

**Stockholms Stadshus AB**  
**Stadsledningskontoret**Dnr SSAB 2025/43  
Dnr KS 2025/370**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Carolina Tillborg  
Telefon: 08-50829739**Till**  
Koncernstyrelsen  
KommunstyrelsenStadsledningskontoret  
Åsa Berglind  
Telefon: 08-50829258**Genomförandebeslut avseende Micasa  
Fastigheter i Stockholm ABs nyproduktion av  
vård- och omsorgsboende och seniorbostäder  
med aktivitetscenter på tomträtten Ånn 7 i Årsta****Förslag till beslut**

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

1. Genomförandet av Micasa Fastigheter i Stockholm ABs nyproduktion på tomträtten Ånn 7 i Årsta till en investeringsutgift inklusive förväntad kostnadsutveckling enligt bilaga 2 (SEKRETESS), godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del.

1. Genomförandet av Micasa Fastigheter i Stockholm ABs nyproduktion på tomträtten Ånn 7 i Årsta till en investeringsutgift inklusive förväntad kostnadsutveckling enligt bilaga 2 (SEKRETESS), godkänns.

2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

C. Kommunstyrelsen beslutar för egen del.

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnds ansökan om inhyrning av nytt vård- och omsorgsboende, lokaler för hemtjänstkontor samt aktivitetscenter på tomträtten Ånn 7 i Årsta till sammanlagd årshyra år ett om 22,3 miljoner kronor, i 2025 års penningvärde, godkänns.

**Stockholms Stadshus AB**Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stadshusab.stockholm.se

2. Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsnämnds ansökan om stimulansbidrag för startkostnader om 7,2 miljoner kronor godkänns.

## **Sammanfattning**

Stockholm står inför stora utmaningar med en ökande andel äldre befolkning de kommande åren. Detta skapar behov av bostäder i form av funktionella vård- och omsorgsboenden samt trygga och tillgängliga seniorbostäder. Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa Fastigheter) och Enskede-Årsta-Vantörs (EÅV) stadsdelsnämnd föreslår, med utgångspunkt i stadens äldreboendeplan, uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende med 72 lägenheter, 61 seniorbostäder samt aktivitetscenter och hemtjänstlokaler på bolagets tomträtt Ånn 7 i Årsta. Byggstart är planerad till slutet av 2025, med inflyttning under första kvartalet 2028.

Sedan inriktningsbeslutet 2020 har den totala investeringsutgiften ökat med cirka tio procent, vilket främst förklaras av de senaste årens kraftiga ökningar av byggkostnadsindex samt tillägg och justeringar i projektet. Projektet redovisar ett lågt, men positivt resultat utan behov av nedskrivningar med en uppskattad årshyra för stadsdelsnämnden det första året om 22,3 mnkr i 2025 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 indexuppräkningsindex och kalkylerna speglar det aktuella marknadsläget genom hela projektets framdrift. Projektet ska följas upp utifrån förväntad kostnadsutveckling men också utifrån faktisk kostnadsutveckling.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet överensstämmer med stadens äldreboendeplan och är ett viktigt bidrag i att säkerställa tillgången av moderna och funktionella vård- och omsorgsboenden samt tillgängliga seniorbostäder.

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

## Bakgrund

Andelen äldre befolkning i Stockholm ökar, framförallt i innerstaden och i östra söderort. För att möta de ökande behoven av anpassade bostäder och omsorg behövs det enligt den stadövergripande äldreboendeplanen cirka 3 000 nya platser i vård- och omsorgsboende fram till 2040. Med boendeplanens planeringsinriktning som anger att 60 procent av dessa platser ska tillhandahållas av staden motsvarar ökningen en utbyggnad om knappt 2 000 nya kommunala platser fram till 2040. Samtliga boenden är stadsgemensamma resurser.

Micasa Fastigheter planerar utöver vård- och omsorgsboendena för en nybyggnation av cirka 1 500 seniorlägenheter fram till år 2040. Behovet är allra störst i östra söderort, som idag har en sämre tillgång till seniorboenden än övriga stadsdelar.

