

Micasa Fastigheter i Stockholm AB
Kungsholmens stadsdelsförvaltning

Dnr MIC 2024/49
Dnr KUNG 2024/240

Bilaga 3 - investeringskalkyl sekretessbeläggs i
enlighet med Offentlighets- och sekretesslagen
Kapitel 19 § 1

Handläggare

Micasa Fastigheter
Tommy Sjökvist
Telefon: 08-508 360 61

Till

Styrelsen för Micasa Fastigheter
Kungsholmens stadsdelsnämnd

Kungsholmens stadsdelsförvaltning
Elin Sundberg
Telefon: 08-508 081 32

Inriktningsärende avseende underhåll och anpassning av fastigheten Trossen 13

Bolagets och förvaltningens förslag till beslut

Bolagsstyrelsen föreslår att koncernstyrelsen respektive kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktning för underhåll och Anpassning av fastigheten Trossen 13 på Kungsholmen, med en investeringsutgift i nominellt penningvärde inklusive moms enligt bilaga 3, godkänns.

Bolagsstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktning för underhåll och Anpassning av fastigheten Trossen 13 på Kungsholmen, med en investeringsutgift i nominellt penningvärde inklusive moms enligt bilaga 3, godkänns.
2. Styrelsen ger VD i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut för underhåll och Anpassning av fastigheten Trossen 13 avseende vård- och omsorgsboende, inklusive tillagningskök, vid en beställning från Kungsholmens stadsdelsnämnd.
3. Styrelsen ger VD i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut för underhåll och Anpassning av fastigheten Trossen 13 avseende nya seniorbostäder 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

Kungsholmens stadsdelsförvaltning
Äldreomsorgsavdelningen
Fleminggatan 4
Box 49039
100 28 Stockholm
Telefon: 08-508 08 000
<https://start.stockholm>

Kungsholmens stadsdelsnämnd föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande:

1. Inriktningen för underhåll och anpassning av fastigheten Trossen 13 på Kungsholmen avseende vård- och omsorgsboende inklusive tillagningskök med en uppskattad årshyra år ett om 41,5 mnkr godkänns.
2. Fridhemmets servicehus avvecklas i och med ny inriktning för Trossen 13.
3. Kungsholmens stadsdelsnämnd ansökan hos kommunstyrelsen om stimulansbidrag om 0,5 mnkr vilket avser förprojektering gällande Trossen 13, godkänns.

Kungsholmens stadsdelsnämnd beslutar för egen del:

1. Inriktningen för underhåll och anpassning av fastigheten Trossen 13 på Kungsholmen avseende vård- och omsorgsboendet inklusive tillagningskök med en uppskattad årshyra år ett om 41,5 mnkr godkänns.
2. Fridhemmets servicehus avvecklas i och med ny inriktning för Trossen 13.
3. Kostnaden om 14 mnkr exklusive moms för aktuellt samt kommande skede där programhandlingar tas fram, godkänns
4. Kungsholmens stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsen om stimulansbidrag om 0,5 mnkr vilket avser förprojektering gällande Trossen 13.

Sammanfattning

Fastigheten Trossen 13 är belägen på Kungsholmen i närheten av Fridhemsplan. Kungsholmens stadsdelsnämnd förhyr samtliga ytor och driver Alströmerhemmets vård- och omsorgsboende och Fridhemmets servicehus. Det finns även ytor för tillagningskök och restaurang. AMF är fastighetsägare till lokalerna som ligger direkt under vård- och omsorgsboendet.

Huset är byggt 1975 och har, förutom löpande underhåll, inte genomgått någon större renovering sedan dess. Micasa har genomfört inventeringar av fastighetens skick. Vatten- och avloppssystem och ventilationssystem har uppnått sin tekniska livslängd, plåtfasadens infästningar har föråldrats och fönstren är i behov av utbyte. Badrummen inom vård- och omsorgsboendet är för små och uppfyller inte dagens arbetsmiljökrav. För att uppfylla dagens krav och genomföra behov av underhåll kommer stora ombyggnadsinsatser krävas där en tillfällig tomställning av byggnaden är nödvändig.

