

Handläggare
Michael Bohman
Telefon: 08-508 267 57**Till**
Fastighetsnämnden
2026-02-17

Förvärv av 13 stycken bostadsrätter för servicebostad i Brf Cristina i Hägersten-Älvsjö

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja förvärvsprocessen av 13 stycken bostadsrätter för servicebostad i projektet Brf Cristina i Hägersten-Älvsjö. I processen ingår att förhandla med byggherren om kommande förvärv.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja förvärvsprocessen av 13 stycken bostadsrätter för servicebostad inom projektet Brf Cristina i Hägersten-Älvsjö för användning som serviceboende. Socialnämnden har genom beställning, för Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnds räkning, bett fastighetsnämnden att förvärva servicebostaden för att sedan hyra ut den till stadsdelsnämnden.

Förväntat totalpris för serviceboendet uppgår till cirka 45 miljoner kronor med en årsavgift på cirka 900 kronor per kvadratmeter. Servicebostadens yta uppgår till cirka 500 kvadratmeter, varav cirka 80 kvadratmeter utgör personal- och gemensamhetsyta.

Stadsdelsnämndens hyra till fastighetskontoret uppgår till cirka 1,9 miljoner kronor per år, beräknat med stadens nuvarande internränta om 2,8 procent.

Ärendet

Beskrivning av projektet

I projektet Fader Bergström planerar byggherren Skanska att uppföra tre kvarter med sammanlagt cirka 200 lägenheter, som kommer släppas till försäljning under våren 2026. Planerad byggstart är sommaren 2026 med planerat tillträde 2028. Enligt markanvisningsavtalet ska det finnas en servicebostad inom projektet, och socialförvaltningen har därefter kontaktat fastighets-

kontoret för inköp av en servicebostad i bostadsrättsform. Förvärvet omfattar totalt 13 stycken bostadsrätter.

Projektering av servicebostaden kommer ske i samverkan med socialförvaltningen samt byggherren Skanska.

Fastighetsnämndens uppdrag

Enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) är staden ansvarig för att ordna bostäder åt personer med funktionsnedsättning. Inom staden finns ett stort behov av fler bostäder med särskild service. Socialförvaltningen har därför fått i uppdrag av kommunfullmäktige att öka antalet grupp- och servicebostäder i staden. I områden där det inte finns tillgång till hyresbostäder förvärvar staden i stället bostadsrätter. I samband med nybyggnation i staden undersöker socialförvaltningen alltid möjligheterna att inrätta nya grupp- och servicebostäder.

När ett behov identifieras framförs ett krav till exploateringskontoret som sedan tar hänsyn till detta vid exploatering och planarbete. De överenskommelser som görs med byggherrarna under detaljplaneskedet skrivs in i exploateringsavtalet.

Fastighetsnämnden är den organisation inom staden som hanterar bostadsrätter och hyr ut dem till stadsdelsnämnden till en kostnads- täckande hyra. Fastighetsnämnden kan äga en ekonomisk tillgång och har fått detta uppdrag av kommunfullmäktige. I processen ingår initialt att fastighetsnämnden tecknar en avsiktsförklaring med byggherren.

För den kommande upplåtelsen av servicebostaden ska ett förhands- avtal och senare ett upplåtelseavtal tecknas mellan fastighets- nämnden och bostadsrättsföreningen.

Mål och syfte

Syftet med förvärvet är att möjliggöra för Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd att tillgodose behovet av servicebostäder i stadsdelen.

Tidplan

Förväntad inflyttning beräknas ske år 2028.

Organisation

Socialnämnden är beställare och kravställare och anger vilka funktioner som ska finnas. Fastighetskontoret ansvarar för finansiering samt förvärv av servicebostaden. Fastighetskontoret

ansvarar även för framtida förvaltning av servicebostaden. Stadsdelsnämnden ansvarar för bedrivandet av verksamheten och tillhörande kostnader.

Ekonomi

Förväntat totalpris för servicebostaden uppgår till cirka 45,1 miljoner kronor med en årsavgift på cirka 900 kronor per kvadratmeter. Det faktiska priset fastställs i samband med förhandsavtalet. Priset sätts då efter rådande marknadspris. Servicebostadens totala yta uppgår till cirka 500 kvadratmeter, varav cirka 80 är personal- och gemensamhetsytor.

Stadsdelsnämndens hyra för servicebostaden till fastighetskontoret beräknas uppgå till cirka 1,9 miljoner kronor per år enligt nuvarande beräkningsmetod och utgående från stadens nuvarande internränta om 2,8 procent.

Risker

Om försäljning av de övriga bostadsrätterna inte går enligt byggherrens tidplan finns en risk att byggstarten skjuts på framtiden och projektet blir försenat.

Stadsdelsnämndens angivna hyra är preliminär och kan bli både högre och lägre vid tidpunkten för tillträde beroende på bostadsprisernas och internräntans utveckling.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden för godkännande av upplåtelseavtal och i förekommande fall förhandsavtal.

Kontorets analys

Förvärvet bidrar till att tillgodose behovet av servicebostäder i Hägersten-Älvsjö.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

| Namn | Datum |
|-------------------------------------|------------|
| Anders Kindberg, Fastighetsdirektör | 2026-02-04 |
| Camilla Silfverling, Avdelningschef | 2026-02-04 |