I äldreboendeplanen anges behov av ett nytt boende i Årsta med önskat färdigställande till år 2027. Detta planeras inom Micassas tomträttsfastighet Ånn 7, där det idag finns en befintlig vård- och omsorgsbyggnad som uppfördes år 1961. I lokalerna har stadsdelsnämnden tidigare drivit Årsta vård- och omsorgsboende med 77 lägenheter, mötesplats och hemtjänstkontor, men sedan år 2020 har stadsdelsnämnden ingen verksamhet i byggnaden. Byggnaden är idag tomställd, den har ett stort underhållsbehov, en hög energianvändning och badrummen uppfyller inte arbetsmiljöverkets krav.

Syftet med detta projekt är att möta hela stadens behov av vård- och omsorgsboende och erbjuda tillgängliga och trygga seniorbostäder i en stadsdel där den äldre befolkningen ökar samt utbudet av tillgängliga bostäder idag är lågt.



Genomförandebeslut avseende Micasa Fastigheter i Stockholm ABs nyproduktion av vård- och omsorgsboende och seniorbostäder med aktivitetscenter på tomträtten Ånn 7 i Årsta

Bild 1: Placering av tomträttsfastigheten Ånn 7, i Årsta.

## Ärendet

### Projektet

Projektet omfattar nybyggnation av totalt tre stycken byggnader, två lamellhus innehållande seniorbostäder samt ett kvartershus bestående av dels ett vård- och omsorgsboenden och seniorbostäder och dels lokaler för aktivitetscenter och hemtjänstkontor. Inför nyproduktionen behöver den befintliga byggnaden rivas.

Det nya vård- och omsorgsboendet kommer att erbjuda totalt 72 lägenheter fördelat på fyra våningsplan med uppdelning på två avdelningar med nio lägenheter vardera. På källarplan och vindsvåning planeras för personal- och fastighetsrelaterade utrymmen. Byggnaderna kommer att bestå av totalt fem våningar ovan mark och är anpassade arkitektoniskt till övrig bebyggelse i området.



Bild 2: Skiss av de nya byggnaderna; seniorbostäderna (orange), vård- och omsorgsboendet (blått), hemtjänstens lokaler (rosa) och aktivitetscentret är den låga, sammanbindande byggnaden.

De två lamellhusen planeras innehålla 61 seniorlägenheter, som fördelar sig mellan ett till tre rum och kök, där merparten utgörs av två rum och kök. Utöver dessa lägenheter kommer det även finnas en gästlägenhet samt ett gemensamhetsutrymme för de boende. Samtliga seniorlägenheter utformas i enlighet med regler för utökad tillgänglighet, vilket innebär att bostaden uppfyller arbetsmiljöverkets krav på tillräckliga utrymmen i badrum och sovrum. Detta ska skapa förutsättningar för att den boende ska klara sig självständigt och bo kvar så länge som möjligt i sin bostad trots eventuella framtida behov av vård och omsorg.

Aktivitetscentret kommer uppgå till cirka 230 kvm och ska vara en träffpunkt för både seniorhyresgäster i fastigheten och andra närboende seniorer. Det kommer även att finnas lokaler för hemtjänstkontor i bottenplanet. Stadsdelen kommer vara hyresgäst till både aktivitetscentret och lokal för hemtjänsten.



Bild 3: Flygfoto med illustration av de nya byggnaderna på Ånn 7.

### Tidplan och beslut

Projektets tidplan har skjutits fram de senaste åren, framförallt på grund av ett större omtag i detaljplanearbetet som är kopplat till ändrade gestaltningskrav och skyfallsproblematik.

Inriktningsbeslut för projektet beslutades i kommunfullmäktige under 2020. Genomförandeärendet beslutades i bolagets styrelse samt i nämnd i mars 2025. Ärendet föreläggs nu i koncernstyrelse för att därefter föreslås föreläggas i kommunstyrelse och slutligen kommunfullmäktige under våren 2025.

Sedan början av 2024 har bolaget arbetat med att ta fram programhandlingar tillsammans med stadsdelsförvaltningen och tekniska konsulter. Efter att kommunfullmäktige godkänt genomförandebeslutet kan rivning påbörjas av den befintliga byggnaden, vilket beräknas ske till slutet av 2025, då projektets byggstart är planerat. Produktionen beräknas pågå fram till tidig vår

2028, då inflyttningen sker i både vård- och omsorgsboendet och i seniorbostäderna.

Tidplanen är preliminär och utgår ifrån att beslut fattas i ovan nämnda instanser och att övrig process flyter på enligt plan.

