

Micasa Fastigheter i Stockholm AB
Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltningDnr MIC 2025/276
Dnr HÄ 2025/864**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 del av fastigheten
Fruängsgården 1****Bolagets och förvaltningens förslag till beslut**Bolagsstyrelsen föreslår att koncernstyrelsen respektive
kommunfullmäktige beslutar följande

1. Inriktningen för underhåll och anpassningar av del av fastigheten Fruängsgården 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 del av fastigheten Fruängsgården 1 med en investeringsutgift med förväntad prisutveckling inklusive moms enligt bilaga 1, godkänns.
2. Styrelsen ger VD i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut för underhåll och anpassning av del av fastigheten Fruängsgården 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-alsvsjo@stockholm.seHägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd föreslår att kommunstyrelsen
beslutar följande:

1. Inriktningen för underhåll och anpassning av del av fastigheten Fruängsgården 1, stadsdelen Hägersten-Älvsjö

avseende vård- och omsorgsboende med en uppskattad tillkommande kostnad om 15,3 mnkr per år jämfört med årshyra 2025, vilket ger en uppskattad årshyra år ett om 31,8 mnkr godkänns.

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

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd beslutar för egen del:

1. Inriktningen för underhåll och anpassning av del av fastigheten Fruängsgården 1 avseende vård- och omsorgsboende med en uppskattad tillkommande kostnad om 15,3 mnkr per år jämfört med årshyra 2025, vilket ger en uppskattad årshyra år ett om 31,8 mnkr godkänns.
2. Fruängsgården servicehus avvecklas i och med ny inriktning för del av Fruängsgården 1.
3. Kostnaden om 15 mnkr exklusive moms för aktuellt samt kommande skede där systemhandlingar samt utökade arbeten av ytterligare projektering tas fram, godkänns
4. Hägerstens-Älvsjö stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsen om stimulansbidrag om 0,5 mnkr vilket avser förprojektering gällande Fruängsgården 1.

Sammanfattning

Fastigheten Fruängsgården 1 är belägen inom Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd och ägs av Micasa Fastigheter. Fastigheten består av tre huskroppar benämnda hus A, B och C. Detta ärende gäller hus C där stadsdelsnämnden förhyr samtliga ytor och driver Axgårdens vård- och omsorgsboende samt Fruängsgårdens servicehus. Hus C har, förutom löpande underhåll, inte genomgått någon större renovering sedan det byggdes år 1984. Micasa har genomfört en förstudie avseende fastighetens underhållsbehov och möjligheter till ombyggnation. Förstudien visar att hus C är i behov av omfattande renoveringar som kräver en tomställning av huset.

I brist att finna mark för nyproduktion i stadsdelen samtidigt som behovet av fler platser i vård- och omsorgsboende ökar, är bedömningen att underhåll och ombyggnation av fastigheten Fruängsgården 1 hus C är en nödvändig åtgärd för att säkerställa en långsiktig hållbar äldreomsorg, både ekonomiskt och verksamhetsmässigt. Micasas och förvaltningens förslag innebär en ny inriktning i fastigheten och servicehuset föreslås därmed att avvecklas. Förslaget är att hus C efter genomförd upprustning

innehåller 97 stycken lägenheter i vård- och omsorgsboende och tillagningskök vilket är en utökning med 48 stycken lägenheter. Efter ombyggnation kommer förvaltningens årshyra år ett att uppgå till uppskattningsvis 31,8 mnkr inklusive tomträttsavgäld. Vilket innebär en tillkommande kostnad om 15,3 mnkr jämfört med idag.

Den preliminära tidsplanen visar på ett genomförande av projektet mellan år 2029–2031 beroende av evakueringsmöjligheter inom stadsdelens bestånd. Boende på Fruängsgårdens servicehus kommer erbjudas förtur till andra servicehus eller andra boendeformer. Inriktningen är att de boende på Axgårdens kommer att evakueras till nya lokaler inom Trehörningen 1 under förutsättning att erforderliga beslut fattas angående fastighetens inriktning.

Fruängsgårdens servicehus och Axgårdens är en arbetsplats för cirka 65 stycken tillsvidareanställda medarbetare. Stadsdelsförvaltningen kommer att ha en nära samverkan med fackliga representanter, genomföra risk- och konsekvensanalyser samt säkerställa att lagar och avtal efterlevs.

Bakgrund

Fastigheten Fruängsgården 1 är belägen i Fruängen i närheten av Fruängens tunnelbanestation inom Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämndsområde. Fastigheten består av tre stycken sammankopplade byggnader. Hus A uppfördes år 1959, hus B år 1967 och hus C år 1984 av Stockholms hem och ägs sedan 1999 av Micasa Fastigheter. Hus A totalrenoverades och byggdes om från servicehus till 81 seniorbostäder med inflytt år 2024.

Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning förhär i sin helhet hus B och hus C. Hus B består av ett befintligt vård- och omsorgsboende med 112 stycken boendeplatser i stadsdelsförvaltningens regi. I dagsläget finns det 16 stycken tomställda lägenheter i hus B. Detta ärende avser hus C där stadsdelsnämnden driver Axgårdens vård- och omsorgsboende med 49 stycken boendeplatser och Fruängsgårdens servicehus med 41 stycken lägenheter. Det finns även ytor för tillagningskök och restaurang inom förhyrningen.

Hus C genomgick en ombyggnation av Axgårdens vård- och omsorgsboende år 2005 med löpande underhåll och anpassningar. Hus C har inte genomgått stambyte eller utbyte av tekniska installationer sedan det uppfördes 1984. Ett utredningsbeslut för att starta en förstudie togs i Micasa styrelse i oktober år 2024. Förstudien har omfattat en inventering av byggnadens installationer, byggdelar och möjligheter till ombyggnation för nytta till stadsdelsförvaltningens förhyrning. Utredningen pekar på omfattande underhållsbehov.

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 2050¹ 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

Även 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 41 på Fruängsgården. 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 Fruängsgården hus

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

C i sin helhet till vård- och omsorgsboende. Projektet bedöms möjliggöra tillskott på 48 vård- och omsorgsboendeplatser.

Som alternativ har även en lösning där servicehuset behålls studerats. Utifrån utredningens resultat, stadens prognostiserade behov och ett långsiktigt fastighetsförvaltningsperspektiv har Micasa tillsammans med Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning enats om att gå vidare med förslaget att omvandla servicehuset till 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 den 5 september år 2025. Ärendet har behandlats i referensgruppen för äldreboendeplanering den 20 oktober 2025. Facklig förvaltningsgrupp, Hägersten-Älvsjö sker i januari år 2026. Ärendet kommer även behandlas i Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnds pensionärsråd i januari år 2026.

Ärendet

Projektet

Utredningen påvisar att hus C har ett stort renoveringsbehov som omfattar en totalrenovering av byggnadens samtliga tekniska installationer varav vatten- och ventilationssystem, el, brandskydd, konstruktion, materialhantering och arkitektur. Fönster och tak ersätts och renoveras. Verksamhetsytor kommer att renoveras och anpassas utefter behov i tät dialog tillsammans med stadsdelsförvaltningen.

Hus C kopplar ihop hus A och hus B på två plan där Axcgårdens vård-och omsorgsboende finns med fem avdelningar. Hus C har även en lamellbyggnad ovanpå Axcgården som har tre plan till där servicehuslägenheterna finns, se bild nedan. I projektet ingår även renovering av tillagningskök på bottenvåningen för att uppfylla lagkrav.

I vård- och omsorgsboendet finns det möjlighet till två avdelningar med vardera åtta lägenheter per våningsplan. Ombyggnationen innebär att Axcgården utökas med 48 stycken bostäder. Totalt sett kommer Axcgården att ha 97 stycken lägenheter efter ombyggnationen i vård- och omsorgsboendet och samtidigt avvecklas de 41 stycken servicehuslägenheter. Ombyggnadsskisser av preliminär planlösning, se bilaga 2.

Micasa bedömer att hela hus C behöver tomställas inför byggstart då arbetet kommer att ha betydande påverkan på både boende och verksamhet i form av driftstörningar och buller. Verksamheten i hus B kommer att bedrivas under ombyggnation av hus C.



Syftet med projektet är att Fruängsgården, hus C, efter genomförd renovering kan utvecklas till en tillgång för stadens bestånd av vård- och omsorgsboenden för att möta 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 byggnad med en förbättrad energiprestanda och ett bättre inomhusklimat.

Ekonomi

En investeringskalkyl har tagits fram utifrån en beräknad projektkostnad inklusive moms, se bilaga 1. Samtliga summor som beskrivs i detta avsnitt redovisas i 2031 års förväntade 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 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 3 000 kr/kvm. Utöver grundhyran tillkommer ett hyrestillägg om 700 kr/kvm för verksamhetsytorna då vård- och omsorgsboendet inte helt täcker investeringsutgiften för verksamheten. Hyreskostnaden inklusive hyrestillägg för bostäder och verksamhetsyta uppskattas till 3 700 kr/kvm. Hyresnivån enligt uträkning med kalkylberäkningsprocent är 3 500 kr/kvm på en beräkning med 2%.

Tabellen nedan redovisar hyreskostnader för Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning år 2025 jämfört med år 2031 då renoveringen 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.

