Handläggare
Patric Stoor Karlberg
Telefon: 08-50812851

Till
Södermalms stadsdelsnämnd
19 november 2026

Förlängning av entreprenadavtal avseende driften av vård- och omsorgsboendet Sjöstadsgården

Förvaltningens förslag till beslut

1. Södermalms stadsdelsnämnd rekommenderar äldrenämnden att förlänga entreprenadavtalet med Humana avseende driften av Sjöstadsgårdens vård- och omsorgsboende för perioden den 1 november 2027 till och med den 31 oktober 2029, vilket är entreprenadavtalets längsta möjliga avtalstid.
2. Stadsdelsnämnden överlämnar ärendet till äldrenämnden för vidare hantering.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Nuvarande avtal gäller från den 1 november 2023 till och med den 31 oktober 2027. Avtalet kan därefter förlängas med två år, till och med den 31 oktober 2029, vilket är den längsta möjliga avtalstiden. Beslut om förlängning ska ske genom en skriftlig överenskommelse som ska vara träffad senast nio månader innan det nuvarande avtalet löper ut.

Uppföljning av verksamheten sker genom äldreomsorgens modell för avtalsuppföljning där syftet är att säkerställa att entreprenören följer gällande avtal, förfrågningsunderlag och utfästelser i anbudet.

Verksamhetsuppföljningen 2026 visar sammantaget att Sjöstadsgården bedriver en trygg och säker omsorg och uppfyller gällande avtalskrav. Verksamhetens styrkor är bland annat de boendes upplevelse av trygghet, ett gott bemötande och personalens kompetens. Samtidigt har utvecklingsområden identifierats som behöver följas upp, bland annat resultaten från den nationella brukarundersökningen och hur verksamhetens organisation utvecklas till följd av förändrade ägarförhållanden.

Förvaltningen bedömer att en förlängning av avtalet, trots den pågående ägarförändringen, ger bättre förutsättningar för kontinuitet och stabilitet än ett återtagande i egen regi. En avtalsförlängning innebär att verksamheten endast behöver hantera den pågående ägarförändringen, medan ett återtagande i egen regi skulle medföra

Södermalms stadsdelsförvaltning
Avdelningen för äldreomsorg

Virkesvägen 3
Box 90 185
120 22 Stockholm
Växel 08-508-12-000
Fax [Fax]
soder@stockholm.se
start.stockholm

ytterligare en organisatorisk förändring. Genom att undvika två på varandra följande förändringar minskar risken för störningar i verksamheten och kontinuiteten för de boende, deras anhöriga och medarbetarna kan bättre säkerställas. Mot denna bakgrund föreslår förvaltningen att avtalet förlängs till och med den 31 oktober 2029.

Bakgrund

Sjöstadsgårdens vård- och omsorgsboende ligger i Hammarby Sjöstad på Aktergatan 17-19 och har 59 lägenheter. Boendet har 32 platser med demensinriktning och 27 platser med somatisk inriktning.

Nuvarande avtal gäller från och med den 1 november 2023 till och med den 31 oktober 2027. Avtalet kan förlängas ytterligare två år till och med den 31 oktober 2029. Överenskommelsen om förlängning ska vara skriftlig och träffas senast nio månader före avtalstidens utgång.

Äldrenämnden är avtalspart och stadens avtalsägare. Direktören för äldreförvaltningen beslutar på delegation från äldrenämnden om förlängningar av pågående avtal. Äldrenämnden behöver därför stadsdelsnämndens rekommendation om avtalet ska förlängas eller inte innan beslut kan fattas.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom äldreomsorgsavdelningen. Ärendet har behandlats i förvaltningsgruppen och pensionärsrådet den 9 november 2026.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Verksamhetsuppföljning

Uppföljning av verksamheten sker genom äldreomsorgens modell för avtalsuppföljning med syftet att säkerställa att entreprenören följer gällande avtal, förfrågningsunderlag och utfästelser i anbudet. En del i det löpande uppföljningsarbetet är samverkansmöten mellan stadsdelsförvaltningen och entreprenören, där bland annat inkomna klagomål, bemanning och identifierade riskområden behandlas.

