

Kommunledningskontoret
Anders Forsberg

Kommunstyrelsen

Redovisning av utredning med förslag på avveckling av modulbostäder inom fastigheterna Danderyd 2:142 och Danderyd 2:143 (Enebybergsvägen)

Ärendet

Socialnämnden konstaterade den 18 november 2025 (§ 105) att ytterligare 42 lägenheter inom kommunens modulbestånd (förvaltningsobjekt 260) inom fastigheterna Danderyd 2:142 och Danderyd 2:143 kan lämnas tillbaka till tekniska nämnden eftersom dessa inte behövs för socialnämndens verksamhet från år 2026 och kommande år. Sammantaget är 90–100 bostäder återlämnande till tekniska nämnden.

Tekniska nämnden beslutade den 4 december 2025 (§ 133) att överlämna förvaltningsobjekt 260 inom fastigheterna Danderyd 2:142 och Danderyd 2:143 till kommunstyrelsen för utredning om framtida planeringsinriktning med åtgärdsförslag.

Bedömningen i ärendet är att modulbostäderna inom Danderyd 2:142 och Danderyd 2:143 bör avvecklas, utifrån både ekonomiska och behovsmässiga förutsättningar. I ärendet konstateras, med erfarenhet från två tidigare modulavvecklingar, att det torde vara möjligt att donera modulbostäderna alternativt att genomföra en försäljning av desamma. Detta förutsätter att åtgärderna även i detta fall kan genomföras med ekonomiskt stöd från EU samt med logistiskt stöd från andra myndigheter, i syfte att minska kommunens belastning och utan att avvecklingen av bostäderna fördröjs.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen uppdrar till tekniska nämnden att genomföra avveckling av kommunens modulbostäder inom fastigheten Danderyd 2:142 och Danderyd 2:143 enligt tjänsteutlåtande, daterat 2026-02-03.
2. Kommunstyrelsen uppdrar till tekniska nämnden att i följande ordning:
 - a. genomföra försäljning av modulerna,
 - b. arrangera att modulerna förs till Ukraina som gåva eller,
 - c. om varken alternativ a eller alternativ b är genomförbara, på annat sätt avveckla modulerna.
3. Kommunstyrelsen beslutar att kapitalkostnader för fastighetsobjektet, återstående bokfört värde samt tillkommande kostnader för avveckling

Datum
2026-04-28**Diarienummer**
KS 2025/0422Kommunledningskontoret
Anders Forsberg

och markåterställning, maximalt uppgående till 22,3 miljoner kronor, ska finansieras av den centrala finansförvaltningen.

Bakgrund

Socialnämndens behov av tillfälliga modulbostäder har successivt minskat sedan 2020. Den 16 januari 2020 (§ 6) tog dåvarande fastighetsnämnden beslut om att ett trettiotal vakanta bostäder inom kommunens modulbestånd skulle hyras ut till ungdomar. Beslutet grundade sig på socialförvaltningens bedömning att upp till 30 lägenheter kunde lämnas tillbaka till fastighetsnämnden på grund av det minskade behovet. Sedan dess har socialnämnden vid flera tillfällen kunnat konstatera att behovet fortsatt att minska.

Socialnämnden konstaterade den 18 november 2025 (§ 105) att det nuvarande bostadsbeståndet är för stort och föreslog att 42 en- till trerumslägenheter återlämnas till tekniska nämnden vilket är samtliga bostäder inom fastighetsobjekt 260, moduler på Enebybergsvägen.

Vidare gjordes bedömningen att följande bostäder kan återlämnas till tekniska nämnden, Stockbyvägen 3B 1002 (trerumslägenhet), Lillkalmarvägen 6A (tvårumslägenhet), Lillkalmarvägen 108A (trerumslägenhet) samt tre lägenheter på Valevägen 12 med lägenhetsnummer 1001, 1002 och 1003 (enrumslägenheter).

Den 18 november (§ 105) beslutade socialnämnden att återlämna totalt 48 bostäder varav 40 enrumslägenheter, 5 tvårumslägenheter samt 3 trerumslägenhet, till tekniska nämnden på grund av minskat behov.

Tekniska nämndens bedömning är att det inte längre finns ett behov av någon moduluppställning inom kommunen. Då uthyrning till ungdomar inte ingår i det kommunala kärnuppdraget och då modulbostäderna har uppförts med tidsbegränsat bygglov bedöms att en avveckling är motiverad.

Den 14 mars 2024 (§ 30) beslutade tekniska nämnden att överlämna ett antal förvaltningsobjekt med förslag till åtgärdsplan till kommunstyrelsen. Bland dessa förvaltningsobjekt ingick kommunens modulbostäder vid Enmans väg inom fastigheten Djursholm 2:448–452.

