



**Handläggare**  
Catherine Mäkinen

**Till**  
Micasa Fastigheter i  
Stockholm AB

## Utredningsbeslut avseende underhåll och utveckling av hus C i fastigheten Fruängsgården 1

### Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande:

1. Styrelsen godkänner att en förstudie inleds kring genomförande av underhåll samt möjlig utveckling av hus C i fastigheten Fruängsgården 1 och ger VD i uppdrag att återkomma med underlag för ett inriktningsbeslut.

### Sammanfattning

Fastigheten Fruängsgården 1 är belägen inom Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning. Fastigheten består av tre huskroppar, hus A, B och C. I hus A finns nyrenoverade seniorbostäder. Hus B och C förhys i sin helhet av stadsdelsförvaltningen där de driver Fruängsgårdens vård- och omsorgsboende, Fruängsgårdens servicehus och Axgårdens vård- och omsorgsboende. Hus C är byggt 1978 och har genomgått löpande underhåll och viss ombyggnation men inte genomgått någon större renovering. Micasa har genomfört inventeringar av skicket i hus C som bland annat påvisar att en stor del av vatten- och avloppssystem, värmesystem och ventilationssystem har uppnått sin tekniska livslängd. För att åtgärda underhållsbehoven kommer stora ombyggnadsinsatser krävas med en tillfällig tomställning av byggnaden. Det finns behov av en förstudie som gör en heltäckande översyn av underhållsbehovet. Under förstudien kommer bolaget i samarbete med stadsdelsförvaltningen utreda hur hus C inom ramen för projektet kan utvecklas och fortsätta vara en resurs för stadens äldreomsorg och möta stadens behov av goda bostäder för äldre.

#### Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Nordkapsgatan 3, Kista  
Box 1298  
164 29 Kista

Tfn: 08 508 360 00  
www.micasa.se

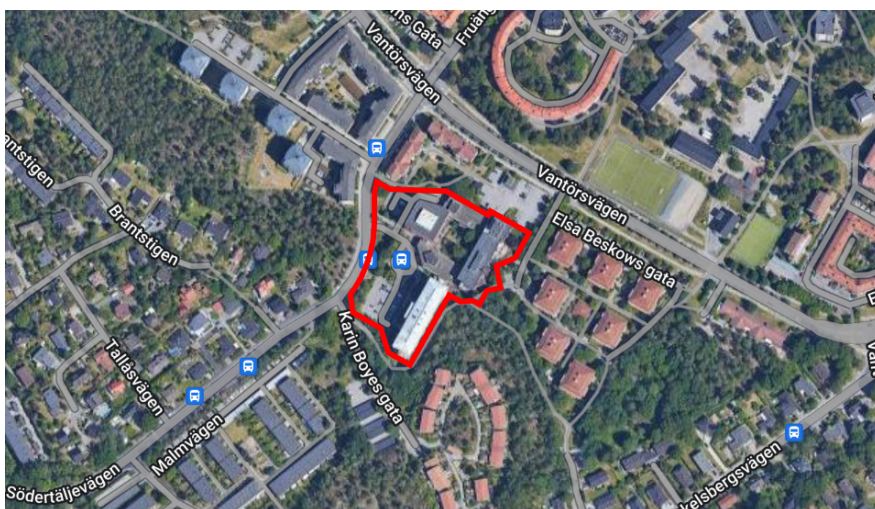
Plusgiro: 134 64 63-1  
Bankgiro: 5690-3875  
Org nr: 556581-7870

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

*Micasa Fastigheter*  
– en del av Stockholms stad

## Bakgrund

Fastigheten Fruängsgården 1 är belägen på Elsa Beskows gata 4 inom Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning. Fastigheten består av tre huskroppar, hus A, B och C med en totalyta om cirka 30.000 kvadratmeter. Fruängsgården 1 har byggts om och byggts till i omgångar. Hus A och B uppfördes år 1967 och år 1978 tillkom hus C. Fruängsgården 1 har ägts och förvaltats av Micasa Fastigheter sedan bolaget bildades 1999. År 2005-2007 gjordes omfattande upprustnings- och ombyggnadsarbeten i stora delar i fastigheten.



Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning hyrde tidigare delar av hus A som servicehus. Lokalerna sades upp år 2019 på grund av sviktande efterfrågan av boendeformen. Micasa har genomfört underhåll av denna del av fastigheten och under 2024 färdigställdes hus A till 80 nyrenoverade seniorbostäder.

Stadsdelsförvaltning förhyr i sin helhet hus B och hus C. Stadsdelen driver Fruängsgårdens vård- och omsorgsboende med 128 lägenheter i hus B. I hus C finns Fruängsgårdens servicehus med 41 lägenheter och Axgårdens vård- och omsorgsboende med 49 lägenheter.

