

Handläggare
Rebecca von Sydow
Telefon: 08-50829325**Till**
Kommunstyrelsens ekonomi-
och trygghetsutskott

Hyresavtal på Kulltorps vård- och omsorgsboende

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott beslutar följande.
Södermalms stadsdelsnämnds ansökan om förhyrning av
Kulltorps vård- och omsorgsboende med en avtalsperiod om 15
år, godkänns.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets utvecklings- och hr-avdelning.

Ärendet

Södermalms stadsdelsnämnd har omförhandlat hyresavtal för Kulltorps vård- och omsorgsboende och inkommit med en ansökan till kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om en avtalsperiod om 15 år i enlighet med regler för ekonomisk förvaltning.

Kulltorps äldreboende ligger på Södermalm i fastigheten Kulltorp 3. Äldreboendet är inriktat mot brukare med somatiskt behov samt demens. Nämnden redovisar en ökning av den äldre befolkningen i kategori 80 år och äldre på Södermalm. Det finns också behov av att renovera flera vård- och omsorgsboenden under kommande år. Fastighetens hyresvärd är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Nämnden har omförhandlat befintligt hyresavtal och förhandlat fram möjlighet till utbyggnad av en takterrass samt en genomgående renovering av boendet. Omförhandlingen omfattar 84 platser samt gemensamhets- och personalytor och cirka 6 100 kvadratmeter.

Befintlig årshyra uppgår till 15,6 miljoner kronor och omfattar cirka 6 000 kvadratmeter. Nytt förslag innebär en årshyra om 17,5 miljoner kronor år ett och en avtalsperiod om 15 år. Bashyran kommer att indexeras till 75 procent under avtalsperioden.

Nettohyreskostnaden för varje boendeplats beräknas som högst uppgår till 391 kronor per dygn under första året.

Andrahandsuthyrningen till de boende omfattas av fastighetskontorets förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen Region Stockholm.

Tidplanen för utbyggnad och renovering bedöms kortare än ett år, med tillträde andra kvartalet år 2026.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret delar Södermalms stadsdelsnämnds bedömning att antalet äldre i omsorgsbehov ökar samtidigt som det finns ett framtida renoveringsbehov av stadens vård- och omsorgsboenden. Nämnden behöver därför förbättra standarden på Kulltorps vård- och omsorgsboenden samt bevara antalet boendeplatser.

Kontoret noterar att omförhandlingen medför en hyresökning om 1,9 miljoner kronor år ett och att samtliga verksamhetsanpassningar ingår i den nya bashyran. Nettohyreskostnaden är hög och beror på att hyresintäkter från andrahandsuthyrningen varit oförändrad under många år. Kontoret finner det positivt att de nya avtalsvillkoren innebär att hyresvärden åtar sig underhållsansvar, i linje med kommunfullmäktiges budget.

Stadsledningskontoret noterar att stadsdelsnämnden förhandlat avtalet och att stadens hyresförhandlingsfunktion endast haft möjlighet att granska och bedöma avtalsförslaget. Nämnden bör därför se över sina rutiner inför förhandlingar av hyresavtal.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner Södermalms stadsdelsnämnds ansökan om förhyrning av Kulltorps vård- och omsorgsboende med en avtalsperiod om 15 år.

Fredrik Jurdell
Stadsdirektör

Alexandra Wynn
Avdelningschef

Bilaga

Södermalms stadsdelsnämnds beslut per den 21 augusti 2025 med tjänsteutlåtande.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Stadsdirektör	2025-08-28
Alexandra Wynn, Avdelningschef	2025-08-28