



## Genomförandebeslut gällande Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s underhåll av fastigheten Mälteriet 2 på Södermalm

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av underhåll och anpassning av Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s fastighet Mälteriet 2 på Södermalm till en total investeringsutgift om 372 mnkr inklusive moms i 2023 års penningvärde, godkänns.

### Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Torun Boucher

#### Sammanfattning av ärendet

Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa Fastigheter) äger fastigheten Mälteriet 2 på Södermalm som innehåller seniorbostäder, ett vård- och omsorgsboende som drivs i privat regi, en restaurang och en daglig verksamhet. Fastigheten uppfördes 1980 och har idag ett omfattande underhållsbehov. Byggnaderna innehåller 144 seniorbostäder, en gästlägenhet, ett vård- och omsorgsboende med 34 lägenheter som drivs av Stiftelsen Bräcke Diakoni, en restaurang samt en daglig verksamhet.

Det föreslagna projektet omfattar bland annat byte av ventilation, värme- och tappvattenstammar samt vattenledningar till en total investeringsutgift om 372 mnkr. Preliminär byggstart är planerat till hösten 2024 med ett preliminärt färdigställande i början av 2028. Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret anser att projektet är i linje med uppdrag i budget att tillhandahålla välskötta, trygga och tillgängliga bostäder till stadens äldre.

#### Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret och samråd har skett med Micasa Fastigheter.

#### Föredragande borgarrådens synpunkter

Alla äldre har rätt till ett tryggt boende utformat efter sina behov och en vardag med hög livskvalitet, god hälsa och goda förutsättningar att leva ett självständigt liv så länge som möjligt oavsett funktionsförmåga och stadsdel.

Vi välkomnar Micasa Fastigheters underhåll och anpassning av fastigheten Mälteriet 2 på Reimersholme. Fastigheten är strategiskt viktig för staden och bidrar till det ökande behovet av goda bostäder för äldre.

Underhållsåtgärderna är nödvändiga och inte möjliga att senarelägga då flera komponenter har nått sin tekniska livslängd. Åtgärderna kommer att ge bolaget en under många år underhållsfri fastighet med en förbättrad energiprestanda och ett bättre inomhusklimat. Projektets investeringskalkyl visar på ett positivt resultat.

Projektet innebär bland annat ett uppdaterat klimatskal och uppförande av solcellsanläggning på taket. Totalt leder åtgärderna till att fastigheten beräknas kunna sänka energiförbrukningen med minst 30 procent. Återbruk kommer genomsyra hela projektet och exempelvis kommer köksskåp att återmonteras efter renoveringen och plattor på terrasserna återanvändas.

Projektet omfattar en total investeringsutgift om 372 mnkr. Vi uppmanar bolaget att arbeta löpande med kostnadsuppföljningen för att i största möjliga mån hålla nere investeringsutgiften samt noggrant bevaka och agera på identifierade risker. I övrigt hänvisar vi till stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande.

## Bilagor

1. Tjänsteutlåtande, Micasa Fastigheter, Mälteriet 2, dnr KS 2024/62-1.1
2. Investeringskalkyl (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§), dnr KS 2024/62-1.3
3. Protokollsutdrag, Micasa Fastigheter, Mälteriet 2, dnr KS 2024/62-1.2

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 24 april 2024

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

**Ersättaryttrande** av Nike Örbrink (KD) enligt följande.

1. Att delvis godkänna förslag till beslut,
2. Att därutöver anföra följande

Fram till 2040 beräknas gruppen över 80 år att fördubblas. Detta kräver stora satsningar och investeringar i äldreomsorgen – både i personal och fastighetsbestånd.

För oss Kristdemokrater är det viktigt att Stockholms äldre kan åldras med värdighet och utan att känna oro för vilken omsorg eller boendesituation man kan förvänta sig när man blir äldre. En viktig del för att säkerställa detta är att våra befintliga boenden har en lång livslängd och uppfyller de krav på ändamålsenlighet som ställs. Vi välkomnar därför underhållet av Mälteriet 2.

