

Micasa Fastigheter i Stockholm AB
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsförvaltningDnr MIC 2024/260
Dnr EÄV 2024/785**Bilaga 1 - investeringskalkyl sekretessbeläggs i
enlighet med Offentlighets- och sekretesslagen
Kapitel 19 § 1****Handläggare**Micasa Fastigheter
Tommy SjökvistEnskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning
Richard Hultman**Till**Styrelsen för Micasa Fastigheter
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd**Genomförandebeslut för nyproduktion av vård-
och omsorgsboende och seniorbostäder med
aktivitetscenter på fastigheten Ånn 7 i Årsta****Bolagets och förvaltningens förslag till beslut**Bolagsstyrelsen föreslår att koncernstyrelsen respektive
kommunfullmäktige beslutar följande

1. Genomförande av nyproduktion av vård- och omsorgsboende, lokaler för hemtjänstkontor och seniorbostäder med aktivitetscenter inom fastigheten Ånn 7 i Årsta, med en investeringsutgift i förväntad kostnadsutveckling inklusive moms enligt bilaga 1, godkänns.

Bolagsstyrelsen beslutar för egen del följande

2. Genomförande av nyproduktion av vård- och omsorgsboende, lokaler för hemtjänstkontor och seniorbostäder med aktivitetscenter inom fastigheten Ånn 7 i Årsta, med en investeringsutgift i förväntad kostnadsutveckling inklusive moms enligt bilaga 1, godkänns.
3. Styrelsen ger VD i uppdrag att genomföra nyproduktion av vård- och omsorgsboende, lokaler för hemtjänstkontor och aktivitetscenter inom fastigheten Ånn 7, vid en beställning från Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning.
4. Styrelsen ger VD i uppdrag att genomföra nyproduktion av seniorbostäder inom fastigheten Ånn 7, i enlighet med vad som framgår av detta tjänsteutlåtande.

Micasa Fastigheter
Nordkapsgatan 3, Kista
Box 1298
164 29 Kista
Tfn: 08 508 360 00
www.micasa.se**Enskede-Årsta-Vantörs**
stadsdelsförvaltning
Avdelning social omsorg äldre
Slakthusplan 8A
Box 81
121 22 Johanneshov
Telefon: 08-508 14 000
<https://start.stockholm>

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande

1. Genomförande av nyproduktion av vård- och omsorgsboende, lokaler för hemtjänstkontor och aktivitetscenter inom fastigheten Ånn 7 i Årsta med en tillkommande årshyra om totalt 22,3 mnkr i 2025 års penningvärde godkänns.
2. Nämnden ansöker om stimulansbidrag om 7,2 mnkr vilket avser startkostnader för vård- och omsorgsboendet med 100 tkr per lägenhet.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutar för egen del följande

1. Nämnden godkänner förvaltningens förslag om att genomföra nyproduktion av vård- och omsorgsboende inom fastigheten Ånn 7 i Årsta med en tillkommande årshyra om 20,6 mnkr i 2025 års penningvärde.
2. Nämnden godkänner förvaltningens förslag om att genomföra nyproduktion av lokaler för aktivitetscenter inom fastigheten Ånn 7 i Årsta med en tillkommande årshyra om 800 tkr i 2025 års penningvärde.
3. Nämnden godkänner förvaltningens förslag om att genomföra nyproduktion av lokaler för hemtjänstkontor inom fastigheten Ånn 7 i Årsta med en tillkommande årshyra om 900 tkr i 2025 års penningvärde.
4. Nämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal och beställa nyproduktion inom fastigheten Ånn 7 i enlighet med vad som framgår av detta tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

För att möta de ökande behoven till följd av den åldrande befolkningen förslås det i stadens äldreboendeplan en nyproduktion av ett vård- och omsorgsboende i Enskede-Årsta-Vantör med önskat färdigställande år 2027. Äldreboendeplanen beaktar även behov och efterfrågan av seniorbostäder. Inriktningen är att utveckla Micasa Fastigheters befintliga fastighet Ånn 7 i Årsta med nyproduktion av vård- och omsorgsboende, seniorbostäder med aktivitetscenter och lokaler för hemtjänstkontor i och med att nuvarande byggnad inte uppfyller dagens krav, har dålig energiprestanda och ett stort underhållsbehov och ska rivas.

Inriktningsärende beslutades år 2020 och detaljplanen vann laga kraft 2024. Projektet omfattar nybyggnation av tre byggnader. Två lamellhus med seniorbostäder och ett större kvartershus med både vård- och omsorgsboende och seniorbostäder samt lokaler för

aktivitetscenter och hemtjänstkontor. Vård- och omsorgsboendet kommer att innehålla 72 lägenheter och det kommer att finnas 61 seniorbostäder mellan ett till tre rum och kök, gästlägenhet och ett gemensamt utrymme. Ånn 7 projekteras för att byggas enligt miljöbyggnadssystemets silvernivå och kommer att genomföras som ett pilotprojekt för cirkulärt byggande.

Av flera skäl har projektkostnaden ökat sedan inriktningsärendet beslutades. Det beror bland annat att kalkylen utgick från 2020 års penningvärde, nuvarande kalkyl är uppräknad till beräknat penningvärde för år 2028. Byggkostnaderna har ökat till följd av de senaste årens kostnadsutveckling och att funktioner som reservkraft har tillkommit. För att bibehålla ett positivt resultat har intensivt arbete skett med kostnadseffektiviseringar. Investeringskalkylen som framgår av bilagan redovisar därmed ett positivt resultat om 3 mnkr, vilket är samma resultat som redovisades i inriktningsärendet.

