



Bilaga 1 och 2 - investeringskalkyl  
sekretessbeläggs i enlighet med  
Offentlighets- och sekretesslagen  
Kapitel 19 § 1

**Handläggare**  
Tommy Sjökvist

**Till**  
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

## Genomförandebeslut avseende nyproduktion av gruppbofastad enligt LSS på fastigheten Tönsberg 5 i Husby

Reviderat genomförandeärende

### Bolagets förslag till beslut

1. Styrelsen beslutar att ge VD i uppdrag att, efter beställning från socialförvaltningen, upphandla och genomföra nyproduktion av en gruppbofastad enligt LSS på fastigheten Tönsberg 5 till en projektkostnad enligt bilaga 1 och 2.

### Sammanfattning

Micasa Fastigheter erhöll under 2018 en beställning från Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning, idag Järva stadsdelsförvaltning, för att göra en förstudie kring att uppföra en byggnad för en friliggande gruppbofastad enligt LSS på fastigheten Tönsberg 5 i Husby. Ett genomförandebeslut fattades av Micasas styrelse i april 2020 och ett arbete med upphandling av byggentreprenör inleddes. Vid två tillfällen har upphandlingen lagts ned då anbuden som inkom låg högre än kalkylerat. Omarbetning av handlingarna skedde och ny kalkyl togs fram under hösten 2023.

Järva stadsdelsnämnd tog i september 2023 ett genomförandebeslut utifrån berörd hyresoffert och en ny upphandling inleddes. Inkomna anbud har dock ökat ytterligare i pris och den av nämnden tidigare beslutade hyresofferten täcker inte längre Micasas investeringsutgift. En uppdaterad hyresoffert har nu arbetats fram där hyran i sin helhet täcker investeringen, reviderade genomförandebeslut behöver fattas av Micasa, stadsdelsnämnden och socialnämnden.

#### Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Nordkapsgratan 3, Kista  
Box 1298  
164 29 Kista

Tfn: 08 508 360 00  
www.micasa.se

Plusgiro: 134 64 63-1  
Bankgiro: 5690-3875  
Org nr: 556581-7870

VAT nr: SE556581787001  
Moms/regnr: 01-556581-7870

*Micasa Fastigheter*  
– en del av Stockholms stad



## Bakgrund

En bostad med särskild service enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) är en bostad för vuxna personer med funktionsnedsättning. Inom Stockholms stad finns bostad med särskild service i form av gruppboende och serviceboende. Av stadens boendeplan för bostad med särskild service framgår att behovet av gruppboenden är stort i staden och en del av detta behov behöver tillgodoses genom friliggande byggnader.

Tidigare hade stadsdelsnämnderna ansvar för att öka antalet grupp- och serviceboenden i staden. Från och med budgetåret 2022 har beställaransvaret för nyproduktion av LSS-boenden övergått till socialnämnden. Micasa Fastigheter erhöll den 2 oktober 2018 en beställning från Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning, idag Järva stadsdelsförvaltning, för att göra en förstudie avseende möjligheterna att uppföra en byggnad anpassad för en friliggande gruppboende enligt LSS på fastigheten Tönsberg 5 i Husby.

Fastigheten Tönsberg 5 inrymde tidigare en förskola. Tomträtsinnehavaren Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) tog 2013 initiativ till att ändra detaljplanen för att möjliggöra att den nedlagda förskolebyggnaden istället skulle kunna användas för ett LSS-boende. Den nya detaljplanen vann laga kraft i oktober 2015. Det framgick senare att det inte fanns något intresse att anpassa fastigheten till ett LSS-boende och byggnaden idag är riven.

Under 2018 tog Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning initiativ till att tillsammans med Micasa pröva möjligheten att uppföra en ny byggnad för ett LSS-boende på fastigheten. Ett inriktningsbeslut fattades av bolagets styrelse i april 2019. Även stadsdelsnämnden fattade i april 2019 ett inriktningsbeslut och beställde av bolaget att ta fram underlag för ett genomförandebeslut.

