



Handläggare
Tommy Sjökvist
Telefon: 08-50836061

Till
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

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

Inriktningsärende avseende underhåll och anpassning av fastigheten Svärdet 8

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Styrelsen godkänner inriktningen av projektet och ger VD i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut för underhåll och anpassning av fastigheten Svärdet 8 med en investeringsutgift i förväntad kostnadsutveckling inklusive moms enligt bilaga 1.

Sammanfattning

Projektet avser underhåll av del av fastigheten Svärdet 8 som ligger inom Södermalms stadsdelsområde. Svärdet 8 består av två byggnader där hus 1 innehåller ett flertal olika lokaler och bostäder medan hus 2 till största del består av seniorbostäder. Projektet har initierats på grund av stort underhållsbehov och avser renovering och hyresgäst Anpassning av hus 1. Hus 2 är delvis renoverat och anses driftsäkert i minst 10 år framöver. Inom byggnaden finns också ett vakant våningsplan som kommer anpassas till ett gruppboende med särskild service med socialförvaltningen som beställare.

Ekonomin är beräknad utifrån hela fastigheten, både hus 1 och hus 2 för att säkerställa tillräckligt investeringsutrymme för fastigheten för att efter en 10 års period även renovera hus 2. Investeringskalkylen redovisar ett övervärde för fastigheten efter färdigställt projekt om cirka 189 mnkr i 2029 års penningvärde. Gällande

våningsplanet som anpassas till gruppboende sätts hyran utifrån samverkansavtalet.

Socialförvaltningen har fått en hyresoffert och planerar att ta ett inriktningsbeslut i nämnd under sommaren. Projektet handlas upp som en totalentreprenad i samverkan. Genomförandebeslut planeras under fjärde kvartalet 2026 och inflyttning beräknas till i början av 2029. Projektets omfattning kräver evakuering av bostäderna. Hyresgästerna kommer erbjudas en evakueringsbostad inom Micasas fastighetsbestånd. Micasa ser en risk gällande tidsplanen då bostadshyresgästerna måste lämna medgivande innan evakuering kan påbörjas och bolaget kommer ha en dialog med hyresgästerna kring medgivandeprocessen för att undvika tvist. Micasa anser att det är nödvändigt att utföra underhållet på Svärdet 8 för att fortsatt kunna hyra ut driftsäkra bostäder och lokaler. Fastigheten är strategiskt viktig för staden med dess läge och användningsområde.

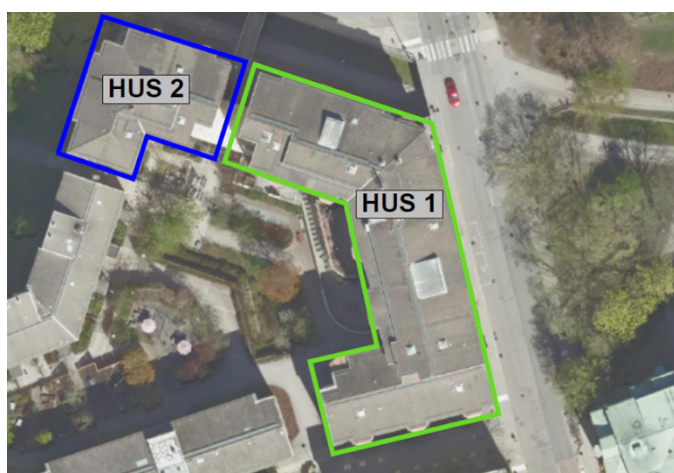
Bakgrund

Fastigheten Svärdet 8 ligger inom Södermalms stadsdelsområde med adress Rosenlundsgatan 44 A-D och Maria Bangata 1. I närheten ligger Tantolunden, Södersjukhuset och Stockholm Södra pendeltågstation.

Svärdet 8 uppfördes som servicehus av Stockholmshem år 1987. Micasa förvärvade fastigheten år 2009. Stadsdelsnämnden drev tidigare Tanto servicehus, sjukhem och gruppboende i lokalerna. Sjukhemmet avvecklades 2008 och byggdes bland annat om till kontor. Gruppboendets gamla lokaler har nyttjats som evakueringslokal för förskolor. Servicehuset omvandlades till trygghetsboende år 2011 och är idag Tanto seniorbostäder med 86 lägenheter.



Svärdet 8 består av två huskroppar, hus 1 och hus 2. Hus 1 består av sex våningsplan ovan mark och innehåller 36 bostäder varav sex är vanliga hyresrätter och resterande är seniorbostäder. Det finns två gruppbofästäder inom LSS med fem bostäder inom varje gruppbofästad. Det finns ett antal lokaler inom hus 1 som kontor, restaurang, kiosk, frisör, aktivitetscenter samt ett tomtställt våningsplan som senast har nyttjats som förskola. Hus 2 består av tio våningsplan ovan mark och innehåller 54 seniorbostäder samt en lokal för dagverksamhet som hyrs av Södermalms stadsdelsförvaltning.



