

Stockholms Stadshus AB
StadsledningskontoretDnr SSAB 2025/210
Dnr KS 2025/1650**Handläggare**
Stockholms Stadshus AB
Carolina Tillborg
Telefon: 08-50829739**Till**
Koncernstyrelsen
KommunstyrelsenStadsledningskontoret
Therese Heimberger
Telefon: 08-50829823**Genomförandebeslut gällande Micasa
Fastigheter i Stockholm ABs nyproduktion av
vård- och omsorgsboende i projektet
Bergholmsbacken i Bagarmossen samt
Skarpnäcks stadsdelsförvaltnings inhyrning av
projektet****Förslag till beslut**

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

1. Genomförandet av Micasa Fastigheter i Stockholm ABs nyproduktion av vård- och omsorgsboende med lokaler för dagverksamhet och träffpunkt för äldre i projektet Bergholmsbacken på del av fastighet Rustmästaren 2,3 och 5 i Bagarmossen till en investeringsutgift inklusive förväntad prisutveckling enligt bilaga 4 till tjänsteutlåtandet (SEKRETESS), godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del.

1. Genomförandet av Micasa Fastigheter i Stockholm ABs nyproduktion av vård- och omsorgsboende med lokaler för dagverksamhet och träffpunkt för äldre i projektet Bergholmsbacken på del av fastighet Rustmästaren 2,3 och 5 i Bagarmossen till en investeringsutgift inklusive förväntad prisutveckling enligt bilaga 4 till tjänsteutlåtandet (SEKRETESS), godkänns.

2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

C. Kommunstyrelsen beslutar för egen del.

Stockholms Stadshus AB
StadsledningskontoretRagnar Östbergs plan 1
105 35 Stockholm
Växel 08-508 29 000
kommunstyrelsen@stockholm.se
Stockholms stad
start.stockholm

1. Genomförandet av nyproduktion av vård- och omsorgsboende, lokaler för dagverksamhet och träffpunkt för äldre i projektet Bergholmsbacken på del av fastigheten Rustmästaren 2, 3 och 5 i Bagarmossen till en hyresgrundande investeringsutgift, enligt bilaga 1 till tjänsteutlåtandet, och en tillkommande årshyra år ett (1) om totalt 28,0 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling, godkänns under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan.

Sammanfattning

Stockholm står inför stora utmaningar med en ökande andel äldre i befolkningen de kommande åren. Detta skapar behov av funktionella och tillgängliga vård- och omsorgsboenden. Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa Fastigheter) och Skarpnäcks stadsdelsnämnd föreslår, med utgångspunkt i stadens äldreboendeplan, en nybyggnation av ett nytt vård- och omsorgsboende med 80 lägenheter samt lokaler för dagverksamhet och träffpunkt för äldre på del av fastighet Rustmästaren 2,3 och 5 i Bagarmossen. Byggstart för projektet var från början planerad till slutet av 2027. I och med förändrade förutsättningar för projektets tidplan bedöms byggstarten preliminärt förskjutas med cirka 6–12 månader, med en byggstart mellan kvartal 1 2028 och kvartal 3 2028.

Sedan inriktningsbeslutet 2019 har kostnaderna ökat, vilket främst förklaras av de senaste årens kraftiga öknings av byggkostnadsindex samt tillägg och justeringar i projektet. Projektet redovisar ett lågt, men positivt resultat utan behov av nedskrivningar. Den uppskattade årshyran för stadsdelsnämnden det första året uppgår till 28 miljoner kronor i 2029 års penningvärde.

Byggkostnadsindex har stigit kraftigt de senaste åren, men visar nu tecken på avmattning. Koncernledningen och stadsledningskontoret understryker betydelsen av att bolaget fortsatt behöver bevaka utvecklingen och säkerställa att indexuppräknings och kalkylerna speglar det aktuella marknadsläget genom hela projektets framdrift. Projektet ska följas upp utifrån faktisk prisutveckling.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet är ett viktigt bidrag i att säkerställa tillgången av moderna och funktionella vård- och omsorgsboenden med tillhörande dagverksamhet och träffpunkt i Bagarmossen.

Mot denna bakgrund föreslår koncernledningen och stadsledningskontoret att genomförandet av Micasa Fastigheters nyproduktion och Skarpnäcks stadsdelsnämnds inhyrning godkänns.

Bakgrund

Syftet med projektet är att stärka stadens långsiktiga förmåga att möta det ökande behovet av vård- och omsorgsplatser till följd av en växande äldre befolkning. Målet är att uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende med tillhörande dagverksamhet och träffpunkt i Bagarmossen, med planerat färdigställande i december 2029.