Målet med ombyggnadsprojektet är att utveckla en för staden strategiskt viktig fastighet och möta de ökande behoven av goda bostäder för äldre. Förslaget är att fastigheten efter genomförd upprustning innehåller 120 lägenheter i vård- och omsorgsboende och ca 112 seniorbostäder, tillagningskök och eventuellt aktivitetscenter. Förslaget innebär en ny inriktning i fastigheten och servicehuset föreslås därmed avvecklas.

Projektkostnaden inklusive moms framgår av investeringskalkylen enligt bilaga 3 och påvisar ett resultat utan behov av nedskrivningar. I den hyresoffert som har överlämnats till Kungsholmens stadsdelsförvaltning för lokalerna avseende vård- och omsorgsboendet och tillagningsköket, redovisas grundhyran till 2 879 kr/kvm. Utöver grundhyran tillkommer ett hyrestillägg om 1 515 kr/kvm för verksamhetsytorna. Utifrån nominell investeringsutgift för vård- och omsorgsboendet inklusive tillagningskök uppgår stadsdelsförvaltningens årshyra år ett till 41,5 mnkr.

Nettohyreskostnaden för Kungsholmens stadsdelsförvaltning kommer efter färdigställd renovering bli väsentligt högre för vård- och omsorgsboendet jämfört med idag. Arbete pågår för att säkerställa finansiering.

Den preliminära tidsplanen visar att efter inriktningsbeslut i kommunfullmäktige, som planeras till hösten 2024, kan förslag till genomförandebeslut tas upp i kommunfullmäktige under andra kvartalet 2026. Uppstart av genomförande kan ske under tredje kvartalet 2026 och pågå fram till 2029 då inflyttning planeras. Tomställning av huset beräknas från och med mitten av 2026.

Micasa undersöker evakueringsalternativ för de boende på Alströmerhemmet. Boende på Fridhemmets servicehus kommer erbjudas förtur till andra servicehus. Trossen 13 är en arbetsplats för cirka 150 tillsvidareanställda medarbetare. Stadsdelsförvaltningen kommer att ha en nära samverkan med fackliga representanter, genomföra risk- och konsekvensanalyser samt säkerställa att lagar och avtal efterlevs.

En planerad, tydlig och kontinuerlig kommunikation med berörda intressenter är viktig för genomförandet av projektet. Micasa och Kungsholmens stadsdelsförvaltning har påbörjat framtagandet av en kommunikationsplan i samråd med äldreförvaltningen.

Bakgrund

Fastigheten Trossen 13 är belägen på Kungsholmen i närheten av Fridhemsplan. Den uppfördes 1975 av Familjebostäder och ägs sedan 2006 av Micasa Fastigheter. Fastigheten är en tredimensionell fastighet vilket innebär att fastighetsgränsen går mellan våningsplan istället för endast vid avskiljande vägg.

Micasa är fastighetsägare för de delar som idag används som vård- och omsorgsboende och servicehus. Kungsholmens stadsdelsnämnd förhyr samtliga ytor och driver Alströmerhemmets vård- och omsorgsboende med 113 lägenheter och Fridhemmets servicehus med 134 lägenheter. Det finns även ytor för tillagningskök och restaurang. AMF är fastighetsägare till lokalerna som ligger direkt under vård- och omsorgsboendet som innehåller bland annat Västermalmsgallerian.



Huset har sedan dess byggår 1975 inte, utövande löpande underhåll, genomgått någon större renovering eller ombyggnad. Under 2023 initierade Micasa därför en förstudie för att inventera byggnadens installationer och byggdelar. Utredningen påvisar bland annat att byggnadens tekniska system såsom vatten, avlopps- och ventilationssystem har uppnått sin tekniska livslängd, plåtfasadens infästningar har föråldrats och fönster har ett utbytesbehov. Vidare är badrummen inom vård- och omsorgsboendet för små och uppfyller inte dagens arbetsmiljökrav.

Slutsatsen av utredningen är att fastigheten har ett stort behov av underhåll då flera komponenter har nått sin tekniska livslängd. Då skicket påverkar fastighetens driftsäkerhet bedöms åtgärderna inte

möjligt att senarelägga. Tillfällig tomställning är nödvändig på grund omfattande renoveringsarbeten vilka ger stora störningar såväl driftsmässigt som avseende buller.

