



# Vägledning för framtagande av boendeplan 2026

Bostad med särskild service SoL och LSS  
samt stödboende SoL

[stockholm.se](https://stockholm.se)

# Sammanfattning

Varje stadsdelsregion tar årligen fram en boendeplan för bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende som tillsammans med Swecos prognos över behov av bostäder ligger till grund för den stadsövergripande boendeplanen.

Detta dokument är en vägledning för att vara ett stöd för stadsdelsregionerna i sitt framtagande av boendeplan.

Boendeplanerna skrivs i en wordmall med fasta rubriker där stadsdelsregionerna i fritext kan kommentera den data som redovisas i excelformuläret.

Vid frågor om vägledningen kontakta

Amanda Gordon

[amanda.gordon@stockholm.se](mailto:amanda.gordon@stockholm.se)

# Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>Uppdrag Boendeplan .....</b>	<b>4</b>
Syfte och mål.....	4
Ansvarsfördelning.....	4
<b>Guide till framtagande av regional boendeplan .....</b>	<b>5</b>
Skrivinstruktioner .....	6
Boendeformer med särskilt stöd .....	10

# Uppdrag Boendeplan

## Syfte och mål

Den stadsövergripande boendeplanen hjälper Stockholms stad att bättre planera och möta brukarnas behov av bostäder med särskild service. Den möjliggör variation i utbudet, planering av profilbostäder och en jämn geografisk fördelning. Målet är att tillgodose behoven av denna boendeform samt minska antalet icke verkställda beslut och placeringar utanför valfrihetssystemet.

## Ansvarsfördelning

Sedan 2022 ansvarar socialförvaltningen för beställning av bostäder med särskild service enligt LSS och samordnar stadens boendeplanering för personer med funktionsnedsättning. Det råder ett underskott på denna boendeform.

Boendeplanen baseras på Swecos prognoser och stadsdelsregionernas uppskattningar. Socialförvaltningen sammanställer regionernas planer och lämnar en gemensam boendeplan till socialnämnden, som sedan går vidare till kommunstyrelsen. Förvaltningen ansvarar också för beställning av bostäder inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri.

Stadsdelsnämnderna tar årligen fram regionala boendeplaner som ligger till grund för stadens övergripande planering. Dessa godkänns av respektive stadsdelsnämnd.

För bättre samordning och minskade kostnader är staden indelad i fyra stadsdelsregioner:

- **Västerort:** Hässelby-Vällingby, Järva, Bromma
- **Innerstaden:** Kungsholmen, Norra innerstaden, Södermalm
- **Östra söderort:** Enskede-Årsta-Vantör, Skarpnäck, Farsta
- **Västra söderort:** Hägersten-Älvsjö, Skärholmen

Boendeplaner tas fram per region.

# Guide till framtagande av regional boendeplan

Boendeplanen består huvudsakligen av två dokument: Excel-formuläret, som är huvuddokumentet för stadsdelsförvaltningarnas uppskattningar, och en Word-fil som används för kompletterande resonemang som inte ryms i Excel-dokumentet.

## Tidshorisont

Prognosperioden för boendeplanen är 10 år framåt:

- Mätdatum för befintliga boenden och befintliga individuella avtal är 31 december 2025.
- Uppskattat behov av bostäder redovisas för perioden första januari 2025 till och med 31 december 2035.
- Pågåendeprojekt redovisas av socialförvaltningen.
- För frågorna om nettohyreskostnad och tomgångshyra är det år 2025 som avses.

## Underlag

För att underlätta framtagande av regionens boendeplan bifogar socialförvaltningen fyra arbetsdokument;

1. Excelformulär. Fylls i enligt instruktioner på separat flik i excelformuläret.
2. En mall i Word, i vilken boendeplanen ska skrivas. I wordmallen har regionerna möjlighet att kommentera sina svar från excelformuläret och lyfta synpunkter i text.
3. Vägledning för framtagande av boendeplan 2025 - 2035 (detta dokument)
4. Swecos prognos för bostäder med särskild service SoL och LSS och stödboende<sup>1</sup>

## Tidplan för boendeplan 2025-2035

- **7 november 2024** uppstartsmöte med regionerna i syfte att gå igenom boendeplan 2024, utvärdering av arbetet med boendeplanen.
- **December 2025** Swecos prognos över behov av bostad med särskild service skickas ut.
- **13 februari 2026** Regionernas och stadsdelsnämndernas påskrivna tjänstutlåtande (kontorutlåtanden) lämnas till

---

<sup>1</sup> Swecos prognos skickas ut 17 december 2025.

socialförvaltningen tillsammans med regionens boendeplan och excelformulär.