Micasa Fastigheter fick markanvisning inom projektet Bergholmsbacken under 2016. Inriktningsbeslut fattades 2019–2020 och detaljplanen vann laga kraft under 2024. Sedan 2025 har bolaget tillsammans med berörda förvaltningar tagit fram systemhandlingar som underlag för genomförandebeslutet. Projektet omfattar en ny byggnad med 80 vård- och omsorgslägenheter, lokaler för biståndsbedömd dagverksamhet och en öppen träffpunkt för äldre. Genom projektet tillförs staden moderna och funktionella lokaler som stärker kvaliteten i äldreomsorgen och bidrar till att säkra kapaciteten i den stadsgemensamma resursen av vård- och omsorgsplatser.

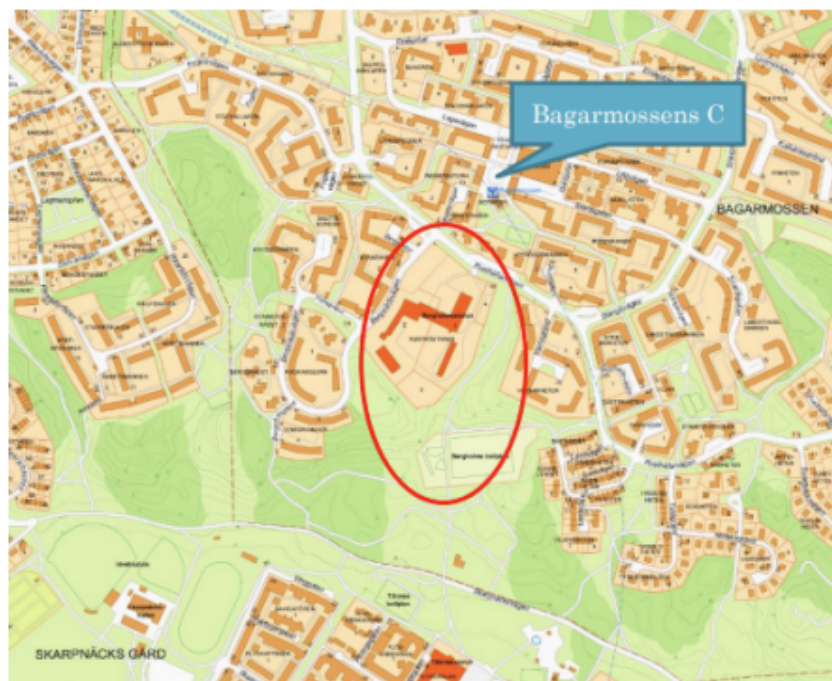


Bild 1: Placering av fastigheten Rustmästaren 2,3 och 5 i Bagarmossen.

År 2024 uppgick antalet personer 65 år och äldre till cirka 162 000, vilket motsvarar cirka 17 procent av stadens befolkning. Stadens befolkningsprognos visar att antalet personer 80 år och äldre väntas öka från cirka 43 000 år 2024 till omkring 88 000 år 2050. Gruppen

90 år och äldre bedöms öka från cirka 7 500 personer 2024 till cirka 19 700 personer 2050. Denna utveckling påverkar behovet av vård- och omsorgsplatser.

Enligt den boendeplan som beslutades av kommunstyrelsen den 29 januari 2025 fanns det vid utgången av 2024 8 500 platser i vård- och omsorgsboenden i staden. Fram till år 2040 bedömdes behovet av ytterligare platser uppgå till 3 000, vilket motsvarar ungefär 38 boenden. Stadens inriktning är att 60 procent av fastigheterna ska tillhandahållas av staden, vilket innebär att det bör uppföras cirka 23 nya boenden under perioden.

Projektet vid Bergholmsbacken bidrar till att tillgodose detta behov genom att tillföra ett nytt vård- och omsorgsboende med tillhörande dagverksamhet och träffpunkt som en del av den stadsgemensamma resursen för äldreomsorg.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 miljoner kronor) enligt stadens investeringsregler. Beslut ska därför fattas av koncernstyrelse och kommunfullmäktige. Bolaget ansvarar för att stadsdelsnämnden löpande informeras och får ta del av uppföljningen under projektets gång.

