



2020-02-13

Handläggare: Gunnar Kempe
Telefon: 08-508 361 11

Till
Styrelsen för Micasa Fastigheter

Inriktningsbeslut avseende försäljning av fastigheten Idun 24 i Bromsten

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Styrelsen i Micasa Fastigheter uppdrar åt VD att påbörja försäljning av fastigheten Idun 24 i Spånga genom fastighetsförsäljning.
2. VD får i uppdrag att återkomma med en redovisning av försäljningen och förslag på köpare.
3. Ärendet justeras omedelbart.

Maria Mannerholm
VD

Sammanfattning

Idun 24 i Bromsten på Cervins väg 9-15 uppfördes 1983 av Svenska Bostäder. På fastigheten finns det en byggnad som består av fyra sammankopplade stjärnhus och är delvis i suterräng. Våningsantalet varierar mellan 4-6 plan. Stadens behov av Idun 24 har minskat successivt och nu har stadsdelsförvaltningen för avsikt att avveckla hela servicehuset och vård-och omsorgsboendet. Micasa Fastigheter har erhållit en

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Nordkapsgatan 3
Box 1298
164 29 Kista

Tfn: 08 508 360 00
Fax: [Fax]
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



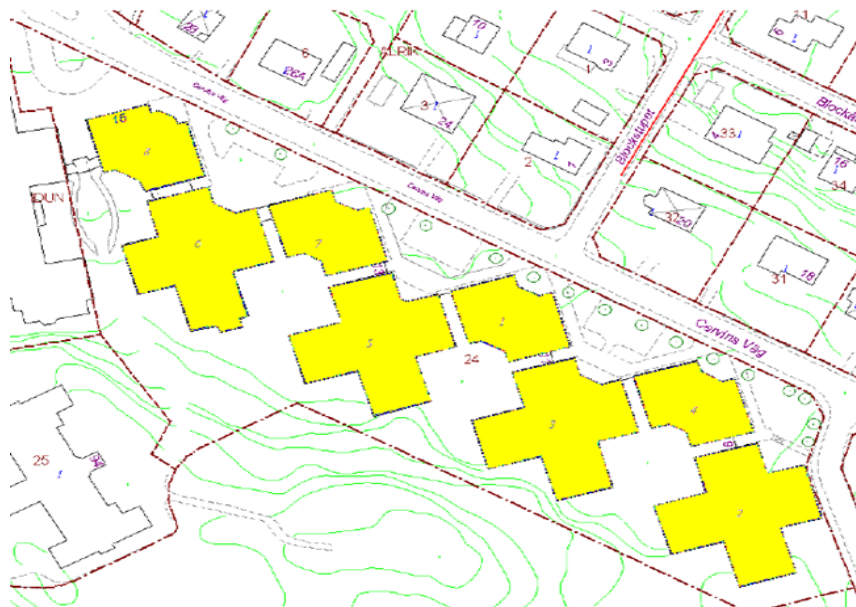
uppsägning på hela Spånga/Tensta stadsdelsförvaltnings förhyrning i fastigheten.

Bolaget har prövat om fastigheten kan användas för annat boende för äldre men funnit att det inte varit ekonomiskt möjligt utifrån fastighetens konstruktion. Micasa Fastigheter har i budget 2020 ett ägardirektiv att bidra till en aktiv fastighetsförvaltning för att skapa utrymme för investeringar samt genomföra försäljningar av fastigheter som staden inte har behov av. En försäljning av Idun 24 uppfyller dessa ägardirektiv.

Bilden tagen från Cervins väg 15



Situationsplan



Bakgrund

Servicehuset Fristad Idun 24 och kollektivhuset Idun 26 uppfördes 1983 av Svenska Bostäder. Idun 24 rymde ursprungligen serviceboende samt ett sjukhem och Idun 26 kollektivhus. 2004 övertogs ägandet av Idun 24 av Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Anläggningen har byggts om och förändrats under åren för att anpassas utifrån hyresgästernas behov och används i dag till gruppboende, servicehus, förskola samt en kiosk. Det tidigare sjukhemmet och kök med matsal står idag tomt och upptar ett av de stjärnformade husen.