- **17 april 2026** Respektive stadsdelsnämnds protokollsutdrag lämnas till socialförvaltningen. (Observera att det förutsätter att ärendet behandlas av nämnden senast i april).
- **Maj 2026** Boendeplanen behandlas av socialnämnden.
- **Höst 2026** Boendeplanen behandlas av kommunstyrelsen.

## Leverans

Regionernas boendeplaner skickas till;

[socialforvaltningen@stockholm.se](mailto:socialforvaltningen@stockholm.se)

## Skrivinstruktioner

### Allmänt

I **excelformuläret** redovisas:

- Befintliga boenden
- Individuella avtal
- Uppskattat framtida behov
- Hyreskostnader, tomma lägenheter och eventuell avveckling

Instruktioner för ifyllning finns i fliken *"Instruktioner"* i excelfilen.

### Wordmallen:

- Används för att kommentera eller utveckla uppgifter från excelformuläret
- Samma uppgifter behöver inte upprepas i detta dokument. Om data skiljer sig mellan word och excel gäller excelfilen

## Redovisning per avsnitt

### 1. Befintliga boenden

**Syfte:** Skapa överblick över samtliga befintliga boenden inom stadsdelen.

Redovisa boenden med särskild service (SoL, LSS 9§9) och stödboenden inom stadsdelen (exklusive. LOV och privata aktörer<sup>2</sup>)

---

<sup>2</sup> Socialförvaltningen ansvarar för redovisning av privata aktörer och verksamheter inom LOV för samtliga stadsdelar.

- Fyll i boendekategori (fråga 5–10)
- Ange typ av byggnad (fråga 16 – friliggande/flerfamiljshus)
- Ett boende = en rad i excelfilen
- Socialförvaltningen ansvarar för att redovisa boenden utanför kommunen/i länet

Se definitioner för beskrivning av olika boendetyper (sid 9-14).

### Barnboende enligt LSS

**Syfte:** Synliggöra existerande platser för barn och unga.

Alla sådana boenden ligger idag utanför kommunen. Redovisas av socialförvaltningen.

### 2. Stödboende LOV

Stödboende rapporteras under kategori F. De två stödboende som ligger utanför kommunens gräns i länet rapporterar socialförvaltningen till boendeplanen.

### 3. Tomma boenden

**Syfte:** Identifiera svåruthyrda boenden.

Redovisa funktionella boenden som saknat hyresgäst mer än 3 månader. Ej de lägenheter som stått tomma t.ex. p.g.a. renovering.

### 4. Nettohyreskostnad per dygn och lägenhet

**Syfte:** Möjliggöra jämförelser vid framtida byggprojekt.

Ange endast kostnaden för bostäder med särskild service (ej stödboenden). Ange per enhet:

- Total hyreskostnad (inkl. personalutrymmen)
- Hyresintäkt vid full beläggning (hyran som boende betalar för sin lägenhet)
- Total omsorgsmoms för 2025 (finns i LOIS) som bland annat lokalstrateger och lokalintendenter har behörighet till

På [Lokalärenden och samråd \(stockholm.se\)](https://www.stockholm.se/lokalarenden) finns mall framtagen och stadens tillämpningsanvisningar rörande moms.

**UTRÄKNING NETTOHYRESKOSTNAD** (Fyll i de rosa rutorna)

Total årshyra	1 100 000 kr	<i>Den totala årshyran för gemensamhetslokaler och bostadslägenheter</i>
Bostadslägenheter	800 000 kr	<i>Kostnad som är föremål för omsorgsmoms</i>
Lokaler	300 000 kr	<i>Gemensamhetsarea och dylikt</i>
Antal bostäder	6	
Dygn på året	365	
Avdrag omsorgsmoms	144 000 kr	<i>18% omsorgsmoms av bostadslägenheternas årshyra</i>
Hysesintäkt	600 000 kr	<i>Teoretisk hyresintäkt för bostadslägenheterna vid 100% beläggning</i>
Hyreskostnad	356 000 kr	<i>Stadsdelens totala hyra efter hyresintäkt och omsorgsmoms</i>
Nettohyreskostnad	163 kr	<i>Hyreskostnads dividerat med antalet lägenheter och dagar på året.</i>

## 5. Avveckling av bostäder

**Syfte:** Prognostisera framtida utbud av boenden.

Redovisa i kolumn E om boendet planeras avvecklas inom 10 år. Avvecklingen behöver vara förankrad med socialförvaltningens beställarfunktion, som Emelie Nyström är ansvarig för.