Bolaget har i ett sent skede lämnat information om förändrade förutsättningar för projektets tidplan. Projektet bedöms förskjutas med cirka 6–12 månader, med en preliminär byggstart mellan kvartal 1 2028 och kvartal 3 2028. Förändringen, som berör hela detaljplaneområdet, beror på att färdigställandet av byggväg, ledningar i gata samt kvartersgator är framflyttat. Den sammantaget snäva tidplanen samt identifierade risker kopplade till samordning, upphandling och genomförande har därmed medfört att byggstarten senareläggs.

Ärendets beredning

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

Ärendet

I projektet Bergholmsbacken, mellan Bagarmossen och Skarpnäck, planeras för byggande av cirka 700 bostäder, skola, vård- och omsorgsboende samt nya lokalgator. Byggstart för hela projekt Bergholmsbacken var i september 2025.

Projektet för det nya vård- och omsorgsboendet är lokaliserat i kvarter H som är den del av fastigheten Rustmästaren 2, 3 och 5,

som är belägen söder om Bagarmossens centrum, intill ett genomgående parkstråk mot Skarpnäck.

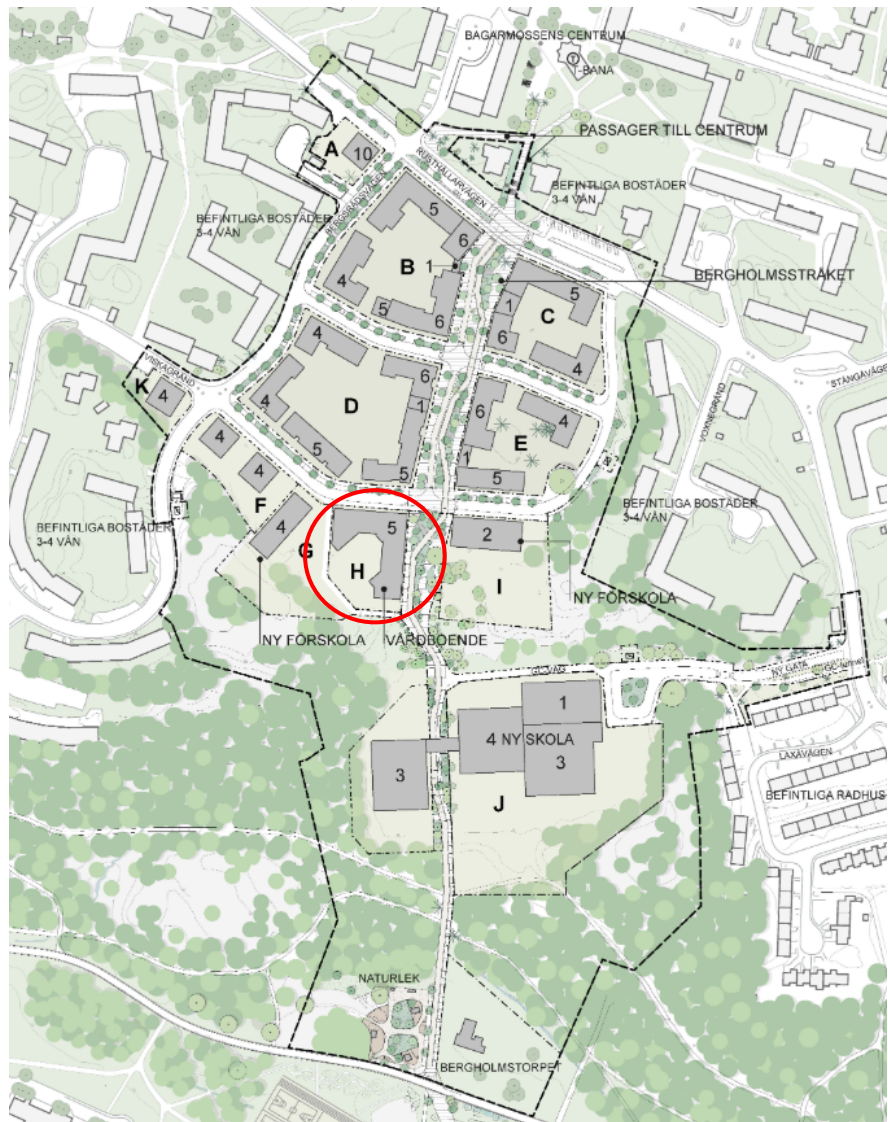


Bild 2: Överblicksbild av planområdet. Det planerade vård- och omsorgsboendet är inom kvarter H.