Micasa och Kungsholmens stadsdelsförvaltning har i olika forum diskuterat fastighetens framtida användning i samband med genomförande av underhåll. Äldreförvaltningen, Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret har fått löpande information för att kunna lämna synpunkter.

Den äldre befolkningen ökar i antal och den största ökningen sker i innerstaden. I enlighet med stadens äldreboendeplan finns därmed ett stort behov av vård- och omsorgsboenden i innerstaden. Vidare har Kungsholmen få seniorbostäder och är också en stadsdel där Micasa i dag inte har några seniorbostäder inom beståndet. Att tillskapa fler seniorbostäder överensstämmer med Micasas ägardirektiv och går i linje med stadens ambitionshöjning vad gäller äldres möjligheter att bo i en seniorbostad.

Syftet med projektet är att Trossen efter genomförd renovering fortsatt kan utgöra en tillgång avseende stadens bestånd av vård- och omsorgsboenden. Syftet är också att i enlighet med bolagets och stadens mål tillskapa fler seniorbostäder med fokus på trygghet och tillgänglighet för äldre.

Målet med projektet är att utveckla en för staden strategiskt viktig fastighet. Underhållsätgärderna kommer att ge bolaget en under många år nästintill underhållsfri fastighet med en förbättrad energiprestanda och ett bättre inomhusklimat. Målet med projektet är också att tillskapa bostäder för äldre som motsvarar dagens krav.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter och Kungsholmens stadsdelsförvaltning. Äldreförvaltningen har informerats om den planering som har inletts. Samråd med Stockholm Stadshus AB och stadsledningskontoret har hållits den 3 maj 2024. Facklig samverkan på Kungsholmen har hållits den 10 maj 2024. Ärendet har även behandlats i Kungsholmens stadsdelsnämnds pensionärsråd, synpunkter framgår av deras protokoll. Funktionshinderrådet har haft möjlighet att ta del av tjänsteutlåtandet, eventuella synpunkter framgår av separat skrivelse.

Ärendet

För att uppnå syfte och mål med projektet är förslaget att fastigheten efter genomförd upprustning ska innehålla 50 procent vård- och

omsorgsboende och 50 procent seniorbostäder. Genom upprustningen uppfylls dagens krav för både en god arbetsmiljö och en trivsamt boendemiljö.

Förslaget innebär en ny inriktning i fastigheten och servicehuset föreslås därmed avvecklas. Stadsdelen får istället ett tillskott av nya och moderna seniorbostäder i ett gynnsamt läge med närhet till handel, restauranger och kollektivtrafik. Seniorbostäderna får en hög grad av tillgänglighet och trygghet med tillgång till lokaler för social gemenskap. En seniorbostad hos Micasa är hyresrätter för stadens äldre över 65 år, ingen biståndsbedömning krävs.

Ombyggnadsskisser av preliminär planlösning har tagits fram, se bilaga 1. Även möjligheterna att renovera tillagningsköket på bottenvåningen så det uppnår dagens krav och möjligheten att tillskapa aktivitetscenter kopplat till seniorbostäderna utreds.

I och med det ökande behovet av vård- och omsorgsboende i innerstaden och svårigheterna att hitta mark för nyproduktion har Micasa och Kungsholmens stadsdelsförvaltning även utrett möjligheterna att använda Trossen 13 i sin helhet som vård- och omsorgsboende. Detta alternativ har, främst till följd av begränsningar att få till en drifteffektiv utformning, inte varit aktuellt att gå vidare med.

Projektet

Projektet avser att totalrenovera byggnaden så samtliga installationer som vatten- och avlopp och ventilation blir nya samt att fasad, fönster och tak ersätts eller renoveras. Micasa bedömer att hela huset behöver vara tomställt inför rivningsarbetet då arbetet kommer ha stor påverkan på boende och verksamheten.