Den 17 juni 2024 (§ 119) beslutade kommunstyrelsen att fastställa samhällsutvecklingsförvaltningens strategi med åtgärdsförslag för identifierade och överlämnade förvaltningsobjekt enligt tjänsteutlåtande daterat 2024-05-28 med tillhörande bilaga Åtgärdsplan 2024–2028 för överlämnade förvaltningsobjekt.

Kommunfullmäktige beslutade den 14 oktober (§ 138) att fastställa Åtgärdsplan 2024–2028 för överlämnade förvaltningsobjekt. Kommunfullmäktige noterade att punkterna 1–4 gäller tekniska nämndens ansvarsområde medan 5–8 gäller för kommunstyrelsen.

Kommunledningskontoret
Anders Forsberg

Kommunledningskontorets utredning

Tekniska nämnden har, utifrån socialnämndens kontinuerligt uppdaterade behov av färre bostäder, tidigare avvecklat två uppställningar av modulbostäder. Under 2024 avvecklade tekniska nämnden modulbostäderna på Rinkebyvägen inom fastigheten Gymnasiet 1, och under 2025 avvecklades modulbostäderna vid Enmans väg inom fastigheterna Djursholm 2:448–452.

I nuläget återstår endast en uppställning av modulbostäder, nämligen bostäderna vid Enebybergsvägen inom fastigheterna Danderyd 2:142 och Danderyd 2:143. Socialnämnden har konstaterat att det för närvarande inte finns något fortsatt behov av lägenheter i modulbeståndet.

Enligt socialnämndens beslut den 18 november 2025 (§ 105) konstateras att det nuvarande bostadsbeståndet är för stort och nämnden föreslår att 42 entill trerumslägenheter återlämnas till tekniska nämnden. Detta avser samtliga bostäder inom fastighetsobjekt 260, modulerna på Enebybergsvägen.

Dialog mellan berörda förvaltningar

Dialog angående alternativa användningsområden för modulbostäderna inom fastigheterna Danderyd 2:142 och Danderyd 2:143 har skett tillsammans med socialförvaltningen, bildningsförvaltningen och kommunledningskontoret inom kommunens styrgrupp för lokalfrågor.

Socialförvaltningen har inget akut behov av små lägenheter med ett rum och kök, varken för sociala ändamål eller för nyanlända. Ett framtida behov av större lägenheter för nyanlända familjer föreslås kunna lösas på andra mer kostnadseffektiva sätt, exempelvis genom köp av bostadsrättslägenheter på andrahandsmarknaden med passande storlek och planlösning. Tekniska nämnden har i sitt beslut (§ 133) konstaterat att: *"Moduluppställningar med tidsbegränsade bygglov utgör inga långsiktiga förvaltningsobjekt. Modulbostäderna utgör därför ingen permanent del i kommunens fastighetsbestånd"*.

Sammantaget kan det konstateras att inget behov av aktuell moduluppställning föreligger. Föreslagen inriktning enligt denna utredning är ett resultat av den dialog som förts mellan förvaltningarna.

Kommunledningskontoret
Anders Forsberg

**Beskrivning av kommunens modulbostäder
inom fastigheterna Danderyd 2:142 och Danderyd 2:143**



Modulbostäderna inom fastigheterna Danderyd 2:142 och Danderyd 2:143 utgörs av fyra större huskroppar med sammanlagt 46 lägenheter varav samtliga lägenheter är vakanta per april 2026. Kommunen står som ägare av både mark och moduler inom berörd fastighet.

Modulbostäderna är uppställda med tillfälligt bygglov. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 juni 2022 (§ 94) att bevilja en förlängning av bygglovet till och med den 31 maj 2027.

Hyresförhållanden

Bostäderna har använts för tre målgrupper; nyanlända som placeras enligt socialförvaltningens bedömning, personer från Ukraina enligt massflyktsdirektivet samt ungdomar som har sökt bostad via Stockholms bostadsförmedling.

Ekonomiska förutsättningar

Hyressättningen har skett enligt bruksvärdesprincipen, vilket innebär att hyrorna fastställts genom förhandlingar med Hyresgästföreningen. Tekniska nämndens bedömning är att full kostnadstäckning inte kan uppnås, även i ett scenario där samtliga lägenheter är uthyrda. Det ekonomiska utfallet år 2025, för det aktuella fastighetsobjektet, uppgick till ett negativt resultat om 4,9 miljoner kronor för tekniska nämnden.

Kommunledningskontoret
Anders Forsberg

Fastighetens restvärde uppgick vid årsskiftet 2025/26 till cirka 10,6 miljoner kronor, med en årlig avskrivning (kapitalkostnader) om cirka 5,7 miljoner kronor.