Större förändringar ( $\geq 6$  lägenheter) ska godkännas av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott, KSEKTU.

## 6. Individuella avtal - vuxna

**Syfte:** Uppskatta merkostnader och framtida behov för personer med funktionsnedsättning exempelvis kognitiv sjukdom.

Redovisa individuella avtal (SoL, LSS 9§9, stödboende SoL) per stadsdelsförvaltning.

- Kategori E delas upp per verksamhetsområde
- Inkludera personer under 65 år på vård- och omsorgsboenden med potentiell rätt till LSS
- Samlad ersättning per dygn = summerad nivåersättning

### Samlad ersättning per dygn

Frågan syftar till att ta reda på hur stor merkostnaden är för de befintliga individuella avtalen i staden. Frågan gäller sammanlagd ersättningsnivå och besvaras i excelformuläret. Den sammanlagda ersättningen per dygn är summan av de nivåersättningar som varje person med individuellt avtal har. Socialförvaltningen kommer att inhämta uppgifter om särskild redovisning på annat sätt, därför ska den uppgiften uteslutas.

### Individuella avtal - barn

**Syfte:** Kartlägga särskilda behov och kostnader.  
Gäller LSS 9§8.



Redovisa behov av friliggande gruppbostad (fråga 7) per stadsdelsförvaltning.

- Samlad ersättning per dygn som för vuxna
- Ingen fråga om boendekategorier

### Samlad ersättning per dygn

Syftet med frågan är att ta reda på hur stor merkostnaden är för de befintliga individuella avtalen i staden. Frågan gäller sammanlagd ersättningsnivå och besvaras i excelformuläret. Den sammanlagda ersättningen per dygn är summan av de nivåersättningar som varje person med individuellt avtal har. Socialförvaltningen kommer att inhämta uppgifter om särskild redovisning på annat sätt, därför ska den uppgiften uteslutas.

### Uppskattat behov av boenden

**Syfte:** Bedöma framtida bostadsbehov inom stadsdelen som ett lokalt komplement till Swecos stadsövergripande prognos. Gäller vuxna inom SoL/LSS samt stödboende.

Gör uppskattning utifrån varje stadsdelsförvaltnings behov och utgå från:

- Befintlig kö och kända kommande behov inom prognosperioden
- Personer i andra insatser som borde ha rätt till bostad med särskild service på sikt
- Befolkningsprognos inom stadsdelsregionen (Swecos prognos)

OBS! Inkludera **inte** befintliga boenden eller individuella avtal.

## **Boendeformer med särskilt stöd**

Beskrivning av olika boendetyper utifrån Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och Socialtjänstlagen (SoL). För info om planlösning och andra detaljer kring boendenas rumsliga utformning se funktionsprogram för bostäder med särskild service.

### **Boendeformer enligt LSS**

#### **Gruppboestad**

För vuxna med omfattande stödbehov som kräver nästan kontinuerlig personalnärvaro. Vanligtvis 3–5 boende med egna lägenheter i direkt anslutning gemensamma utrymmen, där service och omvårdnad från personal ges dygnet runt.

#### **Serviceboestad**

Fullvärdiga lägenheter samlade geografiskt med tillgång till gemensamma utrymmen och dygnet-runt-stöd av fast personal. Denna boendeform passar för personer som behöver stöd men inte så omfattande som i gruppboestad. Bostäderna är ofta samlade i samma eller kringliggande hus. Oftast fler boende än i gruppboestad, men boendemiljön ska vara integrerad i bostadsområdet för att undvika en institutionell boendemiljö.

#### **Bostad med särskild service för barn och ungdom LSS**

Bostad med särskild service för barn och ungdom är en insats som riktar sig till de barn som har ett speciellt behov av stöd. Det är i första hand ett stort omvårdnadsbehov som gör att denna insats kan bli aktuell. Boende utanför det egna hemmet beslutas av stadsdelsnämnden med stöd av LSS. Anledningen till att barnet eller den unga beviljas insatsen kan också vara att han eller hon behöver gå i skola på annan ort och därför inte kan bo hos sina föräldrar.