Ärendet

Projektet har initierats utifrån en samlad bedömning av fastighetens underhållsbehov av installationer och bostädernas skick och standard. Styrelsen fattade i december 2023 beslut om att starta en förstudie avseende genomförande av underhåll i fastigheten.

Projektet

Baserat på genomförd förstudie föreslås att projektet i Svärdet 8 enbart omfattar underhåll och hyresgäst Anpassning av hus 1. I förstudien konstateras att vatten- och avloppssystem i hus 2 bedöms hålla i ytterligare 10 år varför hus 2 planeras att renoveras i sin helhet om ca 10 år. Hus 2 är vidare invändigt renoverat år 2013 varför det med hänsyn tagen till miljö och ekonomi olämpligt att utföra tidigare underhåll. Bostäderna inom hus 1 har däremot inte genomgått samma invändiga renovering utan har en äldre standard, ofta från byggåret.

Renoveringen av hus 1 kommer omfatta underhåll av bland annat ventilationssystemet och avloppssystemet. Utöver dessa åtgärder

behövs även underhåll av klimatskal, elsystem samt ytskikt och inredning inom bland annat bostäderna.

Lokaler som blir berörda av underhållsåtgärder som exempelvis stambyte återställs till befintligt skick om inget annat överenskoms mellan Micasa och den berörda hyresgästen. Ska standardhöjande åtgärder utföras så kommer Micasa att förhandla och träffa ett tilläggsavtal med hyresgästen.

Det tomställda våningsplanet, som tidigare fungerat som förskola, ska inom projektet anpassas till gruppboendestäder med särskild service enligt socialtjänstlagen med socialförvaltningen som beställare. Planen är att gruppboendet sedan ska förhyras och drivas av Södermalms stadsdelsförvaltning. Gruppboendet kommer att innehålla 13 lägenheter, gemensamhets- och personalutrymmen.

Hållbarhet

Byggnaden kommer att få en bättre energiprestanda då ventilation byts ut till ny med värmeåtervinning, men även att fönster får en bättre isolering. Utöver detta tillkommer även solceller på taket som minskar fastighetens elbehov. Dessa åtgärder tillsammans har kalkylerats i förstudien och påvisar en teoretisk besparing med ca 1,2 mnkr per år. Eventuella förekomster av miljöfarliga ämnen kommer hanteras inom projektet.

Ekonomi

Investeringskalkylen utgår ifrån en extern kostnadsbedömning som i sig grundas i den framtagna programhandlingen. I och med detta är kalkylen i ett tidigt skede. Ekonomin i detta projekt är beräknad för fastigheten i sin helhet, både hus 1 och hus 2. Syftet är att tillse att fastigheten har ekonomiskt utrymme att efter en 10 års period även renovera hus 2.

Investeringskalkylen, se bilaga, redovisar ett övervärde för fastigheten efter färdigställt projekt om 189 mnkr i 2029 års penningvärde. Beräkningen är baserad på en bedömd projektkostnad i tidigt skede samt att bostäderna omförhandlas med en ny hyra till följd av ökad standard. Lokalerna kan komma att omförhandlas vid behov och standardhöjande åtgärder, men utgångspunkten är att de efter projektet återställs till befintligt skick. De sammanlagda projekteringskostnaderna fram till tidpunkten för genomförandebeslutet bedöms uppgå till cirka 8–10 procent av den totala investeringskalkylen.



Gällande våningsplanet som anpassas till gruppboende sätts hyran utifrån samverkansavtalet och bedömd projektkostnad. Socialförvaltningen har i samband med detta ärende fått en hyresoffert och planerar att ta ett inriktningsbeslut i nämnd under sommaren. Hyresofferten påvisar en årshyra för det första året om ca 2,4 mnkr med tillkommande hyrestillägg om 1 mnkr i dagens penningvärde. Hyrestillägget är beräknat utifrån bedömd projektkostnad och dagens internränta, i bilagan redovisas även hyra med en kalkylberäkningsprocent om 2 procent i 2029 års penningvärde. Socialförvaltningens nettohyreskostnad uppgår då till ca 328 kr per lägenhet och dygn. Bostäderna inom gruppboendet planeras förhandlas enligt bruksvärdessystemet. Månadshyran kalkyleras till ca 10 000 kr i månaden för en lägenhet med 1 rum och sovalkov.

Tidplan och beslut

Projektets totala ekonomi, se bilaga, kräver beslut i bolagsstyrelse. Nedan redovisas nuvarande tidplan för projektet. Datum i tabellen är preliminära.

