

Förvärv av Mälarhöjdens ishall (Wallenstamhallen)

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Avtal med Djurgårdens Hockey AB, Djurgårdens IF Ishockeyförening samt Svenska Teknologförenings Fastighets AB godkänns varigenom säkerhetsöverlåtelsen mellan Djurgården Hockey AB och Teknologförenings Fastighets AB upphör att gälla.
2. Köpeavtal med Djurgården Hockey AB angående förvärv av Mälarhöjdens ishall för en köpeskilling om 12 mnkr godkänns med bifogat tillägg avseende vissa momsfrågor och återbetalning av Djurgården Hockey IF Hockeyförenings skuld till Nordea och lösande av stadens borgensförbindelse för föreningens lån.
3. Idrottsnämnden medges ökad investeringsutgift med 12 mnkr. Finansiering sker inom idrottsnämndens investeringsplan 2004.
4. Ökade drift- och kapitalkostnader om 0,5 mnkr 2004 finansieras genom ett ökat intäktskrav 2004. Finansiering av drift- och kapitalkostnader för kommande år får beaktas i samband med upprättande av kommande budgetar.
5. Driftkostnader under för- och eftersäsong får beaktas som en omslutningsförändring i samband med upprättande av kommande års verksamhetsplaner för idrottsnämnden.
6. Idrottsnämnden, genom idrottsförvaltningen, bemyndigas att vidta de åtgärder som är erforderliga för köpe- och hyresavtalets fullföljande.
7. Idrottsnämnden uppmanas att noga följa utvecklingen av projektet och vid större avvikelser när det gäller föreningens betalningsförmåga rapportera till kommunstyrelsen.

Föredragande borgarrådet Kersti Py Börjeson anför följande.

Ärendet

Idrottsnämnden beslutade den 17 maj 2004 att godkänna ett köpeavtal som innebär att staden förvärvar Wallenstamhallen av Djurgården Hockey AB för 12 miljoner kronor och att överlämna ärendet till kommunfullmäktige med hemställan om ett tilläggsanslag på 12 mnkr för köpeskillingsens erläggande.

Syftet är att säkerställa föreningens elitlicens och därmed fortsatta spel i elitserien. Affären är kostnadsneutral för staden genom att föreningen betalar kapitalkostnaden som en del av hyran under 10 år. Köpet innebär också att stadens borgensåtagande på 5 mnkr avseende ett lån som säljaren tagit kan lösas. I övrigt påverkas vare sig verksamhet eller ekonomi.

Remisser

Ärendet har inom staden remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret tillstyrker köp av Mälardalens ishockeyhall eftersom Djurgården Hockey AB annars riskerar att förlora sin elitlicens och därmed fortsatta spel i elitserien, vilket innebär negativa konsekvenser och förlorade intäkter för Globenarenaernas verksamhet.

Mina synpunkter

Detta är ett unikt ärende. Syftet med förvärvet av Wallenstamhallen är att säkerställa DIF:s elitlicens och därmed fortsatta spel i elitserien. För närvarande uppvisar föreningen ett negativt eget kapital. Genom stadens förvärv av Wallenstamhallen kan DIF uppvisa en godtagbar balansräkning. Att genomföra ett förvärv på dessa grunder har inte tidigare gjorts, och det kan ifrågasättas om det verkligen är stadens uppgift att säkerställa att ett elitlag kan hålla sig kvar i elitserien.

Stadens primära målgrupp vad gäller stödet till idrotten är barn och unga, och det är på inget sätt en självklarhet att staden förvärvar en hall för att säkerställa en förenings elitlicens. Jag vill också hänvisa till det särskilda uttalande som lades i idrottsnämnden där nämnden poängterar att Djurgården i framtiden måste ta ansvar för att anpassa kostnaderna och få en sund ekonomi i balans utan att vara beroende av stadens stöd. Djurgårdens elitverksamhet måste också ta ansvar för att inte ungdomsverksamheten blir lidande av elitsatsningarnas ökande kostnader.

