

Lägesredovisning Stora Projekt, Tertialrapport 1 2026

Bilaga

Projektbeskrivning, omfattning	Beslutsläge, projektbudget	Status, avvikelser/risker
<p>Ånn 7, Årsta</p> <p>Nybyggnation av ett nytt vård- och omsorgsboende med 72 lägenheter, 63 seniorbostäder, ett aktivitetscenter och hemtjänstlokaler. Byggnationen ersätter en befintlig byggnad som tidigare innehöll vård- och omsorgsboende.</p>	<p>Genomförandebeslut fattades av bolagets styrelse 2025-03-13, beslut i KF 2025-06-16.</p> <p>Beslutad projektbudget enligt genomförandebeslut ca 569 mnkr, inkl. moms.</p>	<p>Rivning av befintlig byggnad som påbörjades i september 2025 är slutförd. Det nya boendet beräknas stå klart under kvartal 1, 2028.</p> <p>Projektets slutkostnadsprognos är i linje med budget.</p>
<p>Bergholmsbacken, Bagarmossen</p> <p>Nybyggnation av ett vård- och omsorgsboende med 80 lägenheter, dagverksamhet och en träffpunkt för äldre.</p>	<p>Genomförandebeslut fattades av bolagets styrelse 2025-12-09 respektive av Skarpnäcks sdn 2025-12-18, för vidare beslut i KF innan sommaren 2026.</p> <p>Beslutad projektbudget enligt inriktningsbeslut fattat av bolagets styrelse 2019-12-05: ca 213 mnkr, inkl. moms.</p>	<p>Detaljplanen antogs av KF i december 2022 och vann laga kraft i april 2024.</p> <p>I december 2025 meddelade exploateringskontoret att det föreligger förändrade förutsättningar inom detaljplaneområdet vilket innebär att projektet kommer att försenas med ca ett år i jämförelse med vad som angavs i genomförandeärendet. Det nya boendet beräknas preliminärt stå klart under kvartal 4, 2030.</p> <p>När inriktningsbeslutet fattades av bolagets styrelse respektive Skarpnäcks sdn, understeg den prognosticerade projektbudgeten 300 mnkr. I enlighet med genomförandeärendet, som antogs av bolagets styrelse resp. sdn i december 2025, beräknas projektkostnaden dock överstiga 300 mnkr, varför ärendet behöver beslutas av KF.</p>

Lägesredovisning Stora Projekt, Tertialrapport 1, 2026

Projektbeskrivning, omfattning	Beslutsläge, projektbudget	Status, avvikelser/risker
<p>Östra Hagastaden, Norrmalm</p> <p>Nybyggnation av ett vård- och omsorgsboende med 90 lägenheter, dagverksamhet och kommersiella lokaler.</p>	<p>Inriktningsbeslut fattades av KF 2020-10-12. Reviderat inriktningsbeslut i bolagets styrelse planeras efter sommaren 2026, för vidare beslut i KF.</p> <p>Beslutad projektbudget enligt inriktningsbeslut 2020: ca 379 mnkr, inkl. moms.</p>	<p>Detaljplanen antogs av KF i december 2023 och vann laga kraft i februari 2025. Sedan inriktningsbeslutet fattades har ett flertal finansiella utmaningar inträffat och investeringskalkylen för Östra Hagastaden har påverkats i hög grad. Ett reviderat inriktningsbeslut av kommunfullmäktige krävs innan genomförandebeslut kan fattas.</p> <p>Det nya boendet beräknas stå klart under 2031.</p>
<p>Slakthusområdet, Johanneshov</p> <p>Nybyggnation av ett vård- och omsorgsboende med 100 lägenheter, 27 seniorbostäder och aktivitetscenter.</p>	<p>Inriktningsbeslut fattades av KF 2023-05-29. Reviderat inriktningsbeslut planeras under 2026.</p> <p>Beslutad projektbudget enligt inriktningsbeslut: ca 496 mnkr, inkl. moms.</p>	<p>Detaljplanen har varit på granskning och planeras att tas upp i stadsbyggnadsnämnden under våren 2026, för vidare beslut i KF innan sommaren 2026. Sedan inriktningsbeslutet fattades har finansiella utmaningar inträffat och investeringskalkylen för Slakthusområdet har påverkats. Ett reviderat inriktningsbeslut av kommunfullmäktige kan krävas innan genomförandebeslut kan fattas.</p> <p>Det nya boendet beräknas stå klart 2031.</p>
<p>Mälteriet 2, Reimersholme</p> <p>Omfattande underhåll och anpassning av befintlig fastighet som innehåller 144 seniorbostäder, en restaurang, en daglig verksamhet samt ett vård- och omsorgsboende med 34 lägenheter som drivs av en privat aktör med avtal med staden.</p>	<p>Genomförandebeslut fattades av KF 2024-05-06.</p> <p>Beslutad projektbudget enligt genomförandebeslut: ca 416 mnkr, inkl. moms.</p>	<p>Genomförandet sker i två huvuddelar och arbetet med den första huvuddelen inleddes hösten 2024. Projektet kräver tomställning av fastigheten och befintliga seniorhyresgäster erbjuds per huvuddel evakueringslägenheter inom fastigheten eller i andra seniorbostäder inom bolagets bestånd.</p>

