



## Inriktningsbeslut gällande Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s underhåll och anpassning av fastigheten Trossen 13 på Kungsholmen

Minoritetsåterremiss från kommunfullmäktige den 14 oktober 2024

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Som svar på minoritetsåterremissen hänvisas till vad som sägs i utlåtandet.
2. Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s underhåll och anpassning av fastigheten Trossen 13 med en total investeringsutgift om 902 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

1. Inriktningen för Kungsholmens stadsdelsnämnds underhåll och anpassning av fastigheten Trossen 13 avseende vård- och omsorgsboende inklusive tillagningskök med en uppskattad årshyra år ett om 41,5 mnkr godkänns.
2. Avveckling av Fridhemmets servicehus godkänns under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar inriktning för Trossen 13 enligt ovan.
3. Kungsholmens stadsdelsnämnds ansökan om stimulansbidrag om 0,5 mnkr för förprojektering gällande Trossen 13 godkänns. Nämnden får återkomma med begäran om budgetjustering.

### Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Torun Boucher

#### Sammanfattning av ärendet

Den äldre befolkningen i Stockholm ökar och det finns ett stort behov av vård- och omsorgsboenden. Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa Fastigheter) står inför flertalet upprustningar, vilket kräver noggrann samordning, strategisk planering och systematisk uppföljning samt ett stadsövergripande perspektiv. Micasa Fastigheter och Kungsholmens stadsdelsnämnd föreslår att upprusta fastigheten Trossen 13 på Kungsholmen. Syftet med projektet är att upprusta och anpassa fastigheten till ett modernt och ändamålsenligt vård- och omsorgsboende samt erbjuda seniorbostäder

med fokus på trygghet och tillgänglighet. Byggstart sker under 2026 och upprustningen bedöms pågå fram till inflyttning 2029.

Förslaget innebär en investeringsutgift om 902 mnkr i nominellt penningvärde och en årshyra för stadsdelsnämnden första året om 41,5 mnkr. Evakueringskostnader kvarstår att redovisa och arbete pågår för att säkerställa stadsdelsnämndens finansiering av vård- och omsorgsboendet.

Ett effektivt samarbete mellan bolag och förvaltningar är nödvändigt, särskilt gällande stadens evakueringskapacitet. Varje projekt är avgörande för stadens förmåga att tillhandahålla högkvalitativ äldreomsorg och måste genomföras enligt plan. Efter upprustningen kommer Trossen att vara ett värdefullt tillskott för att möta stadens äldreboendebehov.

Kommunfullmäktige beslutade den 14 oktober 2024 att återremittera ärendet med stöd av kommunallagens regler om minoritetsåterremiss. Ärendet om underhåll och anpassning av Trossen 13 återremitteras med motiveringen att det ska kompletteras med analys kring hur en minskning med 36 procent av servicelägenheter i innerstaden påverkar äldre som är i behov av tillgänglighetsanpassad bostad, trygghet och viss vård och omsorg. Invändningarna berör även att den föreslagna investeringen saknar en risklista trots fastighetens komplexa konstruktion samt en analys kring Kungsholmens stadsdelsnämnds ekonomiska risker. Utifrån frågeställningarna i minoritetsåterremissen har ärendet analyserats ytterligare.

#### Beredning efter minoritetsåterremiss

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret i samråd med Stockholms Stadshus AB.

#### Beredning före minoritetsåterremiss

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

#### Föredragande borgarrådets synpunkter efter minoritetsåterremiss

Kommunfullmäktige beslutade den 14 oktober 2024 att återremittera ärendet med stöd av kommunallagens regler om minoritetsåterremiss.

Vi vill först konstatera att underhållet och anpassningarna av Trossen 13 är helt nödvändiga för att kunna fortsätta bedriva verksamhet i denna för staden strategiskt viktiga fastighet. Micasa Fastigheter har i sitt tjänsteutlåtande konstaterat att 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. Att inte göra någonting är inte ett alternativ.

Efter minoritetsåterremissen har ärendet beretts ytterligare. Stadsledningskontoret konstaterar att arbetet handlar om att genomföra nödvändiga anpassningar av fastigheten i syfte att möta behovet av både seniorbostäder och den demografiska utvecklingen med att antalet äldre i staden ökar. Staden ska bedriva en högklassig äldreomsorg och att kunna möta bostadsbehovet hos stadens äldre är centralt i det arbetet.

