

**Handläggare**  
Richard Hultman  
Telefon: 08-508 14585**Till**  
Enskede-Årsta-Vantörs  
stadsdelsnämnd 2025-06-12

## **Reviderat genomförandeärende — En ny gruppboende för personer med funktionsnedsättning enligt lagen om stöd och service (LSS 9:9) i Enskede-Årsta**

Reviderat genomförandeärende med anledning av förändrad hyreskostnad.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutar att hyra en gruppboende LSS med sex hyreslägenheter och gemensamhetsytor i ett flerbildshus, på Skedviksvägen 50 i Årsta.

### **Sammanfattning**

Stadsdelsnämnden har i augusti 2024 beslutat om genomförande av en ny gruppboende LSS, dnr 2022/566, 2024-08-27. Efter fortsatta utredningar och utvecklat beslutsunderlag visar en ny kalkyl att stadsdelsförvaltningens årshyra ökar till ca. 1,5 mnkr, att jämföra med tidigare kalkylerad årshyra på 1,1 mnkr. Med anledning av detta lägger stadsdelsförvaltningen fram ett reviderat genomförandeärende.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutar att hyra en gruppboende LSS med sex hyreslägenheter och gemensamhetsytor i ett flerbildshus, på Skedviksvägen 50 i Årsta.

### **Bakgrund**

Stadsdelsnämnden har i augusti 2024 beslutat om genomförande av en ny gruppboende LSS, dnr 2022/566, 2024-08-27. Detta beslut togs parallellt i både socialnämnden och stadsdelsnämnden eftersom socialnämnden har beställansvaret för nya grupp- och servicebostäder LSS och SoL. Stadsdelsnämnden har ansvaret att driva verksamheten, som i det aktuella ärendet drivs på entreprenad.

Gruppboenden ligger i ett flerbildshus på bottenvåningen i bostadsrättsföreningen Årsta torg och ägs som bostadsrätt av fastighetskontoret. Stadsdelsförvaltningen hyr boendet av fastighetskontoret sedan 1993. Gruppboenden har sedan år 2021 stått tom då tidigare verksamhet (gruppboende demens) har avvecklats.

Stadsdelsförvaltningen har en gruppbostad på entreprenad som är tillfälligt evakuerad till före detta Rågsveds servicehus på Kumlagatan 17. Den evakuerade verksamheten på Kumlagatan bereds nu plats i det nyrenoverade boendet på Skedviksvägen 50.

## Ärendet

Nämnden har i tidigare tjänsteutlåtande givits en detaljerad beskrivning av projektet och fattat beslut om genomförande av projektet. Sammanfattningsvis omfattar verksamhetsanpassningen:

- Total ytskiktsrenovering
- Nyinstallation av pentry och badrum i 6 st lägenheter
- Ny installation av storkök gemensamma matsalen
- Ny brandlarmsanläggning
- Byte av ljuskällor till resurssnåla led-ljuskällor inkl. byte av armaturer, gamla uttag och knappar m.m.
- Extra utrymningsväg mot trapphus

En ny kalkyl har tagits fram för projektet. Med anledning av de nya investeringskostnaderna, och därtill hörande hyrestillägg, ser stadsdelsförvaltningen ett behov av ett reviderat genomförande-beslut.

## Ekonomi

Årshyran för gruppboendet blir med utgångspunkt i fastighetskontorets senaste kalkyl cirka 1,5 mnkr, att jämföra med 1,1 mnkr i tidigare genomförandeärende. Stadsdelsförvaltningen kommer teckna ett nytt hyresavtal med fastighetskontoret med en initial hyrestid på tio år. Hyresintäkten från samtliga boende beräknas preliminärt till cirka 480 tkr per år, med utgångspunkt i en preliminär månadshyra för den boende på cirka 6 700 kr. Förhandling pågår med hyresgästföreningen för att fastställa nivån på bruksvärdeshyran.

Ny nettohyreskostnad beräknas till ca 397 kr per lägenhet och dygn, att jämföra med 209 kr per lägenhet och dygn i tidigare genomförandeärende.

Kostnadsökningen förklaras med att tidigare utredning och kalkyl inte var komplett vilket fick till följd att kalkylen gjordes på outhärdliga förutsättningar. Förutom bättre kalkylunderlag har också byggkostnaderna ökat drastiskt till följd av hög inflation samtidigt som avgiften till bostadsrättsföreningen höjts med ca 0,1 mnkr per år.

Stadsdelsnämnden är berättigad till stimulans- och merkostnadsbidrag i enlighet med anvisningarna för nämndernas arbete med verksamhetsplan och Bilaga 4 – Medel för lokaländamål, förutsatt att medel är avsatt i kommunfullmäktiges årliga budget.

### Tidplan

Enligt aktuell tidplan planerar fastighetskontoret för inflyttning i september/oktober 2025.

### Risker

Risker finns kopplade till de ständigt ökande kostnaderna för material och arbetskraft. Denna ekonomiska osäkerhet beräknas inte hota projektets övergripande genomförbarhet.

### Jämställdhetsanalys

Enligt Folkhälsomyndighetens nationella folkhälsoundersökning för perioden 2019-2022, där funktionsnedsättning rapporterades självständigt, uppger 19 procent kvinnor och 17,7 procent män i region Stockholm att de lever med en funktionsnedsättning. Det är av väsentlig betydelse att skapa bostäder och service som tar hänsyn till dessa skillnader och säkerställer en inkluderande och jämställd boendemiljö för alla.

### Ärendets beredning

Det revidera genomförandebeslutet har beretts inom Avdelning ekonomi och lokaler. Nämnden har tidigare fattat beslut om genomförande av projektet, 2024-08-27, dnr 2022/566. Detta ärende skrevs av socialförvaltningen tillsammans med Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning.

### Förvaltningens synpunkter och förslag

Av stadens boendeplan framgår att det finns ett stort behov av bl.a. gruppboenden LSS samtidigt som en av stadsdelsförvaltningens befintliga verksamheter ska evakueras från Rågsveds servicehus för att möjliggöra förvaltningens nya kontorslokaler.

Stadsdelsförvaltningen kan också konstatera att investeringskostnaderna, och årshyran, har ökat jämfört med tidigare kalkyler, trots hårda prioriteringar där endast nödvändiga åtgärder och renoveringar ingår. Som nämns ovan orsakas kostnadsökningarna bl.a. av att tidigare kalkyl gjordes på ofullständigt underlag, ökade byggkostnader som utgör en del av den höga inflationen och höjd avgift till bostadsrättsföreningen.

Med utgångspunkt i ovanstående gör stadsdelsförvaltningen bedömningen att projektet på Skedviksvägen behöver genomföras, både för att säkerställa att verksamheten har ändamålsenliga lokaler, men också för att bidra till stadens behov av fler gruppboenden enligt LSS.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutar att inhyra en gruppbostad LSS med sex hyreslägenheter och gemensamhetsytor i ett flerfamiljshus, på Skedviksvägen 50 i Årsta.

Anders Carstorp  
Stadsdelsdirektör  
Enskede-Årsta-Vantörs  
stadsdelsförvaltning

Anna Larsson  
Avdelningschef  
Enskede-Årsta-Vantörs  
stadsdelsförvaltning

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2025-05-26
Leif Kananen, Avdelningschef	2025-05-26