En hyresoffert enligt bilaga 2 har överlämnats till Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning för lokalerna avseende vård- och omsorgsboendet, aktivitetscentret och lokalen för hemtjänstkontor. Stadsdelsförvaltningen har en tillkommande årshyra om 20,6 mnkr för vård- och omsorgsboendet. Nettohyreskostnaden (NHK) uppgår till 516 kr per lägenhet och dygn. Hyran för de enskilda lägenheterna beräknas till ca 7 000 kr per månad, samtliga i 2025 års penningvärde. Förvaltningen ansöker om stimulansbidrag för startkostnader. Med nuvarande fördelningsnyckel för äldreomsorgen kommer den höga nettohyreskostnaden leda till anpassningar i förvaltningens möjligheter till utförande och drift.

Enskede-Årsta-Vantör är en stadsdel där andelen personer över 65 år ökar kraftigt. Behoven av vård- och omsorgsboende i staden har nu börjat öka. Micasa och stadsdelsförvaltningen ser det därmed som angeläget att genom projektet Ånn säkerställa tillgången till moderna och funktionella vård- och omsorgsboenden i enlighet med den stadsövergripande äldreboendeplanen. Projektet bidrar också till att möta stadens behov av goda bostäder och lokaler för äldre i enlighet med bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder. Projektet bidrar till goda lokaler för stadsdelens personal och lokaler för social samvaro för äldre.

Bakgrund

Behov av vård- och omsorgsboende

Den äldre befolkningen, över 65 år, ökar kraftigt i staden och därmed behovet av platser i vård- och omsorgsboende. Staden tar årligen fram prognoser för utvecklingen av antalet äldreomsorgstagare. I den stadsövergripande äldreboendeplanen redovisas behovsprognoser i relation

till stadens tillgång av platser. För att möta de kraftigt ökande behoven behövs ett tillskott av cirka 3 000 platser, cirka 38 vård- och omsorgsboenden, fram till 2040¹. Med inriktningen att 60 procent av platserna ska tillhandahållas av staden behövs en utbyggnad om ca 2 000 platser med Micasa som byggherre. I planeringen ingår ersättning för boenden som av olika skäl behöver avvecklas.

Tillgång och kommande behov av vård- och omsorgsboende skiljer sig åt i staden. Samtliga boenden är stadsgemensamma resurser. Den stadsövergripande planeringen innebär att ytterstadsregionerna, på grund av svårigheter att hitta mark, får täcka underskottet av platser i innerstaden.

Staplarna nedan visar stadens övergripande behov av platser. Linjerna motsvaras av tillgängliga platser samt behovet av nya platser med olika status som pågående, planerade eller utpekade behov. Planeringen baseras i flera fall på projekt med olika säker status. I diagrammet framgår inte effekten av Micاسas planerade renoveringar. Under åren 2026-2030 kan flera vård- och omsorgsboenden beröras av projekt som kräver tomställning samtidigt som efterfrågan ökar.

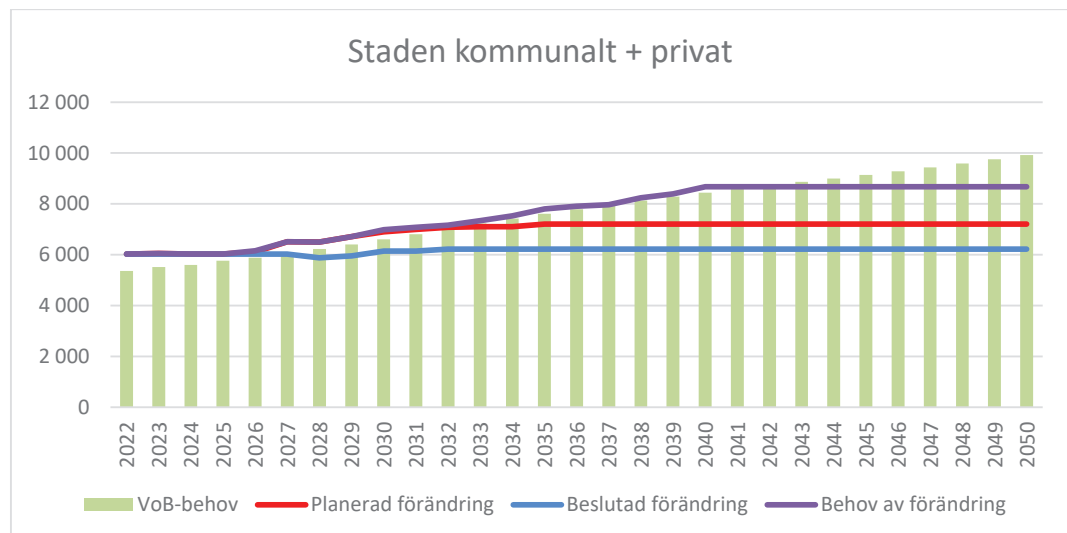


Diagram: Behov av platser och inplanerade projekt enligt stadsövergripande äldreboendeplan 2025.

När det gäller äldreboendeplaneringen i östra söderort så ökar behovet av platser i vård- och omsorgsboende kraftigt fram till 2050. För Enskede-Årsta-Vantör förväntas behov av ca 70 fler platser i vård- och omsorgsboende mellan åren 2025-2030. För åren 2025-2040 prognostiseras en ökning om ca 280 platser, ca 54 procent. I hela regionen beräknas ökningen bli ca 570 fram till 2040.

¹ Stadsövergripande äldreboendeplan 2025 med utblick 2050. Beslut i kommunstyrelsen 29 jan 2025. Boendeplanen samordnas av äldreförvaltningen.