Byggnaden består av sju våningsplan och formar sig i en vinkel där ena delen i dagsläget används som servicehus och andra delen som vård- och omsorgsboende. Huset har ett antal begränsningar kopplade till att konstruktionen inte medger ändringar av den nuvarande planlösningen med långa korridorer och att låg takhöjd försvårar arbetet med att infoga nya installationer på ett estetiskt tilltalade sätt. Micasa gör ändå bedömningen att det är möjligt att tillskapa trivsamma och mer ändamålsenliga bostäder i fastigheten.

Förslaget innefattar att de nuvarande lokalerna för servicehuset lämpar sig bäst för det tilltänkta vård- och omsorgsboendet mot bakgrund av att den huskroppen är större och kan rymma två enheter med vardera tio lägenheter per våningsplan. Det är i enlighet med bolagets ramprogram och ger ett mer driftseffektivt

vård- och omsorgsboende för stadsdelsförvaltningen. Enligt de första skisserna kan vård- och omsorgsboendet innehålla 120 lägenheter fördelade på sex plan vilket är en utökning mot nuvarande 113 lägenheter. Bottenvåningen kan användas för administrativa ytor och tillagningskök.

Seniorbostäderna föreslås placeras i den del som idag används som vård- och omsorgsboende. Enligt de första skisserna skapas 112 seniorbostäder från ett till tre rum och kök. Både skisserna för vård- och omsorgsboendet och seniorbostäderna behöver omarbetas i nästa skede för att ge plats åt nya teknikrum och liknande.

I Micasas seniorbostäder är målsättningen att det ska finnas ett aktivitetscenter som hyrs och drivs av stadsdelsförvaltningen. Det är i linje med inriktning i stadens budget som anger att aktivitetscenter ska finnas i Micasas befintliga och tillkommande seniorbostäder. Ett aktivitetscenter är en öppen träffpunkt som riktar sig till de boende i seniorbostäderna och äldre i närområdet.

I och med att antalet äldre på Kungsholmen ökar kan ett aktivitetscenter bidra till att Kungsholmens stadsdelsförvaltning kan ta emot fler seniorer på förebyggande och hälsofrämjande aktiviteter och komplettera stadsdelens befintliga verksamhet. I projektets nästa skede där Micasa mer detaljerat studerar utformningen utreds om ett aktivitetscenter kan inrymmas på bottenplanet i den del där seniorbostäderna föreslås inrymmas.

Ekonomi

En investeringskalkyl har tagits fram utifrån en beräknad projektkostnad inklusive moms, se bilaga 3. Samtliga summor som beskrivs i detta avsnitt redovisas i 2029 års penningvärde om inte annat nämns. Den beräknade projektkostnaden avser den totala kostnaden för hela projektet och innefattar hela entreprenadssumman samt även byggherrekostnader såsom inflation, projektledning, budgetreserv med mera. Det som inte ingår i projektkostnaden är kostnader och intäktsbortfall som hör till Kungsholmens stadsdelsnämnds verksamheter.

Utifrån projektkostnaden och marknadsvärde efter färdigställandet framgår ett resultat utan behov av nedskrivningar för fastigheten. Som underlag till investeringskalkylen är bostadshyrorna inom seniorbostäderna beräknade till en hyresnivå mellan 8 200 kr till 15 700 kr i månaden beroende på lägenhetsstorlek. Inom vård- och omsorgsboendet uppgår hyran i genomsnitt till 2 854 kr/kvm vilket ger en typisk bostad på 39 kvm en hyra om ca 9 200 kr i månaden.

En hyresoffert har överlämnats till Kungsholmens stadsdelsförvaltning med en hyra för lokalerna avseende vård- och omsorgsboendet och tillagningsköket efter Anpassningar, se bilaga 2 samt tabellen nedan. I offerten uppgår grundhyran för bostäder och verksamhetsyta inom vård- och omsorgsboendet till 2 879 kr/kvm. Utöver grundhyran tillkommer ett hyrestillägg för Kungsholmens stadsdel om 1 515 kr/kvm för verksamhetsytorna. Ett hyrestillägg är i detta fall nödvändigt då grundhyran för vård- och omsorgsboendet inte helt täcker investeringsutgiften för verksamheten.