Bedömda kostnader (Mnkr)	Alternativ försäljning	Alternativ donation	Alternativ rivning
Demontage vid donation	X	2,0	X
Rivning	X	X	5,0
Markåterställning	1,0	1,0	1,0
Kapitalkostnader	5,7	5,7	5,7
Restvärde	10,6	10,6	10,6
Totalt	17,3	19,3	22,3

I tabellen ovan summeras kostnaderna för år 2026 för respektive åtgärdsförslag

Ekonomiska effekter vid potentiell uthyrning

Beräkning av hyresintäkter har satts i förhandling med hyresgästföreningen vid etablering av modulbostäderna. Fastighetsverksamhetens kostnadskalkyl ligger till grund för hyressättningen.

Ekonomisk analys inkl. kapitalkostnader

(Tkr)	50% uthyrt	75% uthyrt	100% uthyrt
Intäkter	1722	2583	3444
Varav driftkostnad	1100	1300	1500
Varav kap kostnad	5700	5700	5700
Totala kostnader	6800	7000	7200
Netto	-5078	-4417	-3756

Ovanstående tabell innefattar bedömda intäkter, driftkostnader samt kapitalkostnader i tre huvudscenarion om 50, 75 samt 100 procents beläggning.

Kommunledningskontoret
Anders Forsberg

Ekonomisk analys exkl. kapitalkostnader

	50% uthyrt	75% uthyrt	100% uthyrt
Intäkter	1722	2583	3444
Kostnader	1100	1300	1500
Netto	622	1283	1944

Ovanstående tabell innefattar bedömda intäkter samt driftkostnader i tre huvudscenarion om 50, 75 samt 100 procents beläggning.

Ett realistiskt antagande är en uthyrning om maximalt cirka 50% av tillgängliga lägenheter vilket sett till driftkostnaderna skulle innebära ett samlat överskott om ca 622 tkr.

Kommunledningskontorets bedömning

Kontorets rekommendation är att modulbostäderna inom Danderyd 2:142 och Danderyd 2:143 avvecklas. I första hand bör det ske genom avyttring och i andra hand en donation. I tredje hand rekommenderas avveckling genom att modulbostäderna rivs. Marken återställs sedan oavsett alternativ.

Sammanfattningsvis ligger följande skäl till grund för den rekommenderade inriktningen:

- *Ekonomi*

Den samlade bedömningen är att obalansen mellan intäkter och kostnader inte kan vändas till ett positivt resultat avseende det aktuella förvaltningsobjektet. Inte ens om alla lägenheter är uthyrda. Huvudskälen till detta är den relativt korta avskrivningstiden (konsekvens av att modulerna står uppställda under en begränsad tid) samt begränsningar avseende hyressättningen.

- *Avsaknad av kommunala verksamhetsbehov*

Inget kort- eller långsiktigt behov av bostäderna föreligger hos kommunens verksamheter, primärt då socialförvaltningen har behov av större bostäder. Samhällsutvecklingsförvaltningen rekommenderar inte att bostäderna byggs om till större boendeenheter då detta inte anses vara ekonomiskt försvarbart eller uppfylla krav på ändamålsenlighet.

- *Begränsade användningsmöjligheter*

Moduluppställningar med tidsbegränsade bygglov utgör inga långsiktiga förvaltningsobjekt och därmed inte heller en permanent kapacitet avseende kommunens fastighetsbestånd. Omdisponering av ytor eller förändrad planlösning för annat nyttjande har visat sig vara ofördelaktigt utifrån ekonomisk, ändamålmässig och teknisk synvinkel.

Genomförandeplan

Kommunledningskontoret
Anders Forsberg

En avveckling av beståndet bedöms kunna genomföras inom en sexmånadersperiod från det att kommunstyrelsen fattar beslut om avveckling.

Befintliga hyresgäster som anvisats av socialförvaltningen har erbjudits likvärdiga boenden i kommunens övriga lägenhetsbestånd.

Finansiering

Kommunen har tidigare skänkt bostadsmoduler till Ukraina vid två tillfällen. *Enmans väg* och kostade cirka 7 miljoner kronor samt *Rinkebyvägen* och kostade cirka 15 miljoner kronor. Båda gångerna betalades det via den centrala finansförvaltningen. Den centrala finansförvaltningen har dock ingen budget för den typen av insatser.

Sedan 2026 finns en ekonomisk reserv på 15 miljoner kronor i kommunens budget. Reserven är till för att hantera oväntade ökade kostnader, volymförändringar, pensioner, nämndspecifika utgifter eller minskade skatteintäkter. Den är inte avsedd att användas för att specifikt finansiera avveckling av förvaltningsobjekt såsom bostadsmoduler. Förutom att syftet med en ekonomisk reserv är att hantera icke planerbara kostnader uppgår kostnaden för att avveckla modulerna vid Enebybergsvägen till 15 miljoner kronor vilket överstiger reservens storlek.

