

Handläggare
Snorre Berglund
Telefon: 08-5083504750**Till**
Södermalms stadsdelsnämnd
2025-08-21

Omförhandlat hyresavtal på Kulltorps vård- och omsorgsboende

Inriktnings- / genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Södermalms stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag till förhyrning av 84 lägenheter för vård- och omsorgsboende samt tillhörande lokal för personal och gemensamhetsytor på adress Tantogatan 19 i fastighet Kulltorp 3 i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Nämnden hemställer att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner en avtalsperiod om 15 år gällande förhyrningarna av vård- och omsorgsboendet i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
3. Stadsdelsdirektören får i uppdrag att teckna hyresavtal om tio år med hyresvärd Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB AB (Fastighetsbolaget Kulltorp 3 KB org.nr. 969601-3896) under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner en hyresperiod om 15 år.
4. Nämnden justerar beslutet omedelbart.

Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningen har omförhandlat befintligt hyresavtal på Kulltorps vård- och omsorgsboende samt förhandlat fram möjlighet till utbyggnad av en takterrass samt en genomgående renovering av boendet. Omförhandlingen och utbyggnaden omfattar totalt 84 platser samt gemensamhets- och personalytor i fastighet Kulltorp 3. Ärendet består av ett lokalavtal och ett blockavtal som tillsammans möjliggör ett renoverat vård- och omsorgsboende men en nybyggd takterrass.

Hyreskontrakten sträcker sig över en femtonårsperiod och beräknas gälla från och med andra kvartalet 2026. Nämndens hyreskostnader beräknas uppgå till 17,5 miljoner kronor per år. Den totala införhyrningen ger en årshyra om 2 862 kronor per kvadratmeter under första året.

Nettohyreskostnaden för varje boendeplats beräknas som högst bli 391 kronor per dygn och plats med det nya avtalsförslaget under första året. Beräkningarna är preliminära och kan justeras efter kommande förhandlingsöverenskommelse mellan Fastighetskontoret och Hyresgästföreningen Region Stockholm.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden ger Södermalms stadsdelsdirektör i uppdrag att teckna nya hyresavtal med hyresvärden i enlighet med ärendet under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner en hyresperiod om 15 år.

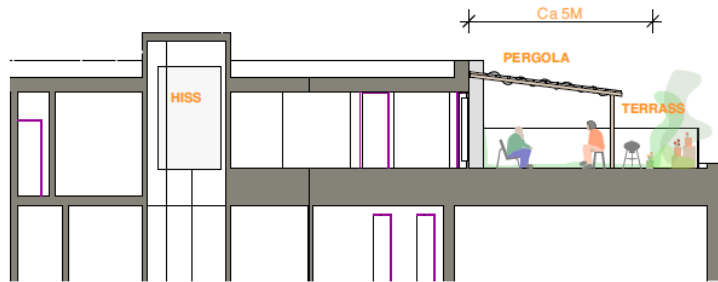
Bakgrund

Det finns ett behov av fler vård- och omsorgsboendeplatser för äldre på grund av att befolkningen i ålderskategorin förväntas växa. Fram till år 2040 förväntas befolkningen i kategorin 80 år och äldre växa med 4 438 personer på Södermalm enligt stadens befolkningsprognos 2024. Utöver förväntad ökning av äldre så finns det ett behov av att renovera flera vård- och omsorgsboenden.

Under en översyn av nämndens lokalresurser 2023 påbörjades undersökningar av möjligheter att förbättra boendekvaliteten på Kulltorp. Förvaltningen noterade vid den perioden ett eftersatt underhåll och ett behov att förbättra standarden på boendet. År 2024 ansökte förvaltningen om bygglov för en utbyggnad av en takterrass på Kulltorp. När bygglovet erhöles påbörjades förhandlingar om en byggnation av terrassen samt en renovering av Kulltorp med hyresvärden Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Illustration av takterrassen.

Utbyggnationen av takterrassen uppgår till 150 kvadratmeter, terrassen byggs längs sydvästra fasaden. Utöver terrassen byggs hela entrén om till boendet. Förvaltningen har under en längre tid sett ett behov att förbättra standarden på boendet.

