



Handläggare: Gunnar Kempe
Telefon: 08-508 261 11

Till
Styrelsen för Micasa Fastigheter

Inriktningsärende avseende försäljning av fastigheten Bygeln 1 Rågsved genom fastighetsförsäljning

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. VD får i uppdrag att genomföra försäljningen av tomträtten till fastigheten Bygeln 1 i Rågsved som en fastighetsförsäljning.
2. VD återkommer med ett genomförandeärende med förslagen köpare.

Maria Mannerholm
VD

Sammanfattning

Fastigheten Bygeln 1 på Kumlagatan 1-5 i Rågsved utgörs av en byggnad med sju våningsplan byggd 1962. Tidigare låg Mårtensgårdens vård- och omsorgsboende på plan 2-5 i fastigheten men Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd har avvecklat boendet på grund av låg beläggning och sagt upp hyresavtalet med bolaget. Även Vardaga AB som hyr ett plan kommer flytta sin verksamhet vid årsskiftet. Bolaget gör bedömningen att det är prioriterat att utveckla fastigheten Bygeln 5 och föreslår därför att Bygeln 1 avyttras som en fastighetsförsäljning. Försäljningen ska ske inom ramen för de mål som finns inom stadsutvecklingsprojektet Fokus Hag-sätra-Rågsved. Tydliga krav ska ställas på köparen i linje med projektets målsättning att göra området attraktivare och tryggare med flera bostäder med varierande upplåtelseformer.



Bakgrund

Fastigheten Bygeln 1 på Kumlagatan 1-5 i Rågsved utgörs av en byggnad med en BRA på 4 508 kvm fördelade på sju våningsplan. Fastigheten uppfördes år 1962 och var ursprungligen ett pensionärshotell. Lokalerna fick sin nuvarande utformning år 2002 då bland annat balkongerna tillkom. En större upprustning gjordes 2010 och 2011 anpassades bottenvåningen för nuvarande hyresgäst.



Situationsplan över Rågsved - Bygeln 1 markerat med rött kryss

Nuvarande hyresgäster

Vardaga AB hyr bottenvåningen i Bygeln 1 där Nytida driver ett boende med särskild service, Kumlaviken. Boendet har åtta lägenheter för unga vuxna med neuropsykiatriska funktionsnedsättningar. Bolaget har sagt upp avtalet för villkorsändring. Vardaga har därmed valt att flytta verksamheten och lokalen kommer att vara tom den 31 december 2021.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd hyr lokalerna på plan 2-6. På dessa fem våningsplan fanns tidigare Mårtensgårdens vård- och omsorgsboende, verksamheten öppnade år 2002. Boendet hade totalt 45 platser för äldre med demenssjukdom, nio lägenheter per våningsplan. Stadsdelsnämnden hyrde tidigare även plan 1 där det fanns åtta servicehus-

och korttidslägenheter. Lägenheterna var svåruthyrda och lokalen sades upp för flertalet år sedan och är idag outhyrd.



Foto: Bygeln 1

Staden har av olika anledningar ett överskott av platser inom vård- och omsorgsboende som kan härledas till att andelen äldre i befolkningen har minskat de senaste åren. Det påverkade Mårtensgården som sedan år 2019 hade sviktande beläggning och verksamheten stängde successivt ner avdelningarna under år 2020 och 2021.

Stadsdelsnämnden fattade den 25 februari 2021 beslut om att avveckla Mårtensgården och säga upp hyresavtalet med Micasa. Hyresavtalet sades upp den 31 mars 2021 med två års uppsägningstid. Mårtensgården är idag avvecklad och lokalerna är tomställda sedan april 2021.

I närheten av Bygeln 1 ligger Micasas fastighet Bygeln 5 med fyra hus. Där finns Rågsveds seniorbostäder med 39 lägenheter. Stadsdelsnämnden driver aktivitetscenter och seniorgym kopplat till seniorbostäderna samt Rågsveds servicehus med 70 lägenheter, två korttidslägenheter och en dagverksamhet för personer med demenssjukdom. Det finns även en byggnad som socialnämnden har hyrt för boende. Socialnämnden har sagt upp denna byggnad och hyresavtalet löper ut våren 2022.



Ärendet

Framtida användning

Behoven av vård- och omsorgsboende kommer att öka i takt med att andelen äldre i befolkningen ökar på sikt, framför allt under 2030-talet. När det gäller Bygeln 1 är bolagets, tillika stadsdelsnämndens, bedömning att fastigheten inte är optimal för bedrivande av vård- och omsorgsboende. Utformningen med endast 45 platser fördelat på nio platser per plan är ineffektiv och dyr i drift, särskilt nattetid. Fastigheten saknar egen utomhusmiljö och är i behov av underhåll. Problematiken kvarstår även om bolaget hyr ut till en privat aktör för bedrivande av vård- och omsorgsboende.

Tillfällig upplåtelse för andra målgrupper i staden är således inte ett alternativ då Bygeln 1 inte kan ses som en lämplig fastighet att behålla för att möta framtida behov av vård- och omsorgsboende. Inriktningen i stadens äldreboendeplanering är att med rådande utbudsöverskott kan otidsenliga fastigheter med stora upprustningsbehov eller mindre ändamålsenliga boenden avvecklas och avyttras.