Lägesredovisning Stora Projekt, Tertialrapport 1, 2026

Projektbeskrivning, omfattning	Beslutsläge, projektbudget	Status, avvikelser/risker
		<p>I övrigt har Micasa begärt tillträde till del av lokalerna som hyrs av den privata aktören och som behöver tomställas med hälften av platserna i vård- och omsorgsboendet per huvuddel. Detta innebär viss rätt till skadestånd för hyresgästen, vilket medför en tillkommande kostnad för bolaget.</p> <p>Färdigställande av båda etapperna beräknas under kvartal 1, 2028. Projektets slutkostnadsprognos hamnar möjligen över beslutad budget. Arbete pågår med start i huvuddel 2. Det finns en viss risk för kostnadsökning och nu pågår arbete med att identifiera metoder och möjligheter som ska hjälpa till att styra mot budgetbeloppet</p>
<p>Trossen 13, Kungsholmen</p> <p>Omfattande underhåll, ombyggnation och anpassning av befintlig fastighet som i dagsläget innehåller ett vård- och omsorgsboende och ett servicehus. Efter genomförd upprustning och ombyggnation är inriktningen att fastigheten ska innehålla ett vård- och omsorgsboende med ca 120 lägenheter, ca 112 seniorbostäder, aktivitetscenter samt ett tillagningskök.</p>	<p>Inriktningsbeslut fattades av KF 2024-12-02.</p> <p>Genomförandebeslut i bolagets styrelse planeras under höst/vinter 2026 för vidare beslut i KF under våren 2027.</p> <p>Beslutad projektbudget enligt inriktningsbeslut: ca 902 mnkr, inkl. moms.</p>	<p>Uppstart av genomförande av projektet beräknas kunna ske i början av 2027 och pågå fram till kvartal 1, 2030.</p> <p>Projektet kräver tomställning av fastigheten och ett arbete pågår med en evakueringslösning till annan fastighet inom Micosas bestånd för delar av det nuvarande vård- och omsorgsboendet. Personer som bor i servicehuset har erbjudits förtur till den boendeform som bedöms lämpligt i det enskilda fallet. Idag är servicehuset tomställt.</p>
<p>Fruängsgården 1, hus C, Fruängen</p> <p>Omfattande underhåll, ombyggnation och anpassning av hus C i befintlig fastighet som i</p>	<p>Inriktningsbeslut fattades av bolagets styrelse 2026-01-21 för</p>	<p>Den preliminära tidsplanen visar på ett genomförande av projektet mellan år 2029–2031.</p>

