Handläggare
Emma Hansen
Telefon: 08-50827049

Till
Fastighetsnämnden
2026-11-24

Förvärv av 13 stycken bostadsrätter för servicebostad i Sätra centrum, Skärholmen

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja förvärvsprocessen av 13 stycken bostadsrätter för serviceboende i projektet *Förvärv av servicebostäder i Sätra centrum*. I processen ingår att förhandla med byggherren om kommande förvärv.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja förvärvsprocessen av 13 stycken bostadsrätter för serviceboende inom projektet Förvärv av servicebostad i Sätra centrum för användning som serviceboende.

Socialnämnden har genom beställning, för Skärholmens stadsdelsnämnds räkning, bett fastighetsnämnden att förvärva servicebostaden för att sedan hyra ut den till stadsdelsnämnden.

Förväntad inflyttning beräknas ske 2030.

Förväntat totalpris för servicebostaden uppgår till cirka 25 mnkr, med en årsavgift på cirka 750 kr/kvm. Servicebostadens yta uppgår till cirka 460 kvm, varav 85 kvm utgör personal- och gemensamhetsyta.

Stadsdelsnämndens hyra till fastighetskontoret uppgår till cirka 1,2 mnkr per år, beräknat med stadens nuvarande internränta om 2,8 %.

Fastighetskontoret
Ekonomiavdelningen

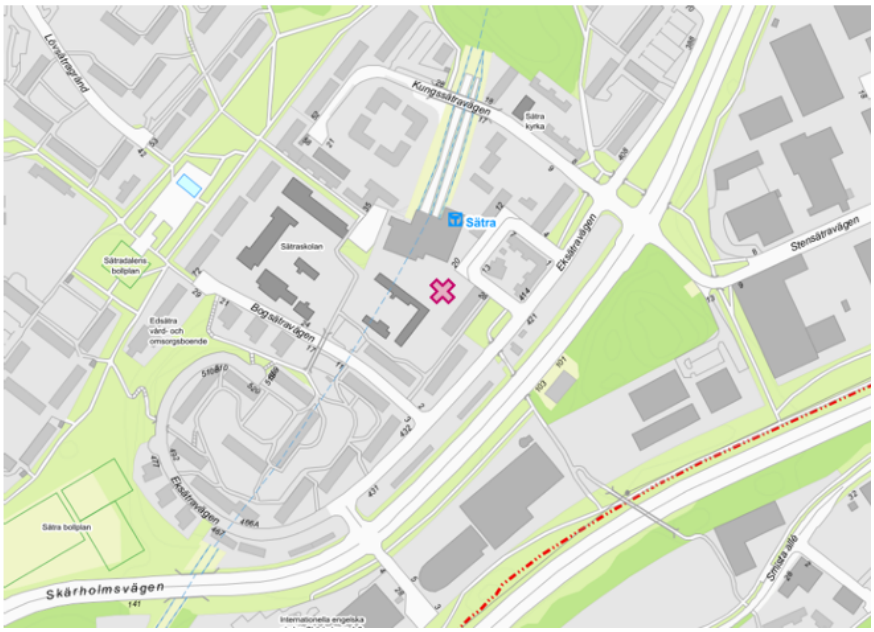
Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Ärendet

Beskrivning av projektet

Byggherren Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB planerar att riva befintlig bebyggelse i Sätra Centrum och ersätta med ett nytt stadsdelscentrum med torg och parkytor. Omgivande kvarter planeras rymma cirka 500 nya bostäder. Syftet är att omvandla Sätra Centrum till ett levande, urbant och tryggt stadsdelscentrum.

Förvärvet omfattar totalt 13 stycken bostadsrätter.



Kartbild över området. Kommande placering av servicebostaden markerat med rött kryss.



Illustrationsplan Sätra Centrum (Urban Couture Akritekter 2025). Servicebostaden planeras i Hus B.

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 Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB.

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 fler bostäder med särskild service. Socialförvaltningen har därför fått i uppdrag av kommunfullmäktige att öka antalet grupp- och servicebostäder. 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 Skärholmens stadsdelsnämnd att tillgodose behovet av servicebostäder i stadsdelen.

Tidplan

Förväntad inflyttning beräknas ske 2030.

Ekonomi

Förväntat totalpris för servicebostaden uppgår till cirka 25 mnkr med en årsavgift på cirka 750 kr/kvm. Det faktiska priset fastställs i samband med förhandsavtalet. Priset sätts då efter rådande marknadspris. Servicebostadens totala yta uppgår till cirka 460 kvadratmeter, varav 85 kvadratmeter är personal- och gemensamhetsytor.

Fastighetskontoret
Ekonomiavdelningen

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

Stadsdelsnämndens hyra för servicebostaden till fastighetskontoret beräknas uppgå till cirka 1,2 mnkr per år, enligt nuvarande beräkningsmetod och utifrån stadens aktuella internränta om 2,8 %.

Organisation

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

Risker och möjligheter

Om försäljning av de övriga bostadsrätterna inte går enligt byggherrens 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 tillträdet beroende på bostadspriserna 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 i Skärholmen.

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	2026-11-11
Camilla Silfverling, Avdelningschef	2026-11-11