

**Farsta stadsdelsförvaltning
Socialförvaltningen**Dnr FAR 2025/809
Dnr SOF 2025/816**Handläggare**Farsta stadsdelsförvaltning
Jan Erik Nilsson
Telefon: 08-50818411**Till**Farsta stadsdelsnämnd
2025-12-18

Socialnämnden 2025-12-09

Socialförvaltningen
Ulrike Donnerhack
Telefon: 08-508 25 948**Ny införhyrning av servicebostäder enligt
socialtjänstlagen (Sol) i fastigheten Klockelund 2
i Farsta.**

Inriktnings- och genomförandebeslut

Farsta stadsdelsförvaltnings förslag till beslut

1. Farsta stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag till förhyrning av tretton lägenheter som servicebostad och en gemensamhetslokal i fastigheten Klockelund 2 i Farsta för en hyreskostnad om 2,2 miljoner kronor per år exklusive hyresintäkter i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Nämnden hemställer att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner förslaget gällande förhyrning i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
3. Stadsdelsdirektören får i uppdrag att teckna hyresavtal om femton år med fastighetskontoret Stockholms stad under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott samt socialnämnden godkänner införhyrningen.
4. Farsta stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om startbidrag på 0,5 mnkr

Sammanfattning

Socialförvaltningen planerar att beställa en ny servicebostad i Klockelund 2 i Farsta som ska hyras av stadsdelsförvaltningen. Detta inriktnings- och genomförandebeslut har som syfte att fastställa principer och mål som ska vägleda planering och uppförande av en servicebostad enligt socialtjänstlagen (SoL). Planeringen utgår från stadens funktionsprogram för bostäder med särskild service enligt SoL och LSS samt för stödboenden, 2024.

Stadens boendeplan¹ visar på ett stort underskott på boendeplatser fram till 2035. Projektmålet är att minska detta underskott genom att skapa tretton nya platser till år 2026. Detta projekt anser förvaltningen extra viktigt att genomföra eftersom det avser servicebostäder enligt SoL. I dagsläget finns ingen servicebostad enligt SoL inom Stockholms stads valfrihetssystem (LOV) inom socialtjänst och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, vare sig privat eller kommunal, och den föreslagna etableringen blir således den första i sitt slag.

Boendet är en servicebostad i ett flerbostadshus med tretton lägenheter och en gemensamhetslokal i Farsta med en total yta på 799 kvadratmeter. Fastigheten uppförs av Åke Sundvall AB som beräknar tillträde till våren 2026.

Den beräknade totala årshyran uppgår till cirka 2,2 miljoner kronor. Nettohyreskostnaden för servicebostaden uppgår till cirka 81 kronor per lägenhet per dygn från och med år ett av inhyrningen. Hyresavtalet börjar gälla under kvartal två år 2026 och sträcker sig fram till år 2041.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att:

1. Farsta stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag till förhyrning av tretton lägenheter som servicebostad och en gemensamhetslokal i fastigheten Klockelund 2 i Farsta för en hyreskostnad om 2,2 miljoner kronor per år exklusive hyresintäkter i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Nämnden hemställer att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner förslaget gällande förhyrning i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
3. Stadsdelsdirektören får i uppdrag att teckna hyresavtal om femton år med fastighetskontoret Stockholms stad under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott samt socialnämnden godkänner införhyrningen.
4. Farsta stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om startbidrag på 0,5 mnkr.

Socialförvaltningen föreslår att:

1. Socialnämnden godkänner förvaltningens förslag om att beställa tretton lägenheter som servicebostad och en gemensamhetslokal i fastigheten Klockelund 2 i Farsta i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Bakgrund

Stadens kommunövergripande boendeplan för bostäder med särskild service enligt LSS och SoL² utgör ett centralt underlag för stadsdelsnämndernas planering av bostäder med särskild service och särskilt stöd. Av boendeplanen 2025–2035 framgår att det idag råder ett underskott på boendeplatser och att behovet av fler bostäder är stort fram till 2035. För servicebostäder enligt SoL bedöms behovet uppgå till 56 platser, vilket det nuvarande beståndet inte förmår att tillgodose.

En servicebostad enligt socialtjänstlagen (SoL) innebär stöd dygnet runt med en fast personalgrupp. Servicebostäderna är fullvärdiga lägenheter som är samlade i en eller flera byggnader och har tillgång till en gemensamhetslokal för både boende och personal. Denna typ av bostad räknas som en permanent boendeform.