För att undvika en institutionsliknande miljö bör bostaden inrymmas i ett bostadshus i ett område avsett för bostäder och inte samlokaliseras med någon verksamhet enligt LSS eller socialtjänstlagen, till exempel korttidshem, bostad med särskild service för vuxna, daglig verksamhet eller särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre<sup>3</sup>. En bostad med särskild service enligt 9 § 8 LSS bör utformas och utrustas så hemlikt som

---

<sup>3</sup> SOFS 2012:6

möjligt. Barnen har ofta egna rum, men delar kanske vardagsrum och kök.<sup>4</sup>

### **Socialtjänstlagen, SoL**

Bostad med särskild service enligt Socialtjänstlag (2001:453), SoL, är en permanent boendeform och utgörs vanligen av gruppboestad eller serviceboestad. Personer med funktionsnedsättning som inte omfattas av LSS men som på grund av sin funktionsnedsättning är i behov av bostad med särskild service kan bli beviljade insatsen enligt SoL.

### **Gruppboestad**

Gruppboestad enligt SoL är ett bostadsalternativ för personer som har ett så omfattande tillsyns- och stödbehov att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. Gruppboestaden består av ett mindre antal lägenheter som är grupperade kring gemensamma utrymmen i direkt anslutning till varandra, där service och omvårdnad kan ges alla tider på dygnet.

### **Serviceboestad**

Serviceboestad utgörs av fullvärdiga lägenheter med god tillgänglighet där stöd och service kan ges dygnet runt och som är geografiskt samlade. Personligt stöd ska ges i den omfattning den enskilde behöver. Stödet ska utgå från en fast personalgrupp. De som bor i en serviceboestad bör ha tillgång till samvaro i en gemensamhetslokal eller träffpunkt. Lägenheterna ska vara spridda och inte lokaliserade till samma port/trappuppgång.

Samtliga bostäder med särskild service omfattas av hälso- och sjukvårdsansvar upp till sjuksköterskenivå och personal ska finnas att tillgå dygnet runt. Dessa två kriterier skiljer bostad med särskild service från t ex stödboende, som inte har dessa krav. Det är viktigt att boendet inte har en institutionell prägel.

Inom Stockholms stad finns ännu inga servicebostäder som kan räknas som bostad med särskild service enligt SoL.

### **Stödboende**

Stödboende är en mellanform mellan ett helt självständigt boende i egen lägenhet och en lägenhet i gruppboestad. Stödboende betraktas inte som ett permanent boende. Boendet består av ett antal

---

<sup>4</sup> Stöd till barn och unga med funktionsnedsättning. Socialstyrelsens handbok för handläggning och utförande av LSS-insatser

lägenheter spridda bland de vanliga lägenheterna i sinsemellan närliggande hus, som har tillgång till gemensam service och fast anställd personal. En grupp om cirka 15 boende har tillgång till gemensamhetslokal för samvaro och möte med personal. Personalen är tillgänglig till kockan 19:00 på vardagar och till klockan 14:00 på helger. Regionen ansvarar för hälso- och sjukvårdsinsatser. I Stockholm stad tillämpas lagen om valfrihetsystem (LOV) för stödboende inom verksamhetsområdet socialpsykiatri.

### **Profilboende**

Med profilboende avses boende med särskild service som profilerar sig mot särskilda målgrupper utifrån gemensamma sjukdomsdiagnoser eller funktionsnedsättningar som kräver specialistkompetens. Behov av profilboende kan föreligga i de fall den enskilde har specifika behov som kräver särskild omvårdnad och kompetens.

I bostäder med särskild service SoL och LSS inom LOV finns inga profilboenden som det finns inom äldreomsorgen i Stockholm stad. Utifrån särskilt behov av stöd har det ändå skapats grupp och servicebostäder med inriktning. På stadens webbplats [start.stockholm](http://start.stockholm) under hitta service presenterar gruppboendena och servicebostäderna det stöd som verksamheten erbjuder.

### **Målgrupper**

Vuxna personer och barn och unga som tillhör någon av LSS tre olika personkretsar samt övriga vuxna med omfattande fysisk eller psykiatrisk funktionsnedsättning i behov av bostad med särskild service.

De som ingår i LSS personkretsar är personer med:

- utvecklingsstörning, autism eller autismsliknande tillstånd (personkrets 1, LSS)
- betydande och bestående begåvningsmässigt funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder föranledd av yttre våld eller kroppslig sjukdom (personkrets 2 LSS), eller med
- andra varaktiga fysiska eller psykiska funktionshinder som uppenbart inte beror på normalt åldrande, om de är stora och förorsakar betydande svårigheter i den dagliga livsföringen och därmed ett omfattande behov av stöd eller service (personkrets 3, LSS).