Som ett resultat av att majoriteten har återinfört en 60/40-fördelning av äldreomsorg i egen och privat regi läggs ett tungt ansvar på staden för att möta behovet av nya boendeplatser för äldre. Detta samtidigt som omvärldsläget gör det kostsammare att bygga. Kristdemokraterna vill därför inskräpa vikten av budgetdisciplin och löpande information till folkvalda politiker när det kommer till kommunala investeringar. I en tid där dessutom omvärldsläget är oroligt är det viktigt att stadens projekt faktiskt håller budget, inte minst för att undvika onödiga räntekostnader.

Om staden ska ha en chans att möta framtidens utmaningar och samtidigt värna stockholmarnas skattepengar måste alla dra åt samma håll, och till varje pris undvika att kostnader skenar iväg.

## Ärendet

Fastigheten Mälteriet 2 (Mälteriet) uppfördes 1980 som servicehus och är belägen längst ut på Reimersholme. Mälteriet omvandlades till seniorbostäder år 2006. Bostäderna har renoverats successivt från 2006 med nya kök och badrum, men inget stambyte har genomförts. Byggnaderna har en total area på cirka 17 400 kvm och innehåller 144 seniorbostäder, en gästlägenhet, ett vård- och omsorgsboende med 34 lägenheter som drivs i privat regi, en restaurang samt en daglig verksamhet.

Underhållsbehovet är omfattande och flera komponenter har nått teknisk livslängd. Underhållsåtgärder som föreslås är bland annat utbyte av tekniska installationer såsom ventilation, värme- och tappvattenstammar, avlopps- och dagvattenledningar, ställverk och elinstallationer. Nya fläktrum behöver tillskapas genom utbyggnad av befintliga fläktrum, vilket i sin tur kräver förstärkning och omläggning av tak. Invändig takavattning ersätts av utvändiga stuprör och hängrännor. Dränering kommer även delvis att utföras runt fastigheten samt renovering av garaget, renovering av terrasser, ersättning av delar i hissar då dessa är uttjänta och funktion inte längre kan säkerställas.

En kostnadsdrivande aspekt är att seniorbostäderna har cirka 30 olika typlägenheter, vilket ställer krav på olika lösningar för renoveringen.

Individuell mätning av varmvatten (IMD) kommer att införas, vilket beräknas minska energiförbrukningen i fastigheten. Återbruk är en genomgående faktor som beaktas i projektets alla delar. Till exempel kommer köksskåpen att återmonteras efter renovering och stenplattor på uteterrassen återanvändas.

### *Evakuering*

Projektet är planerat att utföras i två etapper, vilket medför en tomställning och evakuering av hyresgästerna. Vad gäller hyresgästerna i seniorbostäderna planerar och ombesörjer Micasa Fastigheter alla delar i evakueringen och de boende kommer i första hand erbjudas en annan bostad inom Mälteriet.

Vad gäller evakuering av lokalhyresgäster i fastigheten strävar bolaget efter att erbjuda dessa en ersättningslokal och därmed minimera risken med att betala ut ekonomisk ersättning om ersättningslokal inte kan erbjudas.

### *Tidplan*

Inriktningsärende för projektet beslutades i Micasa Fastigheters styrelse våren 2021. I januari 2024 tog bolagets styrelse beslut om genomförande. Genomförandebeslut i koncernstyrelsen är planerat till mars 2024 och därefter föreläggs ärendet kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Beställning och produktionsstart är planerat till hösten 2024. Projektet utförs i två etapper där respektive etapp är beräknad till 20 månader inklusive evakuering och

återflytt, vilket ger ett preliminärt färdigställande i början av år 2028. Detta följer bolagets huvudtidplan.

### *Ekonomi*

Micasa Fastigheters redovisar i genomförandebeslutet en investeringsutgift som uppgår till 372 mnkr inklusive moms i 2023 års penningvärde. Sedan inriktningsbeslutet togs i bolagets styrelse våren 2021 har kompletterande utredningar visat på behov av ytterligare underhållsåtgärder varför projektkostnaden utökats till att överstiga 300 mnkr. Bland åtgärder som tillkommit sedan inriktningsbeslutet och påverkat projektkostnaden finns IMD, tilläggsisolering av tak, tätskikt i garage, tillkommande lägenheter och en lokal samt åtgärder i restauranglokalen. Generellt har även kostnadsutvecklingen i omvärlden påverkat budgeten.