### Ekonomi

Framtagen investeringskalkyl för projektet redovisar en investeringsutgift inklusive förväntad kostnadsutveckling fram till färdigställande 2028 enligt bilaga 2 (SEKRETESS). Projektet redovisar ett lågt, men positivt resultat utan behov av nedskrivningar. Investeringsutgiften har indexuppräknats till 2028 års kostnadsläge baserat på Riksbankens inflationsmål med en årlig ökning på 2 procent.

Den beräknade årshyran år 1 för stadsdelen avseende vård- och omsorgsboendet inklusive aktivitetscentret och hemtjänstlokaler uppgår till 22,3 miljoner kronor, i 2025 års penningvärde. För enbart vård- och omsorgsboendet uppgår hyran år 1 till 20,6 miljoner kronor, vilket ger en nettohyreskostnad (NHK) på 516 kr per lägenhet och dygn.<sup>1</sup>

Hyran för dagens tomställda uppsagda byggnad uppgår till 9,8 mnkr exklusive moms för år 2025 och upphör då byggnaden rivs.

Varje lägenhet inom vård- och omsorgsboendet kommer bli 30 kvadratmeter vilket medför en beräknad månadshyra i dagens penningvärde om cirka 7 000 kronor. För seniorbostäderna beräknas hyran utifrån presumtionshyra och hyresnivån för en lägenhet med två rum och kök på 53 kvadratmeter uppskattas få en hyra på 14 100 kr i månaden.

Sedan inriktningsbeslutet 2020 har den totala investeringsutgiften ökat med cirka tio procent, vilket främst förklaras av de senaste årens kraftiga ökningar av byggkostnadsindex och tillägg i projektet i form av bland annat reservkraft och bergvärmeanläggning. För stadsdelsnämnden innebär detta en ökning av hyreskostnaden med cirka 25 procent, vilket beror på att vård- och omsorgsboendet innehåller mer installationer, exempelvis brandinstallationer, sprinklers, larm, låsanordningar än seniorbostäderna och därmed

---

<sup>1</sup> Nettohyreskostnaden består av hyreskostnader i form av en grundhyra och hyrestillägg för gemensamhetsytor och lägenheter med avdrag för omsorgsmoms samt hyresintäkter från de boende.

påverkas mer av ökade byggkostnader. Tilläggen i projektet, reservkraft och bergvärmeanläggning belastar enbart vård och omsorgsboendet, med anledning av kraven på fjärrkyla och stadsdelsnämndens beställning av reservkraft.

I projektet finns idag upparbetade kostnader om 26,5 mnkr som framförallt avser detaljplanearbetet och uppstart med projektering.

### Besparingar

Micasa Fastigheter har i samråd med stadsdelsnämnden arbetat med att se över kostnadsbesparingar i projektets olika skeden. Totalt för både vård- och omsorgsboendet och seniorbostäderna, har projektet visat på en besparing på 15 mnkr som framförallt innebär att funktioner som inte är nödvändiga lyfts bort från projektet, ändrade materialval, samt att ytan (BTA) för seniorbostäderna minskat sedan inriktningsbeslutet.

### Risker

En risklista har tagits fram där identifierade risker har värderats utifrån potentiell påverkan. Summan av dessa risker uppgår till 18 mnkr och de större riskområdena utgörs av:

- Samlingsledningar tillhörande Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) ligger tvärs igenom tomträten och behöver flyttas innan nyproduktionen startar upp. Eventuella oförutsedda arbeten som upptäcks när markarbeten och schaktning inleds kan påverka projektets kostnad och tidplan. Bolaget har ett nära samarbete med SVOA för att minimera riskerna för fördröjningar och förseningar.
- Ett oroligt världsläge som kan innebära prisökningar eller brist och förseningar på material.

### Miljö

Micasa Fastigheter har i enlighet med direktiv i kommunfullmäktiges budget valt att projektera i enlighet med miljöbyggnadssystemets nivå silver. Krav ställs bland annat på materialval, inom- och utomhusmiljö, byggnadens energiprestanda och cirkulärt byggande. Sedan tidigare har bolaget även beslutat att genomföra detta projekt som ett pilotprojekt för cirkulärt byggande i enlighet med Stockholm stads handlingsplan för cirkulärt byggande. Det kan exempelvis handla om befintliga betongkonstruktioner som krossas för att användas till fyllnadsmassor, men även återbruk av till exempel



belysningsarmaturer och fönsterbänkar. Ett cirkulärt tankesätt ska även vara utgångspunkten i de nya byggnaderna.

