

**Södermalms stadsdelsförvaltning  
Socialförvaltningen**Dnr SÖD 2026/424  
Dnr SOF 2025/785**Handläggare**  
Vanessa Soto  
Telefon: 08-508 12 087**Till**  
Södermalms stadsdelsnämnd  
2026-05-20Socialförvaltningen  
Marcus Fröjd  
Telefon: 08-508 259 50Socialnämnden  
2026-05-19

## **Ny införhyrning av gruppbostad med fem lägenheter enligt LSS i kvarteret Persikan 6 på Södermalm**

Genomförandebeslut

### **Södermalms stadsdelsförvaltnings förslag till beslut**

1. Södermalms stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag till förhyrning av fem gruppbostadslägenheter med tillhörande gemensamhets- och personalutrymmen i fastigheten Persikan 6 på Södermalm till en uppskattad årshyra om 2 miljoner kronor, i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Södermalms stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av förhyrning i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
3. Stadsdelsdirektören får i uppdrag att teckna hyresavtal om tio år med Stockholms AB (org.nr. 556035-9555) under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott samt socialnämnden godkänner införhyrningen.

## Sammanfattning

Södermalms stadsdelsförvaltning planerar, i samverkan med Socialförvaltningen, att förhyra fem gruppboadslägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen på Södermalm. Detta genomförandebeslut har som syfte att fastställa principer och mål som ska vägleda planering och uppförande av en gruppboad enligt LSS.

Stadens boendeplan 2025–2035<sup>1</sup> visar på ett stort underskott av boendeplatser fram till 2035. Projektmålet är att minska detta underskott genom att skapa fem nya platser år 2026.

Inflyttning beräknas ske under hösten 2026. Den beräknade totala årshyran uppgår till cirka 2 miljoner kronor. Hyresavtalet börjar gälla 1 september 2026 och sträcker sig fram till år 2036.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att:

1. Södermalms stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag till förhyrning av fem gruppboadslägenheter med tillhörande gemensamhets- och personalutrymmen i fastigheten Persikan 6 på Södermalm till en uppskattad årshyra om 2 miljoner kronor, i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Södermalms stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av förhyrning i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
3. Stadsdelsdirektören får i uppdrag att teckna hyresavtal om tio år med Stockholmshem AB (org.nr. 556035–9555) under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott samt socialnämnden godkänner införhyrningen.

Socialförvaltningen föreslår att:

Socialnämnden godkänner förvaltningens förslag om att beställa fem gruppboadslägenheter med gemensamhets- och personalutrymmen i kvarteret Persikan 6 på Södermalm i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

## Bakgrund

Det finns ett behov av bostäder för personer med funktionsnedsättning som inte tillgodoses av befintliga bostäder inom stadens bestånd av bostäder med särskild service. Med avsikt att möta det rådande underskottet av boendeplatser fattas detta beslut.

Södermalms stadsdelsförvaltning anmälde intresse för LSS-bostäderna i ett tidigt skede innan detaljplanen kom ut på samråd våren 2015. Detaljplanen antogs 2017 men vann laga kraft först den 18 januari 2019 efter att planen överklagats till Mark- och miljödomstolen. År 2019 fattade Södermalms stadsdelsnämnd ett inriktningsbeslut att förhyra dessa bostäder av Stockholmshem.

### **Ärendet**

Socialförvaltningen föreslår, i samverkan med Södermalms stadsdelsförvaltning att förhyra fem lägenheter och en gemensamhetslokal för boende och personal som en gruppbostad på Södermalm. Fastigheten uppförs av Stockholmshem.

Svenska Bostäder och Stockholmshem uppför varsitt kvarter med bostäder och lokaler på Södermalm i stadsdelen Södra Sofia. Det blir servicebostäder samt en gruppbostad LSS i kvarteret. Detta ärende avser gruppbostad LSS med fem lägenheter som byggs av Stockholmshem i fastigheten Persikan 6. Bostadsområdet planeras bli en levande och varierad stadsdel med lokaler för butiker, livsmedelsaffärer och andra servicebutiker. Tunnelbanans planerade utbyggnad med uppgångar i området förbättrar kommunikationerna i stadsdelen.