Stadsdels- nämnd	2024*	2025	2030	2040	2050	Förändring 2024-2050
E-Å-V	517	521	591	796	1007	+95 %
Skarpnäck	226	232	268	375	466	+106 %
Farsta	502	512	530	647	773	+54 %
Totalt Ö söderort	1 245	1 265	1 389	1 818	2 246	+80 %

Tabell. Prognos omsorgstagare vård- och omsorgsboende 2025–2050.

*) Faktiska uppgifter 2024. Framskrivning av äldreomsorgsbehov. Källa: Sweco

Diagrammet visar östra söderorts prognostiserade behov av platser jämfört mot tillgängliga platser samt planerat tillskott. I östra söderort som helhet planeras det för åtta nya kommunala vård- och omsorgsboenden fram till 2040 varav fyra är belägna i Enskede-Årsta-Vantör.

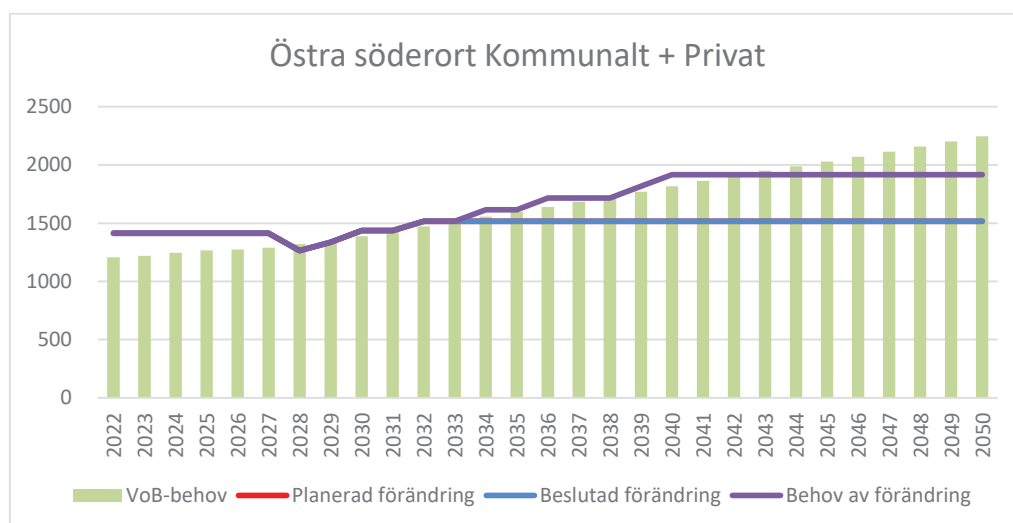


Diagram: Behov av platser och inplanerade projekt enligt stadsövergripande äldreboendeplan 2025. Om beslutad förändring och behov av förändring sammanfaller framgår en linje. Planerad förändring ej aktuell för regionen då behov av privata ej föreligger.

Nyproduktion Enskede-Årsta-Vantör

I äldreboendeplanen anges behov av ett nytt boende i Årsta med färdigställande till år 2027. Detta planeras inom Micasas befintliga tomträttsfastighet Ånn 7 i och med att nuvarande byggnad inte uppfyller dagens krav.

Inom stadsdelsområdet planeras det, utöver Ånn 7, för ytterligare tre vård- och omsorgsboenden. *Hemsystemen 1/Högdalens vård- och omsorgsboende*. Den gamla fastigheten uppfyller inte dagens krav och Micasa har i uppdrag att ersätta befintligt vård- och omsorgsboende med ett nytt. Enligt nuvarande tidplan planeras färdigställande till ca 2032. *Slakthusområdet*. Micasa har i uppdrag att uppföra ett nytt vård-

och omsorgsboende i Slakthusområdet. Enligt nuvarande tidplan planeras färdigställande till ca 2030. Det behövs ytterligare ett vård- och omsorgsboende i Enskede-Årsta-Vantör med färdigställande ca år 2036. Dialog har inletts kring placering på Årstafältet.

Flyttströmmar östra söderort

Stadens valfrihetssystem innebär att de äldre kan välja det boende de önskar när de fått ett beslut om vård- och omsorgsboende. Av de äldre i östra söderort som 2024 fick ett beslut om vård- och omsorgsboende valde 63 procent att bo kvar i östra söderort, 13 procent flyttade till innerstaden, 3 procent valde västerort och 9 procent västra söderort. 12 procent har flyttat till ett vård- och omsorgsboenden i annan kommun som ingår i stadens valfrihetssystem. Minskningen av andel äldre som väljer boende inom regionen tros framförallt bero på tomställningen av Årsta vård- och omsorgsboende.

Efterfrågan av boende i Enskede-Årsta-Vantör

Högdalen vård- och omsorgsboende har en längre tid haft överskott av platser vilket kan bero på fastighetens standard och att området anses vara mindre attraktivt. Med utgångspunkt att *Högdalen* behöver tomställas om ca 3-4 år görs bedömningen att platserna på *Ånn 7* delvis kan komma att fyllas av boende *Högdalen*. Även vetskapen om att fastigheten kan rivas påverkar beläggningsgraden negativt. Beläggningen var cirka 92% under år 2024.

Tussmötetgården samt *Stureby vård- och omsorgsboende* är fullbelagda och har kö. Det kan förklaras med att dessa boenden har ett gott anseende vilket tydliggörs av de äldres val inom stadens valfrihetssystem. Beläggningsgraden var cirka 95% under år 2024.

Både *Ånn 7/Årsta vård- och omsorgsboende*, men även det blivande *Slakthusplans vård- och omsorgsboende*, bedöms som attraktiva för boende på Södermalm och andra stadsdelar tack vare kommande utveckling av kollektiva färdmedel i området.