Ett genomförandebeslut fattades av Micasas styrelse i april 2020. En förnyad konkurrensutsättning utfördes inom Micasas ramavtalade byggentreprenörer i och med att den dåvarande kalkylen låg under beloppsgränsen för upphandling på den öppna marknaden. De anbud som inkom låg dock högre än kalkylerat vilket resulterade i att upphandlingen lades ned.

En ny upphandling, nu på den öppna marknaden, påbörjades under april 2021 enligt lag om offentlig upphandling (LOU). Anbudet som inkom denna gång låg över budget varför det påbörjades en omarbetning av handlingarna i ett försök att reducera kostnaderna. I oktober 2021 inkom nya uppdaterade anbud som dock hade ökat



ytterligare i pris grund av pandemin och ökade byggkostnader på grund av Cementakrisen. Eftersom anbuden fortfarande överskred budget lades upphandlingen ned ännu en gång.

En ny omarbetning av handlingarna påbörjas inom bolaget för att identifiera kostnadsdrivande poster och försöka minimera dessa. I dialog med Järva stadsdelsförvaltning påbörjades framtagandet av en ny kalkyl under tredje kvartalet av 2023. I denna kalkyl uppskattas kostnadsökningen utifrån byggkostnadsindex och en hyresoffert togs fram i september 2023.

Järva stadsdelsnämnd beslutade i september 2023 om ett genomförandebeslut utifrån berörd hyresoffert. Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott tog beslut om att godkänna ärendet i november 2023. Inom ramen för socialnämndens nya beställansvar behövde beställning av genomförandet inkomma från socialförvaltningen vilket skedde den 19 februari 2024.

Efter detta påbörjades återigen en ny upphandling. Anbud har inkommit till Micasa under andra kvartalet 2024 vilka har ökat ytterligare i pris på grund av oroligt världsläge och hög inflation. Kostnadsökningarna innebär att reviderade genomförandebeslut behöver fattas för projektet.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB i samråd med Järva stadsdelsförvaltning och socialförvaltningen.

### **Ärendet**

Utifrån den ursprungliga beställningen från Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd har Micasa genomfört en projektering och tagit fram ett förfrågningsunderlag.

Gruppboenden kommer att innehålla sex lägenheter, gemensamma utrymmen och personallokaler. Byggnaden kommer att ha en totalyta om 492 kvm. Samtliga sex lägenheter kommer att vara 40 kvm stora. Arbete har lagts på att justera angöringen till byggnaden för att också vara bra för den intilliggande förskolan. En markundersökning har gjorts vilken visar på viss förorening som måste omhändertas under uppförandet av byggnaden. Projektet kommer att utföras i en genomförandeentreprenad, vilket betyder att handlingar redan har arbetats fram med hjälp av en projekteringsgrupp. Dessa handlingar är grunden till förfrågningsunderlaget som samtliga anbud lämnas på.



## Ekonomi

Investeringskalkylen, se bilaga 1 och 2, har omarbetats utifrån de senaste inkomna anbuden. I och med att projektkostnaden har ökat täcker den av stadsdelsnämnden tidigare beslutade hyresofferten inte längre Micasas investering. Med den senaste projektkostnaden skulle Micasa få ett preliminärt resultat om minus 2 mnkr, vilket betyder en nedskrivning av fastigheten med 2 mnkr vid projektets slut. En uppdaterad hyresoffert har därför arbetats fram gemensamt med Järva stadsdelsförvaltning och socialförvaltningen där hyran i sin helhet täcker investeringen. Investeringskalkylerna i detta ärende är baserade på de reviderade hyresofferterna och påvisar inget behov av nedskrivning.

Summan av hyran och hyrestillägget, med avdrag för den intäkt som verksamheten erhåller från bostäderna, leder till en nettohyreskostnad för stadsdelsförvaltningen om 640 kr per lägenhet och dygn i 2024 års penningvärde. Varje bostad kommer därmed att ha en hyra om ca 8 100 kr i månaden i 2024 års penningvärde vid en hyresförhandling inom bruksvärdessystemet, se bilaga 1.

