

Handläggare
Jonas Fransson
Telefon: 08-50820346**Till**
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd 2026-02-19

Skrivelse Klargörande av projektets ekonomiska och tidsmässiga förutsättningar för nytt förvaltningshus i Rågsved

Svar på skrivelse från (M), (C) och (L)

Förvaltningens förslag till beslut

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Sammanfattning

Gustav Johansson m.fl. (M), Christina Peterson (C) och Peter Backlund (L) har lämnat in en skrivelse till stadsdelsförvaltningen. De vill bland annat att stadsdelsförvaltningen presenterar en samlad bild över kostnadsutvecklingen i projekt nytt förvaltningshus i Rågsved.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Bakgrund

Gustav Johansson m.fl. (M), Christina Peterson (C) och Peter Backlund (L) har lämnat in en skrivelse till stadsdelsförvaltningen i samband med stadsdelsnämndens sammanträde den 20 november 2025. Författarna är bekymrade över utvecklingen av projekt nytt förvaltningshus i Rågsved och menar att förseningarna förändrar projektets samlade förutsättningar. De vill därför att stadsdelsförvaltningen presenterar en samlad bild över kostnadsutvecklingen i projektet och över konsekvenser av ett senarelagt tillträde.

Ärendet

Gustav Johansson m.fl. (M), Christina Peterson (C) och Peter Backlund (L) vill att stadsdelsförvaltningen redovisar en samlad och uppdaterad bild av projektet där följande ingår:

1. En aktuell tidplan enligt Micasa Fastigheters senaste underlag och en analys av konsekvenserna av senareläggningen till 2028.
2. En redovisning av kostnaderna för Bygeln 5 fram till byggstart, inklusive tomgångshyror, deras förväntade

varaktighet och de ekonomiska risker som uppstår vid fortsatt förskjutning.

3. En fullständig genomgång av hyreskostnaderna i nuvarande förvaltningshus, kostnadsutvecklingen de kommande åren och en tydlig jämförelse av kostnaderna före och efter flytt.
4. En benchmarkinganalys av hyresnivåer hos privata hyresvärdar i jämförbara lägen för att bedöma projektets kostnadseffektivitet.
5. En plan för att bryta den kostnadsdrivande utveckling som förstärkts under nuvarande majoritet, med åtgärder för att begränsa merkostnader och säkerställa ett genomförande som håller ekonomisk disciplin.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Avdelning ekonomi och lokaler.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Nedan följer stadsdelsförvaltningens svar på frågorna i skrivelsen.

- 1. En aktuell tidplan enligt Micasa Fastigheters senaste underlag och en analys av konsekvenserna av senareläggningen till 2028.*

Tidplanen är fortfarande grov och kommer att utvecklas mer i detalj under tiden fram till byggstart. Byggstart planeras till mitten av hösten 2026 och med en produktionstid på cirka 20 månader kan slutbesiktning och driftsättning genomföras med start sommaren 2028. Stadsdelsförvaltningen räknar med att starta verksamhet i det nya förvaltningshuset under hösten 2028.

Ett tillträde hösten 2028 innebär tillträde ett år senare än tidigare plan. Den största konsekvensen för stadsdelsförvaltningen är att nuvarande hyresavtal på Slakthusplan måste förlängas ytterligare ett år. De ekonomiska konsekvenserna framgår närmare nedan.

- 2. En redovisning av kostnaderna för Bygeln 5 fram till byggstart, inklusive tomgångshyror, deras förväntade varaktighet och de ekonomiska risker som uppstår vid fortsatt förskjutning.*

Till och med juni 2025 gällde hyresavtalen för det före detta Rågsveds servicehus med en årshyra sista året på cirka 9,9 miljoner kronor. Stadsdelsnämnden har sedan avvecklingen av Rågsveds servicehus till och med 2024 beviljats budgetjustering för avvecklingskostnader (tomgångshyror) i enlighet med stadens anvisningar. Sedan sommaren 2025 har stadsdelsnämnden inga tomgångshyror i fastigheten utan all lokalyta som hyrs används till stadsdelsförvaltningens verksamheter.

