

Handläggare
Therése Heimberger
Telefon: 08-50829823**Till**
Kommunstyrelsens ekonomi-
och trygghetsutskott

Nytt tillagningskök kvarteret Filen 4

Inhyrningsbeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott beslutar följande.

Södermalms stadsdelsnämnd beviljas inhyrning av lokal för tillagningskök och restaurang på Lignagatan 12 i fastigheten Filen 4, med en tillkommande årshyra år 1 om 3,1 miljoner kronor, med hänvisning till vad som anförs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets utvecklings- och hr-avdelning.

Ärendet

Södermalms stadsdelsnämnd har inkommit med en ansökan till kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om att godkänna en inhyrning av en lokal om 556 kvadratmeter för tillagningskök och restaurang på Lignagatan 12 i fastigheten Filen 4. Hyresvärd är Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Lokalen är idag outhyrd.

Nämnden har identifierat ett behov av ett eget tillagningskök inom äldreomsorgen. Nuvarande matförsörjning består av flera parallella lösningar, vilket enligt nämnden begränsar rådigheten över måltidskedjan. Möjligheten att nyttja produktionskök i andra stadsdelsnämndsområden har utretts, men dessa bedöms inte ha tillräcklig kapacitet för nämndens behov eller ge nödvändig rådighet vid en kris. Syftet med inhyrningen är att samla matproduktionen för äldreomsorgen i egen regi och därigenom öka rådigheten samt stärka krisberedskapen.

Lokalen som inhyrningen avser, ligger i anslutning till Hornstulls servicehus och har i befintligt skick brister i funktion och standard där ytskikt och installationer har nått sin tekniska livslängd. Lokalen behöver anpassas och byggas om för att uppfylla dagens myndighetskrav. Projektet avser även att bygga in redundans för att stärka krisberedskapen. Efter genomfört anpassningsprojekt, beräknas köket inledningsvis kunna producera cirka 7 300 portioner

per vecka till bland annat vård- och omsorgsboenden, hemtjänst och restauranggäster.

Inhyrningen innebär ett 15-årigt hyresavtal för perioden 2027-2042. Årshyran år 1 uppges uppgå till 3 miljoner kronor exklusive moms i 2026 års prisnivå (5 400 kr/kvm). Motsvarande årshyra beräknad med kalkylberäkningsprocenten blir 2,8 miljoner kronor.

Nämnden redovisar att ombyggnationens projektkostnad skrivs av på 25 år och att det återstår ett restvärde om cirka 8 miljoner kronor vid hyresperiodens slut efter 15 år.

Årsintäkterna beräknas till cirka 28,8 miljoner kronor och nämnden har som målsättning att verksamheten ska bära sina kostnader inom ett till två år. Nämnden bedömer att de ekonomiska förutsättningarna rymms inom befintliga ramar.

Nämnden beräknar därutöver ett investeringsbehov om 5 miljoner kronor för utrustning, inventarier och möbler och planerar att ansöka om utökad investeringsbudget 2027. Rivnings- och förprojekteringskostnader om 5,5 miljoner kronor belastar nämndens driftbudget 2026.

Projektet planeras pågå från december 2026 till november 2027 med planerad inflyttning den 1 december 2027.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret ser positivt på att inyrningen ger Södermalms stadsdelsnämnd förutsättningar att samla matproduktionen för äldreomsorgen i egen regi, stärka rådigheten över måltidskedjan och samtidigt skapa en resurs för stadsdelens krisberedskap. Det är även positivt att nämnden nyttjar en lokal inom stadens befintliga fastighetsbestånd.

Stadsledningskontoret konstaterar att årshyra år 1 uppgår till 3,1 miljoner kronor, då beloppet även ska inkludera ett fast hyrestillägg för driftkostnader på 67 tusen kronor. Förslaget till beslut har justerats utifrån detta.

Stadsledningskontoret har inhämtat kompletterande uppgifter från nämnden och Micasa och kan informera att den totala hyresgenererande projektkostnaden för ombyggnationen uppgår till cirka 30 miljoner kronor. Av denna kostnad finansieras 20 miljoner kronor genom ett hyrestillägg fördelat över 25 år, medan resterande del finansieras genom grundhyran.

Hyrestillägget är därmed som nämnden själv konstaterat inte slutbetalt när den första hyresperioden om 15 år löper ut. Om hyresavtalet avslutas efter denna period kan nämnden bli skyldig att

ersätta Micasa för investeringens kvarvarande restvärde, som då uppgår till drygt 8 miljoner kronor.

Huvudprincipen är att hyrestiden ska motsvara hyrestilläggets löptid. Stadsledningskontoret utgår i detta fall från att nämnden genom den valda lösningen avser att nyttja lokalen under en längre tid. Mot bakgrund av projektkostnadens omfattning skulle en kortare löptid för hyrestillägget samtidigt innebära en orimligt hög kostnadsbelastning för nämnden. Kontoret bedömer därför att avsteget från huvudprincipen är motiverat. Det är dock viktigt att nämnden planerar för och själv omhändertar eventuella kvarstående kostnader om hyresavtalet upphör efter 15 år.

Ur kommunkoncernens samlade perspektiv kan det samtidigt finnas skäl att överväga en annan bedömning efter 15 år eftersom upplägget kan innebära att investeringen finansieras fullt ut av den ursprungliga hyresgästen, samtidigt som det bestående värdet som investeringen tillfört fastigheten kvarstår hos Micasa och kan komma även framtida hyresgäster till del.

Kontoret bedömer slutligen att den höga projektkostnaden för ombyggnationen medför en hög, men godtagbar, hyresnivå. Det är viktigt att nämnden nogsamt följer upp kostnadsutvecklingen i projektet, vidtar nödvändiga prioriteringar, och säkerställer att förhyrningen är ekonomiskt hållbar över tid.

Mot bakgrund av ovan föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott beviljar Södermalms stadsdelsnämnd inhyrning av lokal för tillagningskök och restaurang i fastigheten Filen 4 med en tillkommande årshyra år 1 om 3,1 miljoner kronor.

Fredrik Jurdell
Stadsdirektör

Alexandra Wynn
Avdelningschef

Bilaga

Södermalms stadsdelsnämnds beslut per 2026-08-20 med tjänsteutlåtande.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Stadsdirektör	2026-09-09
Alexandra Wynn, Avdelningschef	2026-09-09