

Handläggare  
Carolina Tillborg, 0850829739

Till  
Kommunstyrelse

## **Svar på remiss av skrivelse om att göra Fristad till ett kollektivhus för äldre**

Svar på remiss från Kommunstyrelsen KS 2019/1727

### **Ärendet**

Enligt en skrivelse från Clara Lindblom (V) m fl till kommunstyrelsen önskar skribenterna att Fristads servicehus i första hand omvandlas till ett kollektivhus för äldre och i andra hand till ett sedvanligt seniorboende. Skribenterna anser att det vore olyckligt om fastigheten efter Spånga-Tensta stadsdelsnämnds uppsägning av hyreskontrakten för det servicehus som inrymts i fastigheten inte fortsatt kommer att vara ett boende för äldre.

Kommunstyrelsen har remitterat *Skrivelse om att göra Fristad till ett kollektivhus för äldre, KS 2019/255* till Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Nedan följer en redovisning av bolagets remissvar i huvudsak. Remissvaret i sin helhet återfinns i bilagorna.

### **Underremiss**

#### ***Micasa Fastigheters remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 1):***

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd har sagt upp sin förhyrning i fastigheten Idun 24 som omfattat Fristad servicehus och vård- och omsorgsboende. Fastigheten har ett stort underhållsbehov vilket har undersökts och specificerats och olika alternativ för att genomföra underhållsåtgärder och omvandling till annan boendeform prövats. Inget av de framtagna alternativen har visat sig ekonomiskt genomförbart för båda parter.

De begränsande förutsättningarna i fastigheten är förutom det stora underhållsbehovet framför allt den låga andelen bostadsyta i förhållande till fastighetens totala yta samt svårigheter att omvandla mer yta till bostadsyta. Micasa Fastigheter kan inte utifrån vad som angivits ovan se någon möjlighet att använda fastigheten till boende för äldre utifrån de förutsättningar som finns.

### **Koncernledningens synpunkter**

Det stora investeringsbehov som fastigheten Idun 24 (Fristad) har kan inte genomföras med en hyresnivå som staden i form av hyresgäst kan acceptera. Att subventionera hyran är inte tillåtet i enlighet med gällande lagstiftning. På samma sätt innebär en omvandling

av fastigheten till seniorbostäder en kalkyl som inte är ekonomiskt realistisk för Micasa Fastigheter.

Micasa Fastigheter har precis som flera andra av stadens bolag i uppdrag att avyttra icke-strategiska fastigheter som inte är nödvändiga för bolagets verksamhet. Detta i syfte att klara både planerade investeringar i ny- och ombyggnationer av bostäder för äldre samt minska skuldsättningen, både för bolaget och staden.

I Bromsten finns även planer för ett nytt vård- och omsorgsboende i Spånga Centrum med planerad inflyttning början av 2022, varför tillgängliga bostäder för äldre kommer att tillhandahållas i området samtidigt som seniorbostäder idag finns i Traneberg och Hässelby. Planer finns dessutom för ytterligare seniorbostäder i Kista.

En eventuell överlåtelse av fastigheten till AB Svenska Bostäder bedöms inte som ett alternativ, med utgångspunkt i att Micasa Fastigheter inte bedömer kalkylen som hållbar och bolagen inte bör ha olika kalkyler för denna typ av investeringar. Dessutom omfattas båda av samma typ av lagstiftning. Svenska Bostäder, har i likhet med Micasa, uppdrag om avyttringar av ej strategiska fastigheter.

Koncernledningen anser utifrån dessa förutsättningar och Micassas Fastigheters synpunkter att möjligheten att omvandla till seniorbostäder inte ger en ekonomiskt realistisk kalkyl för Micasa Fastigheter, varför alternativa lösningar för hur fastigheten ska hanteras bör ses över.

Krister Schultz  
Vice VD

## **Bilagor**

1. Remissvar Micasa Fastigheter AB

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

| <b>Namn</b>              | <b>Datum</b> |
|--------------------------|--------------|
| Krister Schultz, Vice vd | 2020-02-12   |