

Inriktningsbeslut för Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s underhåll och ombyggnation av del av fastigheten Fruängsgården 1 och Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnds inhyrning av fastigheten samt avveckling av Fruängsgårdens servicehus

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s underhåll och ombyggnation av del av fastigheten Fruängsgården 1 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. Inriktningen för Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnds förslag om anpassning av del av fastigheten Fruängsgården 1, avseende vård- och omsorgsboende med en uppskattad tillkommande årshyra år ett om cirka 15,3 miljoner kronor, vilket ger en uppskattad total årshyra år ett om cirka 31,8 miljoner kronor, godkänns.
2. Fruängsgårdens servicehus avvecklas i och med ny inriktning för del av Fruängsgården 1.
3. Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnds ansökan om stimulansbidrag om 0,5 miljoner kronor avseende förprojektering av Fruängsgården 1, godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Torun Boucher

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Fruängsgården 1 är belägen inom Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämndsområde och ägs av Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa Fastigheter). Detta ärende avser hus C, där stadsdelsnämnden idag bedriver både vård- och omsorgsboende samt servicehusverksamhet. Byggnaden är i behov av omfattande renovering och tekniska åtgärder som bedöms kräva tomställning.

Mot bakgrund av stadens ökande behov av vård- och omsorgsboendeplatser och minskad efterfrågan på servicehus föreslår Micasa Fastigheter och Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd att servicehusverksamheten avvecklas och att hus C byggs om till ett sammanhållet vård- och omsorgsboende med totalt 97 lägenheter. Den preliminära tidsplanen visar på en byggstart under början av 2030 och ett färdigställande år 2031. Projektet redovisar ett positivt resultat utan behov av nedskrivningar för fastigheten.

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 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 denna del, hus C, av fastigheten Fruängsgården 1 nu föreslås byggas om till ett sammanhållet vård- och omsorgsboende. De utredningar som genomförts påvisar att hus C har ett stort renoveringsbehov som omfattar en totalrenovering av byggnadens samtliga tekniska installationer, vatten- och ventilationssystem, el, brandskydd, konstruktion, materialhantering och arkitektur. Fönster och tak planeras även att renoveras. Färdigställande av projektet innebär att stadsdelsnämnden får tillgång till moderna och anpassade lokaler för vård- och omsorgsboende.

Under genomförandet kommer befintlig verksamhet i hus C evakueras, vilket påverkar både boende och personal. Inriktningen är att dessa personer samt de boende på Axgårdens vård- och omsorgsboende kommer att evakueras till det ombyggda

vård- och omsorgsboendet inom fastigheten Trehörningen 1. Därför är det viktigt att kommunfullmäktige också fattar de beslut som krävs gällande Trehörningen 1.

Inför kommande genomförandebeslut uppmanar vi Micasa Fastigheter att säkerställa att samtliga risker är utredda och hanterade, och att det finns ett tillräckligt riskpåslag och en planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut.

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 2026/256–2.1
2. Protokollsutdrag Micasa Fastigheter, dnr KS 2026/256–2.2
3. Protokollsutdrag Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd, dnr KS 2026/256–2.3
4. Investeringskalkyl för Fruängsgården 1 (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3), dnr KS 2026/256–2.4

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 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.

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 Fastigheter har inkommit med ett inriktningsförslag avseende underhåll och ombyggnation av hus C inom fastigheten Fruängsgården 1 i Fruängen. Byggnaden uppfördes 1984 och har sedan dess inte genomgått någon större renovering av tekniska system. En utredning visar på behov av tekniska åtgärder och modernisering. Mot bakgrund av en sjunkande efterfrågan på servicehuslägenheter samt stadens växande behov av vård- och omsorgsplatser föreslår nämnden och bolaget att servicehuset avvecklas och byggnaden byggs om till vård- och omsorgsboende. Projektet bedöms möjliggöra ett tillskott på 48 vård- och omsorgsboendeplatser.

Inom Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämndsområde finns tre servicehus: Fruängsgården, Trekanten och Älvsjö servicehus. Totalt rymmer de 191 servicehuslägenheter, varav 41 på Fruängsgården. Enligt nämnden stod sammanlagt 40 lägenheter tomma i stadsdelen under 2025.

Ett utredningsbeslut för att starta en förstudie togs i Micasa Fastigheters styrelse i oktober år 2024.

