



Handläggare
Anne-Marie Jansson

Till
Micasa Fastigheter
i Stockholm AB

Anmälan om avslut och slutredovisning av utredningsprojekt avseende underhållsbehov i fastigheten Fabriken 37

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Anmälan om avslut och slutredovisning av utredningsprojekt avseende underhållsbehov i fastigheten Fabriken 37 godkänns och ärendet läggs till handlingarna.

Sammanfattning

Fastigheten Fabriken 37 är belägen på Södermalm och byggdes 1974. Fastigheten har uppvisat tecken på åldrande av flera av de tekniska systemen. Styrelsen fattade i juni 2024 därav beslut om att inleda en utredning av underhållet i Fabriken 37 samt uppdra åt bolaget att ta fram underlag för ett inriktningsbeslut.

Bolaget har genomfört en utredning av Fabriken 37 avseende stammar, ventilations- och värmesystem samt övriga tekniska åtgärder med syfte att identifiera brister och kartlägga underhållsbehovet. Utredningen har även tittat på en möjlig ombyggnation av befintliga seniorbostäder i fastigheten.

Efter genomförd analys av fastigheten är slutsatsen att åtgärderna inte behöver hanteras som ett samlat, större projekt då stambyte inte krävs i hela fastigheten. Åtgärderna kommer delas upp i mindre förvaltningsprojekt och genomföras etappvis inom ramen för bolagets löpande underhållsverksamhet. Mot bakgrund av detta bedöms beslutet i tidigare ärende, att uppdra åt VD att återkomma med ett samlat inriktningsbeslut för hela fastigheten, inte längre vara aktuellt.

Bakgrund

Fastigheten Fabriken 37 är belägen på Södermalm i närheten av Hornstull. I fastigheten hyr Södermalms stadsdelsnämnd lokaler och driver Bergsunds vård- och omsorgboende med 123 lägenheter. Det finns vidare åtta seniorbostäder, ett antal kommersiella lokaler och parkeringsgarage i huset. Fastigheten uppfördes 1974.

Fastigheten har uppvisat tecken på åldrande av flera av de tekniska systemen och en förstudie från 2018 som omfattade fastighetens stammar indikerade behov av ett stambyte. Mot bakgrund av detta fattade styrelsen den 13 juni 2024 beslut om ett ärende gällande att inleda en utredning av underhållet i Fabriken 37 (dnr. MIC 2025/150). Beslutet avsåg också ett uppdrag att ta fram underlag för ett inriktningsbeslut.



Ärendet

En utredning har genomförts för att bedöma status och behov av åtgärder. Syftet har varit att säkerställa fortsatt drift, förebygga akuta skador och att anpassa fastigheten till framtida verksamhetsbehov.

Den genomförda tekniska utredningen visar att fastigheten har flera underhålls- och investeringsbehov som kräver åtgärder inom olika system och byggnadsdelar. Utredningen har bland annat konstaterat att stammarna på vissa våningsplan har nått slutet av sin tekniska livslängd och innebär en risk för driftstörningar och vattenskadorna om de inte byts ut.

På de övre våningsplanen, där Bergsunds vård- och omsorgsboende är beläget, bedöms stammarna däremot ha ytterligare 25–30 års

livslängd. Här rekommenderas endast partiella åtgärder och fortsatt regelbunden kontroll.

Ett stambyte på de mest utsatta våningarna bedöms dock som nödvändigt för att förebygga akuta skador och säkerställa driftsäkerheten, medan endast selektiva åtgärder på de övre våningsplanen är ekonomiskt motiverade.

Värmesystemet är funktionellt men uppvisar ineffektivitet i vissa delar. Utredningen föreslår justeringar och moderniseringar för att minska energiförbrukning och driftkostnader samt förbättra systemets långsiktiga prestanda. Fastighetens ventilationssystem har begränsad kapacitet i flera sektioner. För att säkerställa god luftkvalitet och energieffektivitet rekommenderas bland annat separering av ventilationsaggregat och utbyte av äldre styrenheter.

Utemiljön i form av gårdens ytskikt, är från 1974 och har nått sin tekniska livslängd. Utredningen visar att ett byte av tätskiktet är nödvändigt för att undvika framtida skador och säkerställa fortsatt funktion och bidra till en förbättrad boendemiljö.

Utredningen har även analyserat möjligheten att omvandla de åtta befintliga seniorlägenheterna och angränsande ytor till nya lägenheter för Bergsunds vård- och omsorgsboende. En sådan omvandling skulle ge ett mer effektivt lokalutnyttjande och även möta stadens behov av utbyggnad av platser i vård- och omsorgsboenden. Åtgärden bedöms som en strategisk investering som stärker fastighetens funktion, flexibilitet och långsiktiga värde.

Ekonomi

Projektets slutkostnad har hållits inom den budgetram som styrelsen sedan tidigare har beslutat om.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter.

Synpunkter och förslag

Efter genomförd analys av fastigheten är slutsatsen att åtgärderna inte kommer hanteras som ett samlat, större projekt då stambyte inte behövs i hela fastigheten. Bolaget kommer i stället att dela upp arbetet i mindre förvaltningsprojekt vilka kommer genomföras etappvis inom ramen för bolagets löpande underhållsverksamhet.



Mot bakgrund av detta bedöms det tidigare beslutet från juni 2024, att uppdra åt VD att återkomma med ett samlat inriktningsbeslut för hela fastigheten, inte längre vara aktuellt.

Bolaget vill sammanfattningsvis framföra att projektet har uppnått sitt syfte genom att ge en tydlig bild av fastighetens tekniska status. Den genomförda utredningen har lett till ett underlag för bolaget att arbeta vidare med inför fastighetens långsiktiga underhållsplan och de underhållsåtgärder som kommer att genomföras som mindre förvaltningsprojekt. De föreslagna åtgärderna utgör en kombination av akuta insatser och strategiska investeringar, vilka stärker fastighetens utveckling och värde på längre sikt.

Bolaget vill också lyfta fram att genom att dela upp åtgärderna i fastigheten så minskar den samlade påverkan på hyresgästerna avsevärt. Arbetena kan planeras så att verksamheterna i byggnaden i stor utsträckning kan fortsätta utan större avbrott och utan behov av att hela byggnaden behöver tomställas.

Styrelsen föreslås mot bakgrund av ovanstående att anmälan om avslut och slutredovisning av utredningsprojekt av genomförd utredning av fastigheten Fabriken 37 godkänns.

Katarina Wåhlin Alm
VD
Micasa Fastigheter
i Stockholm AB

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