Det finns ett konstaterat behov av seniorbostäder på Kungsholmen. Detta kommer att bli stadsdelens första kommunala seniorbostäder, vilket är ett välkommet tillskott. Målsättningen är att ha ett aktivitetscenter som riktar sig till de äldre för förebyggande och hälsofrämjande aktiviteter. Vidare tar vi i vårt förslag till budget 2025 nästa steg i att utveckla seniorbostäderna ytterligare genom att utreda hur vi kan öka servicen och skapa möjligheter för att samlokalisera aktivitetscenter, hemtjänst och annan service riktad till äldre. Genom denna inriktning bidrar vi till att behovet av tillgänglighetsanpassade bostäder med trygghet och viss vård och omsorg kan tillgodoses.

Det här är en stor ombyggnation av en fastighet med komplex konstruktion och teknik. Risker finns kopplade till fastighetens läge ovanpå en handelsplats samt att det är en tredimensionell fastighetsbildning. Det är risker som bolaget ser och som man nu, helt enligt plan, kommer att arbeta med för att presentera en tydligare bild till nästa skede och nästa beslutsunderlag. Micasa Fastigheter för också en tät dialog med fastighetsägaren till handelsplatsen.

Micasa Fastigheter, Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret arbetar gemensamt för att hantera risker och säkerställa effektiv samordning, kostnadskontroll och framdrift. Detta kommer att redovisas ytterligare inför genomförandebeslut i ärendet. Samtidigt finns ett uppdrag att kommunstyrelsen i samarbete med äldrenämnden och stadsdelsnämnderna ska utreda och ta fram förslag på modell för finansiering för ökade hyreskostnader vid renovering av bostäder för äldre.

Den stora efterfrågan och behovet av platser i vård- och omsorgsboende i staden innebär att fler renoveringar kommer behöva genomföras. Det kommer bidra till att staden kan hålla en högklassig kvalitet i omsorgen och en god arbetsmiljö för de anställda. Det är något vi ska vara stolta över.

### Föredragande borgarrådets synpunkter före minoritetsåterremiss

Stockholm ska vara en äldrevänlig stad med värdig vård och omsorg. Alla äldre har rätt till ett tillgängligt och tryggt boende. Äldre stockholmare ska kunna ha hög livskvalitet, god hälsa och leva ett självständigt liv så länge som möjligt oavsett funktionsförmåga och stadsdel.

Den äldre befolkningen i Stockholm ökar och den största ökningen sker i innerstaden. I enlighet med stadens äldreboendeplan finns därmed ett stort behov av vård- och omsorgsboenden de kommande åren. Kungsholmens stadsdelsnämnd har dessutom få

seniorbostäder, vilket Micasa Fastigheter enligt kommunfullmäktiges budget särskilt ska prioritera. I och med detta beslut kommer Kungsholmen också få sitt första allmännyttiga seniorboende. Det ska vi vara stolta över.

Fastigheten Trossen 13 har sedan den byggdes inte genomgått någon större renovering eller ombyggnad. Många tekniska system har nått sin tekniska livslängd och till exempel uppfyller badrummen i vård- och omsorgsboendet inte dagens arbetsmiljökrav. Det behöver vi ändra på. Byggnaden står inför en totalrenovering där installationer som vatten, avlopp och ventilation byts ut samt att fasad, fönster och tak ersätts eller renoveras. Vi ska genomföra nödvändiga underhållsåtgärder och utveckla en strategiskt viktig fastighet i staden.

Renoveringen innebär att Kungsholmen får 120 lägenheter i vård- och omsorgsboendet fördelade på sex plan. Det kommer ge mer effektiva lokaler att bedriva vård och omsorg i för stadsdelsnämnden. Micasa Fastigheter planerar också för 112 moderna och tillgängliga seniorbostäder. Ett aktivitetscenter utreds just nu, vilket kommer att redovisas i genomförandebeslutet. Micasa Fastigheter ligger i framkant när det gäller såväl rättvist byggande som klimatsmarta lösningar och besitter ett stort kunnande i att ta fram trevliga boendemiljöer.

Investeringskalkylen visar en total investeringsutgift om 902 mnkr i nominellt penningvärde, det vill säga inklusive beräknad kostnadsutveckling fram till färdigställande 2029. Projektet är komplext och visar på ett lågt, men positivt resultat utan behov av nedskrivningar för fastigheten. I projektkostnaden finns en riskreserv om 20 procent och en risklista kommer att arbetas fram i kommande projektfas.