För tillagningsköket redovisas en lokalhyra om 2 477 kr/kvm med ett hyrestillägg om 374 kr/kvm. Kalkylen för tillagningsköket är uppskattad då det inte har anlåtats en storkökskonsult under utredningsskedet.

I nästa skede kommer projektet att utreda möjligheten till ett aktivitetscenter. Om det visar sig vara möjligt kommer även detta att generera en lokalhyra för Kungsholmens stadsdelsförvaltning. Kostnaden för detta framgår därav inte av detta ärende.

Tabellen nedan redovisar hyreskostnader för Kungsholmens stadsdelsförvaltning år 2024 jämfört med år 2029 då renoveringen förväntas vara klar. Nettohyreskostnaden för stadsdelsförvaltningen kommer under en lång tid framöver att bli högre efter färdigställd renovering. Nettohyreskostnaden består av hyreskostnader för gemensamhetsytor och lägenheter med avdrag från hyresintäkter från de boende. Kungsholmen har rätt att göra avdrag för omsorgsmoms på delar av hyreskostnaden nedan.

| Förändring | År | |
|------------------------------------------|------------|-------------|
| | 2024 | 2029 |
| Antal lägenheter | 113 | 120 |
| Area (kvm) | 9 352 | 9 528 |
| | | |
| Hyresintäkt från boende mnkr | 12,3 | 13,0 |
| Hyreskostnad totalt mnkr | 16,8 | 40,7 |
| Hyreskostnad kök mnkr | 0,2 | 0,8 |
| Nettohyreskostnad mnkr** | 4,7 | 28,4 |
| NHK* exkl kök kr (per lägenhet och dygn) | 69 | 564 |
| NHK* inkl kök kr (per lägenhet och dygn) | 74 | 584 |

Källa: Hyressammanställning från Micasa. Kostnaderna utgår ifrån 100 procent beläggning.

** Kostnaderna för tomträten ingår inte.

*NHK = Nettohyreskostnad exklusive omsorgsmoms.

Utöver de nya hyreskostnaderna tillkommer även andra kostnader för Kungsholmens stadsdelsförvaltning med anledning av

reoveringen. Kostnaderna består av projektledare, flytt av boende och inventarier, magasinering av inventarier samt tomgångshyra för tomma boendeplatser under avvecklings- och inflyttningsfaserna. Under reoveringsfasen kommer förvaltningen ha kostnader för tomgångshyra för vård- och omsorgsboendet på Trossen 13 samt hyreskostnader för ett evakueringsboende. Kostnaderna för evakuering kommer att tas fram och redovisas inför genomförandebeslut.

I planeraskedet kommer Micasa att studera ett antal detaljer inom projektet, vilket kommer klargöra osäkerhetsfaktorer. Bland annat planlösning, standard och utrustning. I och med detta kommer kalkylen att revideras och bli mer precis inför genomförandebeslut. När projektet är avslutat och projektkostnaden är slutgiltigt fastställd är det faktisk kostnad som ligger till grund för hyrestilläggen.

Tidplan och beslut

Den preliminära tidsplanen visar att efter inriktningsbeslut i kommunfullmäktige, som planeras till hösten 2024, kan framtagandet av programhandlingar påbörjas. Det är en detaljerad beskrivning av vad som ska utföras. Denna ligger till grund för förslag till genomförandebeslut som planeras tas upp i kommunfullmäktige under andra kvartalet 2026. Därefter kan projektet fortgå med start av ett genomförande under tredje kvartalet 2026 och pågå fram till 2029 då preliminär inflyttning planeras. Tomställning av huset beräknas behöva ske från och med mitten av 2026. Tidplanen i detta skede är preliminär och utgår ifrån att byggnaden är tomställd i sin helhet inför projektets genomförande.

Projektet föreslås upphandlas och utföras i form av en samverkansentreprenad där Micasa och Kungsholmens stadsdelsförvaltning tillsammans deltar i projekteringen under planeraskedet. Genomförandeärendet kommer liksom detta ärende att samordnas och presenteras för Kungsholmens stadsdelsnämnd respektive Micasas bolagsstyrelse samtidigt.

