

Datum: 2026-06-30
Dnr: 2026/415
Er referens: Cecilia Gusting
Vår referens: Johan Einarsson

Hyresoffert inför beställning av planeraskedet

Hyresoffert består av följande:

- Nybyggnation av LSS-boende utmed Lammholmsbacken i Skärholmen.

Projektbeskrivning

Micasa har erhållit markanvisning för en fristående byggnad för LSS-boende i Skärholmen, utmed Lammholmsbacken. Efter framtagande av programhandling har samråd genomförts i planarbetet under våren 2026 och nästa steg under hösten 2026 är granskning och därefter antagande av detaljplan.

Byggnaden planeras som ett LSS-boende med 6 lägenheter i ett våningsplan med sadeltak samt träpanel på fasad. Önskemål för detta boende är normal tillgänglighet.

Efter samarbete med socialförvaltningen har en reviderad planlösning tagits fram för att säkerställa en kostnadseffektiv byggnad.

Bilaga 1 – Programhandling och reviderad planritning

Bilaga 2 – Hyresoffert Internränta

Tidplan för projektet

Inriktningsbeslut	september 2026
Granskning av planförslag	november 2026
Lagakraftvunnen detaljplan	mars 2027

Systemhandling	mars–nov 2027
Kostnads kalkyl	nov 27–jan 2028
Bygglovsansökan	nov 27–mars 2028
Hyresoffert/samskrivning SDN	feb 28–maj 2028

Genomförandebeslut	maj 2028
Upphandling av entreprenör	maj–okt 2028
Byggstart	mars 2029
Inflyttning	maj 2030

Förutsättningar för hyresofferten

Prisnivån för denna offert är 2026 och index för samtliga hyror tillkommer vid tillträdet till lokalerna. I bilagorna redovisas både dagens penningvärde samt beräknat penningvärde vid inflyttning år 2030.

- Hyresofferten bygger på hyressättningsprinciper enligt samverkansavtalet mellan Stockholms stad och Micasa Fastigheter i Stockholm AB.
- Hyresofferten baseras på den projektkostnads kalkyl som legat till grund för inriktningsbeslutet.
- Hyresnivåerna är preliminära och kommer att uppdateras under planeraskedet utifrån framtagna systemhandlingar och reviderad investeringskalkyl.
- I preliminär hyra ingår ränta under byggtid.
- Tomträttsavgälden som redovisas i hyresofferten är preliminär.
- Fastighetsskatt ingår inte i hyresofferten.
- Verksamhetens elförbrukning ingår inte i hyran. Eget elavtal tecknas av hyresgästen.
- Hyresgästen förbinder sig efter färdigställande att teckna hyresavtal enligt samverkansavtalet.

Preliminär hyra

LSS-boende

Antaget penningvärde vid inflyttning år 2030.

Post	Belopp
Grundhyra	1 397 451 kr/år
Hyrestillägg	1 048 795 kr/år
Ränta under byggtid	87 446 kr/år
Tomträttsavgäld	8 904 kr/år
Total årshyra	2 542 597 kr/år

Beräknad nettohyreskostnad 2030 uppgår till cirka 722 kronor per plats och dygn vid full beläggning. (672 kr beräknat i 2026 års penningvärde)

För närvarande pågår en diskussion inom staden om att Micasa Fastigheter även skall ta kostnaden för anslutningsavgift till SVOA, om ca 766 Tkr. Denna kostnad är inte inräknad i bedömd investeringskostnad. Detta skulle innebära en ökning av Nettohyreskostnad från 722 till 735 kr per plats och dygn 2030.

Kostnad för utrednings- och planeraskedet

Enligt framtagen kalkyl beräknas framtagandet av systemhandlingar och genomförandet av planeraskedet kosta cirka 2,5 mnkr exklusive moms.

Om projektet inte går vidare till genomförande kommer nedlagda kostnader för planeraskedet att debiteras Skärholmen stadsdelsförvaltning i enlighet med samverkansavtalet.

Kostnader för utredningsskedet har sedan tidigare budgeterats till ca 2,5 mkr varav merparten är upparbetat. Enligt tidigare beslut faktureras Skärholmens stadsdelsförvaltning löpande för nedlagda kostnader för denna fas.

Offertens giltighet

Offerten är giltig till och med 30 oktober 2026.

Tilläggsbeställningar

Alla extrabeställningar ska ske skriftligen av behörig beställare.

Hyresavtal

Preliminärt hyresavtal tecknas inför genomförandeskedet.

Definitivt hyresavtal tecknas när projektets ekonomi slutligen reglerats.

Hyresgästs bekräftelse på mottagandet av hyresofferten

Genomförandebeslut kommer att fattas av den 2026-

Stockholm den 2026-

Namnförtydligande