Användningen av Idun 24 som servicehus och sjukhem med gemensamma lokaler som kök och matsal samt en aula har under åren utnyttjats allt mindre och mindre. Sjukhemmet lades ned 2012 och köket 2018 samtidigt har det varit svårt att få boende till servicehuset. Av den anledningen fattade stadsdelsnämnden i Spånga/Tensta beslut den 24 oktober 2019 att avveckla Fristads servicehus och särskilda boende. All verksamhet ska vara helt avvecklad till april 2021. Micasa Fastigheter har erhållit en uppsägning på hela Spånga/Tensta stadsdelsförvaltnings förhyrning i fastigheten.



Byggnadens upprustningsbehov och utformning

Byggnaderna har under åren fått sedvanligt underhåll av ytskikt men några större åtgärder har inte genomförts. Den tekniska livslängden på installationer är uppnådd och behovet av en genomgripande renovering ligger inom en snar framtid.

Idag utgörs 42% av fastighetens totala yta av bostadsyta. Planlösningen och konstruktionen av fastigheten Idun 24 gör att det är tekniskt komplicerat att utveckla den till en renodlad bostadsfastighet med en större andel bostadsyta. Byggnadens konstruktion är sådan att i stort sett alla väggar är bärande och det blir därmed kostnadskrävande att få en högre andel bostadsyta. Utöver detta är byggnadens veckade utformning sådan att det blir i princip omöjligt att få det ljusinsläpp i de nytillskapade lägenheter som krävs enligt Boverkets byggregler.

Möjlighet till framtida användning inom bolagets verksamhetsområde.

Micasa Fastigheter ser ingen möjlighet att utveckla fastigheten till ett seniorboende eller exempelvis kollektivhus för äldre utifrån de byggnadsmässiga och ekonomiska förutsättningar som föreligger. Att öka bostadsytan i fastigheten skulle medföra mycket kostsamma ombyggnationer. Dessa kostnader skulle inte komma att täckas av kommande hyresintäkter. Vid användning av fastigheten som bostadsfastighet med nuvarande utformning skulle endast 42% av totalytan utgöra bostadsyta och därvid generera hyresintäkter.

Micasa Fastigheter eftersträvar en lokalisering av seniorbostäder med närhet till närservice och kommunikationer. Denna fastighets läge är utifrån detta inte optimalt för seniorbostäder. Det är 6 minuters promenad till närmaste busshållplats och 20 minuters promenad till tunnelbana och pendeltåg.



Befintliga seniorbostäder finns i Bromma, Råcksta och på ett par platser i Hässelby. I regionen pågår en utbyggnad av seniorbostäder i Kista, Tensta och Bromma. Utredning och planering för tillskapande av ytterligare seniorbostäder i regionen pågår. Vid framtida behov av ytterligare etablering av seniorbostäder i regionen finns fastigheter inom bolagets bestånd alternativt kan nyproduceras som såväl kvalitetsmässigt och ekonomiskt är bättre lämpade än Fristad för denna boendeform.

Ärendet

Micasa Fastigheter har i budget 2020 ett ägardirektiv att bidra till en aktiv fastighetsförvaltning för att skapa utrymme för investeringar samt genomföra försäljningar av fastigheter som staden inte har behov av. Ett sätt att göra det är att avyttra fastigheter som inte bedöms vara av strategisk vikt för Stockholms stad eller nödvändiga för bolagets verksamhet. Bolaget föreslår att fastigheten Idun 24 i Bromsten avyttras.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB i samråd med Stockholms Stadshus AB.

Micasa Fastigheters förslag

Micasa Fastigheter föreslår i föreliggande ärende att VD får i uppdrag att påbörja försäljning av fastigheten Idun 24 i Bromsten genom fastighetsförsäljning.

Bolaget återkommer till styrelsen med en redovisning av försäljningen och förslag på köpare.