

**Handläggare**  
Tina Lindberg  
Telefon: 08-50826735

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2024-09-24

## Skrivelse om bostadsrätter i stadens regi

Svar på skrivelse

### Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar kontorets tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

### Sammanfattning

Skriftställare Henrik Virro med flera (samtliga M) efterfrågar svar på frågor angående fastighetsnämndens innehav av bostadsrätter, exempelvis hur de förvärvas, utvärdering av behov och samarbetsstrategier.

Kontoret förvaltar runt 600 bostadsrätter inom Stockholms stad. Större andelen av dessa har förvärvats i samband med nyproduktion av lägenheter och används som LSS-gruppboenden och service-lägenheter.

Ett antal enskilda lägenheter köptes in av staden längre tillbaks i tiden, så som lägenheter för funktionsnedsatta och som så kallade försöks- och träningslägenheter. De sistnämnda avvecklas succesivt och säljs när stadsdelsförvaltningarna eller annan i kommun-koncernen inte längre har behov av dem. Staden har även ett tiotal bostadsrätter som används till förskolor.

Förvärv av bostadsrätter i nyproduktion beslutas av socialförvaltningen eller stadsdelsförvaltningen, köps in av kontoret och hyrs sedan ut till berörd stadsdelsförvaltning. Detta i enlighet med stadens mål om 5 % LSS-boenden i nyproduktion.

## Ärendet

### Bakgrund

Kontoret har mottagit *Skrivelse om bostadsrätter i stadens regi*, skriven av Henrik Virro m.fl. (samtliga M). Skriftställarna lyfter att kontoret förvärvar och förvaltar bostadsrätter inom Stockholm stad och pekar på vikten av att det finns en väl fungerande strategi för förvärv och användning av bostadsrätterna samt att förvaltningen sker på ett effektivt och hållbart sätt. I skrivelsen efterfrågas svar på följande frågor, som besvaras nedan:

1. Vad används de bostadsrätter som fastighetskontoret ansvarar för till?
2. Hur ser den nuvarande fördelningen av förvärvade bostadsrätter ut geografiskt inom staden?
3. Vilka kriterier används för att välja vilka bostadsrätter som ska förvärfas?
4. Hur utvärderas stadens innehav av bostadsrätter på behoven inom olika delar av staden?
5. Hur ser samarbetsstrategin med privata aktörer ut och vilka resultat har den hittills gett?
6. Hur ser samarbetet ut med stadens bolag som tillhandahåller bostäder?
7. Vilka planer finns för att öka transparensen och medborgarnas insyn i fastighetskontorets arbete med bostadsrätter?
8. Vilka andra strategiska planer finns kring hanteringen av bostadsrätter inom fastighetskontoret?

### Kontorets analys

1. *Vad används de bostadsrätter som fastighetskontoret ansvarar för till?*

2022 fick socialförvaltningen i uppdrag att samordna stadens LSS-bestånd. Tidigare låg uppdraget på respektive stadsdelsförvaltning. På uppdrag av socialförvaltningen förvärvar i dag fastighetskontoret bostadsrätter för ändamålet LSS-gruppbostäder och service-lägenheter. Kontoret förvärvar även bostadsrätter för förskoleverksamhet på uppdrag av stadsdelsförvaltningarna. Bostadsrätterna hyrs ut till berörda stadsdelsförvaltningar.

Det finns även ett antal enskilda lägenheter som har köpts in som lägenheter för funktionsnedsatta samt för att används som så kallade försöks- och träningslägenheter. Dessa avvecklas succesivt och säljs när stadsdelsförvaltningarna eller annan inom kommunkoncernen inte längre har behov av dem.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

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

2. *Hur ser den nuvarande fördelningen av förvärvade bostadsrätter ut geografiskt inom staden?*

Idag äger och förvaltar kontoret cirka 600 bostadsrätter. Av dessa är majoriteten LSS-gruppboende och servicelägenheter. Ett tiotal av bostadsrätterna används som förskolor. En förskola eller boende kan bestå av flera sammanbyggda bostadsrätter. Totalt innehar kontoret cirka 400 hyreskontrakt med olika bostadsrättsföreningar, varav 20 kontrakt direkt med privathyresgäster/brukare.

