



Bilaga 1 - investeringskalkyl sekretessbeläggs i
enlighet med Offentlighets- och sekretesslagen
Kapitel 19 § 1

Handläggare
Catherine Mäkinen

Till
Styrelsen för Micasa Fastigheter

Genomförandebeslut avseende underhåll samt anpassning till kontor av del av fastigheten Bygeln 5 i Rågsved

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Genomförande av underhåll samt Anpassning till kontor av del av fastigheten Bygeln 5 i Rågsved, med en investeringsutgift enligt bilaga 1, godkänns.
2. Styrelsen ger VD i uppdrag att genomföra projektet, i enlighet med vad som framgår av detta tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Fastigheten Bygeln 5 är belägen i Rågsved i direkt anslutning till Rågsveds centrum. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd har under en längre tid hyrt en stor del av fastigheten för servicehus- verksamhet. Övriga hyresgäster inkluderar seniorhyresgäster, socialförvaltningen, Stockholm Parkering och privata lokalhyresgäster såsom vårdcentral, barn- och mödravårdscentral, tandvård samt fotvård.

Byggnaden uppfördes i början av 1980-talet och har, utöver löpande underhåll, inte genomgått någon omfattande renovering sedan dess. På uppdrag av Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd har Micasa Fastigheter genomfört utredning och projektering av en ombyggnation av hus D samt delar av hus B och E, i syfte att skapa moderna och ändamålsenliga lokaler för ett nytt förvaltningskontor för stadsdelsförvaltningen.

Fastigheten har ett omfattande underhållsbehov i samtliga byggnader. Åtgärder har delats upp i två projekt. Föreliggande ärende avser projekt 1 som omfattar ombyggnation av cirka hälften

av fastigheten vilken kommer att inrymma det nya förvaltningskontoret. Ett inriktningsbeslut som omfattade hela fastigheten antogs av bolagets styrelse i oktober 2023. Syftet med ombyggnationen är att utveckla en för staden strategiskt viktig fastighet.

Enligt förslaget avseende projekt 1, kommer den ombyggda delen av fastigheten att rymma nya kontorslokaler för ca 460 medarbetare med 235 arbetsplatser med tillhörande kontorsfunktioner. Projektet innebär en ändrad användning av delar av fastigheten, vilket har krävt en ny detaljplan. Den nya detaljplanen, som nu medger kontorsändamål, vann laga kraft i januari 2025.

Projektkostnaden inklusive mervärdesskatt framgår av investeringskalkylen enligt bilaga 1. Kalkylen visar ett ekonomiskt resultat utan behov av nedskrivningar för projekt 1, fastigheten som helhet indikerar dock risk för nedskrivning på grund av sämre marknadsförutsättningar för investeringar i bostäder. Det bedöms kunna elimineras med en tydlig ekonomisk styrning i utformning av projekt 2. Enligt den preliminära tidsplanen kan rivningsarbeten påbörjas efter att genomförandebeslut fattats i bolagets styrelse och bygglov har beviljats. Inflyttning till det nya förvaltningskontoret beräknas kunna ske under hösten 2028.

Vad gäller projekt 2 som omfattar seniorbostäderna ansvarar Micasa Fastigheter för att evakuera de seniorhyresgäster som påverkas av den ombyggnationen. De berörda hyresgästerna har redan erbjudits och tecknat hyresavtal i det nyrenoverade Dalen 20 och kommer även ha möjlighet att flytta tillbaka till de nya seniorbostäderna i Bygeln efter att projekt 2 är färdigställt.

Bakgrund

Fastigheten Bygeln 5 uppfördes som servicehus i början av 1980-talet av Stockholms hem. Micasa Fastigheter förvärvade huset 1999. Fastigheten består av fyra punkthus vilka är sammanbyggda med en lågdel och är belägen i direkt anslutning till Rågsveds centrum.