Projektet

Projektet vid Bergholmsbacken syftar till att tillgodose behovet av moderna och funktionella vård- och omsorgsboenden med tillhörande lokaler för dagverksamhet och träffpunkt för äldre.

Det nya vård- och omsorgsboendet inrymmer totalt 80 vård- och omsorgslägenheter. Lägenheterna finns på fyra våningsplan med två avdelningar per plan. Varje avdelning består av 10 lägenheter vardera. På entréplan planeras för gemensamhetsytor, personalytor samt lokal för en dagverksamhet och en träffpunkt för äldre. I källarplan och på vindsplan ska teknikutrymmen, förråd och verksamhetsutrymmen inrymmas. Byggnaden kommer bestå av totalt fem våningar ovan mark.



Bild 3: Perspektivbild över den nya byggnaden (ÅWL Arkitekter AB).

Ekonomi

Investeringsutgiften inklusive förväntad prisutveckling till 2029, enligt bilaga 4 (SEKRETESS) redovisar ett positivt resultat om 5 miljoner kronor. Riksbankens inflationsmål + 1 % -enheter används som index för prisutveckling fram till färdigställande, totalt 3 %.

Projektkostnaden har ökat väsentligt sedan inriktningsbeslutet. Ökningen beror på flera faktorer, dels att projektutgiften i inriktningsärendet var i 2019 års penningvärde medan nuvarande kalkyl och investeringsutgift är uppräknad till beräknat penningvärde 2029. En annan orsak är högre byggkostnader på grund av de senaste årens kostnadsutveckling i byggbranschen. Sedan 2019 till dagens datum har byggkostnadsindex (BKI) ökat med ca 40 procent. Utöver prisökningar är den främsta förklaringen att projektets omfattning utökats med åtta lägenheter samt en källare under del av byggnaden som behövs för förråd, teknik, el- och undercentraler samt mobil sopsug.

Projektet har hittills 9,5 miljoner kronor i upparbetade kostnader. Vid ett avslut av projektet i förtid innebär det att dessa kostnader samt ett tillkommande vite om 3,7 miljoner kronor kommer att direktfaktureras till stadsdelen.

För stadsdelsnämnden innebär genomförandet en beräknad tillkommande årshyra om 26,9 miljoner kronor i 2029 års penningvärde, beräknat med internränta. Om hyran i stället beräknas med kalkylberäkningsprocent uppgår den till 26,4 mnkr. Hyran består av grundhyra och hyrestillägg enligt samverkansavtalets modell för optimerad hyra, där hyrestillägget är beräknat att amorteras över 30 år. För boendets 80 lägenheter, som

vardera omfattar cirka 30 kvm och har en uppskattad hyra på omkring 8 000 kronor per månad, innebär detta att stadsdelsnämndens nettohyreskostnad (NHK) uppgår till 587 kronor per lägenhet och dygn.

För lokalerna för dagverksamhet, uppgår årshyran till 871 000 kronor inklusive tomträttsavgäld, medan träffpunkten hyrs ut till en årskostnad om 225 000 kronor baserat på marknadshyra. Båda beloppen redovisas i 2029 års penningvärde.

Besparingsåtgärder

Micasa Fastigheter redogör för att projektet kommer arbeta för att bevaka och säkra materialtillgången i ett så tidigt skede som möjligt för att undvika produktionsstopp och plötsliga prisförändringar. Projektet kommer kontinuerligt bevaka kostnader och arbeta aktivt för att hitta rationella och kostnadseffektiva lösningar som möter kravställd produkt.

Tidplan och beslut

Inriktningsbeslut för projektet togs i kommunfullmäktige under 2020. Genomförandeärendet beslutades i bolagets styrelse samt i stadsdelsnämnden i december 2025. Ärendet föreläggs koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB i april 2026 för att därefter föreläggas kommunstyrelse och slutligen kommunfullmäktige under våren 2026.

Efter att kommunfullmäktige beslutat om genomförandet kan projektet fortgå och planerad byggstart enligt ursprunglig tidplan är tredje kvartalet 2027. Produktionen beräknas pågå fram till slutet av 2029 då inflyttningen sker i både vård- och omsorgsboendet och i lokalerna för dagverksamhet och träffpunkt.

Tidplanen är preliminär och utgår ifrån att Micasa Fastigheter får tillträde till marken i augusti 2027, att beslut fattas i ovan nämnda instanser och att övrig process flyter på enligt plan.

Risker

Projektet har avsatt en riskbuffert motsvarande 10 procent av den totala projektutgiften.