Rapportering av projektet sker regelbundet till bolagets styrelse och Stockholms Stadshus AB. En tät dialog och samverkan mellan stadsdelsförvaltningen och bolaget är avgörande och projektet föreslås upphandlas och utföras i form av en samverkansentreprenad där bolaget och stadsdelsnämnden tillsammans deltar i projekteringen under planeringsskedet.

Att inte genomföra renoveringen är inte ett alternativ. Konsekvensen av att inte satsa på Micاسas Fastigheter fastighetsbestånd skulle vara förödande för stadens möjligheter att erbjuda bra bostäder för våra äldre. För att säkerställa stadens tillgång till trygga och tillgängliga äldreboendeformer måste vi våga fatta beslut om underhåll och stora renoveringar.

## Bilagor

1. Tjänsteutlåtande Micasa Fastigheter i Stockholm AB, dnr KS 2024/718-1.1
2. Investeringskalkyl, SEKRETESS enligt 19 kap. 1§ offentlighets- och sekretesslagen, dnr KS 2024/718-1.2
3. Protokollsutdrag, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, dnr KS 2024/718-1.3
4. Protokollsutdrag, Kungsholmens stadsdelsnämnd, dnr KS 2024/718-1.4

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** av borgarråden Christofer Fjellner och Andrea Hedin (båda M) och borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att delvis godkänna inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm ABs underhåll och anpassning av fastigheten Trossen 13 med en total investeringsutgift om 902 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns.
2. Att inför genomförandebeslutet även utreda ett alternativ med vård- och omsorgsboende samt servicehus
3. Att därutöver anföra

Staden ska vara en aktiv och ansvarstagande fastighetsägare och vårda de fastigheter man har i sitt bestånd. Behovet av underhåll och renovering av fastigheten Trossen 13 är tydligt och är inte föremål för politisk debatt eller meningsskiljaktighet. För innerstaden prognostiseras antalet äldreomsorgstagare i vård- och omsorgsboende öka med närmare 70 procent de kommande tjugo åren. Äldreboendeplanen konstaterar också att andelen personer över 80 år kommer att fördubblas till år 2040. Genom detta beslut försvinner en tredjedel av hela innerstadens utbud av servicelägenheter. Det är också känt att det inte finns tillräckligt med bostäder med god tillgänglighet som kan möta behoven hos stadens ökande antal äldre.

Trots minoritetsåterremissen kvarstår faktum att analysen saknas gällande konsekvenserna av att en boendetyper försvinner till förmån för en annan. Vi vill värna en mångfald av olika boendetyper för äldre så att äldres självbestämmande kan öka. Det är alltid den äldres behov som ska stå i centrum när staden fattar beslut om utbudet av bostäder och omsorg. Av beslutsunderlaget framgår att de tre alternativen som undersökts för projektet har servicehus inte varit ett alternativ. Innan det är aktuellt med ett genomförandebeslut bör även kombinationen av vård- och omsorgsboende och servicehus utredas.

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

Stockholm den 6 november 2024

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

**Reservation** av Christofer Fjellner, Jonas Nilsson och Kristina Lutz (alla M), Jan Jönsson (L) och Jonas Naddebo (C) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

**Reservation** av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avslå borgarrådsberedningens förslag till beslut.
2. Därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna är inte representerade i bolagsstyrelserna och har därmed inte haft insikt eller möjlighet att påverka projektet. Vi kan inte ta ansvar för sånt som är utanför vår kontroll eller insyn och därför väljer vi att avslå beslutet. Vi har i flera sammanhang anfört kritik mot projektet då det innebär en satsning på seniorboenden istället för mer krävande vård- och omsorgsboendeformer.

## Ärendet

Den äldre befolkningen i Stockholm ökar och den största ökningen sker i innerstaden. I enlighet med stadens äldreboendeplan finns därmed ett stort behov av vård- och omsorgsboenden de kommande åren. Kungsholmens stadsdelsnämnd har dessutom fått seniorbostäder, vilket Micasa Fastigheter enligt kommunfullmäktiges budget särskilt ska prioritera att tillskapa.

Fastigheten Trossen 13 är belägen på Kungsholmen i närheten av Fridhemsplan. Fastigheten uppfördes år 1975 av AB Familjebostäder och ägs sedan 2006 av Micasa Fastigheter. Kungsholmens stadsdelsnämnd förhyr samtliga ytor och driver Alströmerhemmets vård- och omsorgsboende med 113 lägenheter och Fridhemmets servicehus med 134 lägenheter. Fastigheten är en tredimensionell fastighet, där Micasa Fastigheter är fastighetsägare för de delar som idag används som vård- och omsorgsboende och servicehus. AMF Fastigheter är fastighetsägare till lokalerna som ligger under vård- och omsorgsboendet, bland annat Västermalmsgallerian.