Ett av punkthusen har de senaste åren inrymt 39 seniorbostäder. Fram till i slutet av 2023 har två av punkthusen inrymt cirka 70 servicehuslägenheter som har hyrts av Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. På grund av en låg efterfrågan på servicehus med allt fler tomma lägenheter som följd, beslutade stadsdelsnämnden i mars 2023 om att avveckla servicehuset och säga upp lokalerna. En uppsägning av hyresavtalet inkom till bolaget juni 2023.

Det fjärde punkthuset har bestått av bostäder för verksamhet i socialförvaltningens regi. Fastighetens lågdelar har i huvudsak använts av stadsdelsförvaltningens verksamhet kopplat till det tidigare servicehuset samt lokaler för vårdcentral, barn- och mödravårdscentral, tandläkare och fotvård.

Byggnaden har, utöver löpande underhåll, inte genomgått någon större renovering sedan den byggdes. Hela fastigheten har därav ett stort behov av totalrenovering inklusive byte av tekniska installationer.

Behov och anpassningar

Det pågår ett övergripande stadsutvecklingsarbete för Hagsätra och Rågsved som utgör ett av stadens fyra fokusområden särskilt kopplat till social hållbarhet. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd gav i januari 2022 stadsdelsförvaltningen i uppdrag att pröva möjligheten att förlägga stadsdelsförvaltningens förvaltningskontor till Rågsved när deras nuvarande hyresavtal på Slakthusplan löper ut. Fastigheten där stadsdelsförvaltningens nuvarande kontor är belägen inom den planerade utvecklingen av Slakthusområdet.

Micasa Fastigheter erhöll i juni 2022 en beställning från Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning om att utreda förutsättningarna för att inrymma ett nytt förvaltningskontor inom en del av fastigheten Bygeln 5. Utredningen presenterades för förvaltningen under hösten 2022 och då förutsättningarna för ett förvaltningskontor bedömdes vara goda beställde stadsdelsförvaltningen ett fortsatt utredningsarbete. Ett inriktningsbeslut som omfattade underhåll och anpassning inom hela fastigheten antogs av bolagets styrelse i oktober 2023.

För att ett förvaltningskontor skulle kunna inrymmas i fastigheten krävdes en ändring av detaljplanen för att möjliggöra både kontor och bostäder. En dialog med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret gällande ändrad detaljplan inleddes under hösten 2022. Arbetet med detaljplanen har därefter bedrivits i ett högt tempo och den ändrade detaljplanen blev antagen i stadsbyggnadsnämnden i november 2024 och vann laga kraft i januari 2025.

Under projekteringen har det framgått att marknadsförutsättningarna leder till en försämrad ekonomisk situation för bostadsdelen av projektet. Mot bakgrund av detta har åtgärderna i fastigheten delats upp i två separata projekt för att säkra framdrift.

Projekt 1 avser lokalanpassningar för förvaltningskontoret. Detta bedöms som tidskritiskt och måste färdigställas innan fastigheten där

stadsdelsförvaltningen nuvarande lokaler är belägna blir föremål för utveckling inom ramen för Slakthusområdets tidplan.

Genom att dela upp de totala åtgärderna möjliggörs att investeringar i projekt 1, avseende förvaltningskontoret, kan påbörjas omgående, samtidigt som seniorbostadsprojektet i projekt 2 kan projekteras parallellt. Syftet är att optimera resursanvändningen och effektivt styra projektet inom de uppsatta ekonomiska parametrarna. I projekt 2 kommer Micasa att utreda resterande delar av fastighetens framtida behov, möjligheter och förutsättningar för genomförande.



Ärendet

Fastigheten har ett omfattande underhållsbehov i samtliga byggnader. Upprustning av fastigheten Bygeln 5 kommer att ske i två projekt i enlighet med vad som beskrivs i detta tjänsteutlåtande. Detta ärende avser genomförandebeslut för projekt 1 som omfattar renovering av del av fastigheten för anpassning till förvaltningskontor. Projekt 2 omfattar renovering och ombyggnad av seniorbostäder.