Socialförvaltningen och Södermalm stadsdelsförvaltning planerar för en gruppbostad enligt LSS med fem lägenheter på en total yta om 219 kvadratmeter och en gemensamhetslokal samt personalytor på en total yta om 154 kvadratmeter i del av fastigheten persikan 6. Totalt skulle Södermalms stadsdelsförvaltning hyra in 373 kvadratmeter. Arbetet med planlösningen har utgått från funktionsprogram för LSS- och SoL-bostäder, november 2018 men utförandet stämmer även väl överens med senaste funktionsprogram 2024. Det kan vara mindre detaljer som skiljer sig mellan dessa två funktionsprogram men dessa skillnader kan åtgärdas av verksamheten efter inflyttning om behov skulle uppstå.



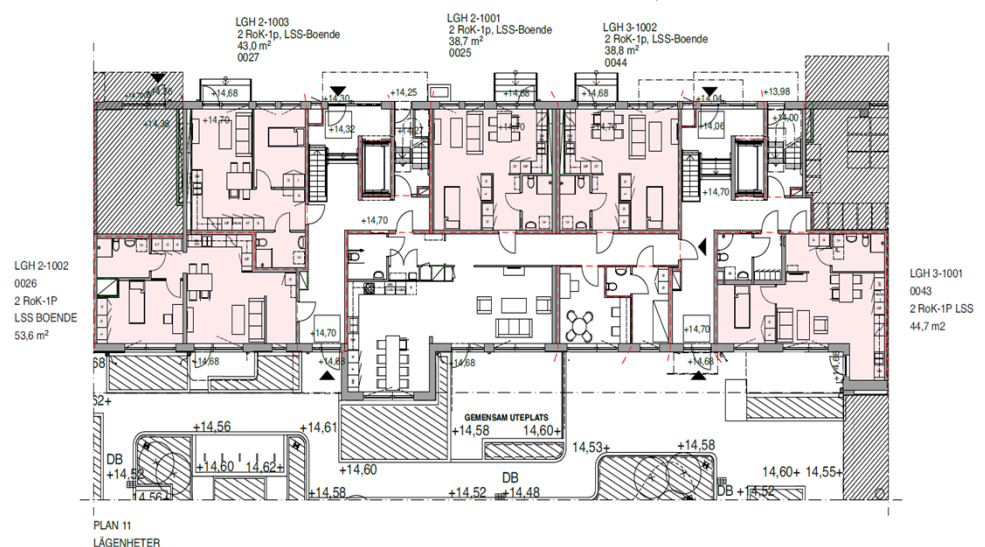
*Situationsplan av planerade bostadskvarter i området.*



*Illustration av Hennings gata*



*Illustrations av Bondegatan*



Planritning för gruppbofastaden på Hennings gata 15–17 på Södermalm

## **Ekonomi**

Projektet omfattar hyresrätter, vilket innebär att stadsdelsförvaltningen hyr lokalerna av Stockholmshem. Lägenheterna kommer att ingå i ett blockhyresavtal och gemensamhetslokalen i ett separat lokalavtal.

Årshyran för blockhyresavtalet är år 1 uppskattad till cirka 0,8 miljoner kronor per år och för lokalavtalet till cirka 1,2 miljoner

kronor per år inklusive avbetalning av anpassningskostnader, vilket ger en total förstaårshyra på cirka 2 miljoner kronor.

Hyrestillägget avseende anpassningskostnader betalas av helt under de första tre åren av förhyrningen och från och med år 4 blir den totala årshyran cirka 1,25 miljoner kronor. Södermalms stadsdelsnämnd åtar sig en hyresperiod om 10 år.

