

**Handläggare**  
Michael Bohman  
Telefon: 0850826757

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2021-11-23

## Förvärv av 13 bostadsrätter för serviceboende i Brf Panorama i Skärholmen

Genomförandebeslut

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att förvärva 13 bostadsrätter för användning som serviceboende i Brf Panorama i Skärholmen. I förvärvet ingår att teckna förhandsavtal och upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att hyra ut serviceboendet till Skärholmens stadsdelsnämnd.

### Sammanfattning

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att förvärva 13 bostadsrätter, för ändamålet serviceboende, i Brf Panorama i Skärholmen. Serviceboendet består av 13 lägenheter varav 1 används för personal- och gemensamhetsyta. Den totala köpeskillingen uppgår till cirka 30 mnkr och den totala ytan uppgår till cirka 540 kvadratmeter. Fastighetsnämnden kommer att hyra ut boendet till Skärholmens stadsdelsnämnd till en kostnad om cirka 650 tkr per år. I förvärvsprocessen ingår att fastighetsnämnden tecknar förhandsavtal och senare upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen.

### Ärendet

#### Bakgrund

Skärholmens stadsdelsnämnd har i genomförandebeslut godkänt dess förvaltnings förslag om hyra av serviceboende i Brf Panorama. Stadsdelsnämnden i Skärholmen har genom beställning ombett fastighetsnämnden att förvärva serviceboendet. Fastighetsnämnden kommer sedan att hyra ut serviceboendet till Skärholmens stadsdelsnämnd.

Byggherren Åke Sundvall AB planerar att uppföra tre punkthus om 199 bostadsrätter fördelat på två byggetapper i sitt projekt Panorama i Bredäng. Tillträde är beräknat till år 2022 för etapp 1 samt 2024 för etapp 2. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden i mars 2018 och markarbeten påbörjades under våren 2021.

Serviceboendet omfattar 13 lägenheter utspridda på två etapper. 7 lägenheter om 33 kvadratmeter, 5 lägenheter om 44 kvadratmeter och 1 lägenhet i form av en gemensamhetslokal om 86 kvadratmeter.

### **Fastighetsnämndens uppdrag**

Enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) är staden ansvarig för att ordna bostäder åt personer med funktionsvariation. Inom staden finns ett stort behov av flera bostäder med särskild service. Stadsdelsnämnderna 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 det egna stadsdelsområdet undersöker de olika förvaltningarna alltid möjligheterna att inrätta nya grupp- och servicebostäder.

När ett behov identifieras framförs ett krav till exploateringsnämnden som sedan tar hänsyn till detta vid exploatering och planarbete.

Fastighetsnämnden är den organisation inom staden som hanterar bostadsrätter och hyr ut dem till stadsdelsnämnderna till en kostnadstäckande hyra. Fastighetsnämnden kan äga en ekonomisk tillgång och har fått detta uppdrag av kommunfullmäktige.

För den kommande upplåtelsen av servicebostaden ska ett förhandsavtal och senare ett upplåtelseavtal tecknas mellan fastighetsnämnden och bostadsrättsföreningen.

### **Mål och syfte**

Förvärvet av servicebostaden bidrar till att uppnå Skärholmens stadsdelsnämnds behov av servicelägenheter och bidrar till kommunfullmäktiges inriktningsmål om att fastighetsnämnden på uppdrag av stadsdelsnämnderna ska säkerställa att behov av boenden för personer med funktionsvariation och för pedagogiska ändamål tillgodoses i nya bostadsrättsprojekt.

## Tidplan

Enligt den preliminära tidplanen ska inflyttning kunna ske under kvartal 4 år 2022 för etapp 1 samt kvartal 2 år 2024 för etapp 2.

## Organisation

Stadsdelsnämnden är beställare och kravställare och anger vilka funktioner som ska finnas. Fastighetsnämnden ansvarar för finansiering samt förvärv av servicebostaden. Fastighetsnämnden ansvarar även för framtida förvaltning av servicebostaden.

## Ekonomi

Förväntat totalpris för servicebostaden uppgår till cirka 30 mnkr med en årsavgift på cirka 730 kr/kvm. Servicebostadens totala yta uppgår till 537 kvm varav 86 kvm är personal- och gemensamhetsytor. Stadsdelsnämndens hyra uppgår till cirka 650 tkr per år enligt nuvarande beräkningsmetod. Hyran till stadsdelsnämnden, beslutad av kommunfullmäktige, består av tre delar: dels en kapitalkostnad som för närvarande motsvarar 0,5 % av insatsen, dels avgifter till bostadsrättsföreningen och slutligen en administrativ schablonkostnad, för närvarande 198 kronor/kvm och år. Den administrativa schablonen indexregleras med KPI basår oktober 2018.

## Risker

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

## Kontorets analys

Förvärvet av servicebostaden bidrar till att tillgodose efterfrågan av servicelägenheter i Skärholmen och bidrar till kommunfullmäktiges inriktningsmål om att fastighetsnämnden på uppdrag av stadsdelsnämnderna ska säkerställa att behov av boenden för personer med funktionsvariation och för pedagogiska ändamål tillgodoses i nya bostadsrättsprojekt.

## Slut

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2021-11-09
Lena Lien, Avdelningschef	2021-11-09