Fruängsgården Hus C - ekonomi

2025-11-17

2025 "före ombyggnad" vs. 2031 "efter ombyggnad"	År			
	VOB	Servicehus	Total	2031 VOB
Bruttoarea (BTA)	3 767	9 031	12 798	12 798
Antal lägenheter	49	41	90	97
Area lägenheter (kvm BOA)	1 767	2 490	4 257	3 289
Area verksamhetsytor (kvm LOA)	2 023	2 630	4 653	5 369
AREA totalt (kvm)	3 790	5 120	8 910	8 658

Hyror år 1				
Hyra boende, mnkr	4,2	3,5	7,7	9,9
<i>kr per kvm BOA</i>	2 390	1 411	1 818	3 007
Verksamhetshyra, mnkr	2,5	3,2	5,7	15,7
<i>kr per kvm LOA</i>	1 230	1 230	1 230	2 921
S:a hyra boende + verksamhetshyra, mnkr	6,7	6,7	13,5	25,6
<i>kr per kvm BOA-LOA</i>	1 771	1 318	1 511	2 953
Hyrestillägg, mnkr	0,4	0,5	0,8	6,0
<i>kr per kvm BOA-LOA</i>	93	93	93	697
Hyreskostnad totalt, mnkr *	7,1	7,2	14,3	31,6
<i>kr per kvm BOA-LOA</i>	1 864	1 411	1 603	3 651
Verksamhetshyra + Hyrestillägg, mnkr	2,8	3,7	6,5	21,7
Tomträtt, mnkr	0,1	0,1	0,2	0,2
Avdrag omsorgsmoms, mnkr	-0,9	-0,9	-1,8	-2,9
Nettohyreskostnad, mnkr**	2,0	2,9	4,9	19,0
<i>kr per lägenhet och dygn</i>	112	194	150	537

* exklusive tomträtt

** Nettohyreskostnad = Verksamhetshyra+Hyrestillägg + Tomträtt - omsorgsmoms

Utöver de nya hyreskostnaderna tillkommer även andra kostnader för stadsdelsförvaltningen med anledning av renoveringen. Kostnaderna består av projektledare, evakuering av boende och

inventarier, magasinering av inventarier samt tomgångshyra för tomma boendeplatser under avvecklings- och inflyttningsfaserna.

Under tiden för renovering kommer förvaltningen att ha kostnader för tomgångshyra inom vård- och omsorgsboendet i hus C. Hyran för Axcgården kommer att vara rabatterad under evakueringstiden i enlighet med samverkansavtalet. Kostnaderna för evakuering kommer att tas fram och redovisas inför genomförandebeslut.

Kostnader för tomgångshyror av servicehuslägenheter i stadsdelen har under de senaste åren ökat kontinuerligt. Helårsprognos för stadsdelen år 2025 totalt 41,6 lediga lägenheter, helårskostnaden beräknas till 3 500 tkr i tomgångshyra. I och med ombyggnationen förväntas tomgångshyran försvinna och reducera effekten av hyreshöjningen. Förvaltningen beräknar att inrymma den ökade hyresnivån inom befintlig budgetram.

I nästa skede, planeraskedet, kommer Micasa att studera 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. Avvägda materialval som är ekonomiskt fördelaktiga utan att minska standard och kvalitet ska göras.

Under byggtiden finns det ingen hyra som kan täcka Micassas lånekostnader 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 till cirka 17 mnkr enligt dagens penningvärde.

Tidplan och beslut

Den preliminära tidsplanen visar att efter inriktningsbeslut i Kommunfullmäktige går projektet in i planerarskede till våren 2026, då framtagandet av systemhandlingar påbörjas. Dessa ligger till grund för förslag till genomförandebeslut som planeras att tas upp i kommunfullmäktige under våren 2029. Därefter kan projektet fortgå med start av ett genomförande sista kvartalet år 2029 och fram till sommaren 2031 då inflyttning är planerad.

Tidsplan Fruängsgården 1

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Inriktningsbeslut SDN/Styrelse	Januari					
Inriktningsbeslut KF	Maj/Juni					
Beställning systemhandlingar	Juni					
Upphandling		Aug-Nov				
Planerarskede		December		Maj		
Genomförandebeslut KF				Ev. April		
Genomförandebeställning				December		
Evakuering av verksamhet					Januari	
Produktion					Januari	Juni
Preliminär inflyttning						Augusti
Slutredovisning						December

Tidplanen är beroende av färdigställande av evakueringslokalerna i fastigheten Trehörningen 1. Tomställning av huset beräknas behövas från och med början av år 2030. Tidplanen i detta skede är preliminär och utgår ifrån att byggnaden är tomställd i sin helhet inför projektets genomförande. Projektet är tilltänkt att drivas i en så kallad samverkansentreprenad. Syftet med att driva projektet som en totalentreprenad i samverkan för att främja en samarbetsform med möjlighet att ta till vara alla involverades spetskompetens och erfarenheter, för att uppnå en optimal slutprodukt med trygga- och tillgängliga lägenheter i ett vård- och omsorgsboende.