Syftet med etableringen är att möjliggöra stadens första servicebostad enligt SoL, eftersom det i dagsläget inte finns en sådan boendeform inom Stockholms stads valfrihetssystem (LOV) inom socialtjänst och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, vare sig privat eller kommunal.

Ärendet

Socialförvaltningen planerar, i samverkan med Farsta stadsdelsförvaltning, att förhyra tretton lägenheter som servicebostad och en gemensamhetslokal i Farsta. Fastigheten uppförs av Åke Sundvall AB.

Fastigheten ligger i ett nytt bostadsområde som växer fram mellan Perstorpsvägen och Drevviken i Farsta. I det nya området, Klockelund, planeras för strax under 700 bostäder. Detaljplanen för området vann laga kraft 2019, utvecklingen av allmän platsmark är färdigställd och byggnation av bostäder påbörjades 2023. I området har även en strandpark utvecklats och två nya hållplatslägen för bussar längs med Perstorpsvägen anlagts.

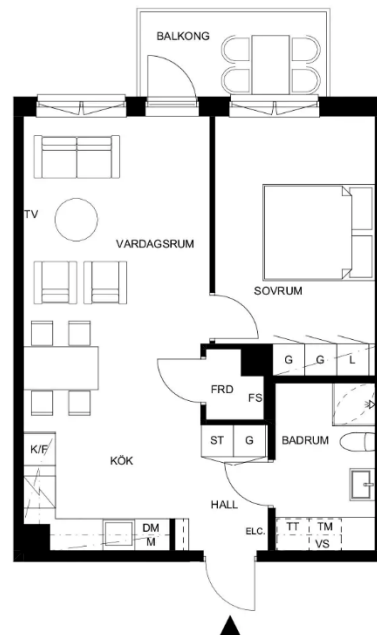
Socialförvaltningen och Farsta stadsdelsförvaltning planerar för servicebostäder enligt SoL om motsvarande tretton lägenheter på en total yta om 702 kvadratmeter och en gemensamhetslokal samt personalytor på en yta om 97 kvadratmeter i del av fastigheten Klockelund 2. Totalt planerar Farsta stadsdelsförvaltning hyra in 799 kvadratmeter.



1. *Illustrationsplan av planerade bostadskvarter i området. LAND arkitektur.
Fastigheten är markerad med rosa rektangel.*



2. *Visionsbild mot söder. Åke Sundvall AB.*



3. Typplanlösning 2 rum och kök, 54 kvadratmeter. Åke Sundvall AB.

Bostäderna är belägna i flerbostadshus och spridda på olika våningsplan. Gemensamhetslokalen planeras på våning ett i byggnaden. Alla tretton lägenheter har en egen uteplats/balkong.

Arbetet med planlösningen har utgått från funktionsprogram för bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende 2024 och arbetstagaryttranden har hämtats in från de fackliga organisationerna.

Lägenheterna är större än vad som anges som normal storlek i stadens funktionsprogram, där 35–40 kvadratmeter anges som riktvärde. Socialförvaltningen bedömer att det är lämpligt med större lägenheter då det dels inte förekommer lägenheter i mindre storlekar i fastigheten samt att det bedöms föreligga ett behov av att även kunna erbjuda större lägenheter för målgruppen.

Ekonomi

Projektet omfattar bostadsrätter. Fastighetskontoret förvärvar bostadsrättsandelarna och upplåter därefter lägenheterna och gemensamhetslokalen till stadsdelsförvaltningen genom internhyra. Årshyran för servicebostaden är uppskattad till 2 772 kronor per kvadratmeter, vilket ger en total årshyra på cirka 2,2 miljoner kronor. Farsta stadsdelsnämnd åtar sig en hyresperiod om 15 år.

Fastighetskontorets investeringskostnader beräknas uppgå till 45,3 miljoner kronor. Fastighetskontorets årsavgift till bostadsrättsföreningen bedöms uppgå till cirka 924 kronor per

kvadratmeter, vilket ger en totalt avgift om 738 048 kronor enligt byggherrens redovisade köpeskilling. Vilket är inkluderat i stadsdelens årshyra.

Hysesintäkten bedöms till cirka 122 000 kronor per månad och ger en total intäkt på cirka 1,6 miljoner kronor per år. Det motsvarar en uppskattad bruksvärdeshyra per månad för den enskilde på cirka 9 400 kronor. Slutgiltig bruksvärdeshyra per månad ska förhandlas med hyresgästföreningen.

Nettohyreskostnaden per lägenhet beräknas bli 81 kronor per dygn från och med år ett på inhyrningen, vilket innebär att verksamheten kan bedrivas med godtagbar ekonomi.