Vid nyproduktion finns en möjlighet att istället använda presumtionshyra, vilket är baserat på aktuell byggkostnad. Vid val av presumtionshyra skulle hyran för varje bostad uppgå till ca 10 700 kr i månaden, medan stadsdelsförvaltningens nettohyreskostnad däremot skulle sänkas till 479 kr per lägenhet och dygn, se bilaga 2.



I och med att kostnaderna för Järva stadsdelsförvaltning har ökat behöver stadsdelsnämnden fatta ett reviderat genomförandebeslut. Beslut om den reviderade årshyran kommer att tas av nämnden den 13 juni 2024. Då beställaransvaret har flyttats under projektets gång behöver även socialnämnden behandla ärendet. Socialnämnden kommer besluta om genomförandet den 11 juni 2024.

### Tidplan och beslut

	2024	2025	2026
Nytt genomförandebeslut	Juni		
Upphandling	Juni		
Produktion	Aug →	→ Aug	
Preliminär inflytt		Q4	
Slutredovisning			Q1

### Risker

Socialnämnden och stadsdelsnämnden planeras fatta beslut om det reviderade genomförandeärendet den 11 respektive 13 juni. Innan slutgiltigt beslut om det reviderade genomförandeärendet har fattats finns en risk att Micasa inte får ekonomisk teckning för projektet.

### Synpunkter och förslag

Micasa har fört en dialog med socialförvaltningen och Järva stadsdelsförvaltning för att revidera förslaget till genomförandebeslut med den utökade hyran. Båda förvaltningarna har ställt sig positiva till att fortsätta projektet även om kostnaderna har ökat. Behovet av friliggande gruppboende är stort i staden och förvaltningarna har framfört att utformningen av lägenheterna med egna uteplatser är fördelaktig för målgruppen. Tönsberg ligger i ett lugnt område med närhet till fina grönområden och verksamheten bedöms bidra till att öka trivselen och tryggheten i området.

En utmaning i projektet har varit de ökande kostnaderna vilka har riskerat projektets genomförbarhet och är huvudorsaken till att projektet har blivit utdraget. Den beslutade övre gränsen för nettohyreskostnad kan i detta projekt konstateras vara låg och påverkar möjligheten att uppföra en friliggande gruppboende enligt LSS med gällande krav och ambitioner. Byggnaden i sig är inget komplicerat projekt däremot ökar kostnaderna per kvadrat vid mindre byggnader som behöver genomgå samma moment som en större byggnad.



Stockholms stad har höga ambitioner vad gäller miljö och ska efterleva miljöbyggnad silver vid nybyggnationer, vilket i sig är en kostnadsdrivande faktor. Att dessutom uppfylla samtliga byggtekniska krav så som ljud och brand, vilket krävs för en gruppbostad enligt LSS, är också bidragande till att kostnaden blir hög.

Micasa vill lyfta risken för liknande ekonomiska utmaningar i liknande projekt där bolaget ska bygga friliggande gruppbostäder enligt LSS. Bolaget kommer därför lägga stort fokus på att identifiera kostnadsdrivande faktorer och minimera kostnader med målsättningen att bidra till att möta det rådande underskottet av boendeplatser för målgruppen.

### **Bolagets förslag till beslut**

1. Styrelsen beslutar att ge VD i uppdrag att, efter beställning från socialförvaltningen, upphandla och genomföra nyproduktionen en gruppbostad enligt LSS på fastigheten Tönsberg 5 till en projektkostnad enligt bilaga 1 och 2.

Maria Mannerholm  
VD  
Micasa Fastigheter  
i Stockholm AB

### **Bilagor**

1. Investeringskalkyl bruksvärdessystem Tönsberg 5 (sekretess)
2. Investeringskalkyl presumtionshyra Tönsberg 5 (sekretess)

## Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Ulla Maria,Mannerholm	2024-06-11