilket kommer klargöra osäkerhetsfaktorer såsom planlösning, standard och utrustning. I och med detta kommer kalkylen att revideras och bli mer precis inför genomförandebeslut.

Under byggtiden finns det ingen hyra som kan täcka Micasas finansieringskostnader varför räntekostnaden under byggtid fram till färdigställande räknas in 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 uppgår förgäveskostnader på cirka 11 mnkr enligt dagens penningvärde.

### Hållbarhet

Inom ramen för förstudien har en miljöinventering genomförts vilket inkluderar en återbruksinventering inför renoveringen. Utredning visar att miljö- och hälsoaspekter måste ges hög prioritet i projektet för att säkerställa en hållbar ombyggnation. En miljöplan kommer upprättats där bolagets kravställningar, stadens krav samt projektets egna hållbarhetsmål integreras. Målet är att projektet vid



färdigställande ska ha en förbättrad energiprestanda med minst 30 procent jämfört mot föregående års referensvärde.

### Tidplan och beslut

Den preliminära tidplanen visar att efter inriktningsbeslut i kommunfullmäktige, som planeras till våren 2026, kan framtagandet av systemhandlingar påbörjas. Dessa ligger till grund för förslag till genomförandebeslut som planeras att tas upp i kommunfullmäktige under hösten 2027. Därefter kan projektet fortgå med start av ett genomförande till våren år 2028 och fram till år 2030 då preliminär inflyttning planeras.

Tidsplan Trehörningen 1

	2026	2027	2028	2029	2030
Inriktningsbeslut SDN/Styrelse	Januari				
Inriktningsbeslut KF	Maj/Juni				
Beställning systemhandlingar	Juni				
Planeraskede	Juni	Juni			
Genomförandebeslut KF		Ev. Oktober			
Genomförandebeställning		November			
Upphandling		November	Januari		
Produktion			Mars	December	
Preliminär inflyttning					Januari
Slutredovisning					Juni

Tomställning av huset beräknas behöva ske från och med första kvartalet av år 2028. Tidplanen i detta skede är preliminär och utgår ifrån att byggnaden är tomställd i sin helhet inför projektets genomförande. Genomförandehandelen kommer liksom detta ärende att samskrivas och presenteras för Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd respektive Micasas bolagsstyrelse samtidigt.

### Evakuering

De boende på Trekantens servicehus kommer att erbjudas förtur till andra servicehus eller vid behov andra boendeformer, enligt stadens tillämpningsanvisningar för köhanteringssystem inom särskilt boende för äldre. Cirka hälften av de personer som idag bor i servicehuset bedöms i nuläget ha behov av en plats på vård- och omsorgsboende eller profilboende. För brukarna med insatser inom socialpsykiatri ansvarar stadsdelsförvaltningen för att erbjuda alternativa boendelösningar. Förvaltningen arbetar för att ta fram ett alternativ som väl tillgodoser brukarnas behov. Ett arbete pågår för att under ombyggnationen i närområdet hitta en ersättningslokal till hemtjänsten.

### Konsekvenser för medarbetare

Trehörningen 1 är sammantaget en arbetsplats för cirka 85 stycken tillsvidareanställda medarbetare fördelade på sju olika yrkeskategorier. Trekantens servicehus är en arbetsplats för cirka 40 stycken tillsvidareanställda medarbetare. Triangelns gruppboende har

fem stycken tillsvidareanställda medarbetare och hemtjänsten har cirka 40 stycken tillsvidare anställda medarbetare. Den renovering som fastigheten står inför medför ett omställningsarbete som innebär att alla medarbetare påverkas, om än i olika hög omfattning. Den personal som idag arbetar inom verksamheten för socialpsykiatri kommer följa med till det nya boendet, vilket är en permanent lösning. Under processens gång kommer stadsdelsförvaltningen att ha en nära samverkan med fackliga representanter samt genomföra risk- och konsekvensanalyser.

Kompetensförsörjning inom äldreomsorgen är en stor utmaning och utifrån det kommer all befintlig personal erbjudas placeringar på andra enheter inom avdelningen för äldreomsorg. Vid behov av nyrekrytering ska de som idag har en deltidsanställning fortsatt erbjudas heltid för att minska behovet av timavlönad personal. Omplaceringar kommer att genomföras utifrån verksamhetens behov, personalens anställning och arbetsmiljö samt trygghet för omsorgstagarna.