Projektet är att definiera som ett stort projekt (större än 300 miljoner kronor) enligt Stockholms Stadshus AB och kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

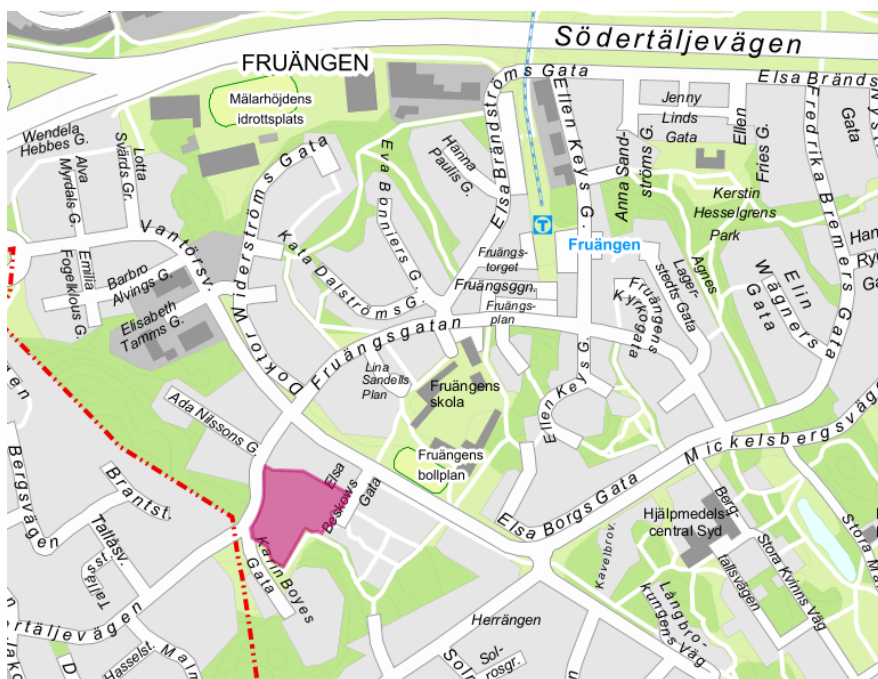


Bild 1. Placering av fastigheten Fruängsgården 1.

Fastigheten Fruängsgården 1 är belägen i närheten av Fruängens centrum inom Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämndsområde. Fastigheten består av tre sammankopplade huskroppar. Hus A totalrenoverades och byggdes om från

servicehus till seniorbostäder 2024, hus B totalrenoverades 2005 och består av ett vård- och omsorgsboende med 112 lägenheter som hyrs av stadsdelsnämnden.

Detta ärende avser hus C där Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd idag driver både Axcgårdens vård- och omsorgsboende med 49 boendeplatser och Fruängsgårdens servicehus med 41 lägenheter.

Den föreslagna inriktningen innebär totalrenovering och ombyggnation av hus C till ett sammanhållet vård- och omsorgsboende.

Alternativ

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

Projektet

Utredningen påvisar att hus C har ett stort renoveringsbehov som omfattar en totalrenovering av byggnadens samtliga tekniska installationer, vatten- och ventilationssystem, el, brandskydd, konstruktion, materialhantering och arkitektur. Fönster och tak planeras även att renoveras.

Ombyggnationen innebär att Axcgårdens vård- och omsorgsboende utökas med 48 stycken bostäder. Det finns möjlighet till två avdelningar med vardera åtta lägenheter per våningsplan i hus C. I projektet ingår även renovering av ett tillagningskök på bottenvåningen för att uppfylla myndighetskrav. Totalt sett kommer vård- och omsorgsboendet, efter genomförd ombyggnation, att ha 97 stycken lägenheter samt tillhörande gemensamma utrymmen och personalytor. Samtidigt avvecklas 41 stycken servicehuslägenheter.

Under genomförandet innebär projektet att befintlig verksamhet i hus C behöver evakueras, vilket påverkar både boende och personal. Färdigställande av projektet innebär att stadsdelsnämnden får tillgång till moderna och anpassade lokaler för vård- och omsorgsboende.

Ekonomi

En investeringskalkyl har tagits fram av Micasa Fastigheter där projektet redovisar en investeringsutgift inklusive förväntad prisutveckling till 2031, enligt bilaga 4 (SEKRETESS). Riksbankens inflationsmål + 1 % -enheter används som index för prisutveckling fram till färdigställande, totalt 3 %.

Den uppskattade årshyran för stadsdelsnämnden uppgår till cirka 31,8 miljoner kronor år ett eller cirka 3 700 kr/kvm. Det motsvarar en ökning om cirka 15,3 miljoner kronor jämfört med nuvarande hyresnivå. Årshyran beräknad utifrån en kalkylberäkningsprocent om 2% uppskattas till 30,7 miljoner kronor år ett.

