

Handläggare
Susanne Olsson
Telefon: 08-508 28 426**Till**
Idrottsnämnden

Inhyrning av Liljeholmshallarna

Förvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner föreslagen förhyrning av Liljeholmshallarna
2. Idrottsnämnden godkänner den bedömda hyreskostnaden om 12,1 mnkr år¹ och överlämnar ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande av föreslagen förhyrning.
3. Idrottsnämnden ger, efter godkännande i kommunstyrelsens ekonomiutskott, förvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal i enlighet med vad som anges i detta tjänsteutlåtande.

Marina Höglund
FörvaltningschefCarina Braun
Avdelningschef

Sammanfattning

Liljeholmshallen är inrymd i en äldre industrifastighet som ägs av Förvaltnings AB Lunden. Idrottsförvaltningen hyr sedan 1999 lokalerna med ett tidsbegränsat hyresavtal.

Det finns tre stora hallar, tre motionsrum, ett pingiscenter, ett brottningsscenter, två bouleanor och ett konferensrum i anläggningen. Hallen är bokningsbar mellan kl. 8-23 måndag till fredag, kl. 8-21 lördag och 8-23 söndag.

Det bedrivs en omfattande verksamhet i Liljeholmshallarna och förvaltningen ser ett stort behov av att fortsätta hyra anläggningen.

Nuvarande hyresavtal med Byggnads AB Karlsson & Wingsjö, ett dotterbolag till Fastighets AB LE Lundberg, upphör 2019-03-31. Förvaltningen har mottagit ett hyresförslag för perioden 2019-04-01

till och med 2024-03-31 från Förvaltnings AB Lunden att hyra samma lokaler i fastigheten Tryckeriet 13 som förvaltningen för närvarande hyr.

Erhållet hyresförslag, se *bilaga*, med en årshyra på 12 079 800 kr, innebär en ökad hyreskostnad om 1,0 mnkr år 1 jämfört med hyran för aktuellt avtal 2018. Till hyran skall löpande läggas de tillägg som betingas av förändringen av KPI (konsumtprisindex) med 1980 som basår.

Bakgrund

Liljeholmshallen är inrymd i en äldre industrifastighet som ägs av Förvaltnings AB Lunden, som i sin tur ägs av Fredrik Lundberg som även är huvudägare i AB LE Lundberg. Idrottsförvaltningen hyr sedan 1999 lokalerna med ett tidsbegränsat hyresavtal.

Fram till 2009 omfattade de lokaler förvaltningen hyr tre hallar med kringutrymmen, som används av flera skolor och föreningslivet för olika inomhusidrotter. Fastighetsägaren erbjöd under 2008 staden möjlighet att utöka lokalen samt att förlänga det då gällande hyresavtalet. Idrottsnämnden beslutade den 16 december 2008 att ansöka hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av en ökning av de hyrda lokalerna i Liljeholmshallarna. Förslaget som innebar en förlängning av avtalet med tio år till och med den 31 mars 2019, godkändes av ekonomiutskottet den 28 januari 2009.

Gällande detaljplan för kvarteret avser skola och idrott.

För att industrilokaler ska kunna byggas om till idrottshallar krävs i regel relativt stora anpassningsåtgärder i lokalerna. Den 8 juni 2010 godkände nämnden därför ett genomförandebeslut för upprustning och anpassning av den utökade lokalytan. Anpassningen avsåg ombyggnad av lokalerna till en medelstor idrottshall för bordtennis och en mindre idrottshall för brottning med mera.

Ombyggnationen skulle enligt beslutet genomföras av fastighetsägaren på uppdrag av idrottsförvaltningen, och den totala investeringsutgiften, som beräknades till 25,0 mnkr, bedömdes kunna rymmas inom nämndens investeringsbudget för 2010 och 2011. Projektering av åtgärderna under 2009-2010 uppgick till cirka 1,9 mnkr och finansierades inom nämndens investeringsbudget. I övrigt reglerades beslutet genom ett tilläggsavtal med fastighetsägaren som innebar att kostnaderna för resterande del av anpassningen om 23,0 mnkr skulle ersättas i form av en tilläggshyra (engångsbelopp) där

betalningen fördelades med 2,0 mnkr under 2010 och 21,0 mnkr fördelat på fyra utbetalningar under 2011.

Enligt kommunfullmäktiges budget 2011 överfördes ansvaret för idrottsfastigheterna från och med den 1 januari 2011 till fastighetsnämnden. Beslutet innebar även att idrottsnämndens investeringsbudget för idrottsfastigheterna överfördes till fastighetsnämnden. Detta har medfört att förvaltningen har en periodiserad hyreskostnad om 2,4 mnkr per år från och med 2011 till och med 2019 för den investering som gjordes under 2009-2010 och betalades till fastighetsägaren 2010-2011.