Projektet som helhet innebär en ny inriktning för fastigheten efter servicehusets avveckling. Stadsdelsförvaltningen får nya och moderna kontor och genomförande av projekt 2 kommer även innebära en utökning av antalet seniorbostäder i ett gynnsamt läge med närhet till handel, restauranger och kollektivtrafik. Därutöver planeras det även för hemtjänstlokaler, vårdcentral, tandläkare, barn- och mödravårdscentral och fotvård inom fastigheten.

Syftet med ombyggnationen är att utveckla en för staden strategiskt viktig fastighet. Projektet i Bygeln 5 utgör en del av stadens satsningar i Rågsved som ett av stadens fyra fokusområden. Det centrala läget inom området samt tillskottet av arbetsplatser, som det

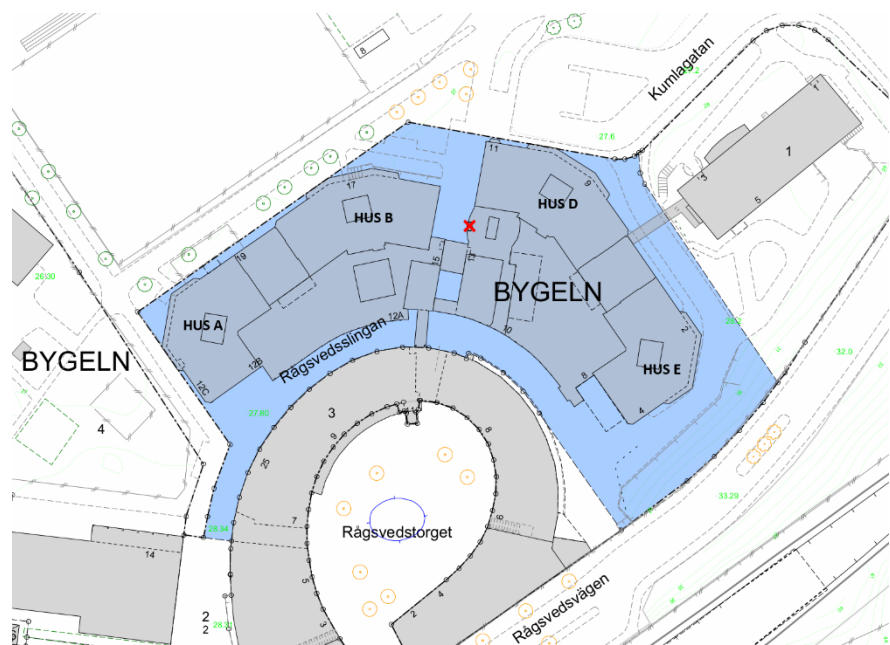
nya förvaltningskontoret innebär, är ett viktigt bidrag för att staden ska uppnå målen för områdets utveckling.

Projektet

Stadsdelsförvaltningen har behov av ett kontor som kan nyttjas av ca 460 medarbetare med 235 arbetsplatser. Ombyggnadsskisser med planlösningar har tagits fram och framgår av bilaga 2.

Planlösningen är en öppen kontorslösning för att möjliggöra ett flexibelt och modernt kontorslandskap. Arbetsplatserna kompletteras med reception, besöksrum, arkiv, närarkiv, personalutrymmen och medborgarkontor. Förvaltningskontoret i Bygeln 5 kommer att bli ett kontor som är anpassat till stadsdelsförvaltningens framtida behov och kan därmed ersätta deras nuvarande förvaltningskontor i Slakthusområdet.

Kontoret, som totalt kommer att omfatta 6 398 kvm, kommer att inrymmas i fastighetens låghusdelar mellan hus B, D och E, samt i ett av punkthusen, hus D. Den publika entrén till förvaltningskontoret kommer att vara på Kumlagatan 13.



Projektet omfattar en totalrenovering av byggnaden för utbyte eller uppdatering av installationer såsom el, vatten- och avlopp, fönster, ventilation och värmesystem. Mot denna bakgrund bedömer Micasa att hela fastigheten behöver vara tomställd inför det kommande rivnings- och renoveringsarbetet då detta kommer att ha stor påverkan för boende och övriga verksamheter.