Byggnaden har sedan dess byggår inte genomgått någon större renovering eller ombyggnad. Under 2023 initierade Micasa Fastigheter en förstudie med syfte att inventera byggnadens installationer och byggdelar. Utredningen visade att byggnadens tekniska system har uppnått sin tekniska livslängd, plåtfasadens infästningar är föråldrade och fönster behöver bytas ut. Badrummen i vård- och omsorgsboendet uppfyller inte dagens arbetsmiljökrav.

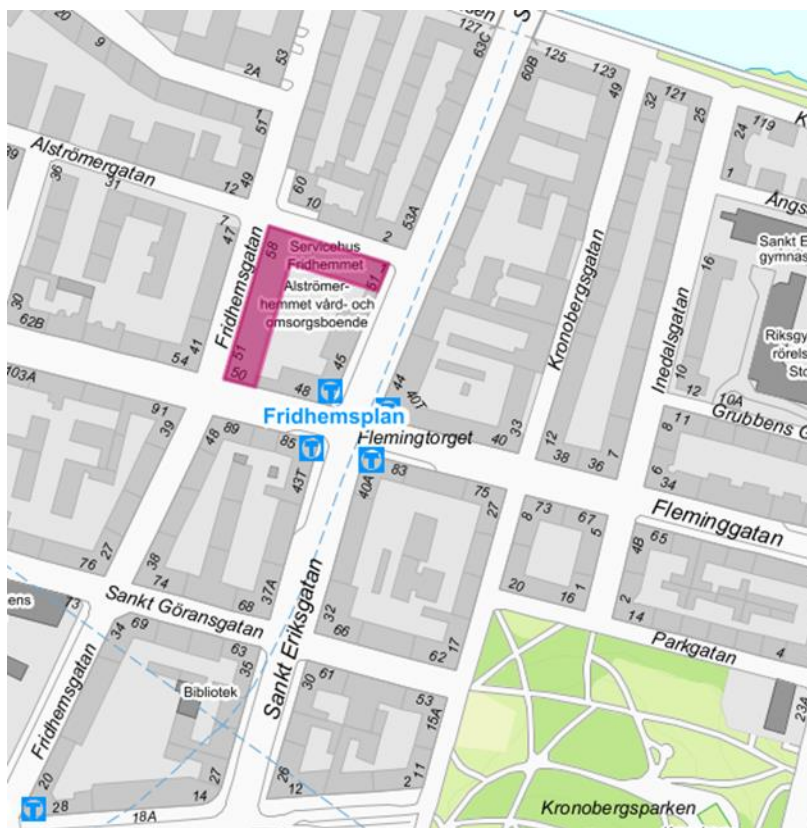


Bild 1: Placering av fastigheten Trossen 13

Syftet med projektet är att fastigheten efter genomförd renovering fortsatt kan utgöra en tillgång avseende stadens bestånd av vård- och omsorgsboenden samt erbjuda seniorbostäder med fokus på trygghet och tillgänglighet. Målet är att genomföra nödvändiga underhållsåtgärder och utveckla en för staden strategiskt viktig fastighet.



*Bild 2: Fastigheten Trossen 13 bestående av vård- och omsorgsboendet Alströmerhemmet och servicehuset Fridhemmet.*

### **Projektet**

Projektet omfattar en totalrenovering av byggnaden där samtliga installationer som vatten, avlopp och ventilation byts ut samt att fasad, fönster och tak ersätts eller renoveras. Bedömningen är att hela huset behöver vara tomställt inför renoveringen då arbetet kommer ha en betydande påverkan för de boende.

Förslaget är att servicehusets nuvarande lokaler lämpar sig bäst för det tilltänkta vård- och omsorgsboendet, vilket är i enlighet med Micasa Fastigheters ramprogram. Detta ger mer effektiva lokaler att bedriva vård och omsorg för stadsdelsnämnden. Efter renovering 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 uppgå till 112 lägenheter och placeras i den del som idag används som vård- och omsorgsboende. Ett eventuellt aktivitetscenter kan inrymmas i anknytning till seniorbostäderna. Behov och ekonomi utreds i nästa skede och redovisas i genomförandebeslutet.