Bolaget har tagit i beaktande huruvida Bygeln 1 istället kan utvecklas till seniorlägenheter. Inom närbelägna Bygeln 5 finns idag både ett servicehus med 70 lägenheter samt ett seniorboende med 39 lägenheter. Efterfrågan på servicehus har minskat i staden de senaste åren. När det gäller Rågsveds servicehus har verksamheten mycket låg efterfrågan och det sker ingen inflyttning. Det finns idag 26 tomma lägenheter, ca 37 procent av beståndet.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning har därför inlett en dialog med Micasa Fastigheter om att gemensamt se över framtida användning av lokalerna vid servicehuset, exempelvis möjligheten att omvandla lägenheter till seniorboende eller bostäder för annan målgrupp. Micasa Fastigheter ser positivt på detta initiativ och har i en sådan utredning för avsikt att ta med frågan om framtida användning av den byggnad på Bygeln 5 som socialförvaltningen lämnar våren 2022.

Sammanfattningsvis har båda fastigheterna ett större underhållsbehov. Utifrån att Bygeln 1 inom kort är tomställd och är svåruthyrd samt den



kraftigt minskade efterfrågan inom Bygeln 5 ser inte bolaget att det finns resurser, eller underlag för, att vidareutveckla både Bygeln 1 och Bygeln 5.

Bolaget kommer, utifrån stadsdelsnämndens avväganden, se över möjligheten till fler seniorlägenheter inom Bygeln 5. Utifrån byggnadens disposition och utformning är Bygeln 5 mer lämpad för ändamålet i och med att det redan är servicehuslägenheter i lokalerna. Det är generellt mer kostsamt att förändra en fastighet från tidigare vård- och omsorgsboende.

Micasa Fastigheter har i budget 2021 ett ägardirektiv att arbeta aktivt med fastighetsförvaltning för att stärka bolagets möjlighet till framtida investeringar. Ett sätt att göra det är att avyttra tomträtter/fastigheter som inte bedöms vara av strategisk vikt för Stockholms stad eller nödvändiga för bolagets verksamhet. Mot bakgrund av ovanstående faktorer förslår bolaget att Bygeln 1 avyttras.

Försäljning inom koncernen eller nämnder

Bolaget har undersökt om markägaren Stockholms kommun genom exploateringskontoret är intresserad av att återköpa tomträtten och de anläggningar som finns till den. En återförsäljning skall betalas efter vad marknaden kan tänka sig att betala för tomträtten. Det har gjorts två värderingar vilka visar ett så högt värde att exploateringskontoret inte ser att det är möjligt för dem till ett återköp. Frågan har också ställts till Stadshus AB för att se om något av stadens bolag kan tänkas förvärva tomträtten. Inget bolag såg att det kunde förvärva Bygeln 1.

Fokus Hagsätra-Rågsved

Sedan hösten 2016 bedriver staden ett övergripande stadsutvecklingsarbete, projektet Fokus Hagsätra-Rågsved. Målsättningen är att göra området mer attraktiv, tryggare med flera bostäder med varierande upplåtelseformer. Projektet har ett särskilt fokus på social hållbarhet. Bolaget deltar i detta arbete och ser det som angeläget att öka Rågsveds attraktivitet. Bygeln 1 kan ingå i stadsutvecklingsprojektet genom att fastigheten avyttras till en fastighetsutvecklare som kan delta i arbetet med Fokus Hagsätra-Rågsved inom etappen Rågsvedsvägen. Exploateringsnämnden planerar att starta markanvisningsarbetet under hösten 2022.



Det är av stor vikt med tydliga krav på köparen av fastigheten som går i linje med projektets vision och målbild. Förutsättning för att kunna förvärva Bygeln 1 är att:

- köparen påvisar att de vill vara med och utveckla fastigheten i linje med den målbild och strategier framtagna inom stadsutvecklingsprojektet Fokus Hagsätra-Rågsved, *se bilaga 2*.
- köparen visar på att denna aktivt kommer att arbeta vidare med fastigheten utifrån fastställd vision som är framtagen inom Plats-samverkan Rågsved – Stockholms stad trygghetssamverkansplattform.

Projektets vision handlar bland annat om att Rågsved är en trygg och attraktiv stadsdel i en dynamisk storstad full av möjligheter. Alla som bor i stadsdelen lever ett självständigt liv och kan röra sig fritt och tryggt både i och utanför hemmet. Rågsved utvecklas i dialog med de som bor och verkar i stadsdelen.

Minska tomgångshyror

Under uppsägningstiden om två år betalar Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd hyra till bolaget om cirka 4.45 mnkr per år. Bolaget är angelägen om att minska stadsdelsnämndens hyreskostnader för de tomställda lokalerna och ser behov av en snabb försäljningsprocess. Försäljningsupp-lägget är att Bygeln 1 säljs utan nämndens hyreskontrakt vilket innebär att när bolaget avyttrat Bygeln 1 kommer stadsdelsnämndens hyror att upphöra.

Försäljningsprocessen vid fastighetsförsäljning

Inriktningsbeslut i Micasas styrelse	16 december 2021
Försäljningsprospekt går ut	mitten av januari 2022
Indikativa bud lämnas	mitten av februari 2022
Avsiktsförklaring med köpare	slutet av februari 2022
Undersökning av köparen DD	under mars 2022
Förhandlingar och tecknande av köpeavtal	slutat av april 2022
Genomförande beslut i Micasas styrelse	maj 2022
Tillträde för den nya ägaren	1 juli 2022



Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB i samråd med Stockholms Stadshus AB och Svefa.

Micasa Fastigheters förslag

Bolaget förslår att styrelsen ger uppdrag till VD att genomföra försäljningen av tomträtten till fastigheten Bygeln 1 i Rågsved som fastighetsförsäljning och återkommer med ett genomförandeärende med förslag på köpare.

Bilagor

1. Fokus Hagsätra-Rågsved
2. Försäljningsprospekt