

**Stockholms Stadshus AB**  
**Stadsledningskontoret**Dnr SSAB 2026/23  
Dnr KS 2026/255**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Carolina Tillborg  
Telefon: 08-50829739**Till**  
Koncernstyrelsen  
KommunstyrelsenStadsledningskontoret  
Elsa Thambert  
Telefon: 08-50829819**Inriktningsbeslut avseende Micasa Fastigheter i  
Stockholm ABs underhåll och anpassningar av  
fastigheten Trehörningen 1 i Gröndal samt  
Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnds inhyrning av  
fastigheten****Förslag till beslut**

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår att kommunfullmäktige beslutar 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.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del.

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.

C. Kommunstyrelsen beslutar för egen del.

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 under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan.
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.

### **Sammanfattning**

Fastigheten Trehörningen 1 är belägen i Gröndal inom Hägersten-Älvsjö stadsdelsområde 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.

Projektutgiften framgår av investeringskalkylen enligt bilaga 4 (SEKRETESS). Stadsdelsnämndens årshyra år ett beräknas uppgå till cirka 32,9 miljoner kronor.

Projektet innebär en betydande investering men bedöms nödvändig för att säkerställa stadens långsiktiga försörjning av vård- och omsorgsboenden. Hyresnivån bedöms av nämnden vara hög, men möjlig att bära inom stadsdelsnämndens budget, särskilt mot bakgrund av en förväntad ökad beläggning. Anpassningen kommer även medföra minskade tomgångskostnader för det befintliga servicehuset.

De boende på Trekantens servicehus kommer att erbjudas förtur till andra servicehus eller vid behov andra boendeformer. I samband med genomförandebeslutet ska nämnden och bolaget återkomma med ytterligare information kring evakueringsbehovet och förslag till lösningar, för både hemtjänstens verksamhet och de boende på servicehuset.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet är strategiskt motiverat ur ett stadsövergripande perspektiv och ligger i linje med stadens långsiktiga äldreboendeplanering. Projektets

ökade hyreskostnader för stadsdelsnämnden tydliggör vikten av fortsatt kostnadskontroll i kommande skeden.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår mot bakgrund av detta att inriktningen för Micasa och Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnds projekt avseende underhåll och anpassning av fastigheten Trehörningen 1 för vård- och omsorgsboende godkänns.

### **Bakgrund**

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

Stadsdelsnämnden bedriver i dagsläget Trekantens servicehus samt gruppboendestaden 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 äldreboendepå planen 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 stadsdelsområde 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 Micasa 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.

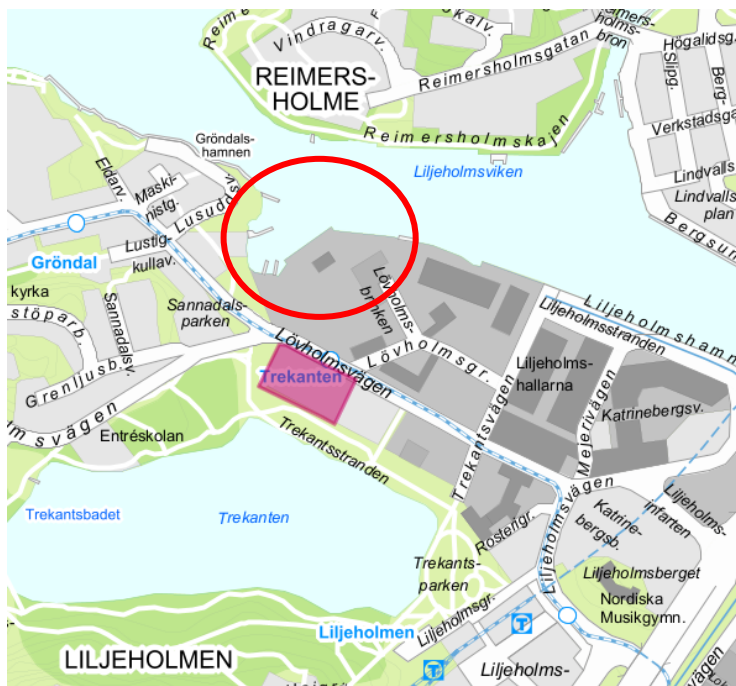


Bild 1: Placering av Trekantens servicehus på fastigheten Trehörningen 1.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret. Gemensamt samråd har genomförts med Micasa och Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd.

## Ärendet

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. Gruppbestaden 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.

### Synpunkter och förslag

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 omställning 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 Micasa och Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnds

projekt avseende underhåll och anpassning av fastigheten  
Trehörningen 1 för vård- och omsorgsboende.

Fredrik Jurdell  
Stadsdirektör, vd

Alexandra Wynn  
Utvecklings- och Hr-direktör

**Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande Micasa Fastigheter och Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd
2. Protokollsutdrag Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd
3. Protokollsutdrag Micasa Fastigheter
4. Investeringskalkyl Trehörningen 1 (SEKRETESS)

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Vd	2026-04-02
Alexandra Wynn, Utvecklings och hr direktör	2026-04-02