*Illustration av terrassen läge längs sydvästra fasaden.*

Överenskommelsen omfattar en genomgående renovering av omsorgstagarnas badrum, pentry samt renovering av alla ytskikt i lägenheten. Även personytor och gemensamhetsytor renoveras genomgående samt alla avdelningskök. I uppgörelsen ingår även förbättrade avtalsvillkor, hyresvärden tar över nämndens underhållsansvar vilket ligger på nämndens ansvar i befintligt avtal.

Tidsplan

Beslut i Södermalms stadsdelsnämnd 2025-08-21

Beslut i kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott,
förväntas senast ske 2025-10-29

Tillträde till renoverat boende samt utbyggd takterrass planeras
färdigställt andra kvartalet 2026.

Behov

Staden har ett behov av fler äldreboende, enligt region innerstadens boendeplan 2025 behövs ytterligare drygt 300 platser utöver redan planerad utbyggnad om 970 platser fram till 2040. Utöver de platser som tillskapas i detta ärende behövs cirka tretton nya vård- och omsorgsboenden ytterligare byggas fram till 2040. För att det ska kunna genomföras krävs en tydlig utbyggnadsplan samt bevakning att utbyggnad sker i den takt som krävs.

Vidare rapporterar region innerstaden att det råder platsbrist på ändamålsenlig mark för nybyggnation och att staden bör överväga en inventering av befintliga fastigheter för att undersöka möjligheter att bygga om fastigheter till äldreboende. Utöver region innerstadens redovisning av platsbrist så finns det ett omfattande renoveringsbehov av flera vård- och omsorgsboenden i staden.

Beläggningen av befintliga vård- och omsorgsboenden är hög och har ökat stadigt senaste åren. De flesta boenden har en beläggning på cirka 96 procent eller mer i aprils mätning 2025, endast Sofiagården har en lägre beläggning om cirka 92 procent. Södermalms stadsdelsförvaltning ser ett behov av att genomföra en renovering och en modernisering av Kulltorp för att kunna erbjuda tillräckligt med brukbara vård- omsorgsboendeplatser på Södermalm.

Ekonomi

Årshyran på befintligt hyresavtal uppgår år 2025 till sammanlagt cirka 15,6 miljoner kronor för införhyrningen vilken upphör när nytt avtal träder i kraft. Befintlig införhyrning omfattar totalt 5 948 kvadratmeter vilket ger en årshyra om cirka 2 619 kronor per kvadratmeter.

Nytt förslag till femtonårigt hyresavtal omfattar en årshyra om totalt cirka 17,5 miljoner kronor för hela införhyrningen under första året. Införhyrningen omfattar ett blockhyresavtal om 2 952 kvadratmeter och ett lokalyresavtal som omfattar 3 176 kvadratmeter med en total area om 6 128 kvadratmeter. Tillkommande area uppstår eftersom hyresvärden bygger ut en takterrass, viss area har även ändrats på grund av en ommätning av fastigheten. Årshyran per kvadratmeter beräknas uppgå till 2 862 kronor per år.

Nettohyreskostnaden för varje boendeplats beräknas som högst bli 391 kronor per dygn med det nya avtalsförslaget under första året. Beräkningarna är preliminära och kan komma att justeras efter förhandlingsöverenskommelse mellan Fastighetskontoret och Hyresgästföreningen Region Stockholm. Platskostnaden per dygn är försiktigt beräkning och blir hög på grund av att brukshyresnivåer inte justerats på Kulltorp över en lång period. Förvaltningen avser begära att Fastighetskontoret gör en översyn av brukshyran eftersom standardhöjande åtgärder genomförs i samband med planerade renoveringar.

Blockhyresavtalet omfattar all lägenhetsarea för boende. Årshyran för blockhyresavtalet motsvarar en införhyrning om 8 381 kronor per lägenhet och månad. Lokalyresavtalet omfattar korridorsytor, gemensamhetsytor, personalutrymmen inom verksamheten. Bashyran kommer att indexeras till 75 procent under avtalsperioden och, indexeringen baseras på konsumentprisindex (basår 1980).

