

Stockholms Stadshus AB
StadsledningskontoretDnr SSAB 2026/24
Dnr KS 2026/256**Handläggare**
Stockholms Stadshus AB
Carolina Tillborg
Telefon: 08-50829739**Till**
Koncernstyrelsen
KommunstyrelsenStadsledningskontoret
Elsa Thambert
Telefon: 08-50829819

Inriktningsbeslut gällande Micasa Fastigheter i Stockholm ABs underhåll och ombyggnation av del av fastigheten Fruängsgården 1 och 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 ombyggnation av del av fastigheten Fruängsgården 1 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 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.

C. Kommunstyrelsen beslutar för egen del.

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 under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan.

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.

Sammanfattning

Fastigheten Fruängsgården 1 är belägen inom Hägersten-Älvsjö stadsdelsområde 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. Investeringsutgiften inklusive förväntad prisutveckling framgår av bilaga 4 (SEKRETESS). För stadsdelen beräknas den uppskattade årshyran år ett uppgå till cirka 31,8 miljoner kronor. Hyresnivån bedöms av nämnden vara hög, men möjlig att bära inom stadsdelsnämndens budget, särskilt mot bakgrund av en förväntad ökad beläggning.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet utgör ett viktigt bidrag för att säkerställa tillgången till ändamålsenliga vård- och omsorgsboenden i staden och ligger i linje med stadens äldreboendeplanering.

Genomförandet av projektet förutsätter evakuering av befintlig verksamhet i hus C. De boende på Fruängsgårdens servicehus kommer att erbjudas förtur till andra servicehus eller andra boendeformer. De boende på Axxgårdens 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).

Mot bakgrund av detta föreslår koncernledningen och stadsledningskontoret att inriktningen för Micasa Fastigheters underhåll och ombyggnation av del av fastigheten Fruängsgården 1 godkänns.

Bakgrund

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 stadsdelsområde 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 koncernstyrelsens och kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av koncernstyrelsen och kommunfullmäktige.



Bild 1. Placering av fastigheten Fruängsgården 1.

Ärendets beredning

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

Ärendet

Fastigheten Fruängsgården 1 är belägen i närheten av Fruängens centrum inom Hägersten-Älvsjö stadsdelsområde. 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 Axgårdens 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 förslaget 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 Axgårdens 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.

Synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att projektet är i linje med 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 beläggningsgrad. 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.

Fredrik Jurdell
Stadsdirektör, vd

Alexandra Wynn
Utvecklings- och hr-direktör

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande Micasa Fastigheter och Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd
2. Protokollsutdrag Micasa Fastigheter
3. Protokollsutdrag Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd
4. Investeringskalkyl för Fruängsgården 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