Det avtal som föreligger i ärendet måste ändå ses i ett helhetsperspektiv. En nedflyttning av DIF skulle påverka Globenarenornas verksamhet och ekonomi mycket negativt. Eftersom affären är kostnadsneutral för staden och allmänhetens möjligheter att utnyttja hallen under vintersäsongen inte påverkas anser jag att staden i detta fall kan godkänna köpeavtalet mellan idrottsförvaltningen och Djurgården Hockey AB.

Finansieringen kan ske inom idrottsnämndens investeringsplan 2004, men för att de övriga investeringar som planerats under mandatperioden ska kunna genomföras bör nämndens investeringsbudget för mandatperioden utökas med 12 mnkr.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Viviann Gunnarsson* (mp) enligt följande.

Jag föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

1. återremittera ärendet
2. därutöver anföras.

Det är omöjligt att ta ställning till ärendet utan ett korrekt ekonomiskt beslutsunderlag. Av ärendet måste framgå konsekvenserna för både investerings- och driftbudget. Man bör ha möjlighet att ta ställning till hur övriga investeringar i idrottsanläggningar påverkas.

Den kostnadsneutralitet för staden som anges i ärendet finns inte redovisad. Inte heller finns en ansökan från Djurgården eller någon redogörelse för klubbens ekonomiska situation och behovet av stadens insats. De uppgifter som ligger till grund för detta ärende har alltså framförts muntligt vilket inte kan accepteras. Det är också olämpligt att ta beslutet just idag då situationen drastiskt kan ändras under kvällen.

Att förvärva en idrottshall kan vara ett bra beslut för medborgarna om det också gynnar breddidrotten genom ökad tillgång till ishall samtidigt som elitidrotten ges bra förutsättningar. Stockholms stad har ett helhetsansvar gentemot alla de olika idrottsföreningar som verkar i staden.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Avtal med Djurgårdens Hockey AB, Djurgårdens IF Ishockeyförening samt Svenska Teknologförenings Fastighets AB godkänns varigenom säkerhetsöverlåtelsen mellan Djurgården Hockey AB och Teknologföreningens Fastighets AB upphör att gälla.

2. Köpeavtal med Djurgården Hockey AB angående förvärv av Mälarhöjdens ishall för en köpeskilling om 12 mnkr godkänns med bifogat tillägg avseende vissa momsfrågor och återbetalning av Djurgården Hockey IF Hockeyförenings skuld till Nordea och lösande av stadens borgensförbindelse för föreningens lån.
3. Idrottsnämnden medges ökad investeringsutgift med 12 mnkr. Finansiering sker inom idrottsnämndens investeringsplan 2004.
4. Ökade drift- och kapitalkostnader om 0,5 mnkr 2004 finansieras genom ett ökat intäktskrav 2004. Finansiering av drift- och kapitalkostnader för kommande år får beaktas i samband med upprättande av kommande budgetar.
5. Driftkostnader under för- och eftersäsong får beaktas som en omslutningsförändring i samband med upprättande av kommande års verksamhetsplaner för idrottsnämnden.
6. Idrottsnämnden, genom idrottsförvaltningen, bemyndigas att vidta de åtgärder som är erforderliga för köpe- och hyresavtalets fullföljande.
7. Idrottsnämnden uppmanas att noga följa utvecklingen av projektet och vid större avvikelser när det gäller föreningens betalningsförmåga rapportera till kommunstyrelsen.

Stockholm den 25 augusti 2004

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Kersti Py Börjeson

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Christopher Ödmann* (mp) med hänvisning till reservationen av (mp) i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Kristina Alvendal* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) enligt följande.

Ärendet visar tydligt på problematiken med kommunala borgensåtaganden. Att tidigare utställda borgensförbindelser motiverar ett förvärv av Wallenstamhallen aktualiserar en genomgång och översyn av gällande regelverk och praxis för hantering av kommunal borgen. Vi ser fram emot en sådan översyn.

ÄRENDET

Idrottsnämnden beslutade den 17 maj 2004 att godkänna ett köpeavtal som innebär att nämnden förvärvar Wallenstamhallen av Djurgården Hockey AB för 12 miljoner kronor och att överlämna ärendet till kommunfullmäktige med hemställan om ett tilläggsanslag på 12 mnkr för köpeskillingens erläggande.

