



**Handläggare**  
Jonas Mångs  
Utvecklingsavdelningen  
08-508 269 85  
jonas.mangs@stockholm.se

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2016-12-13

## **Försäljning av fastigheten Kvarnberget 6 i Rinkeby. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att slutföra försäljningen av fastigheten Kvarnberget 6 i Rinkeby för en köpeskilling om 32 mnkr till Familjebostäder, i enlighet med bifogat köpekontrakt.

Åsa Öttenius  
Förvaltningschef

Pontus Werlinder  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Fastighetskontoret äger och förvaltar idag fastigheten Kvarnberget 6 i Rinkeby (Rinkeby Folkets Hus). Fastigheten omfattar 893 kvm och byggnaden cirka 2 949 kvm uthyrningsbar yta. I och med kulturförvaltningens flytt till Rinkeby uppstår möjligheten att samutnyttja möteslokaler samt att samordna stadens lokalbehov under samma tak, något som medför att publika ytor kan säkerställas till gagn för medborgarna. Fastighetskontorets ambition är att fastigheten ska utvecklas samordnat med övriga Rinkebys utveckling, därav framstår en försäljning till Familjebostäder som det bästa alternativet för såväl fastigheten som området i stort.

**Fastighetskontoret**  
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 270 70  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se/fastighetskontoret

## Utlåtande

### Bakgrund

Enligt kommunfullmäktige ska kontoret förvalta och utveckla fastigheter som staden långsiktigt ska inneha. Staden ska vidare ha en aktiv fastighetsförvaltning och en öppen inställning till fastighetsförsäljningar. Den aktiva förvaltningen innebär bland annat försäljning av fastigheter för att uppnå syftet om en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning.

Fastighetskontoret äger och förvaltar idag fastigheten Kvarnberget 6 i Rinkeby (Rinkeby Folkets Hus). Fastigheten omfattar 893 kvm och byggnaden cirka 2 949 kvm uthyrningsbar yta. Hyresgästerna utgörs av den ideella föreningen Rinkeby Folkets Hus, stadsdelsnämnden Rinkeby-Kista samt kulturnämnden. Den största samlingsalen, Rinkebysalen, rymmer 250 personer. Den ligger på nedre botten och kan användas till konferenser, utställningar, fester, dans, bio med mera.

I och med kulturförvaltningens flytt till Rinkeby uppstår möjligheten att samutnyttja möteslokaler samt att samordna stadens lokalbehov under samma tak. Detta medför att publika ytor kan säkerställas till gagn för medborgarna. Utvecklingsarbete pågår i Rinkeby i form av bland annat Rinkebystråket som är en helt ny handelsgata med uteserveringar, restauranger, kaféer och butiker. Stadsförnyelse pågår således i Rinkeby där Folkets Hus börjar eller avslutar Rinkebystråket.

### Mål och syfte

Syftet med att avyttra Kvarnberget 6 (Rinkeby Folkets Hus) är att samutnyttja möteslokaler samt att samordna stadens lokalbehov under samma tak. Detta medför att publika ytor kan säkerställas till gagn för medborgarna. Fastighetskontorets ambition är att fastigheten ska utvecklas samordnat med övriga Rinkebys utveckling, därav framstår en försäljning till Familjebostäder som det bästa alternativet för såväl fastigheten som området i stort.

### Åtgärder

Inför försäljningen har kontoret låtit genomföra följande åtgärder:

1. Genomgång av servitut och övriga rättigheter och belastningar
2. Teknisk statusbesiktning
3. Extern värdering

Fastighetskontoret har låtit beställa en extern oberoende värdering som har genomförts innan försäljningen. Försäljningssumman utgör

en rimlig avvägning mellan fastighetens avkastningsvärde (som den står och går) kontra de omfattande utvecklingsplaner som Familjebostäder har för byggnaden på fastigheten, vilka inte kan räknas hem på strikt företagsekonomisk grund.

### Tidplan

Försäljningsprocessen förväntas vara avslutad under första kvartalet 2017.

### Organisation

Fastighetskontoret utvecklingsavdelning ansvarar för försäljningen av Kvarnberget 6 enligt kontorets transaktionsprocess.

### Ekonomi

Kvarnberget 6 har ett bokfört värde om för närvarande knappt 15 mnkr. Byggnaden på fastigheten som kontoret förvaltar har ett underhålls- och investeringsbehov.

Fastigheten hade ett driftnetto om drygt 2,2 mnkr avseende senaste helåret 2015 och ett resultat om knappt 1,2 mnkr för samma period, varför en försäljning kommer att påverka fastighetsnämndens resultat årligen med ungefär motsvarande belopp. En försäljning kommer således innebära att fastighetsnämndens avkastningskrav behöver sänkas.

### Risker

En minimering av de risker som kan uppstå i fastighetsaffären uppnås via den genomlysning kontoret genomfört. Denna har skett i form av upprättande av teknisk besiktning, värdering, genomgång av servitut och övriga rättigheter samt belastningar.

### Kontorets analys

Kontoret anser att en mer ändamålsenlig förvaltning och ett bättre nyttjande av stadens resurser kan uppnås genom en försäljning av Kvarnberget 6.

### Slut