Evakuering

Micasa undersöker evakueringsalternativ för de boende på Alströmerhemmet. Boende på Fridhemmets servicehus kommer erbjudas förtur till andra servicehus enligt stadens tillämpningsanvisningar för köhanteringssystem inom särskilt boende för äldre. De boende kommer att erbjudas stöd inför den förestående flytten. Kungsholmens stadsdelsförvaltning samordnar det praktiska som har med flytten att göra.

Konsekvenser för medarbetare

Trossen 13 är en arbetsplats för cirka 150 tillsvidareanställda medarbetare fördelade på 16 yrkeskategorier. Renoveringen som Trossen 13 står inför medför ett omställningsarbete som innebär att alla medarbetare påverkas, om än i olika hög omfattning. Under processens gång kommer stadsdelsförvaltning att ha en nära samverkan med fackliga representanter, genomföra risk- och konsekvensanalyser samt säkerställa att lagar och avtal efterlevs.

Risker

Mot bakgrund av den tredimensionella fastighetsbildningen finns en risk för att ombyggnationen kan påverka intilliggande verksamheter under vissa faser av projektet. Det är därför viktigt att Micasa innan och under genomförandet har dialog med AMF i egenskap av fastighetsägare av Västermalmsgallerian hur dessa eventuella händelser ska hanteras. Det är viktigt att inför genomförandet inventera installationer samt att vid rivning säkerställa vilka verksamheter som de berörda installationerna betjänar. Detta behöver tydligt framgå i upphandlingsdokumentet inför den kommande upphandlingen.

I utredningsskedet har Micasa undersökt möjligheterna till kommande användningsområden. Detta medför att kalkyl och tidplan bygger på antaganden. Dessa ska utredas mer detaljerat under planeraskedet, och kan påverka ekonomi, tid och utformning av ytor. För tillagningsköket har yta och kalkyl endast uppskattats. Tillkommande krav såsom separata leveransintag, hygienkrav och arbetsmiljökrav behöver utredas närmare under planeraskedet. Även ett eventuellt aktivitetscenter behöver utredas i nästa skede. För att hantera ekonomiska risker finns en budgetreserv om 20 procent inräknad i projektkostnaden.

Det finns ekonomiska risker för Kungsholmens stadsdelsförvaltning då de tillkommande kostnaderna under renoveringen samt den nya hyran för vård- och omsorgsboendet efter färdigställandet, inte ryms inom förvaltningens driftbudget. Det finns även risk för omställningskostnader av medarbetare. Arbete pågår för att säkerställa finansiering.

Kommunikation

En planerad, tydlig och kontinuerlig kommunikation med berörda intressenter är viktig för genomförandet av projektet och kommer att bidra till ökad förståelse och trygghet under projektets gång. Micasa och Kungsholmens stadsdelsförvaltning har utifrån detta påbörjat

framtagandet av en kommunikationsplan i samråd med äldreförvaltningen. Planen innefattar flertalet olika intressenter samt möjliga frågeställningar som kan uppkomma samt hur och vem som ska besvara dessa.

Jämställdhetsanalys

Bedömningen är att förslaget inte ger konsekvenser för invånarna beroende på om de är kvinnor eller män. Micasa och Kungsholmens stadsdelsförvaltning vill särskilt betona vikten av att alltid eftersträva rimliga hyresnivåer. Eftersom kvinnor statistiskt sett har lägre pension än män är hyresnivån en faktor som kan motverka ekonomisk ojämlikhet.

Synpunkter och förslag

Fastigheten Trossen 13 bedöms av Micasa ha uppnått sin tekniska livslängd och har behov av en omfattande reovering som medför stora investeringar. Förutom den investeringsdel som krävs tillkommer även kostnader för Kungsholmens stadsdelsförvaltning för tomställning och hyra för ett evakueringsboende.

Kungsholmens stadsdelsförvaltning kommer efter färdigställandet få en betydligt högre hyra för vård- och omsorgsboendet jämfört med idag. Arbete pågår för att säkerställa finansiering. Nettohyreskostnaden blir högre än den maxgräns på 300 kronor per boendedygn som kommunstyrelsen har satt för nya vård- och omsorgsboenden i samband med att byggprojekt prövats.