I och med tomställning av Högdalen svård- och omsorgsboende inför kommande projekt finns också möjlighet att direktrekrytera personal därifrån till de nya vård- och omsorgsboendena. Tomställningen av Högdalen möjliggör även att Micasa kan använda boendet som ett evakueringsboende innan rivning.

Behov och efterfrågan av seniorbostäder

Äldreboendeplanen beaktar även behov och efterfrågan av seniorbostäder. Det anges att tillgängliga bostäder med ett socialt innehåll är

en viktig byggsten i arbetet för att fler äldre ska kunna leva ett gott liv som senior men också minska behovet av äldreomsorg. Micasa ska i enlighet med ägardirektiv särskilt prioritera uppförandet av nya seniorbostäder med överkomliga hyror i stadsdelar med en hög grad av otillgänglighet i fastighetsbeståndet. Aktivitetscenter ska planeras in i bolagets nyproduktion av seniorbostäder.

Efterfrågan av seniorbostad med hyresrätt i Årsta redovisades i samband med inriktningsärendet. Den äldre bebyggelsen i Årsta präglas av lamellhus utan hiss, byggda på 1940- och 50-talet. Bebyggelsen har i stor utsträckning dålig tillgänglighet samt är en stadsdel där andelen personer över 65 år ökar kraftigt. Många äldre vill bo kvar i den del av staden där de redan är etablerade. Enligt bostadsförmedlingen fanns inga seniorbostäder med hyresrätt i Årsta och kötiden för att få en vanlig hyresrätt var lång.

Det finns generellt en god efterfrågan av Micassas seniorbostäder och lediga lägenheter hyrs vanligtvis ut snabbt. Sammanfattningsvis är Micassas bedömning att det finns efterfrågan av en nyproducerad seniorbostad i Årsta.

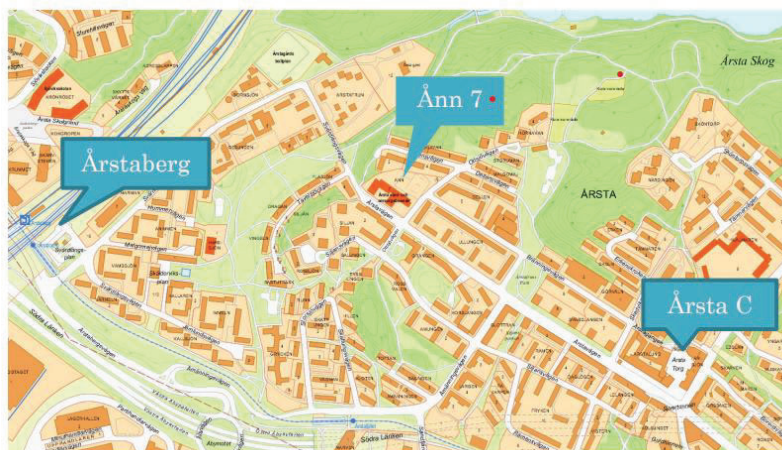
Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. Äldreförvaltningen har informerats löpande genom regelbundna avstämningar. Samverkan med Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsnämnds pensionärsråd och fackliga organisationer hölls den 23 april 2024. Medborgardialog på platsen för Ånn 7 hölls den 4 september 2024. Samråd med Stockholm stadshus AB och stadsledningskontoret hölls den 9 december 2024.

Ärendet

Fastigheten

Fastigheten Ånn 7 ligger i Årsta i korsningen Årstavägen och Ottsjövägen. Den uppfördes år 1961 för att användas som sjukhem. Fastigheten förvärvades av Micasa Fastigheter år 2004 och är upplåten som en tomträtt. I lokalerna har Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsnämnd drivit Årsta vård- och omsorgsboende med 77 lägenheter samt mötesplats och hemtjänstkontor.



Den befintliga fastigheten har ett stort underhållsbehov med en dålig energiprestanda. Hygienutrymmena är små och uppfyller inte Arbetsmiljöverkets krav gällande fritt arbetsutrymme för personal som bistår den enskilde vid förflyttningar och omvårdnad. Flertalet av lägenheterna är små, endast 22-25 kvm, då de tidigare har byggts om från att ha haft delade hygienutrymmen. Fastigheten har inte för verksamheten en drifteffektiv utformning samt att en stor del av exempelvis totalytan omfattas av korridorer.

Bedömningen är att fastigheten, på grund av sin utformning i kombination med det stora underhållsbehovet, inte är möjlig att till rimliga kostnader utveckla till ett modernt och yteffektivt vård- och omsorgsboende som uppfyller dagens krav och har eftersträlvade kvaliteter i rumsstorlekar, planlösning och arbetsmiljö.

I enlighet med de utpekade behoven i äldreboendeplanen har inriktningen varit att utveckla Micasa befintliga fastighet Ånn 7 med nyproduktion av vård- och omsorgsboende. Inriktningen har också varit att uppföra seniorbostäder med aktivitetscenter och lokaler för hemtjänstkontor för att möta behoven hos den ökande andelen äldre i stadsdelen.

Under 2017 fick Micasa en markanvisning för nyproduktion inom fastigheten Ånn 7. Inriktningsbeslut för projektet fattades i Micasa styrelse i april 2020 och i Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsnämnd i maj 2020. Stadsdelsnämnden avvecklade verksamheten år 2020 och lokalerna har sedan dess använts som evakueringslokaler för andra verksamheter i stadsdelen. Kommunfullmäktige beslutade i november 2020 att fortsätta enligt planeringen med nyproduktion.