Hyran för bostäderna har förhandlats vid två tillfällen. Dels i samband med omvandlingen till seniorbostäder 2006 och dels 2015, då en renovering av bostäderna skett successivt sedan omvandlingen. Detta projekt är nästintill ett rent underhållsprojekt, med undantag för ett par mindre standardhöjande åtgärder som innebär att Micasa Fastigheter enligt förhandlingsordningen behöver förhandla om hyran. En kvarboenderabatt kommer erbjudas befintliga hyresgäster, som därmed inte påverkas av nya hyror.

Staden har endast begränsad egen verksamhet i lokalerna i form av en daglig verksamhet. Hyran för denna verksamhet kommer inte påverkas av underhållsprojektet i någon större omfattning.

Framtagen investeringskalkyl visar på ett positivt resultat efter genomförda underhållsåtgärder, vilket förklaras av ett optimerat driftsunderhåll med lägre framtida driftskostnader.

### *Risker*

Risker som tillsammans med entreprenören har identifierats är bland annat nivån på fukthalten i virket i fönsterpartierna. En annan risk är omfattningen av de arbeten som kommer behöva göras vid omklädningen av fasaden i två av huskropparna. Övriga risker är ökade materialpriser, eventuella förseningar i erhållande av bygglov samt evakueringar som kan bli försenade. Micasa Fastigheter har avsatt en riskreserv på åtta procent av entreprenadkostnaden, vilket är i nivå med likvärdiga projekt.

## **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB** beslutade vid sitt sammanträde den 25 mars 2024 följande.

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförandet av underhåll och anpassning av Micasa Fastigheter i Stockholm ABs fastighet Mälteriet 2 på Södermalm till en total

investeringsutgift om 372 mnkr inklusive moms i 2023 års penningvärde, godkänns.

2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

**Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 11 mars 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet är i linje med uppdrag i budget att tillhandahålla välskötta, trygga och tillgängliga bostäder till stadens äldre och att fastighetens status påvisar ett behov av föreslaget underhåll. Underhållsåtgärderna bedöms vara nödvändiga och inte möjliga att senarelägga då flera komponenter har nått sin tekniska livslängd och är uttjänta. Fastigheten bedöms vara av strategisk vikt för staden.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att investeringsutgiften om 372 mnkr är beslutad i dagens penningvärde (december 2023). Stockholms Stadshus AB har tagit fram reviderade tillämpningsanvisningar för investeringar i bolagen som började gälla från och med 1 januari 2024. I dessa anvisningar framgår att investeringsutgifter ska beslutas i nominella värden, det vill säga med en beräknad kostnadsutveckling till projektets färdigställande. Micasa Fastigheters tjänsteutlåtande inklusive investeringskalkyl togs fram i december 2023 då samråd om projektet med koncernledningen också genomfördes. Emellertid togs formellt beslut i bolagets styrelse i januari om projektets investeringsutgift om 372 mnkr i dagens penningvärde (december 2023).

Koncernledningen kommer med anledning av detta att i samband med kommande rapportering ha särskild uppföljning av projektet både med hänsyn till beslutad investeringsnivå samt förväntad indexutveckling i projektet.

Bolaget uppmanas att i kommande projekt arbeta fram och besluta om en investeringsutgift där en förväntad kostnadsutveckling är inräknad och i övrigt följa Stockholms Stadshus ABs tillämpningsanvisningar för investeringar.

Micasa Fastigheter uppmanas att arbeta med löpande kostnadsuppföljningen i projektet i syfte att se över besparingar och prioriteringar för att i största möjliga mån hålla nere investeringsutgiften samt noggrant bevaka och agera på identifierade risker. Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att bolaget genom att driva projektet i samverkansentreprenad har goda förutsättningar att hålla nere kostnader.

Mot bakgrund av det ovan anförda föreslår koncernledningen och stadsledningskontoret att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer till kommunfullmäktige att besluta om att godkänna genomförandebeslutet gällande Micasa Fastigheters underhåll och anpassning av fastigheten Mälteriet 2 på Södermalm.