De personer i målgruppen som inte tillhör någon av LSS personkretsar kan vid en behovsbedömning bedömas ha behov av bostad med särskild service enligt Socialtjänstlagen (SoL). De befintliga bostäder med särskild service som finns i stadens valfrihetssystem riktar sig alla till personer med psykisk funktionsnedsättning.

### **Definition av boenden**

Olika målgrupper har olika fysiska behov av boendet. För att skapa rimliga planeringsförutsättningar har en förenkling eller sammanslagning av olika typer av boenden gjorts. Detta avser endast boendenas fysiska utformning och inte verksamhetens inriktning. Bostad med särskild service för barn och unga LSS ingår inte i grupperingen (kategorier) då bostad med särskild service för barn och unga LSS inte har lägenheter. När det blir aktuellt att ta ett boende i bruk kommer detta att hanteras av Gruppen för bedömning och förmedling (BOF) på socialförvaltningen samt berörd stadsdelsförvaltning. Denna sammanslagning är ett sätt för att enklare kunna planera utbyggnaden.

Vid framtagande av ovanstående behov/prognoser ska dessa i Boendeplanen grupperas i nedanstående sex grupper.

#### **A. Gruppboestad, LSS, som är ytkrävande**

Dessa boenden har stora ytkrav. Det gäller såväl hygienutrymmen, som lägenheten och de gemensamma utrymmena. Det finns också behov av förråd för hjälpmedel. Verksamheten har också ett stort personalbehov och arbetsplatser för dessa. Boendet ligger med fördel i bottenplan.

#### ***Exempel på målgrupper***

- Personer med multifunktionsnedsättningar och stora omvårdnadsbehov.
- Förvärvad hjärnskada, personkrets 2.
- Personer med behov av geriatriksomvårdnad.

#### **B. Gruppboestad, LSS, som bör vara friliggande**

Dessa boenden bör ha hög säkerhet med flera in- och utgångar. Möjlighet att skärma av boenden. Ljudisolerat såväl för inkommande som utgående ljud. Verksamheten har ett stort personalbehov.

*Exempel på målgrupper*

- Personer med intellektuella funktionsnedsättningar och/eller autism med tilläggsdiagnoser inom psykiatri och/eller utagerande och utmanande beteende.

**C. Gruppboende, LSS, normal tillgänglighetsanpassning**

Dessa boenden kräver ingen annan anpassning än vad som framgår av byggnorm eller vad som beskrivs i stadens funktionsprogram för LSS bostäder. Inga eller små individuella anpassningar kan förekomma. Detta avser endast boendenas fysiska utformning och inte verksamhetens inriktning.

*Exempel på målgrupper*

- Neuropsykiatrisk funktionsnedsättning.
- Intellektuell funktionsnedsättning.
- Intellektuell funktionsnedsättning och tilläggsdiagnoser inom psykiatri.
- Intellektuell funktionsnedsättning och/eller autism och är syn och/eller hörselskadade.
- Unga med demenssjukdom, personkrets 2.

**D. Serviceboende, LSS eller SoL, normal tillgänglighetsanpassning**

Detta avser enskilda lägenheter som har en gemensamhetslokal i närområdet. Boenden kräver ingen annan anpassning utöver byggnorm och stadens funktionsprogram. (Behov av mindre individuella anpassningar kan finnas.)

*Exempel på målgrupper*

- I huvudsak samma målgrupp som C. Gruppboende som inte kräver någon anpassning ovan.
- Psykiska funktionsnedsättningar.

**E. Gruppboende, SoL**

Dessa boenden kräver ingen annan anpassning än vad som framgår av byggnorm och vad som beskrivs i stadens funktionsprogram för SoL bostäder. Noteras bör att dessa grupper kan ha en annan gruppstorlek, cirka 12 lägenheter, än boenden enligt LSS.

*Exempel på målgrupper*

- Psykiska funktionsnedsättningar.
- Psykiska funktionsnedsättningar och har ett utagerande och utmanande beteende.

#### F. Stödboende, SoL

Dessa boenden kräver ingen annan anpassning än vad som framgår av byggnorm och vad som beskrivs i stadens funktionsprogram för SoL bostäder. Lägenheterna ligger utspridda bland de vanliga lägenheterna i området och utformas likt dem.

#### *Exempel på målgrupper*

- Psykiska funktionsnedsättningar och mindre behov av stöd och service än målgrupp i kategori E. Gruppboende, SoL.

#### **Bilagor:**

1. Excelformulär för boendeplanen
2. Word-mall för boendeplanen
3. Swecos befolkningsprognos för bostäder med särskild service SoL och LSS och stödboenden