Projektet har skjutits fram genom åren bland annat på grund av ett större omtag i detaljplanearbetet som kan kopplas till ändrade gestaltungskrav och skyfallsproblematik. Detaljplanen var på

samråd i början av år 2021 och antogs i stadsbyggnadsnämnden i december 2022. Planen överklagades men vann laga kraft i april 2024. Bolaget har med stöd av tekniska konsulter arbetat sedan i början av 2024 med framtagandet av systemhandlingar tillsammans med stadsdelsförvaltningen.

Projektet

Projektet drivs genom en samverkansentreprenad vilket innebär att Micasa utför projekteringen tillsammans med upphandlad entreprenör. Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning deltar och svarar för frågor som avser vård- och omsorgsboendet, aktivitetscentret samt hemtjänstens lokaler. Arbetssättet säkerställer en gemensam och tydlig målbild av projektet vilket minimerar missförstånd och risker.

Inför nyproduktionen behöver den befintliga byggnaden rivas. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till genomförandeärende kommer rivningen därefter att påbörjas. Idag finns inga boende i byggnaden och evakueringslösningar för övriga berörda verksamheter finns redan på plats.



Projektet omfattar nybyggnation av tre byggnader. Två lamellhus innehåller seniorbostäder och ett större kvartershus med sluten innergård innehåller både vård- och omsorgsboende och seniorbostäder. Där finns lokaler för aktivitetscenter och hemtjänstkontor. Samtliga byggnader som innehåller bostäder kommer att bestå av fem våningar ovan mark vilka kommer att ha samma arkitektoniska karaktär som övrig bebyggelse i området. En del av kvartershuset kommer bestå av en lågdel där aktivitetscentret kommer att vara beläget.

Det nya vård- och omsorgsboendet kommer innehålla 72 lägenheter och har planerats för att vara en trivsamt miljö för de boende och

effektiv arbetsplats för personalen. Fyra våningsplan kommer innehålla två avdelningar med nio lägenheter vardera. Källarplan och vindsvåning kommer innehålla personal- och fastighetsrelaterade utrymmen. Denna del kommer att byggas med reservkraft där delar av verksamheten ska kunna försörjas vid längre strömavbrott. Reservkraften kommer drivas av förnybart bränsle.



Bild: Orangemarkerade delar är seniorbostäder, blåmarkerade vård- och omsorgsboende. Den låga delen är aktivitetscenter, lilamarkerat är hemtjänstkontor.

Det kommer att finnas 61 seniorbostäder mellan ett till tre rum och kök, majoriteten två rum och kök. Det kommer finnas en gästlägenhet och ett gemensamt utrymme som seniorhyresgästerna förfogar över. Samtliga lägenheter utformas i enlighet med höjd nivå för tillgänglighet enligt standard för byggnadsutformning. Detta ökar den enskildes förutsättningar till kvarboende och att klara sig självständigt trots funktionsnedsättningar och behov av hjälpmedel. Höjd nivå av tillgänglighet medger att bostaden uppfyller krav på tillräckliga utrymmen i badrum och sovrum i de fall den enskilde blir i behov av hjälp av personal vid förflyttningar.

Det aktivitetscenter som kommer att uppföras och förhyras av stadsdelsförvaltningen i den låga delen av kvartershuset kommer att tillföra området en träffpunkt för både seniorhyresgäster och andra närboende seniorer. Aktivitetscentret kommer att innehålla ett större rum för gemensamma aktiviteter och även ett gym. Lokaler för hemtjänstkontor kommer inrymmas i bottenplanet.



Foto: Flygfoto som illustrerar de nya byggnaderna på Ånn 7.

Miljö

Projekt kommer att genomföras som ett pilotprojekt för cirkulärt byggande i enlighet med stadens handlingsplan för cirkulärt byggande. I och med rivningen har det utförts en återbruksinventering av material som kan återanvändas inom projektet, exempelvis befintliga betongkonstruktioner som krossas för att användas till fyllnadsmassor. Inventeringen innefattar även möjligt åkerbruk av armaturer, fönsterbänkar och annan inredning. Det som inte kan återbrukas sorteras och återvinns och miljöfarliga ämnen saneras. Cirkulärt tankesätt ska även eftersträvas i de nya byggnaderna, exempelvis att bygga så det går att demontera inredning vid eventuella framtida förändringar i byggnaderna.

Ånn 7 projekteras för att byggas enligt miljöbyggnadssystemets silvernivå. För att uppnå detta ställs flera krav, bland annat avseende materialval, inom- och utomhusmiljö, byggnadens energiprestanda och cirkulärt byggande. Ett fokusområde för utomhusmiljön är 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 vilket ska uppnås genom både bergvärmeanläggning och solceller på taket.

Ekonomi

Investeringskalkylen redovisar ett positivt resultat om 3 mnkr, vilket är samma resultat som även redovisades i inriktningsärendet. Projektkostnaden har totalt ökat med ca 10 procent sedan inriktningsärendet beslutades. Ökningen beror på flera orsaker,

bland annat att inriktningsärendet utgick från 2020 års penningvärde medan nuvarande kalkyl är uppräknad till beräknat penningvärde för år 2028. En annan orsak är högre byggkostnader på grund av de senaste årens kostnadsutveckling i byggbranschen. Sedan 2020 har byggkostnadsindex (BKI) ökat med ca 34 procent till dagens datum. Förutom detta har projektet även utökats med bland annat reservkraft, inglasning av loftgångar, bergvärmeanläggning med mera till en total summa om 12 mnkr.