På grund av jäv deltog inte vice ordföranden Alf T Samuelsson (kd) och Caroline Silverudd Lundbom (fp) i handläggningen och beslutet av ärendet.

Särskilt uttalande gjordes av ordföranden *Kersti Py Börjeson m fl* (s) och *Maria Hannäs* (v) med instämmande av *Billy Östh m fl* (m), *Patrick Krassén* (fp) och *Patrick Rylander* (kd) enligt följande.

Vi anser att det finns ett positivt samband mellan elitidrott och breddidrott i det att elitidrotten kan verka som förebilder och inspiration för barn- och ungas idrottande och få fler människor att börja idrotta. Nämndens primära målgrupp är dock barn och unga och det är ingen självklarhet att nämnden ska förvärva en hall för att säkerställa föreningars elitlicens. Eftersom affären är kostnadsneutral för nämnden och att allmänhetens möjligheter att utnyttja hallen under vintersäsongen inte påverkas kan nämnden i detta fall godkänna köpeavtalet mellan idrottsförvaltningen och Djurgården Hockey AB.

Vi vill dock poängtera att Djurgården i framtiden måste ta ansvar för att anpassa kostnaderna och få en sund ekonomi i balans utan att vara beroende av stadens stöd. Djurgårdens elitverksamhet måste också ta ansvar för att inte ungdomsverksamheten blir lidande av elitsatsningarnas ökande kostnader. Wallenstamhallen skulle troligen inte existera idag utan det frivilliga arbete som ungdomsverksamheten inom Djurgården lagt ned på projektet.

Idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande av den 5 maj 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Efter överläggningar mellan nuvarande ägaren av Wallenstamhallen som är Djurgården Hockey AB och Stockholm stad genom dess idrottsförvaltning som köpare har parterna 2004-04-29 undertecknat dels ett köpeavtal och dels ett hyresavtal. Underhandsdiskussioner har förts med Stadsledningskontoret och Globenarenorna.

Syftet med förvärvet är att säkerställa DIF:s elitlicens och därmed fortsatta spel i elitserien. För närvarande uppvisar föreningen ett negativt eget kapital. Genom stadens förvärv av Wallenstamhallen kan DIF uppvisa en godtagbar balansräkning. Avtalet

skall ses i ett helhetsperspektiv. En nedflyttning av DIF hade mycket negativt påverkat Globenarenornas verksamhet och ekonomi.

Utgångspunkten i diskussionerna med DIF har varit dels att förvärvet skall vara kostnadsneutralt för idrottsnämnden och dels att föreningslivets eller allmänhetens möjligheter att utnyttja hallen under vintersäsongen inte påverkas.

Köpeavtalet innebär också att DIF i den hyra som föreningen erlägger, återbetalat köpeskillingen inom 10 år. Av hyresavtalet framgår att DIF i övrigt kommer att betala självkostnaden för verksamheten under icke vintersäsong. I övrigt påverkas inte förvaltningens budget. Under vintersäsong kommer förvaltningen att liksom idag att fördela tider enligt gällande principer. Det bör även påpekas att DIF redan nu är den klart dominerande föreningen (ca 95 %) i hallen.

Köpeskillingen uppgår till 12 mnkr vilket innebär att staden betalar 4 500 kr per kvm lokalyta bruttoarea (BTA). Förvaltningen bedömer kostnaden rimlig med hänsyn till de föreliggande omständigheter som redovisats ur ett ekonomiskt helhetsperspektiv för staden samt jämförelse med andra liknande objekt. T ex den nyligen uppförda Spånga fotbollshall (5 000 kr per kvm BTA), en hall som också är ganska enkel till sitt utförande och därför lämpad som jämförelseobjekt. JM-hallen på Stora Mossens IP som nyligen färdigställt är ett annat jämförelseobjekt. Denna hall innehåller dock inga omklädningsrum, serviceutrymmen, kansli- och serveringsutrymmen. Sådana har dock utförts i ishallen på Farsta IP. En tänkt sammanläggning av kostnaden för dessa utrymmen tillsammans med Stora Mossens faktiska byggkostnad ger en total ytkostnad på ca 5 000 kr per kvm.