Av förskolorna ligger fem i Norra innerstaden, en på Södermalm, två i stadsdelen Enskede-Årsta-Vantör, tre i Hägersten Älvsjö samt en i Bromma.

Den geografiska fördelningen av LLS-gruppboendena och servicelägenheterna är följande:

- ❖ Bromma 68 st. (11 %)
- ❖ Enskede-Årsta-Vantör 76 st. (12 %)
- ❖ Farsta 39 st. (7 %)
- ❖ Hägersten-Älvsjö 93 st. (16 %)
- ❖ Hässelby 9 st. (2 %)
- ❖ Järva 15 st. (3 %)
- ❖ Kungsholmen 72 st. (12 %)
- ❖ Norra innerstaden 92 st. (16 %)
- ❖ Skarpnäck 19 st. (3 %)
- ❖ Skärholmen 40 st. (7 %)
- ❖ Södermalm 64 st. (11 %)

3. *Vilka kriterier används för att välja vilka bostadsrätter som ska förvärfvas?*

När nya bostäder planeras hör exploateringskontoret av sig till berörd stadsdelsförvaltning/socialförvaltningen om behovet av pedagogiska eller omsorgslägenheter. Socialförvaltningen beslutar och bedömer behovet av bostäder för LSS i de olika geografiska områdena för hela stadens räkning. Stadsdelsförvaltningarna bedömer behovet av förskolor. Om lägenheterna ska uppföras i bostadsrättsform kontaktas fastighetskontoret.

4. *Hur utvärderas stadens innehav av bostadsrätter på behoven inom olika delar av staden?*

Socialförvaltningen utvärderar behoven av LSS-boenden och var de behöver placeras. Stadsdelsförvaltningarna utvärderar behoven av förskolor och var de behöver placeras.

5. *Hur ser samarbetsstrategin med privata aktörer ut och vilka resultat har den hittills gett?*

Kontoret har ingen samarbetsstrategi med privata aktörer i förvärvsprocessen. Exploateringskontoret markanvisar till byggherrarna.

6. *Hur ser samarbetet ut med stadens bolag som tillhandahåller bostäder?*

Vid exploatering av nya bostadsområden bestäms via exploateringsavtal vilka byggnader som ska inhysa gruppboendestäder, service- lägenheter och förskolor. Ibland blir det stadens bolag som tillhandahåller hyresbostäder för dessa ändamål. Om det i huvudsak byggs bostadsrätter anvisas en byggherre att tillhandahålla dessa boenden/förskolor i bostadsrättsform. Kontoret är inte delaktig i denna process utan ges efter beslut i uppdrag att köpa in lägenheterna för att sedan hyra ut till stadsdelsförvaltningarna.

7. *Vilka planer finns för att öka transparensen och medborgarnas insyn i Fastighetskontorets arbete med bostadsrätter*

Kontoret strävar efter att bedriva en transparent kommunikation med medborgarna angående det arbete som ligger inom fastighetsnämndens ansvarsområde och lämnar alltid ut relevant information vid förfrågan.

8. *Vilka andra strategiska planer finns kring hanteringen av bostadsrätter inom Fastighetskontoret?*

Kontoret följer stadens beslut och samverkar med socialförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna för att tillhandahålla LSS-boenden genom stadens mål 5 % i nyproduktion. Bostadsrätter som ska utgöra förskolor används när SISAB inte har möjlighet att bygga förskolebyggnader.

När så är möjligt säljer kontoret enskilda bostadsrätter som socialförvaltningen och stadsdelarna bedömer att det inte längre finns behov av.

Löpande underhållsplanering gällande bostadsrätterna sker på samma vis som kontorets övriga bestånd.

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2024-09-10
Carina Jonsson, Avdelningschef	2024-09-10