Uppföljning på plats i verksamheten sker minst två gånger per år. Vid verksamhetsuppföljningen den 9 juni 2026 framkom att verksamheten väl lever upp till de mervärden och åtaganden som låg till grund för anbudet.

Uppföljningen visar sammantaget att verksamheten bedriver en trygg och säker omsorg och har en fungerande struktur för att säkerställa kvaliteten. Verksamhetens styrkor är framför allt de

boendes upplevelse av trygghet, personalens goda bemötande och kompetens.

Uppföljningen visade att verksamheten arbetar i enlighet med de mervärden och åtaganden som låg till grund för anbudet. Dessa omfattar bland annat kompetensutveckling av medarbetarna för att stärka den personcentrerade vården och omsorgen, arbetet med att säkerställa kontinuitet, trygghet och självbestämmande samt att erbjuda de boende stöd och stimulans för ett meningsfullt liv samt bemanning. Vissa arbetssätt har förändrats över tid men har ersatts eller utvecklats på ett sätt som bedöms tillgodose motsvarande syfte. Förvaltningen har även identifierat områden som behöver följas upp särskilt, däribland resultaten från den nationella brukarundersökningen samt eventuella förändringar i organisation och ledning till följd av förändrade ägarförhållanden. Sammantaget bedöms Sjöstadsgården erbjuda en säker och trygg omsorg med fokus på de boendes individuella behov och livskvalitet.

Sjöstadsgården bedriver ett systematiskt kvalitetsarbete där avvikelser, egenkontroller, brukarundersökningar och förbättringsåtgärder följs upp inom verksamhetens kvalitetsarbete. Förvaltningen bedömer att verksamheten har en etablerad struktur för kvalitetsuppföljning och utveckling

Förvaltningen bedömer att identifierade utvecklingsområden kan hanteras inom ramen för den ordinarie avtalsuppföljningen och genom fortsatt dialog med verksamheten.

Observation vid individuppföljning på Sjöstadsgården

I samband med den årliga individuppföljningen 2026 genomförde område myndighetsutövning för äldre observationer och samtal med 32 boende på Sjöstadsgården, varav 17 på somatiska avdelningar och 15 på demensavdelningar.

Uppföljningen visar sammantaget på en god kvalitet i verksamheten. De gemensamma utrymmena och de boendes lägenheter bedömdes vara välskötta och trivsamma. Personalen uppvisade ett gott bemötande och omvårdnaden bedömdes vara god, utan noterade brister. Verksamheten erbjuder ett varierat aktivitetsutbud och de boende uttryckte överlag nöjdhet med maten, måltidssituationen och möjligheterna till utevistelse.

De boende uppgav generellt att de känner sig trygga, är nöjda med sin situation och har möjlighet att påverka hur hjälpen utformas. En boende framförde dock synpunkter på långa väntetider vid behov av dubbelbemanning. Vid granskningen konstaterades att samtliga boende hade aktuella genomförandeplaner.

Sammantaget ger uppföljningen en positiv bild av Sjöstadsgården, med god omvårdnad, ett gott bemötande och en hög grad av upplevd trygghet bland de boende som deltagit i samtalen.

Nationell brukarundersökning 2026

Socialstyrelsens brukarundersökning 2026 visar både styrkor och utvecklingsområden vid Sjöstadsgården. Tryggheten har ökat från 85 till 93 procent, medan den sammantagna nöjdheten har minskat från 80 till 69 procent. Försämringar framkommer bland annat inom delaktighet, personalens tillgänglighet, aktiviteter och måltider. Resultaten är generellt svagare inom den somatiska inriktningen. Den låga svarsfrekvensen, 20–40 procent, innebär dock att resultaten behöver tolkas med försiktighet.

Förvaltningen bedömer att verksamheten har en etablerad struktur för kvalitetsarbete och att identifierade förbättringsbehov leder till konkreta åtgärder. Det är samtidigt viktigt att verksamheten fortsätter att följa upp effekterna av genomförda åtgärder och säkerställer att dessa bidrar till en förbättrad kvalitet och upplevelse av omsorgen för de boende.