Eftersom det föreslagna boendet är det första i sitt slag ser Farsta stadsdelsförvaltning att arbetet med att ta fram en hållbar budget har inneburit vissa utmaningar, och det kvarstår en viss osäkerhet. Denna osäkerhet medför en risk för att nuvarande ersättningsnivå inte fullt ut täcker de kostnader som krävs för att tillgodose behoven hos de personer som ska bo i servicebostaden. Detta kan i förlängningen påverka verksamhetens drift samt medföra risk för ett strukturellt underskott i ekonomin.

Socialförvaltningen följer upp frågan angående hur ersättningsmodellen för insatsen servicebostad inom socialtjänstlagen fungerar i dialog med kommunstyrelsen.

Tidplan

Byggaktören Åke Sundvall AB beräknar att fastigheten ska vara färdigställd mars 2026. Verksamhetsstart planeras ske i slutet av kvartal två 2026.

Risker

Inga risker kopplade till projektets tidplan har identifierats. De ekonomiska risker som finns bedöms som begränsade och rör enbart vissa detaljer i utformningen. Under våren kan behov av mindre verksamhetsanpassningar uppstå, vilket i så fall kan medföra en mindre kostnadsökning för projektet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom socialförvaltningens avdelning för strategi och utveckling, i samråd med Farsta stadsdelsförvaltning. Samråd har genomförts med stadsledningskontoret 2025-11-17.

Socialförvaltningens förvaltningsgrupp har behandlat ärendet 2025-12-03. Socialförvaltningens råd för funktionshinderfrågor har haft möjlighet att behandla ärendet 2025-12-04.

Ärendets tidsplan

Beslut socialnämnden 2025–12–09

Beslut Farsta stadsdelsnämnd 2025–12–18

Beslut kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott,
förväntas ske senast februari 2026

Beslut fastighetsnämnden januari 2026

Beräknad inflyttning: kvartal två 2026

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadens kommunövergripande boendeplan för bostad med särskild service för personer med funktionsnedsättning enligt LSS och SoL är ett underlag för att planera och tillgodose behovet av bostäder med särskild service/särskilt stöd för stadsdelsnämnderna. Av stadens boendeplan 2025–2035³ framgår ett stort behov av fler bostäder fram till 2035 då det idag råder underskott på boendeplatser. För servicebostäder inom SoL bedöms behovet till 56 boendeplatser.

Förvaltningen konstaterar att det finns behov av servicebostäder enligt SoL i Stockholms stad. Detta projekt bedöms som särskilt viktigt då det avser etableringen av en servicebostad enligt SoL – en boendeform som i dagsläget saknas både i staden som helhet och i det aktuella stadsdelsområdet. Den föreslagna etableringen blir därmed den första i sitt slag och utgör ett prioriterat steg för att tillgodose målgruppens behov.

Servicebostaden förväntas bidra till att långsiktigt stärka stadens bostadsförsörjning för personer med funktionsnedsättning. Hyresnivåerna bedöms som rimliga och avtalsmodellen ger goda och stabila ekonomiska förutsättningar. Fastighetens läge, i nära anslutning till park- och naturmiljöer samt kollektivtrafik, bedöms ytterligare stärka projektets kvalitet och funktion. Sammantaget ser förvaltningen positivt på etableringen, då den innebär ett viktigt och efterfrågat tillskott till stadens utbud av boenden med särskilt stöd.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att:

1. Farsta stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag till förhyrning av tretton lägenheter som servicebostad och en gemensamhetslokal i fastigheten Klockelund 2 i Farsta för en hyreskostnad om 2,2 miljoner kronor per år exklusive hyresintäkter i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

2. Nämnden hemställer att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner förslaget gällande förhyrning i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
3. Stadsdelsdirektören får i uppdrag att teckna hyresavtal om femton år med fastighetskontoret Stockholms stad under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott samt socialnämnden godkänner införhyrningen.
4. Farsta stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om startbidrag på 0,5 mnkr.

Socialförvaltningen föreslår att:

1. Socialnämnden godkänner förvaltningens förslag om att beställa tretton lägenheter som servicebostad och en gemensamhetslokal i fastigheten Klockelund 2 i Farsta i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden antar förslaget till inriktnings- och genomförandebeslut.

Karin KollbergKarin Kollberg
Stadsdelsdirektör

Fredrik Karlsson
Avdelningschef

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Karin Kollberg, Stadsdelsdirektör	2025-11-28
Fredrik Karlsson, Avdelningschef	2025-11-28