

Handläggare
Emma Hansen
Telefon: 08-50827049**Till**
Fastighetsnämnden
2026-09-29

Förvärv av 13 stycken bostadsrätter för servicebostad i Hornsbergskvarteren, Kvarter 2 på Kungsholmen

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja förvärvsprocessen av 13 stycken bostadsrätter för serviceboende i Hornsbergskvarteren på Kungsholmen. I processen ingår att förhandla med byggherren om kommande förvärv.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja förvärvsprocessen av 13 stycken bostadsrätter i Hornsbergskvarteren på Kungsholmen för användning som serviceboende. Socialnämnden har genom beställning, för Kungsholmens stadsdelsnämnds räkning, bett fastighetsnämnden att förvärva servicebostaden för att sedan hyra ut den till stadsdelsnämnden.

Förväntat totalpris för servicebostaden uppgår till cirka 57 mnkr med en årsavgift på cirka 912 kr/kvm. Servicebostadens yta uppgår till cirka 500 kvm, varav cirka 80 kvm utgör personal- och gemensamhetsyta.

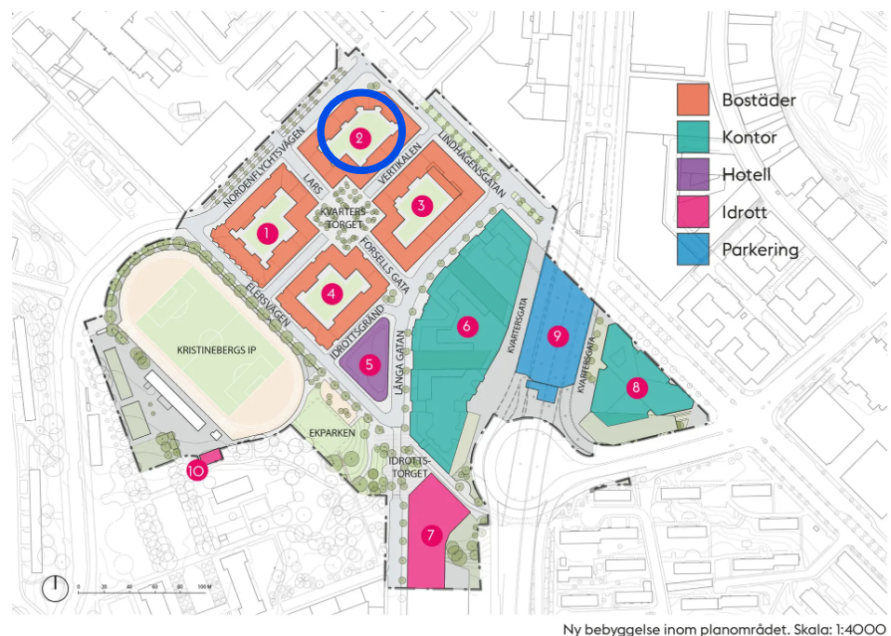
Stadsdelsförvaltningens hyra till fastighetskontoret uppgår till cirka 2,2 mnkr per år, beräknat med stadens nuvarande internränta om 2,8 %.

Ärendet

Beskrivning av projektet

Byggherren Selvaag planerar att uppföra cirka 170 lägenheter i ett av de sista obebyggda kvarteren i Hornsberg. Lägenheterna är yteffektivt utformade och ligger med närhet till Kristinebergs slottspark och Hornsbergs strand. Beräknat tillträde år 2029.

Enligt markanvisningsavtalet ska det finnas en servicebostad inom projektet. Socialförvaltningen har därefter kontaktat fastighetskontoret för inköp av en servicebostad i bostadsrättsform. Förvärvet omfattar totalt 13 stycken bostadsrätter.



Illustrationspkan Hornsbergskvarteren. Projektet är markerat med blå ring.



Illustrationsbild fasad.

Fastighetskontoret
Ekonomiavdelningen

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

Projektering av servicebostaden kommer ske i samverkan med socialförvaltningen samt byggherren Selvaag.

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. Socialförvaltningen 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 staden undersöker socialförvaltningen alltid möjligheterna att inrätta nya grupp- och servicebostäder.

När ett behov identifieras framförs ett krav till exploateringskontoret 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 stadsdelsnämnden 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 servicebostaden ska ett förhandsavtal och senare ett upplåtelseavtal tecknas mellan fastighetsnämnden och bostadsrättsföreningen.

Investeringens mål och syfte

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

Tidplan

Förväntad inflyttning beräknas ske år 2029.

Ekonomi

Förväntat totalpris för servicebostaden uppgår till cirka 57 mnkr med en årsavgift på cirka 912 kr/kvm. Det faktiska priset fastställs i samband med förhandsavtalet. Priset sätts då efter rådande marknadspris. Servicebostadens totala yta uppgår till cirka 500 kvadratmeter, varav cirka 80 kvadratmeter är personal- och gemensamhetsytor.

Stadsdelsnämndens hyra för servicebostaden till fastighetskontoret beräknas uppgå till cirka 2,2 miljoner kronor per år enligt nuvarande beräkningsmetod och utgående från stadens nuvarande internränta om 2,8 %.

Organisation

Socialnämnden är beställare och kravställare och anger vilka funktioner som ska finnas. Fastighetskontoret ansvarar för finansiering samt förvärvet av servicebostaden. Fastighetskontoret ansvarar även för den framtida förvaltningen av servicebostaden. Stadsdelsnämnden ansvarar för bedrivandet av verksamheten och tillhörande kostnader.

Risker och möjligheter

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

Stadsdelsnämndens angivna hyra är preliminär och kan bli både högre och lägre vid tidpunkten för tillträde beroende på bostadsprisernas och internräntans utveckling.

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 servicebostäder på Kungsholmen.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2026-09-17
Camilla Silfverling, Avdelningschef	2026-09-17