Mot bakgrund av detta kommer Micasa och Kungsholmens stadsdelsförvaltning lägga stor vikt vid att hålla kostnaderna så låga som möjligt genom att göra ekonomiska val. Inriktningen är samtidigt att säkerställa en god standard och kvalitet då målet är att slutprodukten är rätt anpassad för verksamheten samt håller rätt kvalitet för att minska behov av framtida underhåll.

Både Micasa och Kungsholmens stadsdelsförvaltning vill betona att bostadshyrorna bör ligga i det lägre segmentet av marknadshyrorna så de blir möjliga att hyra av stadens äldre. Det är ett ytterligare incitament att hålla projektkostnaden nere.

Med hänsyn tagen till kostnaderna, är Micasas och Kungsholmens stadsdelsförvaltnings sammantagna bedömning, att det är av stor vikt att säkerställa tillgången till moderna och funktionella vård- och omsorgsboenden med staden som huvudman för att möta behoven hos stadens ökande andel äldre. Trossen 13 är strategiskt viktig för stadens äldreomsorg och har ett attraktivt geografiskt

läge. Projektet ska bidra till en långsiktig och hållbar förvaltning av fastigheten.

Omvandlingen av Trossen 13 går i linje med Micasas och stadens mål att utöka antalet tillgängliga och trygga seniorbostäder. Bolaget och förvaltningen ser positivt på att stadsdelen tillförs moderna seniorbostäder med hyresrätt som ett alternativ till biståndsbedömda boendeformer.

Bolagsstyrelsen föreslår att koncernstyrelsen respektive kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktning för underhåll och anpassning av fastigheten Trossen 13 på Kungsholmen, med en investeringsutgift i nominellt penningvärde inklusive moms enligt bilaga 3, godkänns.

Bolagsstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktning för underhåll och anpassning av fastigheten Trossen 13 på Kungsholmen, med en investeringsutgift i nominellt penningvärde inklusive moms enligt bilaga 3, godkänns.
2. Styrelsen ger VD i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut för underhåll och anpassning av fastigheten Trossen 13 avseende vård- och omsorgsboende, inklusive tillagningskök, vid en beställning från Kungsholmens stadsdelsnämnd.
3. Styrelsen ger VD i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut för underhåll och anpassning av fastigheten Trossen 13 avseende nya seniorbostäder i enlighet med vad som framgår av detta tjänsteutlåtande.

Kungsholmens stadsdelsnämnd föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande:

1. Inriktningen för underhåll och anpassning av fastigheten Trossen 13 på Kungsholmen avseende vård- och omsorgsboende inklusive tillagningskök med en uppskattad årshyra år ett om 41,5 mnkr godkänns.
2. Fridhemmets servicehus avvecklas i och med ny inriktning för Trossen 13.
3. Kungsholmens stadsdelsnämnd ansökan hos kommunstyrelsen om stimulansbidrag om 0,5 mnkr vilket avser förprojektering gällande Trossen 13, godkänns.

Kungsholmens stadsdelsnämnd beslutar för egen del:

1. Inriktningen för underhåll och anpassning av fastigheten Trossen 13 på Kungsholmen avseende vård- och omsorgsboende inklusive tillagningskök med en uppskattad årshyra år ett om 41,5 mnkr godkänns.
2. Fridhemmets servicehus avvecklas i och med ny inriktning för Trossen 13.
3. Kostnaden om 14 mnkr exklusive moms för aktuellt samt kommande skede där programhandlingar tas fram, godkänns
4. Kungsholmens stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsen om stimulansbidrag om 0,5 mnkr vilket avser förprojektering gällande Trossen 13.

Maria Mannerholm
VD
Micasa fastigheter i
Stockholm AB

Ann-Christine Hansson
Stadsdelsdirektör
Kungsholmens
stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Preliminär planlösning.
2. Hyresoffert inför inriktningsärendet avseende vård- och omsorgsboende och storkök.
3. Micasas investeringskalkyl (sekretess).

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

| Namn | Datum |
|-----------------------------|------------|
| Ulla Maria,Mannerholm | 2024-05-31 |
| Ann-Christine Maria,Hansson | 2024-05-31 |