Förvaltningen har begärt en fördjupad analys av resultaten och kommer att följa upp verksamhetens förbättringsåtgärder inom ramen för den fortsatta avtalsuppföljningen.

Personal, bemanning och personalkontinuitet

Sjöstadsgården hade i oktober 2026 totalt 67 medarbetare, varav 65 är tillsvidareanställda, 35 timanställda och två visstidsanställda. De tillsvidareanställda motsvarar sammanlagt 59,8 årsarbetare.

Personalomsättningen uppgick till 5,97 procent under 2025 och 7,46 procent under 2026, till och med den 25 oktober, varav två avgångar avsåg pensioneringar.

Av den totala arbetade tiden utfördes 21 procent av timanställd personal i september 2026 och 22 procent i oktober 2026.
Det innebär att cirka 78-79 procent av den arbetade tiden utfördes av tillsvidareanställda och andra anställningsformer. Andelen arbetad tid som utförs av timanställda ligger i linje med motsvarande nivåer inom Södermalms stadsdelsförvaltnings äldreomsorg i egen regi.

Förvaltningen fortsätter att följa utvecklingen av bemanning, personalomsättning och personalkontinuitet inom ramen för den ordinarie avtalsuppföljningen.

Förändrade ägarförhållanden

Under oktober 2026 har Ambea genomfört ett förvärv av Humana, vilket innebär en förändring av ägarförhållandena. En eventuell anpassning till Ambeas organisation och Vardagas verksamhetsstruktur kan medföra förändringar i verksamhetens styrning och organisation.

Vid bedömningen av en avtalsförlängning har förvaltningen även beaktat konsekvenserna av ett eventuellt återtagande i egen regi. Mot bakgrund av den pågående ägarförändringen bedömer förvaltningen att ett återtagande skulle innebära ytterligare en organisatorisk omställning, med risk för störningar i verksamheten.

En avtalsförlängning innebär att verksamheten endast behöver hantera den pågående ägarförändringen och bedöms därför ge bättre förutsättningar för kontinuitet och stabilitet samt minska risken för negativa konsekvenser för de boende, deras anhöriga och medarbetarna.

Samlad bedömning

Förvaltningens samlade bedömning är att Sjöstadsgården bedriver en trygg och säker omsorg och uppfyller gällande avtalskrav. Verksamhetsuppföljningen visar på flera styrkor, bland annat de boendes upplevelse av trygghet, ett gott bemötande och personalens kompetens.

Brukarundersökningen 2026 visar på utvecklingsområden som behöver följas upp. Den låga svarsfrekvensen begränsar möjligheten att dra långtgående slutsatser av enskilda resultat

Förvaltningen bedömer att identifierade utvecklingsområden kan hanteras inom ramen för den fortsatta avtalsuppföljningen och att det finns förutsättningar för en positiv utveckling av verksamheten.

En förlängning av avtalet bedöms skapa bättre förutsättningar för kontinuitet och stabilitet för de boende, deras anhöriga och medarbetarna än ett återtagande i egen regi. Mot denna bakgrund föreslår förvaltningen att entreprenadavtalet förlängs från och med den 1 november 2027 till och med den 31 oktober 2029.

För att möjliggöra fortsatt beredning och behandling av ärendet vid äldrenämndens sammanträde den 14 december 2026 föreslår förvaltningen att stadsdelsnämnden beslutar om omedelbar justering. Detta för att beslutet skyndsamt ska kunna expedieras till äldreförvaltningen.

Kerstin Andersson
Stadsdelsdirektör
Södermalms
stadsdelsförvaltning

Odini Nzeribe
Avdelningschef
Södermalms
stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Brukarundersökning 2026
2. Uppföljningsrapport 2025
3. Individuppföljningsrapport 2026

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Kerstin Andersson, Stadsdelsdirektör	2026-11-03
Odini Nzeribe, Avdelningschef	2026-11-03