

Handläggare
Yasin Mermer
Telefon: 08-50821839**Till**
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsnämnd 2025-12-18

Fritidsbank i Fruängen – lokal för verksamheten

Inriktnings- och genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag till inhyrning av lokal för etablering av Fritidsbank på Ellen Keys gata 48 till en hyreskostnad år 1 om 1,5 miljoner kronor.
2. Nämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av inhyrning av lokal för Fritidsbank på Ellen Keys gata 48 till en hyreskostnad år 1 om 1,5 miljoner kronor.
3. Förvaltningen får i uppdrag att teckna hyresavtal om fem år med hyresvärd Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB (organisationsnummer 716421–5241) under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner införhyrningens årshyra.

Sammanfattning

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd har beslutat att etablera en fritidsbank inom stadsdelsområdet. Verksamheten behöver en lokal för utlåning av fritids- och idrottsutrustning.

Fritidsbanken kan beskrivas som en biblioteksverksamhet där begagnad sport- och fritidsutrustning, i stället för böcker, tillhandahålls för kostnadsfri utlåning. Exempel på sådan utrustning är skidor, hjälmar, skridskor, inlines, flytvästar, fotbollsskor, innebandyklubbor samt annan fritids- och idrottsutrustning.

Stadsdelsförvaltningen har genomfört en lokalundersökning för att identifiera en ändamålsenlig och kostnadseffektiv lokal för verksamheten, i första hand inom stadens egna bestånd. Resultatet av undersökningen visade att det inte fanns någon lämplig lokal som uppfyllde ställda krav inom stadens egna bestånd. Lokalen på Ellen Keys gata 48 i Fruängen Centrum, i fastigheten Servitrisen 1 har identifierats som det mest ändamålsenliga

alternativet då lokalen uppfyller samtliga krav avseende funktionalitet, effektivitet och tillgänglighet. Årshyran uppgår till cirka 1,5 miljoner kronor, motsvarande en kvadratmeterhyra om cirka 3 500 kronor per år. Efter jämförelser med andra möjliga lokaler bedöms denna fastighet bäst kunna stödja verksamhetens syfte och drift. Därför föreslår förvaltningen att ett hyresavtal om 5 år tecknas med fastighetsägaren Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB för fastigheten Servitrisen 1 på Ellen Keys gata 48 i Fruängen.

Bakgrund

Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning har fått i uppdrag av stadsdelsnämnden att etablera en Fritidsbank i stadsdelsområdet. Ett avtal med Fritidsbanken tecknades i april 2025.

Konceptet Fritidsbank bygger på tre grundläggande principer: utrustningen är tillgänglig för alla, utlåningen är kostnadsfri och den utrustning som lånas ut är återanvänd. Utrustningen som tillhandahålls består av donerade och återbrukade artiklar, vilka har tagits till vara i syfte att främja ett hållbart resursutnyttjande. Exempel på sådan utrustning är skidor, hjälmar, skridskor, inlines, flytvästar, fotbollsskor, innebandyklubbor samt annan fritids- och idrottsutrustning.

Ärendet

För att möjliggöra etableringen av en fritidsbank inom Hägersten-Älvsjö stadsdelsområde behöver stadsdelsförvaltningen tillgång till ändamålsenliga lokaler som kan stödja verksamhetens syfte och funktion. För att verksamheten ska kunna bedrivas på ett ändamålsenligt sätt krävs tillgång till en lokal som är strategiskt placerad och har goda förutsättningar för utlämning av artiklar, personalutrymmen och verkstadsfunktioner.

Stadsdelsförvaltningen har genomfört en lokalundersökning för att hitta en passande lokal som är ändamålsenlig och kostnadseffektiv, i första hand inom stadens egna bestånd. De lokaler som identifierades inom stadens egna bestånd bedömdes antingen vara för små, otillgängliga för allmänheten eller kräva omfattande anpassningar som inte stod i proportion till verksamhetens omfattning. Målet med processen har varit att identifiera en lösning som är hållbar, effektiv och funktionell.

Vid ett övertagande av en ny lokal för verksamheten behöver stadsdelsförvaltningen säkerställa att lokalerna omfattar utrymmen för såväl verkstad för mindre renoveringar och öppna ytor för hantering av artiklar. Därtill krävs lokaler som inrymmer

kontorsplatser, mötesrum, matsal samt omklädningsrum med duschmöjligheter.

I lokalen planeras även plats för att emot Stockholmsjobbare, OSA-anställningar samt bedriva en daglig verksamhet. En preliminär uppskattning visar att cirka 400 kvadratmeter behövs för att bedriva en funktionell verksamhet.

Efter en jämförelse av kostnader, funktionalitet och tillgänglighet har lokalen på Ellen Keys gata 48 i fastigheteten Servitrisen 1 i Fruängen bedömts vara den mest effektiva och ändamålsenliga lokalen för verksamheten. Den aktuella fastigheten är i en del av en friliggande byggnad där den totala ytan för stadsdelsförvaltningen uppgår till 411 kvadratmeter, varav cirka 21 kvadratmeter nyttjas som kontorsutrymmen och cirka 26 kvadratmeter disponeras som verkstad.