Om kommunen ändå väljer att finansiera avvecklingen med den ekonomiska reserven blir följden att kommunstyrelsen kommer att uppvisa ett underskott med maximalt cirka 7,3 miljoner kronor och hela reserven är därmed förbrukad. Om kostnaderna i stället läggs på tekniska nämndens budget kommer tekniska nämnden att uppvisa ett maximalt underskott för modulavvecklingen, uppgående till 22,3 miljoner kronor.

Det är inte lämpligt att en nämnd ska behöva genomföra besparingsåtgärder för att täcka kostnaderna för avveckling av förvaltningsobjekt som uppvisar stora ekonomiska driftunderskott.

Kommunen har arbetat aktivt för att avyttra fastigheten Åsgård 4 (Vasaborg). Därutöver har kommunfullmäktige sedan tidigare beslutat att fastigheterna Djursholm 2:448–452 ska avyttras löpande under åren 2025–2026. Bedömningen är också att vissa bostadsrätter som det inte finns ett långsiktigt kommunalt behov av att äga kommer att kunna avyttras under året vilket kommer att generera försäljningsintäkter.

Kommunledningskontorets bedömning är att det är god ekonomisk hushållning att den centrala finansförvaltningen står för kostnaderna kopplade till modulbostäderna, såväl kapitalkostnaderna som avvecklingskostnaderna samt restvärdeshantering. Det beror främst på att kommunen förväntas avyttra förvaltningsobjekt under 2026 som kommer att finansiellt bokföras på den centrala finansförvaltningen. Dessa försäljningar kommer således möta kostnaderna för avvecklingen av bostadsmodulerna och förväntan är att intäkterna blir högre än kostnaderna. Sammantaget leder

Kommunledningskontoret
Anders Forsberg

det till ett oförändrat budgeterat årets resultat samtidigt som det leder till lägre driftskostnader för kommunen på lång sikt.

Konsekvenser för barn och unga

Bedömningen har gjorts med beaktande av barnets bästa enligt artikel 3 i barnkonventionen. En avveckling av modulbostäderna innebär att antalet bostäder som kan hyras ut till ungdomar minskar. Mot bakgrund av att antalet lägenheter i förvaltningsobjektet utgör en mycket liten del av det totala bostadsutbudet i kommunen bedöms påverkan på barn och unga som begränsad. Samtidigt kvarstår möjligheten till bostadsanvisning inom kommunens övriga bostadsbestånd, vilket innebär att barn och unga även fortsättningsvis kan tillförsäkras skäliga boendeförhållanden i enlighet med artikel 27 om rätten till en skälig levnadsstandard.

Ekonomiska konsekvenser

Beslutet att avveckla modulbostäderna inom fastigheterna Danderyd 2:142 och Danderyd 2:143 får delvis olika konsekvenser beroende på om försäljning, donation eller rivning av modulerna genomförs.

Konsekvenserna nedan särskiljs därför som "*alternativ rivning*", "*alternativ försäljning*" och "*alternativ donation*".

Alternativ rivning

Kontoret bedömer att kostnader för rivning kommer att innebära en kostnad för kommunen uppgående till 22,3 miljoner kronor.

Alternativ försäljning

Kontoret bedömer att kostnader för en försäljning kommer att innebära en kostnad för kommunen uppgående till 17,3 miljoner kronor.

Alternativ donation

Kontoret bedömer att kostnader för en donation kommer att innebära en kostnad för kommunen uppgående till 19,3 miljoner kronor.

Carina Lundberg Uudelepp
Kommundirektör

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Redovisning av utredning med förslag på avveckling av modulbostäder inom fastigheterna Danderyd 2:142 och Danderyd 2:143 (Enebybergsvägen)

Datum

2026-04-28

Diarienummer

KS 2025/0422

Kommunledningskontoret
Anders Forsberg

2. Tekniska nämndens beslut, 2025-12-04 § 133
3. Socialnämndens beslut, 2025-11-18 § 105
4. Kommunfullmäktiges beslut, 2024-10-14 § 138
5. Reservation (C), KF 2024-10-14 § 138
6. Kommunstyrelsens beslut, 2024-06-17 § 119
7. Tekniska nämndens beslut, 2024-03-14 § 30
8. Reservation (C), TN 2024-03-14 § 30
9. Fastighetsnämndens beslut, 2020-01-16 § 6

Expedieras
Tekniska nämnden
Socialnämnden