

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2024/5 Ärende 10
Dnr KS 2024/62

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Carolina Tillborg
Telefon: 08-50829739

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Felix Wickman
Telefon: 08-50829239

Genomförandebeslut gällande Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s underhåll och anpassning av fastigheten Mälteriet 2 på Södermalm

Förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförandet av underhåll och Anpassning av Micasa Fastigheter i Stockholm ABs fastighet Mälteriet 2 på Södermalm till en total investeringsutgift om 372 mnkr inklusive moms i 2023 års penningvärde, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av underhåll och Anpassning av Micasa Fastigheter i Stockholm ABs fastighet Mälteriet 2 på Södermalm till en total investeringsutgift om 372 mnkr inklusive moms i 2023 års penningvärde, godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa Fastigheter) äger fastigheten Mälteriet 2 på Södermalm som innehåller seniorbostäder, ett vård- och omsorgsboende som drivs i privat regi, en restaurang och en daglig verksamhet. Fastigheten uppfördes 1980 och har idag ett omfattande underhållsbehov.

Micasa Fastigheters styrelse tog i april 2021 ett inriktningsbeslut gällande underhåll av fastigheten till en total investeringsutgift om

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stadshusab.stockholm.se

235 mnkr. Därefter genomfördes kompletterande utredningar där behov av utökade åtgärder i fastigheten konstaterades vilket medfört att investeringsutgiften till genomförandebeslutet ökat till 372 mnkr. Detta föranleder därmed beslut i koncernstyrelsen och kommunfullmäktige.

De underhållsåtgärder som projektet föreslår omfattar bland annat byte av ventilation, värme- och tappvattenstammar samt vattenledningar. Fastigheten kommer behöva utrymmas och hyresgästerna evakueras under projektets produktion, vilket planeras ske etappvis. Preliminär byggstart är planerat till hösten 2024 med ett preliminärt färdigställande i början av 2028.

Projektets investeringskalkyl visar på ett positivt resultat. Underhållsåtgärderna bedöms vara nödvändiga och inte möjliga att senarelägga då flera komponenter har nått sin teknisk livslängd och är uttjänta. Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet är i linje med uppdrag i budget att tillhandahålla välskötta, trygga och tillgängliga bostäder till stadens äldre. Projektet bör mot bakgrund av detta godkännas.

Bakgrund

Fastigheten Mälteriet 2 (Mälteriet) uppfördes 1980 som servicehus och är belägen längst ut på Reimersholme. Mälteriet omvandlades till seniorbostäder år 2006. Bostäderna har renoverats successivt från 2006 med nya kök och badrum, men inget stambyte har genomförts. Byggnaderna har en total area på cirka 17 400 kvm och innehåller 144 seniorbostäder, en gästlägenhet, ett vård- och omsorgsboende med 34 lägenheter som drivs i privat regi, en restaurang samt en daglig verksamhet.



Micasa Fastigheters styrelse tog i april 2021 beslut om inriktning för framtagande av underlag till ett genomförandebeslut för Mälteriet 2. Projektet hade då en projektram om 235 mnkr och inriktningsbeslut fattades därmed enbart av bolagets styrelse. Efter inriktningsbeslut genomfördes kompletterande utredningar där behov av utökade åtgärder i fastigheten konstaterades, bland annat byte av tekniska installationer, elinstallationer och dränering. Detta har medfört att projektbudgeten i genomförandebeslutet ökat till en investeringsutgift över 300 mnkr. Ärendet behöver efter beslut i bolagets styrelse därmed även beslutas av koncernstyrelsen och kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret. Samråd har skett med Micasa Fastigheter.

Ärendet

Projektet

Fastigheten är byggd 1980 och består av sju huskroppar, vilka i projektet benämns som hus A (A1, A2 och A3), B och C (C1, C2 och C3). Underhållsbehovet är omfattande och flera komponenter har nått teknisk livslängd. Underhållet är planerat att genomföras i två huvudetapper. Etapp 1 avser hus A och etapp 2 avser hus C. Hus B är fastighetens sammanlänkande huskropp och berörs under båda etapperna.



Bild 2: Flygfoto på fastigheten Mälteriet 2

avlopps- och dagvattenledningar, ställverk och elinstallationer. Nya fläktrum behöver tillskapas genom utbyggnad av befintliga fläktrum, vilket i sin tur kräver förstärkning och omläggning av tak. Invändig takavattning ersätts av utvändiga stuprör och hängrännor. Dränering kommer även delvis att utföras runt fastigheten samt renovering av garaget, renovering av terrasser, ersättning av delar i hissar då dessa är uttjänta och funktion inte längre kan säkerställas.

Individuell mätning av varmvatten (IMD) kommer att införas, vilket beräknas minska energiförbrukningen i fastigheten.

En kostnadsdrivande aspekt är att seniorbostäderna har cirka 30 olika typlägenheter, vilket ställer krav på olika lösningar för renoveringen.

Återbruk är en genomgående faktor som beaktas i projektets alla delar. Till exempel kommer köksskåpen att återmonteras efter renovering och stenplattor på uteterrassen återanvändas.

Evakuering

Projektet är planerat att utföras i två etapper, vilket medför en tomställning och evakuering av hyresgästerna. Vad gäller hyresgästerna i seniorbostäderna planerar och ombesörjer Micasa Fastigheter alla delar i evakueringen och de boende kommer i första hand erbjudas en annan bostad inom Mälteriet.

Vad gäller evakuering av lokalhyresgäster i fastigheten strävar bolaget efter att erbjuda dessa en ersättningslokal och därmed minimera risken med att betala ut ekonomisk ersättning om ersättningslokal inte kan erbjudas.

