



KONTAKT

Lars Björk  
Fastighetschef

## Ärende till FL

### Förslag till beslut

Företagsledningen beslutar följande:

Inriktningsbeslut om att medfinansiera projektet Rinkeby Folkets hus med **3 147 000 kr** (Total projektkostnad **13 825 000 kr**) med nedanstående villkor:

1. Investeringsbidrag från Boverket beviljas med **6 912 500 kr**.
2. Kulturnämnden beslutar enligt Kulturförvaltningens förslag om medfinansiering.
3. Föreningen går in med en egen insats om **2 765 000 kr**.

### Sammanfattning

Föreningen Rinkebys Folketshus har ansökt om investeringsbidrag från Boverket. Investeringsbidraget ges till nybyggnad, ombyggnad och inköp av allmän samlingslokal, samt till standardhöjande reparationer, tillgänglighetsskapande åtgärder och energiåtgärder. Föreningen är en av dem lokalförvaltande organisationer i Stockholms stad som har ansökt om detta bidrag och anmält behov av medfinansiering till Familjebostäder samt kulturnämnden. För bifall krävs en kommunal medfinansiering om minst 30 procent vilket motsvarar **4 147 000 kr**.

Kulturförvaltningen är positiv och har föreslagit till kulturnämnden att beviljar anslag med **1 000 000 kr** under förutsättningen att Familjebostäder finansierar resterande med **3 147 000 kr** så att kravet på kommunal medfinansiering uppfylls.

Boverket godkänner enbart medfinansiering från kommunala nämnder varför kulturnämnden villkorar sitt finansieringsbeslut med en överenskommelse med Familjebostäder. Företagsledningen föreslås besluta om ett sådant inriktningsbeslut.

## Bakgrund

Kulturförvaltningen har lämnat förslag till beslut hos kulturnämnden om att kommunal medfinansiering för Rinkeby Folkets Hus lämnas enligt ansökan till Boverket. Sammantagen kommunal medfinansiering för Rinkeby Folkets Hus omfattar även villkorat medel från Familjebostäder med **3 147 000 kr**.

Kulturförvaltningen föreslår att beslut om fördelning av medel fattas enligt nedanstående beräkning under förutsättning att verksamheternas ansökningar hos Boverket beviljas samt att övriga villkor är uppfyllda.

Ärendet har därför beretts till företagsledningen hos Familjebostäder för inriktningsbeslut om att medfinansiera projektet med **3 147 000 kr** enligt nedan:

| Finansiering               | %          | Belopp            |
|----------------------------|------------|-------------------|
| Kulturnämnden              | 30         | 1 000 000         |
| Familjebostäder            |            | 3 147 500         |
| Boverket                   | 50         | 6 912 500         |
| Rinkeby Folketshusförening | 20         | 2 765 000         |
| <b>Totalkostnad</b>        | <b>100</b> | <b>13 825 000</b> |

## 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.

Fastigheten är 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. En investering 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. En investering i fastigheten som är en del av en fortsatt positiv stads- och centrumutveckling ökar Rinkebys attraktivitet. Detta ger på lång sikt sänkta direktavkastningskrav vilket ökar värdet på bolagets fastigheter i området.

Fastigheten har dock ett stort underhålls- och investeringsbehov. Det finns därför stora förväntningar hos den nya styrelsen i Folkets hus på oss som ny

fastighetsägare om en rad olika åtgärder som inte är affärsmässigt motiverade. Utifrån det stora underhålls- och investeringsbehov behöver varje projekts omfattning i åtgärd, tid och ekonomi tydligt utredas och framgå för båda parter för att minera risken för missförstånd. Dessa behöver tydligt fördelas mellan hyresgäst Anpassning och underhållskostnader.

Det behöver därför förtydligas att bolaget baseras sitt beslut på kalkylen i ansökan till Boverket med en totalprojektkostnad om **13 825 000 kr**.

## **Bilagor**

- Preliminär projektplan Kv. Kvarnberget 6 Rinkeby (Rinkeby Folkets Hus) Etapp 1