### **Tidplan och beslut**

Inriktningsbeslut för projektet planeras i kommunfullmäktige hösten 2024. Därefter kan framtagandet av programhandlingar påbörjas. Efter genomförandebeslut i



bolagsstyrelse och nämnd under december 2025, planeras beslut i kommunfullmäktige under andra kvartalet 2026. Byggstart sker under tredje kvartalet 2026 och bedöms pågå fram till inflyttning 2029. Tomställning av byggnaden behöver utifrån denna tidplan ske från och med halvårsskiftet 2026. Tidplanen är preliminär och utgår ifrån att byggnaden är tomställd i sin helhet inför projektets genomförande.

Projektet föreslås upphandlas och utföras i form av en samverkans-entreprenad där Micasa Fastigheter och Kungsholmens stadsdelsnämnd tillsammans deltar i projekteringen under planeringsskedet. Fördelarna i affärsmodellen samverkansentreprenad är att Micasa Fastigheter gemensamt med entreprenör och i detta fall även stadsdelsnämnden strukturerat samverkar för projektets genomförande där alla parterers perspektiv och specifika kunnande tillvaratas för att tillsammans åstadkomma en bra slutprodukt. Det innebär exempelvis att parterna gemensamt tar fram projekteringshandlingar.

### **Ekonomi**

Framtagen investeringskalkyl för projektet redovisar en total investeringsutgift om 902 mnkr i nominellt penningvärde, det vill säga inklusive beräknad kostnadsutveckling fram till färdigställande 2029. Projektet visar på ett lågt, men positivt 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 cirka 2 850 kr/kvm/år vilket ger en typisk bostad på 39 kvm en hyra om cirka 9 200 kr i månaden.

Kungsholmens stadsdelsnämnd redovisar en hyra avseende vård- och omsorgsboendet och tillagningsköket efter anpassningar på sammanlagt 41,5 mnkr år 1. Det ger en nettohyreskostnad på cirka 580 kr per lägenhet och dygn. Under renoveringsfasen kommer nämnden ha kostnader för tomgångshyra för vård- och omsorgsboendet samt hyreskostnader för evakueringsboendet. Kostnaderna för evakuering kommer att tas fram och redovisas inför genomförandebeslutet, likväl som ett eventuellt aktivitetscenter.

### **Evakuering**

Micasa Fastigheter och Kungsholmens stadsdelsnämnd 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.

### **Alternativ**

Micasa Fastigheter har i samråd med Kungsholmens stadsdelsnämnd utrett olika alternativa verksamheter inom Trossen utifrån ett ekonomiskt perspektiv. Tre olika konstellationer av verksamheter har analyserats. Alternativ ett bestod av enbart

seniorbostäder, alternativ två av LSS-bostäder och seniorbostäder och alternativ tre av hälften vård- och omsorgsboende och hälften seniorbostäder.

Alternativet med hälften vård- och omsorgsboende och hälften seniorbostäder visade på ett positivt investeringsresultat och i kombination med behovet av vård- och omsorgsboende och seniorbostäder i innerstaden så har bolagsstyrelsen och nämnden valt denna inriktning.

### **Risker**

Projektet räknar med en riskreserv om 20 procent, vilket är inräknat i projektkostnaden. I detta tidiga skede har projektet inte presenterat en risklista, vilket kommer arbetas fram i kommande projektfas. Riskreserven i denna fas består framförallt av de osäkerheter och oförutsedda händelser som är kopplade till att det är en stor ombyggnation av en fastighet med komplex konstruktion och teknik, vilket kan innebära okända faktorer som kräver extra hantering. Det finns även risker kopplade till fastighetens läge ovanpå en handelsplats samt att det är en tredimensionell fastighetsbildning.

För tillagningsköket har yta och kalkyl endast uppskattats i detta skede. Tillkommande krav som till exempel leveransintag, hygienkrav och arbetsmiljökrav behöver utredas närmare under planeringsskedet och utgör därmed en ekonomisk osäkerhet i detta läge.

Det finns ytterligare ekonomiska risker för Kungsholmens stadsdelsnämnd med anledning av tillkommande kostnader under renoveringen, evakueringskostnaderna samt att den nya hyran för vård- och omsorgsboendet inte bedöms rymmas inom nämndens nuvarande driftbudget. Arbetet pågår för att säkerställa finansiering och dessa delar inryms inte i riskreserven om 20 procent.

