

**Södermalms stadsdelsförvaltning
Socialförvaltningen**Dnr SÖD 2025/1098
Dnr SOF 2025/742**Handläggare**
Socialförvaltningen
Marcus Fröjd
Telefon: 08-50825950**Till**
Socialnämnden
2026-01-27Södermalms stadsdelsnämnd
Vanessa Soto
Telefon: 08-508 120 87Södermalm stadsdelsnämnd
2026-01-22

Gruppbostad SoL för personer med funktionsnedsättning enligt socialtjänstlagen (2001:453) i Södermalms stadsdel, Svärdet 8

Inriktningsärende

Förvaltningarnas förslag till beslut

Södermalms stadsdelsnämnd godkänner inriktningsärende för projektering av gruppbostad enligt Socialtjänstlagen (SoL) i fastigheten Svärdet 8 på Södermalm till en uppskattad hyreskostnad om cirka 3,5 miljoner kronor per år.

Sammanfattning

Socialförvaltningen planerar att beställa en ny gruppbostad på fastigheten Svärdet 8, som ska hyras av stadsdelsförvaltningen. Projektet genomförs av Micasa Fastigheter genom ombyggnad i en befintlig byggnad. Detta inriktningsbeslut har som syfte att fastställa principer och mål som ska vägleda planering och uppförande av en gruppbostad enligt SoL. Beslutet baseras på stadens funktionsprogram för bostäder med särskild service enligt SoL och LSS samt för stödboenden.

Stadens boendeplan visar på ett stort underskott på boendeplatser fram till 2035. Projektmålet är att minska detta underskott genom att skapa tretton nya platser fram till år 2028.

Boendet är en gruppbostad SoL med 13 lägenheter och gemensamhetsytor med en total yta på 907 kvadratmeter. Det kommunala bolaget Micasa Fastigheter beräknar tillträde till gruppbostadens år 2028.

Den totala årshyran för gruppbostadens är beräknad till cirka 3,5 miljoner i dagens penningvärde. Nettohyreskostnaden för gruppbostadens uppgår från år 4 till cirka 328 kronor per lägenhet per dygn.

SocialförvaltningenStorforsplan 36
Box 44
123 21 Farsta
Växel 08-50825000
Fax
socialforvaltningen@stockholm.se
<https://start.stockholm>

Södermalms stadsdelsförvaltning föreslår att:

Stadsdelsnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av gruppboende enligt SoL på fastigheten Svärdet 8 på Södermalm till en uppskattad hyreskostnad om cirka 3,5 miljoner kronor per år.

Socialförvaltningen föreslår att:

Socialnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av gruppboende enligt SoL på fastigheten Svärdet 8 på Södermalm.

Bakgrund

Det finns ett stort behov av bostäder för personer med funktionsnedsättning som inte tillgodoses av det nuvarande beståndet av bostäder med särskild service i staden.

En gruppboende riktar sig till personer med omfattande behov av tillsyn och omvårdnad samt kräver ständig närvaro av personal.

Gruppboenden består i detta projekt av 13 lägenheter som är samlade runt gemensamma utrymmen. En fast personalgrupp finns tillgänglig dygnet runt för att tillgodose de boendes samtliga stödbehov, inklusive hjälp med fritidsaktiviteter.

I Stockholm råder bostadsbrist med högt tryck på nybyggnation. Gruppboenden SoL kräver stora ytor i byggprojektet, vilket gör dem svåra att genomföra jämfört med andra och kanske mer lönsamma bostadsprojekt.

Ärendet

Socialförvaltningen planerar i samverkan med Södermalms stadsdelsförvaltning för en gruppboende enligt SoL på fastigheten Svärdet 8 i samråd med det kommunala bolaget Micasa Fastigheter.

Gruppboenden består av 13 lägenheter på en yta om cirka 599 kvadratmeter samt gemensamhets- och personalytor om cirka 308 kvadratmeter. Totalt skulle Södermalms stadsdelsförvaltningen hyra in 907 kvadratmeter.

Arbetet med planlösningen har utgått från Funktionsprogram för bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende, 2024. Planritning för gruppboenden redovisas i kommande genomförandeärende.



Figur 1, Vy Hus 1 sett från norr utmed Rosenlundsgatan



Figur 2, Ortsfoto, kvarteret Svärdet

Ekonomi

Projektet avser hyresrätter vilket innebär att stadsdelsförvaltningen hyr lokalerna av det kommunala bolaget Micasa Fastigheter. Årshyran är uppskattad till cirka 3,5 miljoner kronor i dagens penningvärde. I detta skede är årshyran preliminär, slutgiltig hyresnivå redovisas i kommande genomförandeärende. Hyresupplägget regleras utifrån Stockholms stads och Micasa Fastigheters gemensamma samverkansavtal.