En tomställning av vårdcentral, barn- och mödravårdscentral samt tandläkarmottagning bedöms dock inte vara möjlig. Mot bakgrund av den totala ytan för dessa verksamheter samt att det är av stor vikt av att dessa är centralt lokaliserade i Rågsved, finns ingen lämplig lokal för evakuering. Projektet planeras därmed ha kvarvarande hyresgäster på entréplan i hus A och hus B under renoveringen. Micasa kommer ha en nära dialog med verksamheterna under projekttiden.

Ekonomi

En investeringskalkyl för projekt 1 har tagits fram utifrån en kostnadskalkyl framtagen av en kalkylkonsult i samarbete med Micasa. Den beräknade projektkostnaden avser den totala kostnaden för kontorsprojektet och innefattar hela entreprenadkostnaden samt byggherrekostnader inklusive byggkostnadsutveckling, projektledning, budgetreserv med mera. Den totala projektkostnaden som är framtagen för projekt 1 redovisas i bilaga 1.

I samband med systemhandlingsprojekteringen har man identifierat flera kostnadsdrivande åtgärder som behövs för att ytorna ska kunna medge en effektiv och trivsamt kontorsverksamhet. Som exempel kan nämnas konstruktionsförstärkningar, sprinkler, skyddsglas, burspråk, interntappa samt hemtjänstlokaler och en större ombyggnation av garaget. Utöver projektspecifika kostnadsökningar har även byggkostnadsindex ökat sedan inriktningsärendet.

En hyresoffert har överlämnats till stadsdelsförvaltningen med en preliminär hyra för lokalerna avseende förvaltningskontoret efter anpassningar, se bilaga 3. Hyrestillägg är i detta fall nödvändigt då grundhyran för kontoret respektive hemtjänstlokalen inte täcker investeringsutgiften för projektet. När projektet är avslutat och projektkostnaden är slutgiltigt fastställd är det den faktiska kostnaden som ligger till grund för hyrestilläggen. Sammanställning av stadsdelsförvaltningens hyreskostnader redovisas nedan.

	kr	Kr/kvm
Area		(6398 kvm)
Grundhyra	15 616 100	2 441
Hyrestillägg (ombyggnadstillägg)	10 091 086	1577
Hyrestillägg (räntekostnad under byggtiden)	997 273	156
Tomträtt	335 451	52
Fastighetsskatt (uppskattat)	1 415 226	221
Summa	28 458 304	4448

Baserat på den totala projektkostnaden, inklusive ett bedömt marknadsvärde efter färdigställandet av hela fastigheten, framgår ett ekonomiskt utfall med risk för nedskrivning. Projekt 2 kommer därför behöva projekteras utifrån en budget anpassad efter dessa förutsättningar för att uppnå en ekonomisk hållbar kalkyl. Micasas bedömning är att det är möjligt och samtidigt uppnå projektets övergripande mål och syfte.

Tidsplan och beslut

Den preliminära tidsplanen visar att invändiga rivningsarbeten kan påbörjas snarast efter att genomförandebeslut har fattats i bolagets styrelse och stadsdelsnämnd samt att bygglov och startbesked har beviljats. Tomställning av fastigheten beräknas behöva ske från och med juni 2026 och är en förutsättning för projektets genomförande i enlighet med tidsplanen. Projektet beräknas fortgå fram till sommaren 2028 och därefter planeras preliminär inflyttning att kunna ske.

Evakuering

Nuvarande seniorbostäder i hus E kommer att bli väsentligt påverkade av ombyggnationen av det kommande förvaltningskontoret. Hyresgästerna har därför evakueras till nyrenoverade seniorbostäder i fastigheten Dalen 20. Hyresavtalen med socialförvaltningen och Stockholm Parkering AB har sagts upp och avflyttning för dessa verksamheter skedde i slutet av oktober 2025.