Tidplan

Inriktningsärende för projektet beslutades i Micasa Fastigheters styrelse våren 2021. I januari 2024 tog bolagets styrelse beslut om genomförande. Genomförandebeslut i koncernstyrelsen är planerat till mars 2024 och därefter föreläggs ärendet kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Beställning och produktionsstart är planerat till hösten 2024. Projektet utförs i två etapper där respektive etapp är beräknad till 20 månader inklusive evakuering och återflytt, vilket ger ett preliminärt färdigställande i början av år 2028. Detta följer bolagets huvudtidplan.

Ekonomi

Micasa Fastigheters redovisar i genomförandebeslutet en investeringsutgift som uppgår till 372 mnkr inklusive moms i 2023 års penningvärde. Sedan inriktningsbeslutet togs i bolagets styrelse våren 2021 har kompletterande utredningar visat på behov av ytterligare underhållsåtgärder varför projektkostnaden utökats till att överstiga 300 mnkr. Bland åtgärder som tillkommit sedan inriktningsbeslutet och påverkat projektkostnaden finns IMD, tilläggsisolering av tak, tätskikt i garage, tillkommande lägenheter och en lokal samt åtgärder i restauranglokalen. Generellt har även kostnadsutvecklingen i omvärlden påverkat budgeten.

Hyran för bostäderna har förhandlats vid två tillfällen. Dels i samband med omvandlingen till seniorbostäder 2006 och dels 2015, då en renovering av bostäderna skett successivt sedan omvandlingen. Detta projekt är nästintill ett rent underhållsprojekt, med undantag för ett par mindre standardhöjande åtgärder som innebär att Micasa Fastigheter enligt förhandlingsordningen behöver förhandla om hyran. En kvarboenderabatt kommer erbjudas befintliga hyresgäster, som därmed inte påverkas av nya hyror.

Staden har endast begränsad egen verksamhet i lokalerna i form av en daglig verksamhet. Hyran för denna verksamhet kommer inte påverkas av underhållsprojektet i någon större omfattning.

Framtagen investeringskalkyl (se bilaga 3, SEKRETESS) visar på ett positivt resultat efter genomförda underhållsåtgärder, vilket förklaras av ett optimerat driftsunderhåll med lägre framtida driftskostnader.

Risker

Risker som tillsammans med entreprenören har identifierats är bland annat nivån på fukthalten i virket i fönsterpartierna. En annan risk är omfattningen av de arbeten som kommer behöva göras vid omklädningen av fasaden i två av huskropparna. Övriga risker är ökade materialpriser, eventuella förseningar i erhållande av bygglov samt evakueringar som kan bli försenade. Micasa Fastigheter har avsatt en riskreserv på åtta procent av entreprenadkostnaden, vilket är i nivå med likvärdiga projekt.

Kommande uppföljning

Projektet är att definiera som stort projekt (> 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Rapportering och uppföljning av stora projekt sker regelbundet till bolagets styrelse

och koncernledningen i samband med ordinarie tertiärrapportering, enligt stadens investeringsregler och projektstyrning för större projekt och investeringar. Bolaget ansvarar för att stadsdelsnämnden och äldrenämnden löpande informeras och får ta del av uppföljningen under projektets gång.

Synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet är i linje med uppdrag i budget att tillhandahålla välsköta, trygga och tillgängliga bostäder till stadens äldre och att fastighetens status påvisar ett behov av föreslaget underhåll. Underhållsåtgärderna bedöms vara nödvändiga och inte möjliga att senarelägga då flera komponenter har nått sin tekniska livslängd och är uttjänta. Fastigheten bedöms vara av strategisk vikt för staden.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att investeringsutgiften om 372 mnkr är beslutad i dagens penningvärde (december 2023). Stockholms Stadshus AB har tagit fram reviderade tillämpningsanvisningar för investeringar i bolagen som började gälla från och med 1 januari 2024. I dessa anvisningar framgår att investeringsutgifter ska beslutas i nominella värden, det vill säga med en beräknad kostnadsutveckling till projektets färdigställande. Micasa Fastigheters tjänsteutlåtande inklusive investeringskalkyl togs fram i december 2023 då samråd om projektet med koncernledningen också genomfördes. Emellertid togs formellt beslut i bolagets styrelse i januari om projektets investeringsutgift om 372 mnkr i dagens penningvärde (december 2023).

Koncernledningen kommer med anledning av detta att i samband med kommande rapportering ha särskild uppföljning av projektet både med hänsyn till beslutad investeringsnivå samt förväntad indexutveckling i projektet.

Bolaget uppmanas att i kommande projekt arbeta fram och besluta om en investeringsutgift där en förväntad kostnadsutveckling är inräknad och i övrigt följa Stockholms Stadshus ABs tillämpningsanvisningar för investeringar.

Micasa Fastigheter uppmanas att arbeta med löpande kostnadsuppföljningen i projektet i syfte att se över besparingar och prioriteringar för att i största möjliga mån hålla nere investeringsutgiften samt noggrant bevaka och agera på

identifierade risker. Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att bolaget genom att driva projektet i samverkansentreprenad har goda förutsättningar att hålla nere kostnader.

Mot bakgrund av det ovan anförda föreslår koncernledningen och stadsledningskontoret att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer till kommunfullmäktige att besluta om att godkänna genomförandebeslutet gällande Micasa Fastigheters underhåll och anpassning av fastigheten Mälteriet 2 på Södermalm.

Fredrik Jurdell
VD

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande Micasa Fastigheter, Mälteriet 2
2. Protokollsutdrag Micasa Fastigheter, Mälteriet 2
3. Investeringskalkyl Mälteriet 2 (SEKRETESS)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2024-03-15
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2024-03-15