



KONTAKT

Caroline Dahlbom
Projektledare utveckling
08-737 22 64
caroline.dahlbom@familjebostader.com

Förvärv av fastigheten Kvarnberget 6 i Rinkeby. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

Styrelsen och företagsledningen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. AB Familjebostäder ska inleda diskussioner med Fastighetskontoret om att förvärva fastigheten Kvarnberget 6 (Rinkeby Folkets Hus) i Rinkeby.

Anette Sand
VD

Lars Björk
Avdelningschef

Sammanfattning

Kvarnberget 6 i Rinkeby (Rinkeby Folkets Hus) ägs och förvaltas idag av Fastighetskontoret. Fastigheten omfattar 893 kvm. Byggnaden omfattar cirka 2 949 kvm uthyrningsbar yta.

Fastighetsnämnden har fattat ett inriktningsbeslut som anger att en försäljningsprocess ska påbörjas. (Dnr 4.4.1-392/2015)

Fastighetskontoret avser sälja fastigheten för att den på ett bättre sätt ska kunna utvecklas samordnat med övriga Rinkebys utveckling. Detta medför att publika ytor kan säkerställas till gagn för medborgarna. Vidare anses en försäljning av fastigheten uppnå syftet om en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning.

Utifrån AB Familjebostäders perspektiv kan ett förvärv av Kvarnberget 6, ses som en strategiskt viktig affär utifrån pågående stadsutveckling i Rinkeby, där fastigheten är en knutpunkt som binder samman Rinkebystråket och Rinkeby Centrum.

Bakgrund

Enligt kommunfullmäktiges inriktningsmål och direktiv ska bolagens medverkan i stadens ytterstadssatsningar fortgå och förstärkas. Vi ser ett förvärv av Kvarnberget 6 (Rinkeby Folkets Hus), som en förstärkning av pågående satsningar i Rinkeby och tror att en investering av fastigheten kan generera en fortsatt positiv stads- och centrumutveckling som en del i pågående utveckling av Rinkebystråket.

Fastighetskontoret äger och förvaltar idag fastigheten Kvarnberget 6 i Rinkeby (Rinkeby Folkets Hus). Fastigheten omfattar 893 kvm. Byggnaden omfattar cirka 2 949 kvm uthyrningsbar yta. Byggnaden har ett stort underhålls- och investeringsbehov. Hyresgästerna utgörs av den ideella föreningen Rinkeby Folkets Hus, stadsdelsnämnden Rinkeby-Kista samt kulturnämnden. Den största samlingssalen, Rinkebysalen, rymmer 250 personer.

Fastighetsnämnden har fattat ett inriktningsbeslut som anger att en försäljningsprocess ska påbörjas, med syfte att en effektivare och mer ändamålsenlig förvaltning av fastigheten ska möjliggöras.

Ärendet

AB Familjebostäder ska inleda diskussioner med Fastighetskontoret om att förvärva fastigheten Kvarnberget 6 (Rinkeby Folkets Hus) i Rinkeby.

GEOGRAFISKT OMRÅDE

Rinkeby är en del av miljonprogrammet och uppfördes 1961 – 1971. I Rinkeby bor drygt 16 000 invånare, varav nästan alla i hyresrätt. Familjebostäder är den största hyresvärden i Rinkeby, bolaget äger och förvaltar 1 250 lägenheter på bägge sidor av Rinkebystråket och således i anslutning till fastighet Kvarnberget 6. Uppskattningsvis bor var fjärde Rinkebybo i våra fastigheter. Detta medför ett stort ansvar, men också möjligheter för oss att vidareutveckla och förstärka Rinkeby och vår roll som fastighetsägare.

I stadsdelen finns många aktiva föreningar. Behovet av möteslokaler är stort.

TIDPLAN

Inriktningsbeslut innan sommaren och genomförande första styrelsen efter sommaren. (*Önskemål om mer specificerat*). Diskussioner med Fastighetskontoret har inletts med ambition om överenskommelse för årsskiftet.

MÅLSÄTTNING

Kommunalfullmäktiges uppdrag är att vi som bostadsbolag ska uppnå målet om ett Stockholm som håller samman där vi bland annat ska stärka ytterstadsområden där bolagen är närvarande genom utveckling av centrum, upprustningar, socialt ansvarstagande och bättre utnyttjande av befintliga lokaler.

Målsättningen av förvärvet är att uppfylla Kommunfullmäktige uppdrag samt att öka attraktiviteten i Rinkeby. Detta ger på lång sikt sänkta direktavkastningskrav vilket ökar värdet på Familjebostäders fastigheter i området.

RISKER

En minimering av de risker som kan uppstå i fastighetsaffären uppnås via den genomlysning fastighetskontoret genomför av fastigheten. Den sker i form av upprättande av teknisk besiktning, värdering, genomgång av servitut och övriga rättigheter samt belastningar. Fastigheten är idag fullt uthyrd, så kortsiktigt finns ingen risk för vakanser. Även på längre sikt bör risken ses som minimal, då behovet av möteslokaler i stadsdelen är stor.

EKONOMI

Köpeskillingen bör vara av den storlek att det finns möjlighet att investera i en upprustning av fastigheten generellt. Nyinvesteringen bör kunna räknas hem.

Avdelningens/Enhetens analys och bedömning

AB Familjebostäder är den största hyresvärden i Rinkeby. Detta medför ett stort ansvar men skapar också möjligheter för oss att vidareutveckla och förstärka Rinkeby såväl som vår roll som fastighetsägare. Utifrån ovan nämnt perspektiv kan ett förvärv av Kvarnberget 6, ses som en strategisk viktig fastighet utifrån pågående stadsutveckling i Rinkeby, Rinkebystråket i synnerhet.

Vi ser fastigheten som en naturligt sammankopplande länk mellan Rinkeby Centrum och Rinkebystråket. Platsen utanför byggnaden är en av de mest otrygga platserna i Rinkeby, detta kan visas, dels via statistik, dels via trygghetsmätningar. Ett förvärv är således även en möjlighet att angripa denna problematik och konkret kunna göra åtgärder i syfte att stärka attraktiviteten och den upplevda tryggheten för boende, arbetande och besökare.