Lägesredovisning Stora Projekt, Tertialrapport 1, 2026

Projektbeskrivning, omfattning	Beslutsläge, projektbudget	Status, avvikelser/risker
<p>dagsläget innehåller ett vård- och omsorgsboende och ett servicehus. Efter genomförd upprustning och ombyggnation är inriktningen att hus C ska innehålla ett vård- och omsorgsboende med 97 lägenheter,</p>	<p>vidare beslut av KF innan sommaren 2026 Beslutad projektbudget enligt inriktningsbeslut: ca 397 mnkr, inkl. moms.</p>	<p>Projektet kräver tomställning av fastigheten. Planering för evakuering av verksamheten finns.</p>
<p>Trehörningen 1, Gröndal Omfattande underhåll, ombyggnation och anpassning av befintlig fastighet som i dagsläget innehåller ett servicehus. Efter genomförd upprustning och ombyggnation är inriktningen att fastigheten ska innehålla ett vård- och omsorgsboende med 92 lägenheter,</p>	<p>Inriktningsbeslut fattades av bolagets styrelse 2026-01-21 för vidare beslut av KF innan sommaren 2026 Beslutad projektbudget enligt inriktningsbeslut: ca 370 mnkr, inkl. moms.</p>	<p>Den preliminära tidsplanen visar på ett genomförande av projektet mellan år 2028–2030. Projektet kräver tomställning av fastigheten. Planering för evakuering av verksamheten finns.</p>
<p>Upprustning och ombyggnation av befintliga fastigheter med en prognostiserad projektkostnad under 300 mnkr.</p>		
<p>Dalbon 1, Blackeberg Omfattande underhåll och ombyggnation av befintlig fastighet som för ett antal år sedan tidigare innehöll ett servicehus. Fastigheten byggs nu om till ca 70 seniorbostäder och hemtjänstlokaler.</p>	<p>Genomförandebeslut fattades av bolagets styrelse 2024-06-13. Beslutad projektbudget enligt genomförandebeslut: ca 280 mnkr, inkl. moms.</p>	<p>Projektet beräknas vara färdigställt till sommaren 2026.</p>
<p>Svärdet 8, Södermalm Projektet avser omfattande underhåll av del av fastigheten (hus 1) som innehåller 36 bostäder.</p>	<p>Inriktningsbeslut fattades av bolagets styrelse 2025-06-18.</p>	<p>Projektet kräver tomställning av hus 1 och befintliga seniorhyresgäster erbjuds i första hand evakueringslägenheter inom hus 2 i fastigheten eller i andra seniorbostäder inom</p>

Lägesredovisning Stora Projekt, Tertialrapport 1, 2026

Projektbeskrivning, omfattning	Beslutsläge, projektbudget	Status, avvikelser/risker
<p>Det finns två gruppboende enligt LSS, kontor, restaurang, kiosk, frisör, aktivitetscenter samt ett tomställt/vakant våningsplan som planeras att anpassas till ett gruppboende med socialförvaltningen som beställare.</p>	<p>Genomförandebeslut planeras höst/vinter 2026.</p> <p>Beslutad projektbudget enligt inriktningsbeslut: ca 281 mnkr, inkl. moms.</p>	<p>bolagets bestånd. Ett uthyrningsstopp infördes från och med maj 2025. Hus 2 delvis renoverat och anses driftsäkert i minst 10 år framöver.</p> <p>Projektet i hus 1 beräknas vara färdigställt under 2029.</p>
<p>Bygeln 5, Rågsved</p> <p>Omfattande underhåll, ombyggnation och anpassning av befintlig fastighet. En del av fastigheten planeras att byggas om och anpassas till ett nytt förvaltningskontor för Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. De nuvarande 40 seniorbostäderna planeras att utökas med ytterligare ca 70 seniorbostäder.</p>	<p>Inriktningsbeslut fattades av KF 2024-01-29.</p> <p>Genomförandebeslut avseende förvaltningskontoret fattades i bolagets styrelse 21 januari 2026.</p> <p>Beslutad projektbudget enligt inriktningsbeslut: ca 349 mnkr, inkl. moms.</p>	<p>Detaljplanen avseende ombyggnation av förvaltningskontoret antogs av stadsbyggnadsnämnden i december 2024 och vann laga kraft i januari 2025.</p> <p>Projektet kräver tomställning av fastigheten och befintliga seniorhyresgäster har erbjudits nya seniorbostäder inom Dalen 20 som stod klart för inflyttning i maj 2025.</p> <p>Ett omtag skedde i slutet av november efter att bolaget i enlighet med kontraktet avbeställt fortsatt arbete med nuvarande entreprenör efter fas 1 då förutsättningar inte förelåg för fortsatt samverkan. Bolaget projekterar fram bygghandlingar som kommer att färdigställas efter sommaren och upphandling kommer ske under hösten 2026.</p> <p>Åtgärderna i fastigheten har delats upp i två projekt. Det möjliggör att investeringar i förvaltningskontoret kan påbörjas omgående och att bolaget parallellt kan utreda resterande delar som seniorbostäderna i projekt 2. Färdigställande avseende förvaltningskontoret beräknas preliminärt under kvartal 4, 2028.</p>

