



## KONTAKT

Samra Tesfamariam  
087372000  
kontakt@familjebostader.com

## Lägesrapport Rinkebystråket

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Att godkänna Familjebostäders lägesrapport avseende Rinkebystråket

### Sammanfattning

Familjebostäder har sedan 2019 arbetat utifrån ett nytt koncept och breddat utbudet på Rinkebystråket. Målsättningen var att fylla de lokaler som stod tomma samt skapa en välfungerande stadsdelsgata med ett innehåll som kommer Rinkebyborna bättre till nytta. Idag har bolaget i princip full uthyrningsgrad på Rinkebystråket. I ärendet redovisas i korthet det arbete som bedrivits och dess resultat.

### Ärendets beredning

Ärendet har tagits fram av Fastighetsavdelningens lokalenhet.

### Ärendet

#### BAKGRUND

Familjebostäders vision för Rinkebystråket syftade till att skapa ett nytt mångsidigt handelsstråk med flera mötesplatser för boende samt nya besökare från andra stadsdelar. Visionen om Rinkebystråket som handelsplats visade sig inte vara möjlig att uppnå. De viktigaste orsakerna till det är att köpkraften i Rinkeby inte är tillräckligt stark för att ensam bära en handelsplats, samt att förutsättningar för tillgängligheten från ett större upptagningsområde försämrats.

Familjebostäder förde under en längre tid dialoger med handlarna för att försöka underlätta för dem med lokalanpassningar och hyreslättnader. Trots det har flera verksamheter dragit på sig stora hyresskulder över tid och inte haft ekonomisk bärighet. Av den anledningen har styrelsen fattat beslut om en ny inriktning för Rinkebystråket. Vid den tidpunkten var vakansgraden cirka 44 procent.

## **NY INRIKTNING FÖR RINKEBYSTRÅKET**

Familjebostäder har sedan beslut om nytt koncept fattades arbetat aktivt för att nå de nya målsättningarna. Bolaget har avslutat samarbetet med fem verksamheter som under en längre period har kämpat med låga omsättnings-siffror, haft svårigheter att betala hyran och att hitta rätt innehåll för sina verksamheter. Vidare har två hyresgäster gått i konkurs. Skulder för avflyttade hyresgäster avskrevs löpande och bolaget tog i anspråk vissa depositioner. Vakansgraden steg genom denna insats under en period upp till 54 procent.

För att skapa långsiktig stabilitet för övriga och kontraktera nya aktörer har bolaget sänkt hyresnivåerna och omförhandlat avtal med elva kvarvarande verksamheter. Den nya inriktningen har resulterat i en bredare hyresgästmix med inslag av, förutom restaurang och service, även utbildningar, kontor och arbetsplatser, dagligvaruhandel och en tillfällig vårdaktör. Bolaget har i uthyrningsarbetet haft ett särskilt fokus på att attrahera aktörer som får exempelvis statlig eller kommunal finansiering och på det sättet inte är beroende enbart av konsumenter i Rinkeby.

Med den nya inriktningen på Rinkebystråket ser vi att dagpubliken har ökat och våra hyresgäster bidrar med detta. 1,5 år efter implementeringen av den nya inriktningen är idag är vakansgraden 6 procent.

## **Bolagets synpunkter och bedömning**

Familjebostäder konstaterar att det nya konceptet hittills har visat sig vara framgångsrikt. Varumärket Rinkebystråket har avvecklats och därmed också det gemensamma marknadsföringsarbete som tidigare bedrevs. Aktörerna på platsen har nu ett eget ansvar att, likt övriga lokalhyresgäster i bolagets bestånd, marknadsföra sig och sin verksamhet.

Bolagets särskilda insats har nu avslutats och förvaltningen av Rinkebystråket har övergått i ordinarie förvaltning. Bolaget kommer fortsättningsvis samverka med hyresgästerna på Rinkebystråket för att bidra till att Rinkebystråket, likväl som övriga allmänna platser i bolagets bestånd, är en trygg och attraktiv mötesplats för både boende och besökare i Rinkeby.

Jonas Schneider  
VD

Lars Nylund  
Fastighetschef