



Handläggare
Gunnar Ohlsén

Till
Micasa Fastigheter i Stockholm
AB

Slutredovisning avseende nybyggnad av fastigheten Kvarndörren 1

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Slutredovisning avseende nybyggnad av fastigheten Kvarndörren 1 godkänns.

Sammanfattning

I juni 2020 fattade styrelsen i Micasa Fastigheter ett genomförandebeslut om att bygga ett nytt vård- och omsorgsboende åt Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd. Boendet skulle innehålla 90 lägenheter och uppföras i Rinkeby invid Rinkeby allé. Byggnationen slutfördes under hösten 2022 och sedan 1 november 2022 är vård- och omsorgsboendet uthyrt till Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd.



Bakgrund

Micasa Fastigheter har enligt stadens äldreboendeplan haft i uppdrag att uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende i Rinkeby åt Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd. Micasa Fastigheter erhöll i juni 2014 en markanvisning för ändamålet varefter arbetet med att ta fram en detaljplan tog vid. Detaljplanen som möjliggjorde uppförandet av vård- och omsorgsboendet utmed Rinkeby allé vann laga kraft i januari 2020.

Styrelsen i Micasa Fastigheter fattade i juni 2020 ett genomförandebeslut (dnr MIC 2020/0255) om att uppföra boendet som skulle omfatta 90 lägenheter.

Ärendet

Rinkeby vård- och omsorgsboende är det första av ett större antal vård- och omsorgsboenden som kommer att byggas för att täcka behoven när antalet äldre blir allt fler under 20- och 30-talet. Boendet i Rinkeby är också det första som staden byggt på 20 år och därmed det första i Micasa Fastigheters regi.

Utformningen ska stödja den äldres möjlighet till ett så självständigt liv som möjligt samt erbjuda en attraktiv och välfungerande arbetsmiljö med god logistik för personalen som ska arbeta i fastigheten. Byggnaden som är på 8 400 kvm BTA har sex våningsplan varav fem med vardera 18 lägenheter och en bottenvåning med entré och personalutrymmen.

Från lägenheterna kommer man direkt ut i kök och vardagsrum med goda utblickar till utemiljön. De äldre kan röra sig runt mellan kök, vardagsrum och inglasade terrasser utan att passera innehållslösa korridorer. Rumsplanen är begriplig och enkel för de boende och ger god överblick för personalen.

Fastigheten har generösa inglasade balkonger på varje våningsplan. En viktig aspekt har varit att balkongerna ska vara så pass rymliga att både boende med gånghjälpmedel och personal får plats samtidigt. Det finns även en vacker och säker gemensam utemiljö där sittplatser, växter och planteringar ger upplevelser för alla sinnen.

Projektet har genomförts i en samverkansform där Micasa Fastigheter, entreprenören NCC och Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning arbetat tätt tillsammans för bästa slutresultat från projektering till färdig byggnad. Arbets sättet har visat sig mycket lyckat vilket har bekräftats i den uppföljning som genomförts under projektets gång.



Ekonomi

Genomförandeärendet angav en projektkostnad på 287 mnkr inklusive moms. Det ekonomiska avslutet för projektet visar på en kostnad om 294,9 mnkr inklusive moms. Efter genomförandebeslutet har tilläggsbeställningar gjorts av Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd motsvarande 2,4 mnkr inklusive moms. Tilläggsbeställningarna ingår i slutkostnaden.

Bolaget har en pågående dialog med Skatteverket om vilka lokaler som ska omfattas av frivillig skattskyldighet. Bolaget erhöll ett ”övervägande om beslut” i juni vilket kommer besvaras av bolaget. Resultatet av utfallet kan komma att påverka vilket momsavdrag på investeringen som är möjlig. Det betyder att slutkostnaden inklusive ej avdragsgill moms inte är fastställd än. I förlängningen påverkar det även slutlig hyra till stadsdelen.

Miljö

Fastigheten ska enligt beräkningar klara Stockholm stads krav på 55 kWh/kvm och år i energiförbrukning. Fastigheten värms upp med bergvärme och borrhålen används även för kyla sommartid. Sedum har lagts på taket för fördröjning av dagvattnet inom fastigheten. På taket har även solceller installerats.

Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad klass silver.

Tidplan

Den i genomförandeärendet angivna tidpunkten för färdigställande har i stort sätt kunnat hållas trots att en stor del av genomförandet har skett under en tid med pandemi. Byggnaden är sedan den 1 november 2022 uthyrd till Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för Fastighetsutveckling på Micasa Fastigheter.

Synpunkter och förslag

Styrelsen föreslås besluta att godkänna slutredovisning för nybyggnad av fastigheten Kvarndörren 1.

Maria Mannerholm
VD
Micasa Fastigheter
i Stockholm AB

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Maria Mannerholm, VD

Datum

2023-09-13