	2025	2026	2027	2028	2029
Bolagsstyrelse	Juni				
Upphandling	Q3 →	Q1			
Projektering		Q1→Q3			
Genomförandebeslut		Q4			
Medgivandeprocess		Q3→	Q3		
Evakuering			Q3		
Produktion			Q4 →	→	Q1
Inflytt					Q2
Ekonomiskt avslut					Q3

Projektet avses handlas upp som en totalentreprenad i samverkan i två faser – projektering och genomförande. Denna typ av entreprenad lämpar sig väl för ombyggandeprojekt med högre komplexitet och flera olika intressenter och användningsområden som i Svärdet. I tidsplanen har hänsyn tagits till att upphandlingen är något längre i en samverkansentreprenad jämfört med en totalentreprenad utan samverkan. Inom tidsplanen finns även utrymme för medgivandeprocessen av seniorbostäderna. Parallellt med medgivandeprocessen så planeras genomförandebeslut för att fortsätta projektet in i nästa fas när medgivanden är klara.

Evakuering

Projektets omfattning kräver evakuering av de 36 bostäderna i hus 1. Planeringen är att under 2027 erbjuda hyresgästerna en evakueringsbostad inom Micasas fastighetsbestånd. I detta skede är det inte fastställt vilken fastighet som ska användas som evakuering. I första hand bör hyresgäster evakueras till hus 2 inom Svärdet.

Micasa kommer att vara behjälpliga vid flytten och står för samtliga flyttrelaterade kostnader. I kalkylen uppskattas dessa kostnader till totalt ca 500 tkr. Bolaget kommer även ha en dialog med varje enskild lokalyresgäst för att utreda vilka behov som behöva uppfyllas under projektets gång.

Micasa har infört ett uthyrningsstopp från och med maj 2025 på samtliga lägenheter inom Svärdet. Syftet är att minimera behovet av evakueringar från hus 1 men även att säkra lägenheter i hus 2 för att användas till evakuering. Hyresbortfallet beräknas uppgå till ca 2,5 mnkr fram till hösten 2027 då evakuering planeras. Micasa kommer arbeta vidare med att minimera utebliven hyra genom tomställning.

Risker

Micasa har som fastighetsägare rätt att utföra underhåll och omförhandla hyror efter den nya standarden. Inför projektet ska varje bostadshyresgäst lämna sitt skriftliga medgivande. En risk är att tvist uppstår mellan en enskild hyresgäst och Micasa vilket kan fördröja projektet. I tidplanen har Micasa tagit hänsyn till att processen för att inhämta medgivande från samtliga hyresgäster kan ta upp emot ett år, tid för eventuell tvist är utöver detta. För att undvika tvist och förseningar kommer bolaget att arbeta med medgivandeprocessen för att ge hyresgästerna information och förståelse för renoveringen.

Generella projektrisker som risk för ökade kostnader och försening av tidplanen på grund av hinder eller ändrade förutsättningar, kommer belysas och utredas vidare i takt med att underlaget för genomförandebeslut av projektet tas fram.

Kommunikation

En planerad, tydlig och kontinuerlig kommunikation med berörda intressenter är viktig för genomförandet av projektet. Information har skickats till samtliga hyresgäster i samband med detta ärende. En informationsträff på fastigheten planeras inom kort.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter. Socialförvaltningen och Södermalms stadsdelsförvaltning har informerats och tagit del av handlingarna. Stadshus AB har fått ta del av ärendet.

Synpunkter och förslag

Den investeringskalkyl som har tagits fram för projektet påvisar ett positivt resultat. Fastigheten har efter färdigställt projekt ett övervärde som medger ett investeringsutrymme för en renovering av hus 2. Micasa anser att det är nödvändigt att utföra underhållet på Svärdet 8 för att fortsatt kunna hyra ut driftsäkra och funktionella bostäder och lokaler. Underhållsåtgärderna bedöms inte möjliga att senarelägga då flera komponenter har nått sin tekniska livslängd.

Åtgärderna kommer att ge bolaget en fastighet med förbättrad energiprestanda och inomhusklimat samt lägre driftkostnader. Fastigheten är strategiskt viktig för staden och bidrar till det ökande behovet av goda bostäder för äldre samt bidrar till stadens behov av gruppbofasta bostäder med särskild service enligt socialtjänstlagen.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår bolaget att styrelsen godkänner inriktningen av projektet och ger VD i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut för underhåll och anpassning av fastigheten Svärdet 8 med en investeringsutgift i förväntad kostnadsutveckling inklusive moms enligt bilaga 1.

Katarina Wählin Alm
VD
Micasa Fastigheter
i Stockholm AB

Bilagor

1. Investeringskalkyl (sekretess)
2. Planlösning från programhandling
3. Hyresoffert till socialförvaltningen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Katarina Wåhlin Alm, VD	2025-06-10