

**Handläggare**  
Michael Bohman  
Telefon: 08-508 267 57

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2023-09-26

## Förvärv av bostadsrätter för gruppboende i Brf Tegelbruket på Kungsholmen

### Inriktningsbeslut

#### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja förvärvsprocessen av 6 bostadsrätter för gruppboende i projekt Brf Tegelbruket på Kungsholmen. I processen ingår att förhandla med byggherren om kommande förvärv.
2. Fastighetsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner fastighetsnämndens beslut.

#### Sammanfattning

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja förvärvsprocessen av 6 bostadsrätter, inom projektet Brf Tegelbruket på Kungsholmen, för användning som gruppboende. Kungsholmens stadsdelsnämnd har genom beställning bett fastighetsnämnden att förvärva gruppboendestaden för att sedan hyra ut den till stadsdelsnämnden.

Förväntat totalpris för gruppboendestaden uppgår till cirka 52 mnkr, med en årsavgift på 800 kr/kvm. Gruppboendestadens yta uppgår till cirka 327 kvm, varav 123 kvm utgör personal- och gemensamhetsyta.

Kungsholmens stadsdelsnämnds hyra till fastighetskontoret beräknas uppgå till cirka 1,6 mnkr per år, beräknat med stadens nuvarande internränta om 2,2 %.

## Ärendet

### Beskrivning av projektet

I projekt Brf Tegelbruket planerar byggherren Skanska att uppföra ett hus med sammanlagt 82 lägenheter, som beräknas släppas till försäljning under 2024. Planerad byggstart är kvartal 2 år 2025, med planerat tillträde under 2028-2029.

Byggherren har ställt sig positiv till en gruppbostad inom projektet. Stadsdelsförvaltningen har därefter kontaktat fastighetskontoret för inköp av en gruppbostad i bostadsrättsform. Förvärvet omfattar totalt 6 stycken bostadsrätter.

Projektering av gruppboستaden kommer ske i samverkan med Kungsholmens stadsdelsförvaltning 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 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 förvärvar 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. 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 stadsdelsnämnderna till en kostnadstäckande 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 gruppboستaden ska ett förhandsavtal och senare ett upplåtelseavtal tecknas mellan fastighetsnämnden och bostadsrättsföreningen.

**Fastighetskontoret**  
Ekonomiavdelningen

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

### Mål och syfte

Syftet med förvärvet är att möjliggöra för Kungsholmens stadsdelsnämnd att tillgodose behovet av gruppbestäder i stadsdelen.

### Tidplan

Förväntad inflyttning beräknas ske under 2028-2029.

### Organisation

Stadsdelsförvaltningen är beställare och kravställare och anger vilka funktioner som ska finnas. Förvärv av gruppbestaden sker med medel inom fastighetsnämndens investeringsbudget, vilket sedan finansieras genom en kostnadstäckande hyra till stadsdelsförvaltningen. Fastighetskontoret ansvarar även för framtida förvaltning av gruppbestaden.

### Ekonomi

Förväntat totalpris för gruppbestaden uppgår till cirka 52 mnkr, med en årsavgift på cirka 800 kr/kvm. Det faktiska priset fastställs i samband med förhandsavtalet. Priset sätts då efter rådande marknadspris. Gruppbestadens totala yta uppgår till cirka 327 kvadratmeter, varav cirka 123 kvadratmeter är personal- och gemensamhetsytor.

Stadsdelsförvaltningens hyra för gruppbestaden till fastighetskontoret beräknas uppgå till cirka 1,6 miljoner kronor per år enligt nuvarande beräkningsmetod och utgående från stadens nuvarande internränta om 2,2 %.

### Risker

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

### 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 gruppbestäder på Kungsholmen.

### 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	2023-09-13
Lena Lien, Avdelningschef	2023-09-13