I samband med köpet överförs anläggningen till idrottsförvaltningen. I det 10-åriga hyreskontrakt som också upprättats mellan idrottsförvaltningen som hyresvärd och Djurgårdens IF Ishockeyförening som hyresgäst, återbetalar den sistnämnda som en kapitalkostnadsdel i hyran den av staden erlagda köpeskillingen under den 10-åriga hyrestiden. Detta hyresavtal med tillhörande bilagor kommer också att ersätta de avtal som idag finns mellan Idrottsförvaltningen och DIF. Bl a det drift- och brukarmedverkansavtal som gäller Wallenstamhallen.

Förvaltningen föreslår mot bakgrund av redovisningen i detta tjänsteutlåtande att idrottsnämnden godkänner det upprättade köpeavtalet och det som en följd därav upprättade hyreskontraktet. Förvaltningen föreslår också att idrottsnämnden hos kommunfullmäktige hemställer om ett extra investeringsanslag på 12 mnkr för köpeskillingsen erläggande samt förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Ärendets beredning

Detta ärende har beretts av fastighetsavdelningen efter samråd med driftavdelningen. Underhandkontakter har också haft med stadsledningskontoret och Globenarenorna.

Finansiering och driftkalkyl

Kostnaden för erläggande av köpeskillingen kan inte inrymmas i förvaltningens investeringsbudget. Medel måste därför tillföras som ett extra anslag genom kommunfullmäktiges beslut. Några ökade driftkostnader netto uppstår inte enligt det upprättade hyresavtalet där hyresgästen betalar den årliga kapital-kostnaden för

hyresavtalet där hyresgästen betalar den årliga kapital-kostnaden för investeringen (köpet). Övriga driftkostnader förändras inte i förhållande till dagens situation och de avtal som gäller idag. Principen är att förvaltningen får full ersättning för sina självkostnader under för- och eftersäsong, vilket framgår av hyreskontraktets bilaga 1.

Bilagor:

Bilaga 1. Köpeavtal

Bilaga 2. Hyreskontrakt

REMISSER

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande av den 17 juni 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Ett köpe- och hyresavtal mellan staden, genom idrottsnämnden, och Djurgårdens Hockey AB har tecknats.

Utgångspunkten vid köp av Mälarhöjdens ishall har varit att den skall vara kostnadsneutral för staden. Det innebär att Djurgården Hockey AB återbetalar köpeskillingen inom 10 år i form av hyra. I hyran ingår en fast och en rörlig del. I den fasta delen ingår kostnader för kapital (avskrivnings- och räntekostnad) och fastighetsunderhåll.

Kapitalkostnad	1,2 mnkr
Fastighetsunderhåll	0,3 mnkr
<i>Summa:</i>	<i>1,5 mnkr</i>

Den rörliga delen avser hyra av anläggningen under för- och eftersäsong, d.v.s. 1 mars t.o.m. 15 oktober. Idrottsnämnden fastställer upplåtelseavgifter årligen för bl.a. uthyrning till idrottsföreningar. Idag uppgår denna upplåtelseavgift till 3 000 kr per dag. För 2005 beräknas denna avgift uppgå till 5 200 kr per dag. Avgiften skall täcka idrottsnämndens kostnader för bl.a. el, VA och personal.

Kommunfullmäktige beslutade den 5 juni 2000 (utl. 2000:115) att bevilja Djurgårdens Hockey AB borgen för lån på högst 5,0 mnkr för om- och nybyggnation av ishallen på Mälarhöjdens IP. Borgenstiden är fastställd till 25 år. Säkerhetsöverlåtelseavtal finns mellan Djurgårdens Hockey AB och Stockholms stad tecknat den 7 november 2000. Enligt Nordea var lånets ursprungsbelopp 5,0 mnkr, ingen amortering har skett på lånet hittills.