Lägesredovisning Stora Projekt, Tertialrapport 1, 2026

Projektbeskrivning, omfattning	Beslutsläge, projektbudget	Status, avvikelser/risker
		Genomförandebeslut av projekt 2 avseende seniorbostäderna planeras till höst 2026.
Projekt i tidiga skeden		
<p>Hemsystem 1, Högdalen</p> <p>Bolaget har i uppdrag att utreda förutsättningarna för att ersätta ett befintligt vård- och omsorgsboende med ett nytt Olika alternativ har setts över där en inriktning innebär att fastigheten planeras innehålla ett vård- och omsorgsboende med ca 200 lägenheter och andra lokaler för äldreomsorgens behov.</p>	<p>Reviderat utredningsbeslut till bolagets styrelse planeras till juni 2026.</p>	<p>Arbetet med detaljplanen har pågått efter besked om att en tidigare planerad skola inte behövs inom fastigheten. Detaljplanens samrådsförslag redovisades i stadsbyggnadsnämnden i juni 2025. Då skolan har utgått har olika alternativ med vård- och omsorgsboende och seniorbostäder setts över. Nuvarande förslag är att utveckla hela fastigheten med vård- och omsorgsboende. Stadsbyggnadskontoret har ställt sig positiv till inriktningen och bedömer att detaljplanearbetet kan fortgå utan nytt samråd mot granskning. Antagande av detaljplan kan ske under 2027. Projektet kan preliminärt vara färdigställt år 2032.</p>
<p>De Gamlas Vänner 7, Enskededalen</p> <p>Bolaget planerar att utveckla befintlig fastighet med nybyggnation av seniorbostäder eller tillbyggnad av vård- och omsorgsboende.</p>	<p>Inriktnings- eller utredningsbeslut i bolagets styrelse planeras under 2026.</p>	<p>Arbetet med att ta fram en ny detaljplan har pågått vilket omfattat ca 100 nya seniorbostäder och ändrad användning för en befintlig byggnad, från vård till bostadsändamål. Dialog med stadsbyggnadskontoret om minskad volym har pågått. Färre lägenheter i projektet skulle leda till utmanande ekonomi för seniorbostäderna. Möjligheterna att utveckla befintlig fastighet med fler vård- och omsorgsbostäder genom tillbyggnad kommer ses över.</p>