Avdelningen har även inom en tioårsperiod ett större antal pensionsavgångar. Ansvarig chef kommer i samverkan med fackliga parter att föra en dialog med berörda medarbetare genom hela förändringsarbetet för att säkerställa transparens och tydlighet vad gäller placering på andra enheter så att medarbetarna upplever en trygghet i det arbetet.

### Risker

I utredningsskedet har Micasa undersökt möjligheterna till förändrat användningsområde. Detta medför att kalkyl och tidplan bygger på antaganden och är en risk i projektet. Dessa ska utredas mer detaljerat under planeraskedet vilket kan påverka ekonomi, tidplan och utformning av ytor. Tillkommande krav såsom separata leveransintag, hygienkrav och arbetsmiljökrav kommer att behöva utredas närmare under planeraskedet. För att hantera riskerna finns en budgetreserv om 15 procent inräknad i projektkostnaden.

Det finns ekonomiska risker för Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning då de tillkommande kostnaderna under renoveringen samt den nya hyran för vård- och omsorgsboendet efter färdigställandet är preliminära och beroende av den slutliga projektkostnaden. Förvaltningen beräknar inrymme ökade hyresnivåer i befintlig budget.

### Kommunikation

En planerad, tydlig och kontinuerlig kommunikation med berörda intressenter är viktig för genomförandet av projektet och kommer att bidra till ökad förståelse och trygghet under projektets gång. Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning har utifrån detta påbörjat framtagandet av en kommunikationsplan. Planen innefattar möjliga frågeställningar som kan uppkomma samt hur och vem som ska besvara dessa.

Micasa tar fram en kommunikationsplan kopplat till byggprojektet och entreprenören, vilket blir aktuellt närmare byggstart. Ett samarbete gällande kommunikation sker löpande mellan stadsdelsförvaltningen och Micasa för tydlig och enig information till berörda hyresgäster.

### Jämställdhetsanalys

I processens alla delar ska ett jämställdhet perspektiv beaktas, i syfte att upprätthålla en god arbetsmiljö och god kvalitet inom vård och omsorg.

### Äldreperspektiv

Stockholms stads program för en åldersvänlig stad betonar vikten av att äldre ska ha tillgång till trygga, tillgängliga och socialt främjande boendemiljöer som stödjer ett självständigt liv. Utifrån ett äldreperspektiv är det centralt att säkerställa att underhåll och ombyggnation sker med stor hänsyn till de äldre som berörs. Det innebär att individuellt stöd, god information och delaktighet i processen är avgörande för att minska oro och främja trygghet.

### Synpunkter och förslag

Micasas bedömning är att fastigheten Trehörningen 1 uppnått sin tekniska livslängd. Det finns behov av genomförande av underhåll för att bidra till en långsiktig och hållbar förvaltning av fastigheten och samtidigt utveckla en för staden strategiskt viktig fastighet. Underhållsåtgärderna kommer att ge bolaget en fastighet med en förbättrad energiprestanda och ett bättre inomhusklimat. Detta medför en förvaltnings- och kostnadseffektiv fastighet för bolaget.

Inom Hägersten-Älvsjö finns i enlighet med stadens äldreboendeplan från år 2026 behov av flertalet nya vård- och omsorgsboenden de kommande årtionden. Utifrån resultatet av utredningen samt mot bakgrund av stadens ökade behov av vård- och omsorgsboende i kombination med svårighet att hitta mark för nyproduktion så är förslaget att lyfta alternativet ombyggnad till vård- och omsorgsboende för beslut. Ombyggnationen bidrar till att möta behoven hos stadsdelens och stadens ökande andel äldre samt bidrar till effektiv lokalförsörjning genom att utveckla bolagets befintliga fastighet.

Den omfattande ombyggnationen medför stora investeringar. Förutom den investeringsdel som krävs tillkommer även kostnader för Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning för tomställning och övriga evakueringskostnader. Stadsdelsförvaltningen kommer efter färdigställandet att få en högre hyra för vård- och omsorgsboendet jämfört med idag.