Inom projektet projekteras det även för reservkraft för att bättre kunna hantera ett längre elavbrott. Reservkraften ska betjäna delar av vård- och omsorgsboendet.

### Kommande uppföljning

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Rapportering av stora projekt sker regelbundet till bolagets styrelse och koncernledningen. Projektet ska följas upp utifrån förväntad kostnadsutveckling men också utifrån faktisk kostnadsutveckling och kommer redovisas genom sedvanlig rapportering i samband med ordinarie tertialrapportering, enligt bolagskoncernens tillämpningsanvisningar för investeringar. Bolaget ansvarar för att stadsdelsnämnden löpande informeras och får ta del av uppföljningen under projektets gång.

### **Ärendets beredning**

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

### **Koncernledningens och stadsledningens synpunkter och förslag**

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att Micasa Fastigheter arbetar i linje med stadens äldreboendeplan och sitt uppdrag genom att utveckla ett nytt vård- och omsorgsboende samt seniorboende i Årsta i sydöstra söderort. Projektet bidrar till att möta behovet av fler trygga och tillgängliga bostäder för äldre och inkluderar även ett aktivitetscenter, vilket är positivt för områdets sociala hållbarhet.

Investeringskalkylen visar på ett lågt, men positivt investeringsresultat. Koncernledningen och stadsledningskontoret är medvetna om att projektet har arbetat med kostnadsbesparingar för att möta ekonomiska utmaningar i form av bland annat ökade byggkostnader. Micasa Fastigheter uppmanas att i samråd med stadsdelsnämnden fortsatt prioritera kostnadseffektiviseringar och alternativa lösningar som innebär minskade kostnader och därmed skapa möjligheter att hålla nere hyreskostnaden för stadsdelsnämnden.



NHK per dygn är högre än vad som normalt sett föreslås godkännas av kommunstyrelsen. Samtidigt är nyproduktion alltid väsentligt dyrare än befintliga resurser, som i detta fall konstateras utjänta och inte funktionella. De höga kostnadsnivåerna för nyproduktionen kommer att kräva förändrade arbetssätt och kravställningar för att möta behovet av både utbyggnad och underhåll och renovering av stadens omsorgsbostäder för äldre.

Stadsdelsnämndens ansökan om stimulansbidrag om 100 000 kr per lägenhet, totalt 7,2 miljoner kronor, är i enlighet med kommunfullmäktiges budget och begäran om budgetjustering görs enligt gällande uppföljningsanvisningar. Utöver detta bidrag kan nämnden även komma ifråga för ersättning för merkostnader för nytt vård- och omsorgsboende, vilket idag (år 2025) uppgår till 100 kronor per dygn och lägenhet under tre år från det att boendet startar. En förutsättning för att båda dessa medel ska kunna utbetalas är att medel för ändamålet finns avsatta i budget aktuellt år. Villkoren för bidraget kan komma att förändras och nämnden uppmanas att beakta detta.

Byggkostnadsindex har stigit kraftigt de senaste åren men visar nu tecken på avmattning. Bolaget behöver dock fortsatt bevaka utvecklingen och säkerställa att indexuppräknningen och kostnadskalkylerna speglar det aktuella marknadsläget genom hela projektets framdrift. Projektet ska följas upp utifrån förväntad kostnadsutveckling men också utifrån faktisk kostnadsutveckling.

Den sammantagna bedömningen är att projektet blir ett viktigt tillskott till stadens kapacitet att möta det framtida behovet av boendeplatser som identifierats i äldreboendeplanen. Det stärker stadens möjligheter att på ett övergripande plan hantera de utmaningar som följer med en växande andel äldre i befolkningen. Genom nyproduktion tillhandahålls attraktiva lokaler som uppfyller dagens krav och förutsättningar skapas även för att attrahera och behålla personal i framtiden.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår mot denna bakgrund att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer kommunfullmäktige att besluta om att godkänna Micasa Fastigheters nyproduktion på tomträtten Ånn 7 i Årsta.

Fredrik Jurdell  
VD

Anette Scheibe Lorentzi  
Vice VD

### **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande Micasa Fastigheter
2. Investeringskalkyl, SEKRETESS
3. Protokollsutdrag, Micasa Fastigheter
4. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnds beslut per den 20 mars 2025 med tjänsteutlåtande

Fredrik Jurdell

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Fredrik Jurdell, VD	2025-04-25
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2025-04-25