Hyresintäkten beräknas till cirka 50 000 kronor per månad och ger en total intäkt på cirka 600 000 kronor per år. Detta motsvarar en månadshyra för den enskilde på cirka 10 000 kronor. Slutgiltig hyra ska förhandlas med hyresgästföreningen. Nettohyreskostnaden för inhyrningen beräknas bli 273 kronor per lägenhet och dygn från och med år 4.

För nybyggda gruppbestäder utgår ett bidrag för merkostnader som fördelas till stadsdelsnämnderna om 340 kronor per dygn och lägenhet under 3 år från det att boendet startar. Södermalms stadsdelsnämnd är berättigade detta bidrag förutsatt att medel finns avsatta i kommunfullmäktiges budget det året verksamheten startar.

### **Tidplan**

Byggaktören Stockholms hem beräknar att fastigheten ska vara färdigställd maj 2026. Inflyttning för stadsdelens verksamhet sker enligt förhandlade hyresavtal 1 september 2026.

### **Risker**

Inget byggprojekt står helt utan risk för förseningar eller förändrade ekonomiska förutsättningar men då detta projekt är så långt i produktion bedöms dessa som låga i detta skede.

Skulle de politiska besluten bli försenade eller om beslutet blir något annat än det som föreslås i detta tjänsteutlåtande finns risk att lokalerna blir tomma under en längre tid trots att de är färdigställda.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom socialförvaltningens avdelning för strategi och utveckling, i samråd med Södermalm stadsdelsförvaltning. Samråd har genomförts med stadsledningskontoret 2026-04-10.

Socialförvaltningens förvaltningsgrupp har behandlat ärendet 2026-05-13. Socialförvaltningens råd för funktionshinderfrågor har haft möjlighet att behandla ärendet 2026-05-12.

### **Ärendets tidsplan**

Beslut socialnämnden 2026-05-19

Beslut Södermalms stadsdelsnämnd 2026-05-20

Beslut kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott, förväntas ske senast 2026-08-19

Beräknad inflyttning: september 2026

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Stadens kommunövergripande 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. Av stadens boendeplan 2025–2035<sup>2</sup> framgår ett stort behov av fler bostäder fram till 2035 då det idag råder underskott på boendeplatser.

Förvaltningarna konstaterar att behovet av gruppboendestäder enligt LSS är stort i Stockholm stad. Den föreslagna gruppboendestaden bidrar till att långsiktigt stärka stadens bostadsförsörjning för personer med funktionsnedsättning. Hyresnivåerna bedöms initialt vara höga men inte orimliga och avtalsmodellen ger stabila ekonomiska förutsättningar. Verksamhetens inriktning fastställs av socialförvaltningen i samband med förmedling av boendeplatserna.

Just detta projekt anser förvaltningen extra viktigt att genomföra eftersom det avser en gruppboendestad i innerstaden. Här finns det mindre mark att exploatera för nyproduktion vilket gör att det troligtvis endast kommer komma ett fåtal nya projekt för LSS i denna stadsdel i framtiden.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att:

1. Södermalms stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag till förhyrning av fem gruppboendestadslägenheter med tillhörande gemensamhets- och personalutrymmen i fastigheten Persikan 6 på Södermalm till en uppskattad årshyra om 2 miljoner kronor, i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Södermalms stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av förhyrning i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
3. Stadsdelsdirektören får i uppdrag att teckna hyresavtal om tio år med Stockholms AB (org.nr. 556035–9555) under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott samt socialnämnden godkänner införhyrningen.

Socialförvaltningen föreslår att:

Socialnämnden godkänner förvaltningens förslag om att beställa fem gruppboendestadslägenheter med gemensamhets- och personalutrymmen i kvarteret Persikan 6 på Södermalm i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Kerstin Andersson  
Stadsdelsdirektör  
Södermalms  
stadsdelsförvaltning

Veronica Wolgast Carstorp  
Socialdirektör  
Socialförvaltningen

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Kerstin Andersson, Stadsdelsdirektör	2026-04-30
Maria Klemets Hellberg, Avdelningschef	2026-04-30