



**Handläggare**  
Gunnar Ohlsén

**Till**  
Micasa Fastigheter i Stockholm  
AB

## Utredningsbeslut underhåll Svärdet 8 på Södermalm

### Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Styrelsen godkänner att en förstudie startas kring genomförande av underhåll i fastigheten Svärdet 8 och ger VD i uppdrag att återkomma med underlag för ett inriktningsbeslut.

### Sammanfattning

En teknisk utredning av fastigheten Svärdet 8 har visat på stora underhållsbehov såsom behov av ett stambyte och åtgärder gällande ventilationen. Delar av fastigheten som tillfälligt har använts som förskola ska prövas att återställa till lägenheter.

Micasa Fastigheter föreslår att styrelsen beslutar att starta en förstudie kring genomförande av underhåll och tillskapande av ytterligare seniorlägenheter. .

## Bakgrund

Fastigheten Svärdet 8 ligger inom Södermalms stadsdelsområde med adress Rosenlundsgatan 44 A-D och Maria Bangata 1. I närheten ligger Tantolunden, Södersjukhuset och Stockholm Södra pendeltågstation.



Svärdet 8 uppfördes som servicehus av Stockholmshem år 1986. Micasa förvärvade fastigheten år 2009. Stadsdelsnämnden drev tidigare Tanto servicehus, sjukhem och gruppboende i lokalerna. Sjukhemmet avvecklades 2008 och byggdes om till kontor. Gruppboendets gamla lokaler har nyttjats som evakueringslokal för förskolor. Servicehuset omvandlades till trygghetsboende år 2011 och är idag Tanto seniorbostäder med 86 lägenheter.

Fastigheten består av två huskroppar. Hus 2 på Maria Bangata 1 innehåller 55 seniorbostäder. I hus 1 på Rosenlundsgatan 44 finns 31 seniorbostäder, 6 vanliga hyreslägenheter samt det tomma våningsplan som tidigare nyttjats som förskolelokal. Övriga hyresgäster är socialnämnden som hyr kontor. Stadsdelsnämnden hyr lokaler i bottenvåningen och driver aktivitetscenter och dagverksamhet för äldre. Det finns även två gruppboendestäder i huset vilka drivs av privat aktör.



## Ärendet

### Projektet

I samband med att tillfälliga lokaler för förskola i fastigheten sades upp och avflyttades genomfördes en teknisk utredning av fastigheten för att fastställa vilket underhållsbehov som finns. Den tekniska utredningen kom fram till att det förelåg ett behov av ett stambyte och stora behov av åtgärder i ventilationssystemet vilket inte anpassats till nuvarande verksamhet i fastigheten. Lägenheterna har i olika utsträckning renoverats varför det föreligger ett behov av åtgärder i en del lägenheter.

Den förstudie som nu föreslås startas kommer fortsätta att utreda vilket underhållsbehov som finns inom de närmaste 10 till 15 åren och på vilket sätt åtgärderna kan genomföras för att de ska kunna inkluderas i ett projekt. Energieffektiverande åtgärder i fastigheten kommer att utredas under förstudien. I förstudien inkluderas även planering för att återställa de tillfälliga förskolelokalerna till lägenheter. Vidare kommer det att utredas om projektet kan genomföras i etapper med evakuering inom fastigheten eller om hela fastigheten behöver tömmas och projektet genomförs i en etapp.

### Tidplan

Förstudien beräknas vara klar till sommaren 2024 och att därmed ett förslag till inriktningsbeslut kan tas upp i styrelsen under hösten. Ett förslag till genomförandebeslut beräknas kunna tas upp i styrelsen i slutet av 2025 och därmed skulle ett genomförande kunna starta till sommaren 2026.



### **Ekonomi**

I samband med att den tekniska utredningen var klar gjordes en bedömning av projektkostnaden som då bedömdes vara under 300 mnr inklusive moms. Med de senaste årens kostnadsökningar är bedömningen att projektkostnaden skulle kunna överstiga 300 mnr inklusive moms. Till inriktningsärendet kommer en extern kalkylator anlitas för att ta fram en projektram.

För förstudien uppskattas en kostnad om 2,2 mnr inklusive moms.

### **Miljö**

Under förstudien kommer en miljöinventering att genomföras. Målet är att i projektet hantera förekomster av miljöfarliga ämnen.

### **Kommunikation**

En kommunikationsplan kommer att tas fram för projektet. De viktigaste intressenterna av en tydlig och kontinuerlig kommunikation är boende i seniorbostäderna och lokalhyresgäster. Dessa kommer informeras om den planering som bolaget nu har inlett.

### **Risker**

I detta tidiga skede av projektet är riskerna framför allt kopplade till tidplanen som kan påverkas av de beslut som ska fattas och att bygglov erhålls. Evakuering av boende och lokalhyresgäster är en svår process som också kan påverka tidplanen. Utvecklingen av byggkostnaderna kan påverka projektet.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

### **Synpunkter och förslag**

Målet med projektet är en nollställning av fastighetens underhållsbehov för de kommande 10 till 15 åren samt anpassning av den före detta förskolelokalen till seniorbostäder i enlighet med bolagets plan för utbyggnad av seniorbostäder och stadens mål. Micasa Fastigheter föreslår att styrelsen godkänner att en förstudie inleds och ger bolaget i uppdrag ta fram underlag för ett inriktningsbeslut.

Maria Mannerholm  
VD  
Micasa Fastigheter  
i Stockholm AB

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Maria Mannerholm, VD

**Datum**

2023-12-06