## Ärendet

Hus C är byggt 1978 och har genomgått löpande underhåll och viss ombyggnation men inte någon större renovering. Micasa har genomfört inventeringar av hus C skick som bland annat påvisar att en stor del av vatten- och avloppssystem har uppnått sin tekniska livslängd och även exempelvis värmesystem och ventilation behöver ses över för att renoveras eller bytas ut.



## Projektet

Mot bakgrund av ovanstående finns behov av en förstudie som gör en heltäckande översyn av underhållsbehovet i hus C. Utgångspunkten är att projektet omfattar en genomgripande upprustning av denna del av fastigheten så att samtliga installationer, såsom vatten- och avlopp, blir av modern standard. Micasa bedömer att underhållsarbetet kommer att få stor påverkan på verksamheten och de äldre som bor i fastigheten. Servicehuset och vård- och omsorgsboendet i hus C behöver därav tomställas inför renoveringen.

Micasa har haft en dialog med stadsdelsförvaltningen kring deras behov och önskemål och fastighetens framtida användning. I enlighet med stadens äldreboendeplan ökar behovet av bostadsbedömda boenden för äldre på sikt. Under förstudien kommer bolaget i samarbete med stadsdelsförvaltningen utreda hur fastigheten inom ramen för projektet kan utvecklas och fortsätta vara en resurs för stadens äldreomsorg och möta stadens behov av goda bostäder för äldre och även eventuellt andra verksamheter som möter stadsdelens behov.

## Tidplan

Förstudien beräknas vara klar till hösten 2025 och därmed skulle ett förslag till inriktningsbeslut kunna tas upp för beslut i bolagets styrelse under slutet av 2025 och i kommunfullmäktige under våren 2026. Ett förslag till genomförandebeslut beräknas utifrån det kunna tas upp i kommunfullmäktige i slutet av 2027 och renoveringen skulle därmed kunna starta tidigast under våren 2028.

## Ekonomi

En preliminär bedömning är att projektkostnaden kan komma att överstiga 300 mnkr, inklusive moms. Som en del av förstudien kommer en extern kalkylator anlitas för att ta fram en projektram inför inriktningsärendet. För förstudien uppskattas en kostnad om ca 2 mnkr, exklusiv moms

## Miljö

Inom ramen för förstudien kommer en miljöinventering samt skyfalls- och dagvattenutredning att genomföras. Målet är att i projektet hantera förekomster av miljöfarliga ämnen och att förebygga risker kopplat till översvämningar. I samband med miljöinventeringen ingår att genomföra en återbruksinventering inför renoveringen.

## Kommunikation

En planerad, tydlig och kontinuerlig kommunikation med berörda intressenter är viktig för genomförandet av projektet. En kommunikationsplan kommer att tas fram i nära samråd med stadsdelsförvaltningen som ansvarar för information till verksamhet, boende och närstående.



## Risker

I detta tidiga skede bedöms riskerna framför allt kopplade till tidplanen som kan påverkas av de beslut som ska fattas i olika skeden och instanser samt genomförandet av projektet.

Underhållsprojektet kommer att påverka Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltnings verksamhet. Det finns därav en risk för oro inför kommande projekt där tomställning kommer att behövs. Det kan finnas en risk för att projektet under vissa faser kan påverka verksamheter i andra delen av fastigheten.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i dialog med Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning. Äldreförvaltningen har informerats om den planering som har inletts.

## Synpunkter och förslag

Förstudien av hus C i fastighet Fruängsgården 1 ska utreda fastighetens underhållsbehov. Målet med åtgärderna är att genomföra nödvändigt underhåll och ge bolaget en under många år hållbar och i stort sett underhållsfri fastighet med en förbättrad energiprestanda och inomhusklimat.

Målet är också att i samarbete med stadsdelsförvaltningen utreda hur fastigheten inom ramen för projektet kan utvecklas och fortsätta vara en resurs för stadens äldreomsorg och möta stadens behov av goda bostäder för äldre i enlighet med den stadsövergripande äldreboendeplanen och bolagets uppdrag. Fastigheten bedöms vara strategiskt viktig för stadens äldreomsorg och har ett attraktivt geografiskt läge.

Micasa Fastigheter föreslår mot bakgrund av ovanstående att styrelsen godkänner att en förstudie inleds kring genomförande av underhåll samt möjlig utveckling av fastigheten och ger bolaget i uppdrag att ta fram ett underlag för inriktningsbeslut.

Maria Mannerholm

VD

Micasa Fastigheter

i Stockholm AB

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Maria Mannerholm, VD

**Datum**

2024-10-15