Hyresintäkten för stadsdelen beräknas till cirka 130 000 kronor per månad och ger en total intäkt på cirka 1,5 miljoner kronor per år. Detta motsvarar en månadshyra för den enskilde brukaren på cirka 10 000 kronor beroende på lägenhetens storlek. Slutgiltig hyra ska förhandlas med hyresgästföreningen.

Den beräknade nettohyreskostnaden uppgår till cirka 328 kronor per lägenhet och dygn år 4, vilket ligger något över stadens målbild om 300 kronor. Avvikelsen bedöms som motiverad då kostnadsnivån speglar projektets centrala läge samt de höga krav som ställs på tillgänglighet, kvalitet och funktion i en gruppbostad enligt SoL. Sammantaget bedöms kostnaden vara rimlig och väl avvägd utifrån projektets förutsättningar och den samhällsnytta som tillförs genom tillskapandet av nya platser för personer med omfattande stödbehov.

Stadsdelsnämnden avser att ansöka om medel för lokaländamål från stadsledningskontoret i samband med genomförandebeslut.

Socialförvaltningen och stadsdelsförvaltningen avser att återkomma till nämnden med ett genomförandeärende i vilket bland annat hyresnivå redovisas.

Tidplan

Byggaktören Micasa Fastigheter beräknar att projektet ska vara färdigställt under år 2028.

Risker

Det finns risker kopplade till de ständigt ökande kostnaderna för material och arbetskraft, vilket kan påverka projektets övergripande genomförbarhet. Den ekonomiska osäkerheten kan utgöra ett hot mot projektets framgång.

I händelse av avslag på genomförandeärendet eller avslut av något skäl i ett senare skede direktfaktureras uppstådda förgäveskostnader enligt samverkansavtalet med Micasa Fastigheter på cirka 800 000 kronor till socialförvaltningen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom socialförvaltningens avdelning för strategi och utveckling, i samråd med Södermalms stadsdelsförvaltning onsdagen den 18 november 2025.

Socialförvaltningens förvaltningsgrupp har behandlat ärendet den 21 januari 2026 och rådet för funktionshinderfrågor har haft möjlighet att granska ärendet den 22 januari 2026. Ärendet anmäls till kommunstyrelsen i socialnämndens lokalförsörjningsplan.

Ärendets tidplan

Beslut Södermalms stadsdelsnämnd 2026-01-22

Beslut socialnämnden 2026-01-27

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadens 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 för stadsdelsnämnderna. Stadens boendeplan 2025–2035¹ visar på ett stort behov av fler bostäder fram till 2035, eftersom det för närvarande råder ett underskott på boendeplatser.

Projektmålet är att minska detta underskott genom att skapa 13 nya platser till år 2028. Fastigheten Svärdet 8 är belägen på Rosenlundsgatan 44 på Södermalm med närhet till grönområden, service och kollektivtrafik. Lägenheternas utformning är fördelaktig

¹ [Dnr 2025/312](#)

och de flesta har förutom vanliga bekvämligheter, även egen balkong. Både utformning och placering är avsedda att främja självständighet för de boende. Den planerade verksamheten innebär att personal finns tillgänglig dygnet runt, vilket förväntas leda till ökad aktivitet och rörelse från både boende och personal i området. Detta bedöms påverka den allmänna trivselsn positivt.

Efterfrågan på mark är stor i innerstaden där både kommuner och privata aktörer ofta prioriterar bostäder som ger en högre ekonomisk avkastning. Detta kan försvåra genomförande av projekt med denna typ av bostäder i framtiden och därför viktigt att ta tillvara möjligheten som ges i detta projekt.

Södermalm stadsdelsförvaltning föreslår att:

Stadsdelsnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av gruppboende enligt SoL på fastigheten Svärdet 8 på Södermalm till en uppskattad hyreskostnad om cirka 3,5 miljoner kronor per år.

Socialförvaltningen föreslår att:

Socialnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av gruppboende enligt SoL på fastigheten Svärdet 8 på Södermalm.

Kerstin Andersson
Stadsdelsdirektör
Södermalms
stadsdelsförvaltning

Veronica Carstorp Wolgast
Socialdirektör
Socialförvaltningen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Kerstin Andersson, Stadsdelsdirektör	2025-12-15