Hyresofferten grundar sig på en uppskattad bostadshyra som ska förhandlas med Hyresgästföreningen inför att projektet färdigställs. Då grundhyran för verksamhetsytorna inte täcker bolagets hela investeringsutgift inkluderar årshyran ett hyrestillägg för verksamhetsytorna. Hyrestillägget uppgår till 93 mnkr fördelat över en avbetalningstid om 30 år.

Enligt nämndens och bolagets ärende har bolagets finansieringskostnad fram till färdigställande (räntekostnader under byggtid) inkluderats i stadsdelsnämndens tillkommande hyra.

För boendets 97 lägenheter, som vardera omfattar cirka 35 kvm med en uppskattad hyra på omkring 8 500 kronor per månad, innebär detta att stadsdelsnämndens nettohyreskostnad uppgår till 537 kronor per lägenhet och dygn vid full beläggning.

Under byggtiden beräknas stadsdelsnämnden få tillkommande kostnader för tomgångshyra, evakuering och övriga omställningskostnader.

I och med ombyggnationen förväntas tomgångshyran för icke utnyttjade servicehuslägenheter försvinna och reducera effekten av hyreshöjningen. Förvaltningen beräknar att inrymma den ökade hyresnivån inom befintlig budgetram.

Om det beslutas att inte gå vidare med projektet efter framtagande av systemhandlingar uppgår förgäveskostnader till cirka 17 miljoner kronor.

Preliminär tidplan och beslut

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Inriktningsbeslut SDN/styrelse	Jan					
Inriktningsbeslut KF	Juni					
Upphandling		Aug-Nov				
Planeraskede		Dec		Maj		
Genomförandebeslut KF				April		
Beställning				Dec		
Evakuering					Jan	
Produktion					Jan	
Inflyttning						Aug

Tabell 1: preliminär tidplan

Evakuering

Genomförandet av projektet förutsätter evakuering av befintlig verksamhet i hus C. Tidplanen i detta skede är preliminär och utgår från att byggnaden är tomställd i sin helhet inför projektets genomförande. De boende på Fruängsgårdens servicehus kommer att erbjudas förtur till andra servicehus eller andra boendeformer. Flera personer som idag bor i servicehuset bedöms enligt stadsdelsnämnden i nuläget vara i behov av en plats på vård- och omsorgsboende. Inriktningen är att dessa personer

samt de boende på Axcgårdens vård- och omsorgsboende kommer att evakueras till det ombyggda vård- och omsorgsboendet inom fastigheten Trehörningen 1. Detta under förutsättning att erforderliga beslut fattas angående utveckling och ny inriktning för fastigheten Trehörningen 1 (dnr KS 2026/255).

Risker

De huvudsakliga riskerna avser osäkerhet i kalkyl och tidplan, samt framtida hyresnivåer. Riskerna hanteras genom en budgetreserv om 15 procent. Fram till genomförandeärendet kommer bolaget arbeta fram en risklista med identifierade projektrisker.

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 ombyggnation av del av fastigheten Fruängsgården 1 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 ombyggnation av del av fastigheten Fruängsgården 1 med en investeringsutgift inklusive förväntad prisutveckling enligt bilaga 4 till tjänsteutlåtande, (SEKRETESS) godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande angavs 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 16 april 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att projektet är i linje med kommunfullmäktiges budget, i vilken stadens växande andel äldre och utbyggnadsbehovet av vård- och omsorgsplatser framhålls som ett prioriterat område. Projektet innebär en betydande investering, men bedöms som ett viktigt bidrag för att säkerställa tillgången till ändamålsenliga vård- och omsorgsboenden i staden.

Hyresnivån bedöms hög, men enligt stadsdelsnämnden som möjlig att bära inom nämndens budgetram, särskilt med beaktande av minskade tomgångskostnader för servicehuset och ökad belägningsgrad. Det är viktigt att i kommande skeden fortsatt

pröva utformning, standard, kostnadsnivåer samt kostnadsfördelning mellan bolaget och nämnden för att säkerställa långsiktig ekonomisk balans.

Tillkommande kostnader för stadsdelsnämnden, så som tomgångshyra, evakuering och övriga omställningskostnader ska redovisas i samband med genomförandebeslut. Det är vidare av stor vikt att evakueringsfrågorna hanteras med särskild omsorg med fokus på trygghet och kontinuitet för boende och personal samt att riskhantering och kostnadsuppföljning sker strukturerat i kommande skeden.

Inför kommande genomförandebeslut vill koncernledningen och stadsledningskontoret att bolaget säkerställer att samtliga risker är utredda och hanterade, och att det finns ett tillräckligt riskpåslag och en planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår mot denna bakgrund att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna inriktningen för Micasa Fastigheters och Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnds projekt avseende underhåll och ombyggnation av del av fastigheten Fruängsgården 1.

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 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.