Ärendet

Nuvarande hyresavtal upphör 2019-03-31. Förvaltningen har mottagit ett hyresförslag från Förvaltnings AB Lunden för perioden 2019-04-01 till och med 2024-03-31 att hyra samma lokaler i fastigheten Tryckeriet 13 som förvaltningen för närvarande hyr.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av administrativa avdelningen i samråd med avdelningen för idrottsverksamhet.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Det bedrivs en omfattande verksamhet i Liljeholmshallarna och förvaltningen ser ett stort behov av att fortsätta hyra anläggningen.

Liljeholmshallarna består av tre stora hallar, tre motionsrum, ett pingiscenter, ett brottningscenter, två boulebanor och ett konferensrum. Hallen är bokningsbar mellan kl. 8-23 måndagar till fredagar, kl. 8-21 lördagar och 8-23 söndagar.

Under dagtid används de stora hallarna och något motionsrum av cirka 12 skolor, mest de som ligger i området men även några en bit ifrån. Framför allt hyr många fristående skolor tider, men även kommunala skolor hyr. Skolorna bokas in mellan klockan 8-16.

På kvällarna måndag till fredag är det cirka 18 föreningar som har fasta träningstider. På helger spelas det matcher i handboll, innebandy och futsal. I två av de stora hallarna har Korpen seriespel hela söndagarna.

Det arrangeras även många arrangemang då förvaltningen inte har någon annan anläggning med så många hallar.

På de två boulebanorna är det över 20 pensionärsföreningar som bokar tider och även andra föreningar både dag och kvällstid. Förvaltningen har inte motsvarande verksamhet någon annan stans. Inte heller finns något brottnings- eller pingiscenter i någon annan anläggning.

Totalt har finns det över 1000 timmar att hyra ut per vecka. Om de skulle försvinna måste dessa timmar fördelas ut i andra hallar. Det skulle innebära mycket mindre timmar att fördela ut totalt, vilket skulle göra att både skolor och föreningslivet blir lidande. I nuläget finns det inte några nya hallar som kan fylla detta behov.

Ekonomiska konsekvenser

Erhållet hyresförslag, se *bilaga*, med en årshyra på 12,1 mnkr, innebär en ökad hyreskostnad om 1,0 mnkr år 1 jämfört med hyran för aktuellt avtal 2018 (inklusive periodiserad tilläggshyra om 2,4 mnkr). Till hyran skall löpande läggas de tillägg som betingas av förändringen av KPI (konsumentprisindex) med 1980 som basår, se *bilaga*.

Vid sidan av ovan nämnda avtal finns ett avtal för kontor och personalutrymmen, där hyran förnärvarande uppgår till 340 tkr per år. Därutöver hyr förvaltningen två p-platser till en kostnad om 25 tkr per år. Dessa kommer fortsätta inhyras.

Utöver ovan nämnda hyreskostnader och hyresintäkter har förvaltningen uppskattade ytterligare intäkter och kostnader enligt nedanstående tabell (helår).

	Mnkr
Kostnader	
Personalkostnader	2,8
Elkostnader	0,3
Övriga kostnader	0,7
Summa:	3,8
Intäkter	
Planhyror	2,9
Hyresintäkter	0,3
Summa:	3,2
Nettokostnad:	0,6

Måluppfyllelse

Syftet med inhyrningen är att fortsätta ha tillgång till idrottshallar som kan nyttjas av både idrottsföreningar, skolor och övriga kunder.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för såväl stora som små. I samband med stadens inhyrning av verksamhetslokaler ska hänsyn tas till barnets perspektiv. De som besöker anläggningen ska känna sig välkomna. Både barn- och ungdomsföreningar samt skolor bedriver verksamhet i Liljeholmshallarna.

Jämställdhetsanalys

Den inhyrda idrottshallen kommer att tillgodose både flickor och pojkar liksom kvinnor och män i deras idrottsutövande. Fördelningen mellan pojkar och flickor i nyttjandet av idrottshallar är generellt 53 procent pojkar och 47 procent flickor.

Idrottsförvaltningen deltar i forskningsprojektet *Ung livsstil* som studerar hur idrottsrörelsen lyckats nå målen om jämställdhet. Många av inomhusidrotterna är jämställda idrotter med ungefär lika många utövare bland pojkar och flickor. Idrottsförvaltningens fördelning av tider ska vara jämställd, i den meningen att ingen får missgynnas på grund av kön.

Bilagor

1. Nytt förslag hyra 2019, Liljeholmshallarna