Andrahandsuthyrningen omfattas av Fastighetskontorets förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen Region Stockholm.

Det innebär att eventuella förändringar av hyresnivåer för vård- och omsorgsbrukare förhandlas separat med Hyresgästföreningen Region Stockholm. Månadshyran för en brukare varierar mellan cirka 5 500 – 7 000 kronor beroende på storlek och våningsplan.

Förändringar av stadsdelsnämndens införlämningsvillkor påverkar inte brukarnas hyresnivå. Brukarnas hyresnivå påverkas dock i viss utsträckning av planerad renovering eftersom vissa standardhöjande åtgärder utförs i samband med renoveringarna.

Bostäder som ingår i utbyggnad kommer hyresförhandlas av Fastighetskontoret med Hyresgästföreningen Region Stockholm.

Sammanfattningsvis omfattar överenskommelsen en utbyggnad av takterrass och renovering av badrum och ytskikt i befintliga bostäder, gemensamhetsytor och personalytor i enlighet med avtalsförslag. Avtalsvillkoren innebär även underhållsansvaret övergår till hyresvärden i samband med att nytt avtal ingås.

Risakanalys

Förvaltningen bedömer att nämnden behöver upprätthålla renoverad kapacitet i enlighet med detta tjänsteutlåtande för att inte riskera att köer till en vård- och omsorgsboendeplats blir allt för långa och oskäliga på Södermalm. Förvaltningen ser en risk för att det kan bli alltför få platser i staden.

Förvaltningen noterar att risken för försening eller fördröjning av planerad renovering samt tillbyggnad av terrass på Kulltorp ligger på hyresvärden Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB eftersom hyresavtal kommer tecknas innan renovering och byggprojektet startar. Det innebär att nämndens ekonomiska förutsättningar är fastställda innan eventuella kostnadsökningar eller förseningar uppstår i projektet.

Eventuella fördröjningar av projektet som uppstått innan hyresavtal tecknas kan föranleda att förvaltningen omprövar beslutet att ingå i avtal med hyresvärden. Förvaltningen noterar att övriga risker inom verksamheten är begränsade och hanterbara inom nämndens befintliga verksamheter.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadens kommunövergripande boendeplan för äldre är ett underlag för att planera och tillgodose behovet av vård- och omsorgsboende. Av boendeplanen framgår att det finns ett kommunövergripande behov av fler platser fram till 2040.

Enligt regionen innerstadens sammanlagda bedömning föreligger ett behov av fler vård- och omsorgsboendeplatser fram till 2040. Förvaltningen bedömer mot den bakgrunden att det finns ett behov av att fortsätta hyra vård- och omsorgsboendet på Kulltorp i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Förvaltningen beräknar att den totala årshyran som aktualiseras år 2026 innebär rimliga ekonomiska förutsättningar för stadsdelsnämndens planerade verksamhet. Nettohyreskostnaden för varje boendeplats beräknas som högst bli 391 kronor per dygn med det nya avtalsförslaget under första året. Förvaltningen noterar att platskostnaden är hög vilket främst beror på att hyresintäkter på andrahandsuthyrningen legat oförändrad under många år. Beräkningarna är preliminära förväntas justeras efter fastighetskontoret träffat en förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen Region Stockholm.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden ger Södermalms stadsdelsdirektör i uppdrag att teckna hyresavtal med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB i enlighet med ärendet, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner hyresperioden om 15 år.

Jämställdhetsanalys

Förvaltningens bedömning är att detta ärende varken innebär direkta eller indirekta konsekvenser för kvinnor respektive män och någon ytterligare jämställdhetsanalys behöver inte göras.

Barnkonsekvensanalys

Ärendet förväntas inte få några konsekvenser ur ett barnperspektiv

Expedieras till

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

Tillförordnad stadsdelsdirektör
Södermalms
stadsdelsförvaltning

Avdelningschef
Södermalms
stadsdelsförvaltning