



Handläggare
Fredrik Nornvall
Kultur- och Fritidsavdelningen

Diarienummer
15KOFN/75

Kultur- och fritidsnämnden

Övertagande av idrottsanläggningen Ekvallen

Förslag till beslut

1. Kultur- och fritidsnämnden ställer sig positiv till att Värmdö kommun övertar idrottsanläggningen Ekvallen.
2. Villkoren för övertagandet ska innebära att kultur- och fritidsnämndens samlade kostnader för anläggningen är oförändrade alternativt lägre.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Ekvallen Värmdö AB (EVAB) som äger och driver idrottsanläggningen Ekvallen belägen i Gustavsberg har erbjudit Värmdö kommun att överta hela idrottsanläggningen. Ett övertagande skulle innebära att samtliga byggnader, maskinpark och inventarier som finns i EVABs ägar övergår till Värmdö kommun.

Kultur- och fritidsnämnden föreslås ställa sig positiv till ett övertagande om det i allt väsentligt innebär kostnadsneutralitet för parterna.

Ärendebeskrivning

Nedan ges en överblick över de omständigheter som i dagsläget gäller för Ekvallen och fastigheten Ösby 1:78 där den är belägen.

Allmänt om Ekvallen och EVAB

Sedan 1997 har EVAB utvecklat och drivit idrottsanläggningen Ekvallen. EVAB ägs av två parter, Gustavsbergs IF Alliansförening (70 %), som består av flera klubbar, och Värmdö Hockey (30 %).

Bolaget har idag låneskulder som uppgår till cirka 23 mnkr och amorterar årligen ca 1,7 mnkr.

Nuvarande ägandeformer

Marken där idrottsanläggningen är belägen ägs av Värmdö kommun (fastighet Ösby 1:78). EVAB har nyttjanderätt av marken fram till och med 2015-12-31 (nyttjanderättsavtal). Ägandet i övrigt fördelar sig på följande sätt (se också bifogad

karta som visualiserar nuvarande ägarförhållanden och resultatet av ett eventuellt övertagande)

Tabell: Nuvarande ägandeformer av idrottsanläggningen Ekvallen

EVAB	Värmdö kommun
Konstfryst bandybana 115 m x 70 m	Gustavsbergs sporthall 1640 m ² delvis två våningar
Ishall 2 800 m ² med konstfryst isrink 30 m x 60 m	Omklädningsbyggnad/föreningslokal 215 m ² i två våningar
Is/spontanyta under tak 2 800 m ² med konstfryst isrink 30 m x 60 m	Förråd (plåt) 150 m ²
Omklädningsbyggnad 270 m ² i två plan	
Aggregatbyggnad 100 m ²	
Garage 100 m ²	
Förråd 15 m ²	
Två sekretariat vid bandyplan sammanlagt 20 m ²	
Maskinpark inkl. ismaskin och fasta inventarier	

Kultur- och fritidsnämnden förhyr anläggningen, dels internt inom Värmdö kommun avseende de delar som ägs av kommunen, dels extern av EVAB avseende de delar som ägs av bolaget (se vidare nedan).

Nuvarande finansierings- och investeringsmodell

Värmdö kommun finansierar redan i dagsläget i princip 100 procent av kostnaderna för att driva idrottsanläggningen. Det sker på följande sätt:

- **Hyresavtal:** Kommunen har i avtal med EVAB reglerat förhyrning av de delar av idrottsanläggningen som ägs av EVAB. Kommunen ersätter härigenom EVAB med 8 845 000 kronor/år (2015). Det ger kommunen dispositionsrätt över anläggningen för idrottsändamål.

Avtalet reglerar att samtliga hyresintäkter från föreningsliv och allmänhet i sin helhet tillfaller bolaget.

Avtalstiden sträcker sig fram till och med 2015-12-31.

- **Brukarsamverkansöverenskommelse:** Kommunen, genom kultur- och fritidsnämnden, har tecknat ett brukarsamverkansavtal som reglerar skötsel och tillsyn av Gustavsbergs sporthall och omklädningsbyggnad/föreningslokal. Kommunen ersätter härigenom EVAB med 974 000 kronor/år (2015). Förutom ovannämnda lokaler inkluderar överenskommelsen även skötsel och tillsyn av Farstaborgs idrottsplats och Ösby idrottsplats (grusplan).

Kommunen ersätter EVAB med 500 000 kronor/år för elförbrukning i

Gustavsbergs sporthall.

Kommunen har under våren 2015 sagt upp brukarsamverkansöverenskommelsen för omförhandling.

3. **Avtal om energiöverföring:** EVAB har tecknat avtal med Gustavsbergsbadet AB som reglerar överföring av överskottsenergi vid istillverkning från ishallen till badet.

Den investeringsmodell som tillämpats sedan uppförandet av anläggningen grundar sig på att kommunen kontinuerligt under åren beviljat borgen för ny- och reinvesteringar och i princip i motsvarande grad har justerat ersättningen till bolaget. Värmdö kommun har under årens lopp beviljat de borgensförfrågningar som inkommit. Direkt ekonomiskt stöd har också förekommit, under 2010 då bolaget stod inför ekonomiska svårigheter.

Modellen med kontinuerliga borgensåtagande är i allt mindre grad tillämplig, dels för att borgenären under senare år stramat upp villkoren för borgen, dels för att banker i lägre grad än tidigare är villiga att bevilja lån för investeringar i byggnader som står på ofri grund.