Genomförandeärendet kommer liksom detta ärende att samskrivas och presenteras för Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd respektive Micasas bolagsstyrelse samtidigt.

Evakuering

De boende på Fruängsgårdens servicehus kommer att erbjudas förtur till andra servicehus eller andra boendeformer, enligt stadens tillämpningsanvisningar för köhanteringssystem inom särskilt boende för äldre. Flera personer som idag bor i servicehuset bedöms i nuläget ha behov av en plats på vård- och omsorgsboende. För brukarna med insatser inom socialpsykiatri ansvarar stadsdelsförvaltningen för att erbjuda alternativa boendelösningar. Ett arbete pågår med att hitta lämpliga bostäder som tillgodoser brukarnas behov.

Inriktningen är att de boende på Axxgårdens vård- och omsorgsboende och servicehuset i hus C kommer att evakueras till ombyggda vård- och omsorgsboendet inom fastigheten Trehörningen 1. Detta under förutsättning att erforderliga beslut fattas angående utveckling och ny inriktning för fastigheten Trehörningen 1.

Konsekvenser för medarbetare

Fruängsgården 1, hus C, är sammantaget en arbetsplats för cirka 65 stycken tillsvidareanställda medarbetare fördelade på sex stycken yrkeskategorier. Den renovering som hus C står inför medför ett omställningsarbete som innebär att alla medarbetare påverkas, om än i olika hög omfattning. Under processens gång kommer stadsdels-

förvaltningen att ha en nära samverkan med fackliga representanter samt genomföra risk- och konsekvensanalyser.

Kompetensförsörjning inom äldreomsorgen är en stor utmaning och utifrån det behovet 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 parametrarna verksamhetens behov, personalens anställning och arbetsmiljö samt trygghet för omsorgstagarna.

Verksamheten 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 användningsområden. Detta medför att kalkyl och tidsplan bygger på antaganden och är en risk i projektet. Dessa ska utredas mer detaljerat under planeraskedet och kan påverka ekonomi, tidsplan 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 stadsdelsförvaltningen då de tillkommande kostnaderna under renoveringen samt den nya hyran för vård- och omsorgsboendet efter färdigställandet inte är definitiva tills projektet är genomfört. Det finns även risk för omställningskostnader av medarbetare.

Då projektet är beroende av ombyggnation för evakueringsplatser i fastigheten Trehörningen 1 är tidsplanen en risk på grund av framdrift och projektets utförande.

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.

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 jämställdhetsperspektiv 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 äldre-perspektiv 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 byggnaden avseende hus C i fastigheten Fruängsgården 1, uppnått sin tekniska livslängd. Det finns behov av en totalrenovering och ombyggnation som en nödvändig åtgärd 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 byggnad 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 renoveringen 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 ombyggnationstiden samt den ökade hyresnivån efter ombyggnation 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 som ovan nämnda. 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 i hus C 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 trivsamt 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 del av fastigheten Fruängsgården 1, med en investeringsutgift med förväntad prisutveckling moms enligt bilaga 1, godkänns.

Bolagsstyrelsen beslutar för egen del följande

1. Inriktningen för underhåll och anpassningar av del av fastigheten Fruängsgården 1 med en investeringsutgift med förväntad prisutveckling inklusive moms enligt bilaga 1, godkänns.
2. Styrelsen ger VD i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut för underhåll och anpassning av del av fastigheten Fruängsgården 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 del av fastigheten Fruängsgården 1, stadsdelen Hägersten-Älvsjö avseende vård- och omsorgsboende med en uppskattad tillkommande kostnad om 15,3 mnkr per år jämfört med årshyra 2025, vilket ger en uppskattad årshyra om 31,8 mnkr godkänns.
2. Fruängsgårdens servicehus avvecklas i och med ny inriktning för del av Fruängsgården 1.
3. Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnds ansökan hos kommunstyrelsen om stimulansbidrag om 0,5 mnkr vilket avser förprojektering gällande Fruängsgården 1, godkänns.

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd beslutar för egen del:

1. Inriktningen för underhåll och anpassning av del av fastigheten Fruängsgården 1 avseende vård- och omsorgsboende med en uppskattad tillkommande kostnad om 15,3 mnkr per år jämfört med årshyra 2025, vilket ger en uppskattad årshyra om 31,8 mnkr godkänns.
2. Fruängsgården servicehus avvecklas i och med ny inriktning för del av Fruängsgården 1.
3. Kostnaden om 15 mnkr exklusive moms för aktuellt samt kommande skede där systemhandlingar samt utökade arbeten av ytterligare projektering tas fram, godkänns

4. Hägerstens-Älvsjö stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsen om stimulansbidrag om 0,5 mnkr vilket avser förprojektering gällande Fruängsgården 1.

Katarina Wåhlin Alm

VD

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Lee Orberson

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>