Från tiden då inriktningsärendet skrevs har marknadsvärdet generellt sjunkit med ca 15 procent vilket är en effekt av ökade avkastningskrav. För att bibehålla ett positivt resultat har det arbetats intensivt med kostnadseffektiviseringar, både avseende seniorbostäderna och vård- och omsorgsboendet. Arbetet har bland annat bestått i att gå igenom vilken kvalitet inredning och installationer ska ha för att matcha livslängd och kostnad. Den totala besparingen uppgår till 15 mnkr exklusive moms. Resultatet påverkas även av beräknade hyresintäkter som Micasa förväntas få från seniorbostäderna, vård- och omsorgsboendet och övriga lokaler.

Hyreskostnad Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning

Avgående årshyra för nuvarande Årsta vård- och omsorgsboende beräknas för 2025 till 9,8 mnkr exkl. moms.

Vård- och omsorgsboendet

Hyran består av en grundhyra och i detta fall ett hyrestillägg då grundhyran inte själv täcker investeringsutgiften. Hyran är beräknad utifrån samverkansavtalets modell för optimerad hyra i nyproduktion. Enligt modellen fördelas grundhyra och hyrestillägg på det mest effektiva sätt vilket då ger en så låg nettohyreskostnad (NHK) som möjligt.

I detta fall är hyrestillägget beräknat att amorteras av under en 30 årsperiod med en räntesats om 3,15 procent, vilket är stadens internränta. Då internräntan bestäms årligen är denna endast preliminär. Den totala beräknade årshyran uppgår till 20,6 mnkr i dagens penningvärde. Samtliga 72 lägenheter inom vård- och omsorgsboendet kommer ha en yta om 30 kvm och en beräknad månadshyra om ca 7 000 kr i dagens penningvärde. Hyran är beräknad utifrån bruksvärdessystemet.

I enlighet med hyresofferten i bilaga 2 ökar stadsdelsförvaltningens totala hyra för vård- och omsorgsboendet med ca 26 procent till skillnad från inriktningsärendet. Ökningen av årshyran för vård- och omsorgsboendet är procentuellt högre än projektets totala kostnadsökning sedan inriktningsärendet. Detta beror bland annat på att

vård- och omsorgsboendet innehåller fler tekniska lösningar och fast inredning såsom sprinkler och utrymningsfunktioner som ska fungera tillsammans med verksamhetens krav. Lokalerna innehåller även gemensamhetsytor, verksamhetsytor och personalutrymmen. I och med detta påverkas vård- och omsorgsboendet i större grad av att BKI ökat kraftigt sedan 2020.

Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltnings nettohyreskostnad utökas från 349 kr per lägenhet och dygn till 516 kr per lägenhet och dygn i 2025 års penningvärde. NHK består av hyreskostnader i form av grundhyra och hyrestillägg för gemensamhetsytor och lägenheter med avdrag från hyresintäkter från de boende. Stadsdelsförvaltningen har rätt att göra avdrag för omsorgsmoms på delar av hyreskostnaden.

Förvaltningen ansöker om stimulansbidrag för startkostnader om sammanlagt 7,2 miljoner kronor. Fördelningen av beviljade bidrag sker efter begäran via budgetjustering enligt gällande anvisningar. Utöver nämnda bidrag kan förvaltningen även komma ifråga för ersättning för merkostnader vid nytt vård- och omsorgsboende, vilket idag, år 2024 uppgår till 100 kronor per dygn och lägenhet under tre år från det att boendet startar. Sammanlagt uppgår beloppet till 7,9 miljoner kronor år 2024.

Aktivitetscenter och hemtjänstkontor

Aktivitetscentret och lokalen för hemtjänstkontor kommer att hyras ut till Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning utanför samverkansavtalet. Hyran för dessa lokaler baseras utifrån marknadshyra i området. Hyran är beräknad till 3 000 kr per kvm i 2025 års penningvärde med en avtalstid på 20 år.

Hyreskostnader seniorbostäder

Hyrorna inom seniorbostäderna beräknas utifrån presumtionshyra. Skulle bruksvärdessystemet användas skulle hyresnivåerna ha en lägre nivå under de 15 första åren, men projektet skulle då redovisa ett negativt slutresultat vid färdigställandet. En lägenhet om två rum och kök på 53 kvadratmeter uppskattas få en hyra på ca 14 100 kr i månaden i 2025 års penningvärde med presumtionshyra.

Upparbetade kostnader och förgävesprojektering

Om staden i detta läge skulle lägga ner projektet finns upparbetade förgäveskostnader om 26,5 mnkr ex moms, samt tillkommande vite om 13,9 mnkr för avtalsbrott gentemot exploateringsavtalet. Förutom dessa kostnader skulle Micasa stå inför ställningstagande

om framtida användning av befintlig byggnad som i dagsläget inte uppfyller kraven för att bedriva vård- och omsorgsboende.

Tidplan och beslut

Omfattningen av den totala projektkostnaden kräver godkännande av kommunfullmäktige innan projektet kan genomföras. Nedan redovisas nuvarande tidplan för projektet. Datum i tabellen är preliminära. Enligt nuvarande äldreboendeplan är önskat färdigställande av Ånn år 2027.

	2025	2026	2027	2028
Bolagsstyrelse	13 mars			
Nämndsammanträde	20 mars			
Koncernstyrelse	5 maj			
Kommunstyrelsen				
Kommunfullmäktige	16 juni			
Tomställning	30 april			
Rivningsarbete	Jun-dec			
Produktion	dec→	→	→	Q1
Inflytt				Q1
Ekonomiskt avslut				Q2

Risker

I ett projekt av den här storleken finns vanligtvis flera risker att ta hänsyn till. För att hantera dessa sammanställs en risklista där olika risker identifieras och värdesätts utifrån bedömd påverkan. Den totala summan av riskerna som är inräknad i kalkylen uppgår till 18 mnkr exklusive moms. Då projektet drivs i en samverkans-entreprenad sker arbetet gemensamt med projektdeltagarna och riskerna kan därmed hanteras effektivare och minimeras.