### **Kommunikation och samverkan**

Med tanke på att Micasa Fastigheter står inför omfattande upprustningar av flertalet fastigheter är det viktigt att berörda verksamheter säkerställer att processen präglas av noggrann samordning, strategisk planering och systematisk uppföljning, samt att ett stadsövergripande perspektiv finns med i arbetet. Det är av särskild betydelse att det bolags- och förvaltningsövergripande samarbetet fungerar effektivt, exempelvis när det gäller att säkerställa stadens evakueringskapacitet. Varje enskilt upprustningsprojekt utgör en väsentlig komponent i stadens samlade förmåga att tillhandahålla äldreomsorg av högsta kvalitet, det är av stor vikt att varje enskilt projekt löper enligt plan. Efter genomförd upprustning kommer Trossen att utgöra ett värdefullt tillskott till stadens kapacitet att möta bostadsbehoven hos våra äldre.

En planerad, tydlig och kontinuerlig kommunikation med berörda intressenter är viktig för genomförandet av detta projekt och kommer att bidra till ökad förståelse och trygghet under projektets gång. Micasa fastigheter 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,

### **Kommande uppföljning**

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Rapportering av stora projekt sker regelbundet till bolagets styrelse och koncernledningen. Projektet följs även upp genom sedvanlig rapportering till styrelse och ägare i samband med ordinarie tertialrapportering, enligt bolagskoncernens tillämpningsanvisningar för investeringar. Bolaget ansvarar för att stadsdelsnämnden löpande informeras och får ta del av uppföljningen under projektets gång.

### **Skälen för minoritetsåterremiss**

Ärendet om underhåll och anpassning av Trossen 13 återremitteras med motiveringen att det ska kompletteras med analys kring hur en minskning med 36 procent av servicelägenheter i innerstaden påverkar äldre som är i behov av tillgänglighetsanpassad bostad, trygghet och viss vård och omsorg. Invändningarna berör även att den föreslagna investeringen saknar en risklista trots fastighetens komplexa konstruktion samt en analys kring Kungsholmens stadsdelsnämnds ekonomiska risker.

### **Beredning efter minoritetsåterremiss**

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret i samråd med Stockholms Stadshus AB.

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 22 oktober 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att underhållet och anpassningarna av Trossen 13 syftar till att möjliggöra en fortsatt tillgång i stadens bestånd av vård- och omsorgsboenden samt erbjuda seniorbostäder med fokus på trygghet och tillgänglighet. Målet är att genomföra nödvändiga underhållsåtgärder och utveckla en för staden strategiskt viktig fastighet.

Stadsledningskontoret konstaterar att det finns ett behov av seniorbostäder i detta område. Målsättningen att i fastigheten ha ett aktivitetscenter som riktar sig till de äldre för förebyggande och hälsofrämjande aktiviteter är också positivt för målgruppen. I finansborgarrådets förslag till budget 2025 finns ett uppdrag att äldrenämnden i samarbete med Micasa Fastigheter i Stockholm AB ska utreda hur seniorbostäder kan utvecklas i syfte att öka servicen och skapa möjligheter för att samlokalisera aktivitetscenter, hemtjänst och annan service riktad till äldre. Genom den här typen av inriktning ser stadsledningskontoret att det behov som finns av tillgänglighetsanpassade bostäder med trygghet och viss vård- och omsorg kan tillgodoses.

Fastigheten Trossen 13 är en av flera som står inför kommande upprustningar. Projekten är nödvändiga för att kunna möta den demografiska utmaningen med att antalet äldre i staden ökar. I budget pekats välfärden ut som ett område som ska prioriteras högt och garanteras goda förutsättningar; staden ska bedriva en högklassig äldreomsorg. Att kunna möta bostadsbehovet hos stadens äldre är centralt i det arbetet.

Stockholm ska klara välfärdsuppdraget i kombination med en ekonomi i balans. Det rådande omvärldsläget med påföljande kostnadsutveckling kräver ett systematiskt arbete med planering, uppföljning och analys av investeringar och projekt. Alla nämnder och bolagsstyrelser har ett ansvar i arbetet med att dämpa stadens samlade skuldutveckling.

Koncernledningen och stadsledningskontoret har initierat ett arbete för att tillföra ett koncernövergripande perspektiv i hanteringen av upprustning av Micasas fastigheter. Syftet är att skapa bättre styrning och samspel mellan Stockholms Stadshus AB, stadsledningskontoret, koncernens ansvariga bolag och stadens berörda förvaltningar, samt att på ett effektivt sätt omhänderta synergieffekter mellan projekt från ett koncernövergripande perspektiv för att säkerställa effektiv samordning, kostnadskontroll och framdrift.