Ellen Keys gata 48 i Fruängen Centrum

Lokalen är belägen i ett butiksläge i Fruängen centrum, vilket bedöms vara avgörande för fritidsbankens tillgänglighet och synlighet. Ett centralt läge underlättar för allmänheten att låna och lämna utrustning, särskilt för barnfamiljer och unga, samt bidrar till ett naturligt flöde av besökare. Den centrala placeringen stärker därmed verksamhetens räckvidd och bidrar till att fritidsbankens syfte, att främja jämlik tillgång till fritidsaktiviteter kan uppnås. Trots något högre hyresnivå jämfört med lokaler utanför centrum bedöms läget i centrum vara ekonomiskt försvarbart då det möjliggör en hög nyttjandegrad av utrustningen, minskar behovet av extern marknadsföring och skapar ett effektivt resursutnyttjande över tid.

För att fastigheten ska kunna uppfylla verksamhetens specifika behov krävs vissa anpassningar. En genomgång av lokalens

utformning har genomförts i samverkan med fastighetsägaren, och nödvändiga åtgärder har vidtagits för att uppfylla verksamhetens krav på funktionalitet och effektivitet. Dessa anpassningar utförs för att optimera lokalens användning, uppfylla verksamhetens behov och säkerställa en ändamålsenlig arbetsmiljö.

Risker

En potentiell risk utgörs av att projektet kan försenas till följd av de lokalanpassningar som behöver genomföras. För att minimera denna risk kommer projektets genomförande att planeras noggrant och följas upp kontinuerligt av stadsdelsförvaltningen.

Ekonomi

Den årliga hyreskostnaden för lokalen på Ellen Keys gata 48 uppgår till cirka 1,5 miljoner kronor per år, vilket resulterar i kvadratmeterhyra på cirka 3 500 kronor per år och en total hyreskostnad på cirka 7,5 miljoner kronor under den avtalade femårsperioden.

Driftkostnader uppgår till cirka 320 000 kr och en årlig fastighetsskatt om cirka 60 000 kr tillkommer.

De hyresgäst Anpassningar som planeras finansieras inom ramen för den avtalade hyran och inga ytterligare investeringskostnader tillkommer. Stadsdelsförvaltningen bedömer att den föreslagna hyresmodellen är ekonomiskt fördelaktig och långsiktigt hållbar inom ramen för verksamhetens budget, samtidigt som den möjliggör en effektiv etablering och drift av verksamheten.

Tidplan

Tillträde till lokalen är planerat till den 1 mars 2026, med målsättningen att verksamheten ska vara i full drift från och med den 1 april 2026. Under perioden mellan tillträde och start av drift kommer lokalen att förberedas och möbleras för att säkerställa ändamålsenlig arbetsmiljö för de anställda. Parallellt med detta kommer nödvändig utrustning och maskiner att inhandlas för att möjliggöra en effektiv och operativ verksamhet vid driftstart.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhälle och service, av enheten för service lokaler. Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning har genomfört samråd med stadsledningskontoret och hyresförhandlingsfunktionen har granskat samt förhandlat

hyresavtalet med fastighetsägaren Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB.

Ärendet samverkas med de fackliga organisationerna vid förvaltningsgrupp den 9 december 2025. Arbetstagaryttrande tas upp på förvaltningsgrupp den 9 december.

Jämställdhetsanalys

Förvaltningen strävar efter en jämställd boendemiljö med lika möjligheter för män och kvinnor. Personalen ska arbeta i lokalen med jämställda villkor och arbetsuppgifter. Förvaltningen bedömer att lokalens utformning och geografiska läge fungerar väl och är könsneutrala. Förvaltningen bedömer att inga särskilda åtgärder, utifrån ett jämställdhetsperspektiv, behöver vidtas i samband med införhyrningen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen bedömer att lokalen på Ellen Keys gata 48 i fastigheten Servitrisen 1 i Fruängen sammantaget ger bäst kvalitetsmässiga förutsättningar för etablering av Fritidsbanken inom Hägersten-Älvsjö stadsdelsområdet. Förvaltningen föreslår att Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd godkänner inhyrningen av lokalen till hyreskostnad om cirka 1,5 mnkr.

Att hyra lokal i centrumläge hos extern hyresgäst medför visserligen högre hyreskostnad jämfört med interna alternativ, men bedöms vara ekonomiskt försvarbart, då det centrala läget i Fruängen centrum möjliggör hög tillgänglighet, god synlighet och effektiv drift av verksamheten. Förvaltningen bedömer därför att fördelarna med lokalens centrala läge, standard och funktionalitet överväger den högre kostnaden.

Lee Orberson
stadsdelsdirektör
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Linda Palo
avdelningschef
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lee Orberson, stadsdelsdirektör	2025-12-01
Linda Palo, avdelningschef	2025-12-01