Utifrån ett verksamhetsperspektiv ser stadsdelsförvaltningen vissa risker med projektet. Förvaltningen och Micasa har arbetat systematiskt för att minska projektets investeringskostnader. Trots detta påvisar kalkylerna en hög hyra som kommer vara svår att inrymma i förvaltningens nuvarande medelstilldelning. Detta kan få konsekvenser för verksamheten och stadsdelens ekonomiska resultat. Vidare ses risker om projektet *inte* genomförs i form av bristande arbetsmiljö och därtill hörande svårigheter att rekrytera kompetenta medarbetare.

Ett oroligt världsläge har under de senaste åren lett till problem med tillgång till en del material. Detta kan ha en påverkan i de fall

nödvändigt material inte går att få tag i eller ökar snabbt i pris. Projektets samtliga entreprenörer arbetar för att säkra material så tidigt som möjligt i processen. Det finns en samlingsledning som i dagsläget går tvärs igenom fastigheten. Denna försörjer fler fastigheter i området och kommer behöva bytas under projektet. För minimal påverkan sker en noggrann planering för bytet tillsammans med Stockholm Vatten och Avfall.

Jämställdhetsanalys och barnkonsekvensanalys

Projektet bedöms inte ha negativa konsekvenser för barn eller jämställdhet.

Synpunkter och förslag

Behov och uppdrag

I Enskede-Årsta-Vantör ökar antalet personer över 65 år kraftigt. I enlighet med äldreboendeplanen finns uppdrag om nyproduktion av ett vård- och omsorgsboende i Årsta inom Micassas fastighet Ånn 7. Projektets färdigställande sammanfaller med kommande behov både i regionen och staden. Projektet har emellertid försenats bland annat till följd av komplikationer i detaljplaneprocessen. I och med uppräknings av behovet i stadens prognoser finns en risk för brist av platser om projektet försenas ytterligare.

Stadsdelsförvaltningen vill lyfta fram att inom förvaltningsområdet återfinns en högre andel personer där folkhälsan på grund av socioekonomiska faktorer generellt är sämre än i staden genomsnitt. Förvaltningen ser konsekvenser av detta genom att fler personer har behov av stöd på grund av allvarliga hälsotillstånd i yngre åldrar än prognostiserat. Problematiken utifrån detta gör att behov av vård- och omsorgsboende och andra insatser inom äldreomsorgen är högre i stadsdelsområdet än staden i genomsnitt.

Micassas och stadsdelsförvaltningen ser det därmed som angeläget att genom projektet Ånn 7 säkerställa tillgången till moderna och funktionella vård- och omsorgsboenden med staden som huvudman. Stockholms stad tillämpar valfrihet inom vård- och omsorgsboende vilket innebär att den enskilda omsorgstagaren kan välja var eller vem som ska utföra behovet av omsorgsinsatsen. Årsta är ett attraktivt och populärt område och stadsdelsförvaltningen bedömer att efterfrågan på platser för vård och omsorg kommer att vara hög.

Micasa ska i enlighet med ägardirektiv särskilt prioritera uppförandet av nya seniorbostäder i stadsdelar med en hög grad av otillgänglighet. Det går i linje med bolagets nya seniorbostäder i Ånn 7 då Årsta,

utöver en åldrande befolkning, även har ett fastighetsbestånd som i stor utsträckning bedöms ha sämre tillgänglighet. Bolaget och stadsdelsförvaltningen ser positivt på att Årsta tillförs moderna seniorbostäder med hyresrätt som ett alternativ till biståndsbedömda boendeformer.

I enlighet med Micasas ägardirektiv ska aktivitetscenter planeras in i bolagets nyproduktion av seniorbostäder. I Ånn planeras det för ett aktivitetscenter som en öppen träffpunkt för seniorhyresgäster och närboende äldre. Stadsdelsförvaltningen framför att statistik av stadens omsorgstagand framkommer att 68 procent av stadsdelens invånare fyllda 85 år är beviljade insatser vilket är högre än stadens genomsnitt. Även detta påvisar att stadsdelens äldre har större behov jämfört med invånare i andra delar av staden. Förebyggande insatser såsom öppna träffpunkter är en viktig del i att minska ökande behov samt bryta ensamhet och social isolering.

Prognoser från SKR, Sveriges Kommuner och Regioner, visar att antalet anställda i äldreomsorgen behöver öka med drygt 30 procent fram till 2033 på grund av den demografiska utvecklingen. Micasa och stadsdelsförvaltningen menar att detta talar för behovet av väl anpassade lokaler för personal inom hemtjänsten och vård- och omsorgsboendet då det skapar bättre förutsägingar för en god arbetsmiljö och attraktiv arbetsplats.

Flertalet av Micasas fastigheter som innehåller vård- och omsorgsboende står nu inför stora underhållsbehov. Fastigheternas ålderskoncentration gör att flera större renoveringar kommer behöva ske parallellt. Under åren 2026-2029 kan flera boenden beröras av projekt som kräver tomställning och kapaciteten i stadens samlade resurs av platser kommer att minska vilket sammanfaller med ökat omsorgsbehov. Nyproduktion är en viktig del i att möta ökande behov men också möjliggöra nödvändig renovering av Micasas befintliga fastigheter. Enligt nya behovsprognoser ses ökande behov och risk för underskott om inte planerade projekt uppförs.

