

**§ 11****Fritidsbank i Fruängen – lokal för verksamheten**

HÄ 2025/720

**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 av ärendet**

Nämnden behöver en lokal för etablera en fritidsbank där begagnad sport- och fritidsutrustning tillhandahålls för kostnadsfri utlåning. Förvaltningen har sökt en lämplig lokal för att etablera en fritidsbank men inte funnit någon inom stadens eget bestånd. Lokalen på Ellen Keys gata 48 i Fruängen bedöms som mest ändamålsenlig. Förvaltningen föreslår därför att ett femårigt hyresavtal tecknas med fastighetsägaren Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB.

**Förslag till beslut**

Sara Grolander (MP), Max Otterman m.fl. (S), Maria Ljuslin (V), Runar Finnman (SD), Robin Nilsen (L) och Henrik Falk (C) och föreslog att nämnden skulle besluta enligt förvaltningens förslag.

Johan Nilsson m.fl. (M) lade fram ett förslag och föreslog att nämnden skulle ställa sig bakom det.

Ordföranden förklarade överläggningen avslutad.

**Beslutsgång**

Ordföranden ställde förslagen mot varandra och fann att nämnden ställde sig bakom förvaltningens förslag.

**Reservation**

Johan Nilsson m.fl. (M) reserverade sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

"Att avslå förvaltningens förslag till beslut.

Att uppdra åt förvaltningen att återkomma med ett nytt förslag till kontrakt för inhyrning av lokal.

Att därutöver anföra.

"Vi är positiva till stadens pågående arbete att inrätta ett fritidsbibliotek runt om i Stockholm. Fritidsbibliotek ger möjlighet för många att prova olika sporter eller friluftaktiviteter utan att behöva äga sin utrustning. Genom fritidsbibliotek ges inte bara möjlighet för fler att ta del av aktiviteter och rörelse, det stimulerar också en cirkulär ekonomi där alla inte nödvändigtvis måste köpa saker som används relativt få tillfällen under ett år.

Vi anser dock att det är olyckligt att stadens olika stadsdelar springer i olika takt och åt olika håll i arbetet med att inrätta fritidsbibliotek. Det har aldrig utretts ungefär hur många fritidsbibliotek som är lagom i Stockholm – men vi har svårt att tro att detta antal skulle vara exakt så många som vi har stadsdelsnämnder. Vi tror till exempel att ett färre antal fritidsbibliotek som samnyttjas mellan stadsdelsnämnderna ger utrymme till större sortiment och mer generösa öppettider. Dessutom kan detta kompletteras med mindre filialer på populära idrottsplatser, exempelvis skridskoutlåning nära en isbana.

Vi tycker alltså att den här typen av frågor borde utredas innan stadsdelsnämnden godkänner en inhyrning på fem år för så mycket som 7,5 miljoner kronor.

När det gäller det aktuella förslaget om en lokal i Fruängen, delar vi förvaltningens åsikt om den geografiska planeringen som lämplig. Fruängen ligger centralt i stadsdelen och nås med både tunnelbana och bussar. Däremot anser vi att lokalen är onödigt stor (250 - 300 kvadratmeter anses lagom) samt onödigt dyr. En lokal för den här typen av verksamhet borde antingen kunna inrymmas i någon befintlig lokal inom stadens fastighetsbestånd alternativt kunna sponsras av fastighetsägare då verksamheten med stadsdelens fritidsbank får anses vara attraktiv och dra kunder till platsen.

Dessutom är det många fastighetsägare som arbetar aktivt med hållbarhet och kan se det som goodwill att upplåta en lokal till ingen eller till mycket reducerad hyra – sådana exempel finns på flera platser i Sverige, även i Stockholmsregionen.

Vi har så klart ingen aning om inställningen hos den aktuella fastighetsägaren men anser att det bör finnas möjlighet till reducerad lokalhyra hos någon av alla centrumägare i vår stadsdel. Mot bakgrund av ovanstående anser vi att förvaltningen ska återkomma med ett förslag till hyresavtal där hyran är avsevärt lägre än det föreslagna."

**Ersättaryttrande**

Lolita Lovén Johnsen (KD) instämde med sitt ersättaryttrande i förslaget till beslut och reservation från Moderaterna.

**Handlingar i ärendet**

- HÄ 2025/720-1 (Godkänd - R 1) Tjänsteutlåtande Fritidsbank i Fruängen - lokal för verksamheten

**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 planerad 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:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Lee Orberson, stadsdelsdirektör	2025-12-01
Linda Palo, avdelningschef	2025-12-01