Anläggningens och maskinparkens status

Någon formell bedömning av anläggningens och maskinparkens status, exempelvis genomförd av en oberoende expert, har inte gjorts och ligger således inte till grund för beredningen av detta ärende.

Ovanstående till trots kan anläggningen i allmänna ordalag beskrivas som i behov av utökad underhåll och upprustning, men likväl brukbar. Exempel på detta omfattar:

- Delar av isrinken i ishallen förskjuts löpande ur sin position till följd av undermåligt underarbete (rinken lutar inåt).
- Kyltornet i ishallen läcker
- Avluftningsanläggningen är uttjänt
- Maskinparken är delvis uttjänt

Oberoende av anläggningens allmänna kondition finns inom EVAB önskemål om tillbyggnation i form av fasta väggar på uterinken. Därutöver finns planering för tillbyggnad avseende förråd och garage med personalutrymmen för vilket bolaget beviljades bygglov under 2015.

Sporthallen, till skillnad från övriga delar av anläggningen, bedöms överlag vara i gott skick även om det finns behov av ytterligare förbättringar, främst exteriört.

En komplikation i anläggningen är att 700 kg farlig ammoniak används för kylanläggningen, vilket innebär begränsning och krav på säkerhetsåtgärder.

Den potential som finns för energieffektiviseringar inom anläggningen har inte utnyttjats.

Nyttjandet av Ekvallen

Nyttjandegraden av Ekvallen är i dagsläget i princip 100 procent.

- På utomhusplanen bedrivs bandy vintertid och fotboll sommartid.
- I sporthallens övre sektion samsas idag bågskytte, taekwondo, karate och dans.
- På stora plan i sporthallen finns idag handboll och badminton.
- Sporthallen används mellan kl. 8-16 under vardagar till skolidrott av Kvarnbergsskolan.
- Inomhusrinken rymmer ishockey, konståkning och bandy.
- Utomhusrinken under tak rymmer ishockey, konståkning, bandy och Korpen (Hockey-bocky).
- Det finns totalt 12 omklädningsrum som i dagsläget ska täcka behovet för tre isytor, och en sporthall.

Förutom allmänheten och skolklasser från Kvarnbergsskolan finns följande föreningar och sektioner aktiva vid Ekvallen:

- Gustavsbergs IF bandy
- Gustavsbergs IF handboll
- Gustavsbergs IF badminton
- Gustavsbergs IF fotboll
- Värmdö hockey
- Värmdö allmänna skridskoklubb (VASK, konståkning)
- BK Fiskgjusen
- S1 Taekwondo IF
- Arken (hockeyförening)
- GV 12 (hockeyförening)
- Värmdö scenskola
- Värmdö Shitoryo Kofukan Karate
- Korpiddrott (Hockey-Bocky)
- Gustavsbergs tennisklubb
- Wermdö Bandy
- Tsukiyomi Aikidoklubb

Sammantaget finns en stor mängd aktörer inom Ekvallens idrottsanläggning.

Bedömning

Ekvallen är en idrottsanläggning som nyttjas av många aktörer inom föreningslivet, skola och allmänhet. Att det inom Värmdö kommun finns en anläggning som möter de behov som Ekvallen idag tillgodoser är kort sagt viktigt för medborgarna, inte minst barn och unga.

Ägarförhållandena likväl som brukarförhållande inom Ekvallen är jämförelsevis komplicerade, främst till följd av det stora antalet aktörer som är involverade. Detta



bedöms få negativa konsekvenser för anläggningens utveckling i form av skötsel och underhåll och därigenom för kommunens medborgare. En renodling av ägarförhållandena där kommunen tar ett helhetsansvar förordas därför.

De ekonomiska aspekterna av ett övertagande bör ske på kostnadsneutrala grunder för båda parter. Det innebär att EVAB och dess ägare varken ska lida ekonomisk skada av ett övertagande eller ekonomisk vinning. Eftersom Värmdö kommun redan idag finansierar 100 procent av kostnaderna innebär kostnadsneutralitet vid ett övertagande att kostnaderna varken ska öka eller minska. Det mest ändamålsenliga för att uppnå kostnadsneutralitet bedöms vara att Värmdö kommun övertar de byggnader, maskinpark och fastinventarier som ägs av EVAB till en summa som motsvarar EVABS totala låneskuld vid tidpunkten för övertagandet.

I det fall som Värmdö kommun övertar ägandet av Ekvallen ska anläggningen ägas av kommunen genom tekniska nämnden att förhyras av kultur- och fritidsnämnden.

Ekonomiska konsekvenser

Ett övertagande av Ekvallen bedöms kunna genomföras kostnadsneutralt för kommunen.

Konsekvenser för miljön

Inga konsekvenser för miljön har bedömts.

Konsekvenser för medborgarna

En renodling av ägarförhållandena vid Ekvallen är sannolikt till gagn för medborgarna.

Konsekvenser för barn

En renodling av ägarförhållandena vid Ekvallen är sannolikt till gagn för barnen.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1.	Brev Ang. Ekvallen Värmdö AB, EVAB	Bilaggs
2.	Karta över Ösby 1:78	Bilaggs
3.	Årsredovisning 2014 EVAB	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

Kommunstyrelsen

EVAB

Akten



Pia Andersen
Sektorschef kultur och utbildning

Fredrik Nornvall
Kultur- och fritidschef