



KONTAKT

Lars Björk
Fastighetschef
070-737 20 71
lars.bjork@familjebostader.com

Förvärv av fastigheten Kvarnberget 6 i Rinkeby. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

Styrelsen och företagsledningen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Styrelsen beslutar att köpa fastigheten Kvarnberget 6 i Rinkeby. För en köpeskilling om 32 000 000 kr
2. Vd Anette Sand får i uppdrag att genomföra affären med Fastighetskontoret.

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)
Fastighetsnämnden kommer att ta upp ett genomförandebeslut på sammanträdet december 2016.

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 det även 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 samlingsalen, 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. Fastighetsnämnden kommer att ta upp ett genomförandebeslut på sammanträdet i december 2016.

AB Familjebostäders styrelse har fattat ett inriktningsbeslut om förvärv av fastigheten med samma syfte.

Ärendet

AB Familjebostäder har fört 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 fastigheten Kvarnberget 6. Uppskattningsvis bor var fjärde Rinkebybo i bolagets 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

Beslut i AB Familjebostäders styrelse och i Fastighetsnämnden under december månad 2016. Planerat tillträde 1 februari 2017.

MÅLSÄTTNING

Kommunfullmäktiges 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 med förvärvet är att uppfylla Kommunfullmäktiges uppdrag samt att öka Rinkebys attraktivitet. 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 liten, då behovet av möteslokaler i stadsdelen är stor. Dock bör man beakta de problemställningar som eventuellt kan uppstå kring kommande investeringar i förhållande till möjliga hyresuttag.

EKONOMI

Fastigheten ger ett positivt driftnetto och köpeskillingen på 32 000 000 kr ger ett utrymme för investering och fastighetsutveckling.

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 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.