De befintliga seniorhyresgäster som har evakuerats till de renoverade lägenheterna i Dalen 20, har bland annat erbjudits en livslång hyresrabatt som innebär att de inte får en högre hyra för de nyrenoverade lägenheterna med högre standard som de erbjuds i Dalen, utöver den årliga hyresjusteringen. De har dessutom möjlighet att flytta tillbaka till nya lägenheter i hus A eller B i Bygeln 5 efter projektets slutförande, med fortsatt hyresrabatt.

Hållbarhet

Projektet har från tidigt skede haft en hållbarhetsprofil. En miljöplan har upprättats där bolagets egna kravställningar, stadens krav samt projektets egna hållbarhetsmål har integrerats. Projektet följer Miljöbyggnad 3.2 för befintlig byggnad med målsättningen att följa betygsnivå Silver, vilket bland annat innebär särskilt fokus på värmebehov, energieffektivitet, solvärmelaster och energislag.

Cirkulärt byggande är en central del av projektet och en återbruksinventering har genomförts för att identifiera vilka byggnadsdelar som kan återanvändas. För att säkerställa att de material som används och byggs in i projektet uppfyller högt ställda miljökrav används Byggvarubedömningen. Uppföljning av miljöarbetet har genomförts kontinuerligt under projekteringen och kommer att följas upp även under produktionen. Största miljövinsten är att återbruka redan byggda volymer.

Risker

Alla renoveringsprojekt av den här omfattningen innebär olika risker som bland annat kan leda till negativa ekonomiska konsekvenser. Micasa har tillsammans med projekteringsgruppen arbetat med att identifiera och analysera risker och möjligheter i projektet. Dessa har värderats utifrån bedömd ekonomisk, tidsmässig och arbetsmiljömässig påverkan.

För att projektet ska kunna påbörjas krävs att myndighetsbeslut såsom bygglov och startbesked beviljas inom antagen tidsram och att fastigheten kan tomställas i enlighet med vad som har beskrivits i ärendet.

Oförutsedda händelser i samband med rivningsarbetet samt ändringar i planlösningar och funktioner ses som en risk för både projektets ekonomi och tidsplan. Trots genomförd miljöinventering finns alltid en viss risk att ytterligare farligt avfall kan friläggas i samband med rivning och ombyggnad och detta måste därmed uppmärksammas av berörd entreprenör. Riskerna har omhändertagits genom att kalkylen inkluderar ett riskpåslag med 20 procent.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i dialog med Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning och Stockholms Stadshus AB.

Synpunkter och förslag

Målet med projektet är att genomföra nödvändig renovering samt att bygga om och anpassa en del av fastigheten till ett nytt förvaltningskontor för Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. Syftet med ombyggnationen i Bygeln 5 är att utveckla en för staden strategiskt viktig fastighet då projektet även utgör en del av stadens satsningar i Rågsved. Det centrala läget inom området samt tillskottet av arbetsplatser, som det nya förvaltningskontoret innebär, är ett viktigt



bidrag för att staden ska uppnå målen för områdets utveckling inom ramen för stadsutvecklingsarbetet i Hagsätra och Rågsved.

Mot bakgrund av ovanstående, samt att rimliga alternativ för fastigheten saknas, är det av stor vikt att bolaget går vidare med och påbörjar ombyggnaden av förvaltningskontoret. För att säkerställa leverans av förvaltningskontoret samt säkra ekonomisk styrning i projektet för en långsiktigt hållbar ekonomi kommer bolaget att dela upp åtgärderna i två projekt. Det möjliggör att investeringar i förvaltningskontoret kan påbörjas omgående och att bolaget parallellt kan utreda resterande delar av fastighetens framtida behov, möjligheter och förutsättningar för genomförande.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår Micasa Fastigheter att styrelsen godkänner projektet och ger VD i uppdrag att genomföra underhåll och anpassning av del av Bygeln 5 avseende projekt 1, utifrån den investeringskalkyl som har tagits fram och som biläggs till detta tjänsteutlåtande.

Katarina Wählin Alm
VD
Micasa Fastigheter
i Stockholm AB

Bilagor

1. Investeringskalkyl (SEKRETESS)
2. Ritningar
3. Hyresoffert

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>