Lägesredovisning Stora Projekt, Tertialrapport 1, 2026

Projektbeskrivning, omfattning	Beslutsläge, projektbudget	Status, avvikelser/risker
<p>Skolörten 2, Hässelby</p> <p>Inriktningen har varit att utveckla befintlig fastighet med nybyggnation av vård- och omsorgsboende, seniorbostäder, dagverksamhet mm.</p>	<p>Utredningsbeslut i bolagets styrelse i augusti 2024.</p> <p>Reviderat utredningsbeslut planeras under hösten 2026.</p>	<p>Ansökan om planbesked hösten 2024 för 100 lgh vob och ca 60 seniorbostäder samt hemtjänstlokal, dagverksamhet och aktivitetscenter. Beslut om planbesked hösten 2025, med minskning av föreslagen volym. Efter planbeskedet har Micasa, istället för seniorbostäder, tagit ställning till att prioritera en större volym vård- och omsorgsboende på fastigheten samt övriga lokaler för stadsdelsförvaltningens behov. Planarbetet beräknas starta till hösten 2026.</p>
Färdigställa projekt under perioden		
<p>Dalen 20, Enskededalen</p> <p>Bolaget har genomfört ett omfattande underhåll och ombyggnation av befintlig fastighet som tidigare innehöll ett servicehus. Fastigheten har byggts om till 205 seniorbostäder, diverse gemensamhetsutrymmen och ett aktivitetscenter.</p>	<p>Genomförandebeslut fattades av KF 2020-11-30</p> <p>Avslutsbeslut i bolagets styrelse planeras under hösten 2026.</p> <p>Beslutad projektbudget enligt genomförandebeslut: ca 424 mnkr, inkl. moms.</p>	<p>Projektet färdigställdes under våren 2025 och uthyrning av seniorbostäderna påbörjades i maj. Intresset har varit stort och samtliga lägenheter beräknas bli uthyrda i början av 2026.</p> <p>Projektets investering beräknas bli högre än beslutat belopp i nominella termer, men inom budget med hänsyn till index. Beloppet i genomförandebeslutet var i 2020 års prinsnivå och en uppräknig med index av beslutad projektbudget enligt tidigare beslut blir 523 mnkr inklusive moms. Vidare togs genomförandebeslut utifrån att användningen av bottenplanet ännu inte var bestämt. En uppskattning av kommande användning av bottenplanet och effekterna av detta var inbakad i investeringskalkylen. Under projektets gång har innehållet av bottenplanet successivt klargjorts och har utifrån det fördelats på fyra ”delprojekt” som har tillkommit utöver seniorbostäderna. Totalt uppskattas slutsumman för projekten</p>

Lägesredovisning Stora Projekt, Tertialrapport 1, 2026

Projektbeskrivning, omfattning	Beslutsläge, projektbudget	Status, avvikelser/risker
		uppgå till 523 mnkr inklusive moms. Förändringarna kommer att redovisas i kommande avslutsärende.
<p>Edö 1, Farsta strand</p> <p>Bolaget har genomfört ett omfattande underhåll och ombyggnation av en del av befintlig fastighet som tidigare innehöll servicehuslägenheter. Fastigheten har byggts om till 106 seniorbostäder och ett aktivitetscenter.</p>	<p>Genomförandebeslut fattades av bolagets styrelse 2022-04-21. Avslutsbeslut i bolagets styrelse planeras under 2026.</p> <p>Beslutad projektbudget enligt genomförandebeslut: ca 293 mnkr, inkl. moms.</p>	<p>Projektet färdigställdes i början av juni 2025 och uthyrning av seniorbostäderna påbörjades under sommaren. Intresset har varit stort och merparten av lägenheterna har blivit uthyrda under 2026.</p> <p>Projektets investering beräknas bli något högre än genomförandebeslutet. Förklaring till den högre slutkostnadsprognosen är fördyrande kostnader med anledning av konkurs från underentreprenör inom el.</p>
<p>Vasen 3, Norrmalm</p> <p>Omfattande underhåll och ombyggnation av befintlig fastighet som för ett antal år sedan tidigare innehöll ett vård- och omsorgsboende. Fastigheten byggs nu om till ca 85 seniorbostäder och ett aktivitetscenter.</p>	<p>Genomförandebeslut fattades av bolagets styrelse 2023-10-19.</p> <p>Avslutsbeslut i bolagets styrelse planeras under hösten 2026.</p> <p>Beslutad projektbudget enligt genomförandebeslut: ca 270 mnkr, inkl. moms.</p>	<p>Projektet färdigställdes i december 2025 och uthyrning av seniorbostäderna har påbörjat under våren 2026.</p>