Som en del i detta arbete har en samordningsgrupp för upprustningarna tillsatts. Gruppens uppdrag är att omhänderta ett antal aspekter utifrån ett stadsövergripande perspektiv, såsom exempelvis kostnadskontroll samt säkerställande av framdrift med syfte att undvika kostnadsökningar.

Riskreserven om 20 procent är högre än vad som normalt brukar avsättas i riskbuffert i jämförbara projekt. Det är framförallt osäkerheter och oförutsedda händelser som är kopplade till att det är en stor ombyggnation av en fastighet med komplex konstruktion och teknik, vilket utreds vidare till nästa skede. Risker finns kopplade till fastighetens läge ovanpå en handelsplats samt att det är en tredimensionell fastighetsbildning. Samtliga faktorer arbetar projektet med för att presentera en tydligare bild till nästa skede och nästa beslutsunderlag.

Investeringsutgiften om 902 mnkr är hög, men den ger ett positivt investeringsresultat. Investeringsutgiften inkluderar framtida kostnadsutveckling till projektets färdigställande, vilket är i linje med de uppdaterade investeringsanvisningarna från moderbolaget Stockholms Stadshus AB som började gälla i januari 2024. Projektet har uppmanats till att prioritera kostnadseffektiviseringar och se över potentiella besparingsåtgärder, förenklingar och alternativa lösningar som innebär minskade kostnader och därmed möjligheter att hålla nere hyreskostnaden för stadsdelsnämnden. Detta kommer följas av Stockholms Stadshus AB, stadsledningskontoret samt med den nya samordningsgruppen som är tillsatt.

Den stora efterfrågan och behovet av platser i vård- och omsorgsboende i staden innebär att renoveringar behöver genomföras även om det innebär ekonomiska

konsekvenser för staden. Att avstå från att genomföra renoveringar är inte ett alternativ om staden ska ha tillräckligt med platser för att möta kommande behov. För stadsdelsnämnden kommer underhåll och anpassning av Trossen 13 i enlighet med ärendet leda till högre hyreskostnader, noterbart är att det är från idag låga nivåer. I finansborgarrådets förslag till budget för 2025 finns ett uppdrag om att kommunstyrelsen i samarbete med äldrenämnden och stadsdelsnämnderna såväl ska utreda som ta fram förslag på modell för finansiering för ökade hyreskostnader vid renovering av bostäder för äldre. Stadsledningskontoret kan konstatera att denna modell blir viktig för att mildra konsekvenserna av de nödvändiga renoveringar som behöver genomföras även om såväl aktuell renovering som tillskapande av platser i staden i stort behövs ändå.

Stadsledningskontoret föreslår att minoritetsåterremissen anses besvarad med hänvisning till kontorets tjänsteutlåtande, samt att inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm AB och Kungsholmens stadsdelsnämnd att underhålla och anpassa fastigheten Trossen 13 till en investeringsutgift 902 mnkr och en årshyra år ett om 41,5 mnkr, avveckla Fridhems servicehus samt Kungsholmens stadsdelsnämnds ansökan om stimulansbidrag, godkänns.

#### Beredning före minoritetsåterremiss

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

#### **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB** beslutade vid sitt sammanträde den 2 september 2024 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm ABs underhåll och anpassning av fastigheten Trossen 13 med en total investeringsutgift om 902 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm ABs underhåll och anpassning av fastigheten Trossen 13 med en total investeringsutgift om 902 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

*Reservation* av Christofer Fjellner m.fl. (alla M), Jan Jönsson (L) och Jonas Naddebo (C), se Reservationer m.m.

**Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 19 augusti 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Fastigheten Trossen 13 har enligt genomförda utredningar behov av omfattande renoveringar, där bland annat tekniska system har nått sin tekniska livslängd och är i behov av utbyte och renovering.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att projektet kommer bidra till att säkerställa tillgången till stadens bestånd av vård- och omsorgsboenden samt erbjuda seniorbostäder med fokus på trygghet och tillgänglighet i ett attraktivt område.

Investeringsutgiften uppgår till totalt 902 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling.

Det ger ett lågt, men positivt investeringsresultat, som inte tillåter några ytterligare kostnadsökningar. Det är framförallt kostnader för etablering, transport och logistik som är högre i detta innerstadsprojekt än jämförbara projekt i ytterstaden.

Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att bolaget har inkluderat framtida kostnadsutveckling i sitt beslut och därmed efterlever de uppdaterade investeringsanvisningarna från moderbolaget som började gälla januari i 2024.

