

Handläggare

Michael Bohman
Telefon: 0850826757

Till

Fastighetsnämnden
2023-01-31

Förvärv av nio bostadsrätter för serviceboende på fastigheten Gladan 3 i bostadsrättsföreningen Fabrique 46 på Kungsholmen

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att förvärva nio bostadsrätter för användning för serviceboende på fastigheten Gladan 3 i bostadsrättsföreningen Fabrique 46 på Kungsholmen. I förvärvet ingår att teckna förhandsavtal och upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att hyra ut serviceboendet till Kungsholmens stadsdelsnämnd.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att förvärva nio bostadsrätter för ändamålet serviceboende i bostadsrättsföreningen Fabrique 46 på Kungsholmen. Serviceboendet består av nio lägenheter varav en används för personal- och gemensamhetsyta. Den totala köpeskillingen uppgår till cirka 35,7 mnkr och den totala ytan uppgår till cirka 350 kvadratmeter.

Fastighetsnämnden kommer att hyra ut boendet till Kungsholmens stadsdelsnämnd till en kostnad om cirka 600 tkr per år. Med en antagen internränta om 2 % ökar hyran till cirka 1,1 mnkr. I förvärvsprocessen ingår att fastighetsnämnden tecknar förhandsavtal och senare upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen.

Ärendet

Projektet Brf Fabrique 46

Kungsholmens stadsdelsnämnd har i genomförandebeslut godkänt förvaltningens förslag om hyra av serviceboende i Brf Fabrique 46. Stadsdelsnämnden i Kungsholmen har genom beställning ombett fastighetsnämnden att förvärva serviceboendet. Fastighetsnämnden kommer sedan att hyra ut serviceboendet till stadsdelsnämnden.

Byggherren Balder planerar att uppföra fyra huskroppar om 138 Svanenmärkta bostadsrätter i sitt projekt Brf Fabrique 46 på Kungsholmen. Tillträde är beräknat till vintern 2023/2024. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden 2018-11-14.

Serviceboendet omfattar nio lägenheter. Åtta lägenheter om 34 kvadratmeter och en lägenhet i form av en gemensamhetslokal om 78 kvadratmeter.

Fastighetsnämndens uppdrag

Enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) är staden ansvarig för att ordna bostäder åt personer med funktionsvariation. Inom staden finns ett stort behov av flera bostäder med särskild service. Stadsdelsnämnderna har därför fått i uppdrag av kommunfullmäktige att öka antalet grupp- och servicebostäder i staden. I områden där det inte finns tillgång till hyresbostäder förvärfvar staden istället bostadsrätter. I samband med nybyggnation i det egna stadsdelsområdet undersöker de olika förvaltningarna alltid möjligheterna att inrätta nya grupp- och servicebostäder.

När ett behov identifieras framförs ett krav till exploateringsnämnden som sedan tar hänsyn till detta vid exploatering och planarbete.

Fastighetsnämnden är den organisation inom staden som hanterar bostadsrätter och hyr ut dem till stadsdelsnämnderna till en kostnadstäckande hyra. Fastighetsnämnden kan äga en ekonomisk tillgång och har fått detta uppdrag av kommunfullmäktige.

För den kommande upplåtelsen av servicebostaden ska ett förhandsavtal och senare ett upplåtelseavtal tecknas mellan fastighetsnämnden och bostadsrättsföreningen.

Mål och syfte

Förvärvet av servicebostaden bidrar till att uppnå Kungsholmens stadsdelsnämnds behov av servicelägenheter och bidrar till kommunfullmäktiges inriktningsmål om att fastighetsnämnden på uppdrag av stadsdelsnämnderna ska säkerställa att behov av boenden för personer med funktionsvariation och för att pedagogiska ändamål tillgodoses i nya bostadsrättsprojekt.

Tidplan

Enligt den preliminära tidplanen ska inflyttning kunna ske under vintern 2023/2024.

Organisation

Stadsdelsnämnden är beställare och kravställare och anger vilka funktioner som ska finnas. Fastighetsnämnden ansvarar för finansiering samt förvärv av servicebostaden. Fastighetsnämnden ansvarar även för framtida förvaltning av servicebostaden.

Ekonomi

Förväntat totalpris för servicebostaden uppgår till cirka 35,7 mnkr med en årsavgift på cirka 900 kr/kvm. Servicebostadens totala yta uppgår till 350 kvm varav 78 kvm är personal- och gemensamhetsytor.

Stadsdelsnämndens hyra uppgår till cirka 600 tkr per år enligt nuvarande beräkningsmetod. Med en antagen internränta om 2 % ökar hyran till cirka 1,1 mnkr.

Hyran till stadsdelsnämnden, enligt princip beslutad av kommunfullmäktige, består av tre delar: dels en kapitalkostnad som för närvarande motsvarar 0,5 % av insatsen, dels avgifter till bostadsrättsföreningen och slutligen en administrativ schablonkostnad, för närvarande 198 kronor/kvm och år. Den administrativa schablonen indexregleras med KPI basår oktober 2018.

Risker

Om försäljning av de övriga bostadsrätterna inte går enligt byggherrens tidplan finns en risk att byggstarten skjuts på framtiden och att projektet blir försenat. På grund av rådande ekonomiskt läge på bostadsmarknaden finns risk att bostadsrättsprojektet omvandlas till hyresrätter för att få ekonomin att gå ihop hos byggherren.

Kontorets analys

Förvärvet av servicebostaden bidrar till att tillgodose efterfrågan av servicelägenheter i Kungsholmen. Det bidrar även till att kommunfullmäktiges inriktningsmål om att fastighetsnämnden på uppdrag av stadsdelsnämnderna ska säkerställa att behov av boenden för personer med funktionsvariation och för att pedagogiska ändamål tillgodoses i nya bostadsrättsprojekt.

Slut

Fastighetskontoret
Ekonomiavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2023-01-19
Lena Lien, Avdelningschef	2023-01-19