Från och med sommaren 2025 hyr stadsdelsnämnden endast en mindre del av lokalerna som fram till byggstart kommer användas för Medborgarkontor, dagverksamhet, en evakuerad gruppbostad och pilotprojekt första linjens socialtjänst till en årshyra på cirka 2 miljoner kronor. Från och med byggstart och fram till tillträde kommer stadsdelsförvaltningen betala en årshyra på 3,8 miljoner kronor för de ytor som ska byggas om till kontor.

3. En fullständig genomgång av hyreskostnaderna i nuvarande förvaltningshus, kostnadsutvecklingen de kommande åren och en tydlig jämförelse av kostnaderna före och efter flytt.

Stadsdelsnämnden har i år 2026 en årshyra på cirka 26,5 miljoner kronor för en total yta på 8 644 kvadratmeter vilket ger en kostnad per kvadratmeter på cirka 3 000 kronor. Stadsdelsförvaltningen har fått ett förslag på hyresavtal för förlängning till och med den 31 december 2028 och årshyran år 2028 kommer då bli cirka 29,1 miljoner kronor.

Kostnad per kvadratmeter år 2029 och framåt bedömer stadsdelsförvaltningen ligga på åtminstone 3 500 kronor vilket skulle innebära en årskostnad på 30 miljoner kronor för samma lokalyta. I takt med Slakthusområdets utveckling bedömer stadsdelsförvaltningen att hyrorna för kontorslokaler i området kommer fortsätta att öka. I antagandet om framtida hyresutveckling är kostnaden för eventuella hyresgäst Anpassningar av nuvarande kontor inte medräknad.

4. En benchmarkinganalys av hyresnivåer hos privata hyresvärdar i jämförbara lägen för att bedöma projektets kostnadseffektivitet.

Stadsdelsförvaltningen genomförde 2024 med hjälp av serviceförvaltningen lokalplanering en undersökning av jämförbara hyror för kontor. De områden som undersöktes var de centrala delarna av Hagsätra, Bandhagen, Östberga, Fruängen, Hässelby gård och Farsta strand. Undersökningen visade ett intervall för bashyra mellan 1 300 – 2 700 kronor per kvadratmeter i slutet av år 2024. Urvalet av jämförbara objekt är däremot litet och undersökningen är beroende av hur registrering ser ut i de databaser som används. Stadsdelsförvaltningen gjorde även en jämförelse av hyreskostnader med andra stadsdelsnämnders förvaltningskontor och med verksamhetslokaler i Vantör. Slutsatsen är att bashyran år 2028 på 2 441 kr per kvadratmeter för det nya förvaltningshuset i Rågsved ligger på en bra nivå i jämförelse, vilket bedöms visa sig ännu tydligare på 5-10 års sikt.

5. *En plan för att bryta den kostnadsdrivande utveckling som förstärkts under nuvarande majoritet, med åtgärder för att begränsa merkostnader och säkerställa ett genomförande som håller ekonomisk disciplin.*

Stadsdelsförvaltningen har de senaste åren varit involverade i ett flertal lokalprojekt med betydande kostnadsökningar mellan inriktnings- och genomförandeärendet. Det finns flera förklaringar till det och stadsdelsförvaltningen som hyresgäst har endast en begränsad möjlighet att påverka projektkostnaderna i större lokalprojekt. I det aktuella projektet anser stadsdelsförvaltningen att det finns en god kontroll och styrning. De hyreskostnader som ska beslutas om i genomförandeärendet för nytt förvaltningshus är väl underbyggda och stadsdelsförvaltningen ser inget skäl till att de under normala omständigheter skulle öka.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsförvaltning

Anna Larsson
Avdelningschef
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsförvaltning

Bilaga

Skrivelse Klargörande av projektets ekonomiska och tidsmässiga förutsättningar för nytt förvaltningshus i Rågsved

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2026-02-03
Anna Larsson, Avdelningschef	2026-02-03