Kungsholmens stadsdelsnämnds årshyra och nettohyreskostnad per boendedygn blir väsentligt högre än vad som normalt sett föreslås godkännas av kommunstyrelsen. Stadsledningskontoret konstaterar att det finns skäl för särskild uppföljning av projektet för att hantera kostnaderna samt bidra till kunskapsåterföring. Stadsdelsnämnden ska därför följa upp och rapportera kostnadsutvecklingen i samband med sedvanlig tertialrapportering. Närmare anvisningar för detta kommer att lämnas.

Koncernledningen och stadsledningskontoret betonar vikten av att projektet arbetar för att prioritera kostnadseffektiviseringar och se över potentiella besparingsåtgärder, förenklingar och alternativa lösningar som innebär minskade kostnader och därmed möjligheter att hålla nere hyreskostnaden för stadsdelsnämnden.

I nästa skede ska de tillkommande kostnaderna för tomställning och evakuering, kök med tillhörande funktioner och angöring samt ett eventuellt aktivitetscenter redovisas. Samtliga dessa uppmanas projektet arbeta fram till genomförandebeslutet.

Det saknas i detta skede en lösning för evakuering av de boende i vård- och omsorgsboendet. Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar Micasa Fastigheter och stadsdelsnämnden att arbeta vidare med hur och var evakuering ska ske samt återkomma med en plan och kostnad för detta till genomförandebeslutet.

Den sammantagna bedömningen är 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 en ökande andel äldre. Trossen 13 är strategiskt viktig för stadens äldreomsorg och har ett attraktivt geografiskt läge.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår mot denna bakgrund att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige

beslutar om att godkänna inriktningen för Micasa Fastigheters och Kungsholmens stadsdelsnämnds underhåll och anpassning av fastigheten Trossen 13 på Kungsholmen.

## Reservationer m.m.

### Stockholms Stadshus AB

Reservation av Christofer Fjellner m.fl. (alla M), Jan Jönsson (L) och Jonas Naddebo (C)

1. Att i första hand återremittera inriktningsbeslutet avseende underhåll och anpassning av Trossen 13 på Kungsholmen.
2. Att i andra hand avslå inriktningsbeslutet avseende underhåll och anpassning av Trossen 13 på Kungsholmen.
3. Att därutöver anföra

Ärendet behandlar behovet av renovering av Fastigheten Trossen som innehåller både vård- och omsorgsboende på 110 lägenhet och servicebostäder på 135 lägenheter. Både vård- och omsorgsboende och serviceboende är biståndsbedömt och utgår från den sökandes aktuella behov av vård, trygghet och ålder.

I ärendet så förslår man en ny inriktning för fastigheten då man avser man att konvertera nuvarande servicebostäder till vård- och omsorgsboende och i de tidigare vård- och omsorgsboendet så har man tänkt sig seniorboende. Seniorboende vänder sig till personer över 55 år och som vill ha en förhöjd tillgänglighet och som bor i Stockholm stad och står i bostadskö hos bostadsförmedlingen.

Konsekvensen av den föreslagna inriktningen är att 36 procent av utbudet av servicelägenheter i innerstaden försvinner. Vi konstaterar att det inte presenterats en analys om hur det påverkar äldre som är i behov av tillgänglighetsanpassad bostad, trygghet och viss vård- och omsorg utan att vara svårt sjuk är inte acceptabelt. Det rimmår också dåligt med boendepånen för äldre år 2025 med utblick mot 2050 som framhäver att seniorbostäder inte bör tillskapas genom omvandling servicehus och vård- och omsorgsboenden då detta förvärrar det redan prognostiserade underskottet av boendeplatser.

Av inriktningsbeslutet framgår också att den föreslagna investeringsutgiften om 902 miljoner kronor som inkluderar en riskreserv om 20 procent. Det saknas dock en risklista trots att man redan nu konstaterar att det är en komplex konstruktion. De ekonomiska riskerna som finns för Kungsholmens stadsdelsnämnd är inte heller analyserade i detta skede. Investeringsutgiften om 902 miljoner kronor påstås ge ett lågt, men positivt investeringsresultat som inte tillåter några ytterligare kostnadsökningar. Stadens historiska facit kring att undvika kostnadsökningar ger skäl till oro.

Investeringsutgiften är även mycket omfattande i förhållande till Micasa Fastigheters historiska investeringstakt. Givet hur många utestående frågor som finns kring projektets risker för såväl Micasa Fastigheter som Kungsholmens stadsdelsnämnd anser vi att beslutsunderlaget är otillräckligt och ofullständigt.