Ekonomi

Projektet Ånn 7 har påverkats ekonomiskt av betydligt högre byggkostnader och sjunkande marknadsvärden. Sedan inriktningsärendet beslutades år 2020 har byggkostnaderna ökat till följd av bland annat den osäkerhet som krig i Europa innebär. Detta har också inneburit höjda räntor och ökade avkastningskrav vilket i sin tur har fått till följd att marknadsvärden generellt sett har sjunkit. Inom ramen för projektet har Micasa tillsammans med stadsdelsförvaltningen arbetat intensivt med kostnadsbesparingar och

effektiviseringar för att möta de ekonomiska utmaningar vilket har lett till att projektet uppnår ett positivt resultat.

De ekonomiska förutsättningarna innebär att hyresgästerna, både i seniorbostäder och vård- och omsorgsboende, kommer att få högre hyror. Det är inte ett enskilt fenomen för Ånn utan liknande hyresnivåer kommer att ses även framöver i stadens nyproduktion.

Stadsdelsförvaltningen vill framföra att den ökade nettohyreskostnaden för Ånn leder till en kraftigt försämrad driftsekonomi. Med nuvarande fördelningsnyckel för äldreomsorgen kommer den höga nettohyreskostnaden leda till anpassningar i förvaltningens möjligheter till utförande och drift. Vid nybyggnation belastas förvaltningarna av avskrivningskostnader för projekten, vilket innebär att en betydande del av kostnaderna för nyproduktion måste rymmas inom den befintliga budgeten. Stadsdelar med en hög andel nybyggnationer får bära en större ekonomisk börda jämfört med områden med färre vård- och omsorgsboenden i egen regi.

Den kommande nettohyreskostanden om 516 kr/lägenhet och dygn, kan ställas i relation till nuvarande NHK för befintliga vård- och omsorgsboenden, Högdalen vård- och omsorgsboende 102 kr/lgh*dygn, Stureby vård- och omsorgsboende 139 kr/lgh*dygn och Tussmötegården 172 kr/lgh*dygn. Dessa befintliga boenden är inte nyproduktion.

Även om jämförelser mellan gamla och nya boenden är svåra, bland annat med hänvisning till teknisk standard, arbetsmiljö och driftsekonomi, så visar ändå de olika NHK att förvaltningen och staden står inför kraftigt ökade hyreskostnader som en följd av ökande krav på ändamålsenliga lokaler för vård- och omsorgsboenden när behoven hos de äldre ökar.

Det är vidare viktigt att ha i åtanke att nuvarande fastighet inte uppfyller dagens krav och Micasa och stadsdelsförvaltningen vill framföra att genom nyproduktion kan fastigheten utvecklas till ett modernt, trivsamt och yteffektivt vård- och omsorgsboende som uppfyller dagens krav med attraktiva lokaler för att behålla och locka personal i framtiden.

Micasa och stadsdelsförvaltningen vill sammanfattningsvis framföra att projektet är en viktig del i att möta stadens behov av goda bostäder för äldre i enlighet med den stadsövergripande äldreboendeplanen och bolagets uppdrag enligt plan för utbyggnad av seniorbostäder.

Bolagets och förvaltningens förslag till beslut

Bolagsstyrelsen föreslår att koncernstyrelsen respektive kommunfullmäktige beslutar följande

1. Genomförande av nyproduktion av vård- och omsorgsboende, lokaler för hemtjänstkontor och seniorbostäder med aktivitetscenter inom fastigheten Ånn 7 i Årsta, med en investeringsutgift i förväntad kostnadsutveckling inklusive moms enligt bilaga 1, godkänns.

Bolagsstyrelsen beslutar för egen del följande

2. Genomförande av nyproduktion av vård- och omsorgsboende, lokaler för hemtjänstkontor och seniorbostäder med aktivitetscenter inom fastigheten Ånn 7 i Årsta, med en investeringsutgift i förväntad kostnadsutveckling inklusive moms enligt bilaga 1, godkänns.
3. Styrelsen ger VD i uppdrag att genomföra nyproduktion av vård- och omsorgsboende, lokaler för hemtjänstkontor och aktivitetscenter inom fastigheten Ånn 7, vid en beställning från Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning.
4. Styrelsen ger VD i uppdrag att genomföra nyproduktion av seniorbostäder inom fastigheten Ånn 7, i enlighet med vad som framgår av detta tjänsteutlåtande.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande

1. Genomförande av nyproduktion av vård- och omsorgsboende, lokaler för hemtjänstkontor och aktivitetscenter inom fastigheten Ånn 7 i Årsta med en tillkommande årshyra om totalt 22,3 mnkr godkänns.
2. Nämnden ansöker om stimulansbidrag om 7,2 mnkr vilket avser startkostnader för vård- och omsorgsboendet med 100 tkr per lägenhet.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutar för egen del följande

1. Nämnden godkänner förvaltningens förslag om att genomföra nyproduktion av vård- och omsorgsboende inom fastigheten Ånn 7 i Årsta med en tillkommande årshyra om 20,6 mnkr.
2. Nämnden godkänner förvaltningens förslag om att genomföra nyproduktion av lokaler för aktivitetscenter inom

fastigheten Ånn 7 i Årsta med en tillkommande årshyra om 800 tkr.

3. Nämnden godkänner förvaltningens förslag om att genomföra nyproduktion av lokaler för hemtjänstkontor inom fastigheten Ånn 7 i Årsta med en tillkommande årshyra om 900 tkr.
4. Nämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal och beställa nyproduktion inom fastigheten Ånn 7 i enlighet med vad som framgår av detta tjänsteutlåtande.

Maria Mannerholm
VD
Micasa Fastigheter
i Stockholm AB

Anders Carstorp
stadsdelsdirektör
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Investeringskalkyl (sekretess)
2. Hyresoffert
3. Ritning

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