Tomgångshyror under tiden för ombyggnation samt den ökade hyresnivån vid inflytt medför konsekvenser för stadsdelsförvaltningen. De ökade kostnaderna riskerar att medföra skärpta ekonomiska prioriteringar för förvaltningen, även om det i dagsläget beräknas rymmas inom budget. I och med ombyggnationen från servicehus till vård- och omsorgsboende beräknar förvaltningen med en högre beläggningsgrad. Detta medför lägre tomgångshyror om ca 2,5 mnkr per år, vilket reducerar kostnadsökning för förvaltningen.

Mot bakgrund av detta kommer Micasa och Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning lägga stor vikt vid att hålla kostnaderna så låga som möjligt genom att göra ekonomiska val. Inriktningen är samtidigt att säkerställa en god standard och kvalitet då målet är att slutprodukten är rätt anpassad för verksamheten samt håller rätt kvalitet för att minska behov av framtida underhåll.

Med hänsyn tagen till kostnaderna, är Micasa och Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltnings sammantagna bedömning, att det är av stor vikt att säkerställa tillgången till moderna och funktionella vård- och omsorgsboenden med staden som huvudman för att möta behoven hos stadens ökande andel äldre.

Stadsdelsförvaltningen bedömer således att en förändrad inriktning och nedläggning av servicehuset är en nödvändig åtgärd och i linje med utpekade behov i stadens boendeplan. Förslaget innebär en ny inriktning för fastigheten Trehörningen 1 och servicehuset föreslås därmed avvecklas. Staden får istället ett utökat antal lägenheter i vård- och omsorgsboende. Genom upprustningen uppfylls dagens krav för både en god arbetsmiljö för personalen och en trivsam boendemiljö för de äldre och bidrar till att säkra tillgången till moderna och funktionella vård- och omsorgsboenden med staden som huvudman.

Bolagsstyrelsen föreslår att koncernstyrelsen respektive kommunfullmäktige beslutar följande

1. Inriktningen för underhåll och anpassningar av fastigheten Trehörningen 1, med en investeringsutgift med förväntad prisutveckling inklusive moms enligt bilaga 1, godkänns.

Bolagsstyrelsen beslutar för egen del följande

1. Inriktningen för underhåll och anpassningar av fastigheten Trehörningen 1 med en investeringsutgift med förväntad prisutveckling inklusive moms enligt bilaga 1, godkänns.
2. Styrelsen ger VD i uppdrag att ta fram underlag gällande genomförandebeslut för underhåll och anpassning av Trehörningen 1 avseende vård- och omsorgsboende, vid beställning från Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd.

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande:

1. Inriktningen för underhåll och anpassning av fastigheten Trehörningen 1, stadsdelen Hägersten-Älvsjö avseende vård- och omsorgsboende med en uppskattad tillkommande kostnad om 18,3 mnkr per år i 2030 års penningvärde jämfört med årshyra 2025, vilket ger en uppskattad årshyra år ett om 32,9 mnkr godkänns.
2. Trekantens servicehus avvecklas i och med ny inriktning för Trehörningen 1.
3. Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnds ansökan hos kommunstyrelsen om stimulansbidrag om 0,5 mnkr vilket avser förprojektering gällande Trehörningen 1, godkänns.

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd beslutar för egen del:

1. Inriktningen för underhåll och anpassning av fastigheten Trehörningen 1 avseende vård- och omsorgsboende med en uppskattad tillkommande kostnad om 18,3 mnkr per år i 2030 års penningvärde jämfört med årshyra 2025, vilket ger en uppskattad årshyra år ett om 32,9 mnkr godkänns.
2. Trekantens servicehus avvecklas i och med ny inriktning för Trehörningen 1.
3. Kostnaden om 8 mnkr exklusive moms för aktuellt samt kommande skede där systemhandlingar tas fram, godkänns
4. Hägerstens-Älvsjö stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsen om stimulansbidrag om 0,5 mnkr vilket avser förprojektering gällande Trehörningen 1.

Katarina Wåhlin Alm  
VD  
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Lee Orbersson  
Stadsdelsdirektör  
Hägersten-Älvsjö  
stadsdelsförvaltning

**Bilagor**

1. **Sekretess** - Investeringskalkyl
2. Ritningar
- 3A. Hyresoffert – Internränta
- 3B. Hyresoffert – Kalkylberäkningsprocent

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>