Idrottsnämnden har i sitt yrkande ställt sig positiv till förvärv av Mälarhöjdens ishall. Enligt idrottsnämnden går köpet inte att finansiera inom nuvarande investeringsplan, vilket medför att kommunfullmäktige måste medge en utökad investeringsram med 12 mnkr.

Någon stämpelskatt i form av lagfartskostnad utgår inte eftersom överlåtelsen avser lös egendom och ej fastighet. Marken där Mälarhöjdens ishall är belägen utgörs av idrottsmark som är i stadens ägo.

Stadsledningskontorets synpunkter

Stadsledningskontoret tillstyrker köp av Mälarhöjdens ishall mot bakgrund av Djurgården Hockey AB har ett behov av att realisera vissa tillgångar och ishockeyns stora betydelse för Globenarenorna m m.

Djurgårdens Hockey AB har till staden genom stadens bolag Svenska Teknologföreningens Fastighets AB överlåtit äganderätten till Mälarhöjdens ishall som säkerhet för stadens borgensåtagande för Djurgårdens IF Ishockeyförenings skuld till Nordea om 5 miljoner kronor (säkerhetsöverlåtelsen). Köpeavtalet kan således inte gälla förrän staden genom sitt bolag överlåter tillbaka anläggningen till Djurgårdens Hockey AB som godkänts av idrottsnämnden saknar några väsentliga delar. Det gäller t ex en reglering för hur stadens borgensåtaganden mot Djurgårdens IF skall upphöra och vissa momsfrågor. Ett tillägg har därför utarbetats som reglerar hithörande frågor. Tillägget har inte godkänts av idrottsnämnden, men i samråd med juridiska avdelningen har stadsledningskontoret bedömt att tillägget kan godtas utan ny prövning i idrottsnämnden eftersom tillägget gynnar staden och inte ändrar syftet med avtalet och det förhållandet att idrottsnämndens beslut är villkorat av kommunfullmäktige, som är överordnat idrottsnämnden.

I köpeavtalet görs tillägg för återbetalning av skuld till Nordea om 5,0 mnkr inklusive upplupen ränta för att minimera stadens risk. Avtal avseende säkerhetsöverlåtelsens upphörande bifogas. I stadsledningskontorets ärende bifogas vidare ett tillägg till köpeavtalet som reglerar jämkning av ingående mervärdesskatt.

Hyreskontrakten är tecknade på 10 år, avskrivningstiden är på 20 år. Det finns planer på att anlägga en snabbspårväg i området som kan innebära att anläggningen måste rivas. Dessa planer är dock mycket osäkra. Stadsledningskontoret bedömer således att problem avseende anläggningens eventuella restvärde inte behöver beaktas i detta ärende.

Under för- och eftersäsong (1 mars t.o.m. 15 oktober) betalar hyresgästen tillägg till den fasta delen av hyran på 1,5 mnkr per år. Ishallen kommer att hållas stängd när den inte utnyttjas. Staden har då inte kostnader för drift av hallen mer än sedvanligt underhåll och kapitalkostnad, d.v.s. den fasta delen av hyran. Drift- och kapitalkostnader för 2004 beräknas uppgå till 0,5 mnkr. Stadsledningskontoret föreslår att dessa kostnader finansieras genom ett ökat intäktskrav 2004. Finansiering av drift- och kapitalkostnader kommande år får beaktas i samband med upprättande av budget för respektive år. Stadsledningskontoret föreslår vidare att finansiering av driftkostnaderna under för- och eftersäsong sker som en omslutningsförändring i

under för- och eftersäsong sker som en omslutningsförändring i samband med upprättande av nämndens verksamhetsplan för respektive år.

Enligt idrottsnämnden går köpet inte att finansiera inom nuvarande investeringsplan. Stadsledningskontoret bedömer emellertid att nämnden bör kunna inrymma investeringen inom befintlig investeringsram, då nämnden redovisar ett stort överskott på övrig investeringsverksamhet 2004. Om behov kvarstår kan nämnden återkoma med begäran.