För projektet som ingår i ett större planområde innebär det att omvärldsfaktorer kan påverka övriga byggaktörer och därmed även områdets utbyggnad av ledningar och gator. Om produktionen avstannar till följd av dessa faktorer kan det skapa förseningar eller

störningar i den gemensamma logistiken, vilket i sin tur kan påverka projektets tidplan och kostnader.

Hållbarhet

Micasa Fastigheter har utifrån direktiv i kommunfullmäktiges budget projekterat i enlighet med Miljöbyggnad silver. För att uppnå detta ställs flera krav, bland annat avseende materialval, inom- och utomhusmiljö, byggnadens energiprestanda och cirkulärt byggande. Utomhusmiljön projekteras med fokus på biologisk mångfald och hantering av dagvatten och beredskap för så kallat hundraårsregn. För inomhusmiljön ställs krav på termiskt klimat både vinter och sommartid och hur ljud fångas upp och dämpas. De färdigställda byggnaderna ska också ha en låg energiförbrukning.

Synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att förslaget ligger i linje med kommunfullmäktiges budget, där den växande andelen äldre och behovet av ändamålsenliga vård- och omsorgsboenden är prioriterat. Stadsdelsnämndens ärende beslutades i december 2025 baserat på befolkningsprognos 2024. Ärendet har efter det kompletterats med information utifrån *Äldreboendeplan 2026 med utblick mot 2050* som beslutades av kommunstyrelsen den 17 december 2025. Enligt den planen uppgår behovet av nya vård- och omsorgsplatser fram till 2040 till 2500 platser. I detta underlag framgår att utvecklingen stärker behovet av nya tillkommande platser.

När Bergholmsbacken planeras tas i drift omkring 2030 bedöms det finnas ett stort behov av dessa tillkommande platser.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att projektet påverkats av ökade byggkostnader samt ett lägre marknadsvärde jämfört med inriktningsbeslutet 2019.

Investeringskalkylen visar fortsatt ett positivt resultat, om än på en lägre nivå än tidigare. Den föreslagna hyran för stadsdelsnämnden innebär en högre NHK än vad som redovisades i inriktningsärendet. Stadsdelsnämnden är berättigade till ett merkostnadsbidrag om 200 kronor per dygn och lägenhet under tre år från det att boendet startar förutsatt att medel är avsatt i kommunfullmäktiges årliga budget.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar bolaget att noga bevaka kostnadsutvecklingen samt tidplanen för att säkerställa genomförandetiden till beslutad projektbudget. Det bör även ses över om lokalytorna för dagverksamhet och träffpunkt för äldre kan

tillskapas på andra sätt av stadsdelsnämnden och därmed utgå ur detta projekt, i syfte att hålla nere kostnaderna i projektet.

Den identifierade förskjutningen i tidplanen förutsätter ett strukturerat arbetssätt med regelbundna avstämningar samt deltagande i workshops tillsammans med exploateringskontoret och andra berörda byggaktörer, i syfte att säkerställa att den reviderade tidplanen kan hållas. Koncernledningen har, utifrån ny information från bolaget, uppfattat att den nya byggvägen samt färdigställandet av kvartersgatan utgör riskmoment som kan påverka möjligheten att påbörja byggnationen enligt uppdaterad tidplan.

Det är av stor vikt att projektet Bergholmsbacken färdigställs enligt den uppdaterade tidplanen och inte förskjuts ytterligare. Detta då Bergholmsbacken utgör en viktig del i stadens samlade planering för nyproduktion av vård- och omsorgsboenden samt för hanteringen av kommande renoverings- och ombyggnadsbehov i det befintliga beståndet.

Uppföljning ska ske på faktisk kostnadsutveckling genom hela projektets framdrift. Bolaget ska fortlöpande följa upp kostnader och risker noggrant samt säkerställa att riskbuffert och reservnivåer är relevanta i förhållande till projektets skede och komplexitet.

Om stadsdelsnämnden inte kan beställa projektet utgår en förgäveskostnad om 9,5 mnkr.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår mot denna bakgrund att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna nyproduktionen i projektet Bergholmsbacken.

Fredrik Jurdell
Stadsdirektör, vd

Alexandra Wynn
Utvecklings- och Hr-direktör

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande Micasa Fastigheter och Skarpnäcks stadsdelsnämnd.
2. Protokollsutdrag Micasa Fastigheter.
3. Protokollsutdrag Skarpnäcks stadsdelsnämnd.
4. Investeringskalkyl för Bergholmsbacken (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