

Handläggare  
Fredrik Nornvall  
Kultur- och fritidsavdelningen

Diarienummer  
14KS/0424

Kommunstyrelsen

## Förvärv av idrottsanläggningen Ekvallen

### Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner förvärvet av idrottsanläggningen Ekvallen i enlighet med överlåtelseavtal.
2. Kommunstyrelsen godkänner reinvesteringar om totalt 2 mnkr för att säkerställa ökad driftsäkerhet i kylanläggningen och viss upprustning.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

### Sammanfattning

Idrottsanläggningen Ekvallen ägs och drivs av företaget Ekvallen Värmdö AB (EVAB). Anläggningen samt tillhörande maskiner och inventarier föreslås förvärfvas för en total köpeskillning om 18 mnkr. Kommunfullmäktige har i budget 2018 avsatt 20 mnkr för förvärvet.

Köpet innebär att nuvarande ägare EVAB kan upphöra med ägarskap och verksamhet utan vare sig skulder eller tillgångar. Ett förändrat ägarskap ger samtidigt ett renodlat ägarskap för Värmdö kommun samt förutsättningar att långsiktigt planera för drift och underhåll av anläggningen.

Mot bakgrund av att kommunfullmäktige avsatt totalt 20 mnkr för förvärvet av anläggningen föreslås att mellanskillnaden mellan köpeskillningen 18 mnkr och investeringsutrymmet 20 mnkr, dvs. 2 mnkr används för reinvesteringar för att på kort sikt säkerställa ökad driftsäkerhet i isanläggningen.

### Bakgrund

Ekvallen Värmdö AB (EVAB) som äger och driver idrottsanläggningen Ekvallen belägen i Gustavsberg erbjöd i en skrivelse 23 september 2014 Värmdö kommun att förvärva idrottsanläggningen.

Ett övertagande skulle innebära att samtliga byggnader, maskinpark och inventarier som finns i EVABs ägor övergår till Värmdö kommun.

Kultur- och fritidsnämnden ställde sig vid sitt sammanträde den 2015-05-19 positiv till att kommunen övertar anläggningen, under förutsättning att förvärvet innebär att kommunens kostnader för anläggningen kan bibehållas på liknande nivå som tidigare.

Kommunfullmäktige avsatte i budget 2016 sammanlagt 20 mnkr för förvärvet av idrottsanläggningen. Medlen har årligen överförts i väntan på att köpet kan realiseras. I budget för 2018 finns 20 mnkr för förvärvet.

Diarienummer  
14KS/0424

EVAB inkom under februari 2017 med ansökan om kommunal borgen för upprustning av idrottsanläggningen. Kommunstyrelsen avlog borgensansökan ansökan vid sitt sammanträde 2017-05-17, med hänvisning till planerat förvärv av anläggningen.

## 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 %).

### Nuvarande ägandeformer

Marken där idrottsanläggningen är belägen ägs av Värmdö kommun (fastighet Ösby 1:78 samt Ösby 1:567).

Ägandet fördelas enligt följande tabell.

*Tabell: Nuvarande ägandeformer av idrottsanläggningen Ekvallen*

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

Anläggningen är närmare beskriven i bilaga Värdeutlåtande avseende ofri bebyggelse inom del av fastigheterna Ösby 1:567 samt Ösby 1:78.

Diarienummer  
14KS/0424

Kultur- och fritidsnämnden förhyr anläggningen, dels internt inom Värmdö kommun avseende de delar som ägs av kommunen, dels externt av EVAB avseende de delar som ägs av bolaget.

### **Nuvarande finansierings- och investeringsmodell**

Värmdö kommun finansierar redan i dagsläget 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 9 113 000 /år (2017). Det ger kommunen dispositionsrätt över anläggningen för idrottsändamål.

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

- **Driftsamverkansavtal:** Kommunen, genom kultur- och fritidsnämnden, har tecknat ett brukarsamverkansavtal som reglerar skötsel och tillsyn av Gustavsbergs sporthall och omklädningsbyggnad/föreningslokal. Kommunen har årligen ersatt EVAB för detta med ca 1,1 mnkr årligen. Förutom ovannämnda lokaler inkluderade överenskommelsen även skötsel och tillsyn av Farstaborgs idrottsplats och Ösby idrottsplats (grusplan) fram till 1 januari 2018. Kommunen ersätter EVAB med 500 000 kronor/år för elförbrukning i Gustavsbergs sporthall.

Nuvarande driftsamverkansavtal gäller fram tom. 30 juni 2018 och är en förlängning som avsett perioden from. 1 januari 2018.

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, att finansiera bolagets finansiella kostnader. Värmdö kommun har under årens lopp beviljat de borgensförfrågningar som inkommit med undantag av den senaste förfrågan år 2017. Direkt ekonomiskt stöd har också förekommit, under 2010 då bolaget stod inför ekonomiska svårigheter.

Modellen med kontinuerligt 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. Kommunstyrelsen avslog 2017 EVAB:s senaste borgensansökan, med hänvisning till planerat förvärv av anläggningen.

### **Marknadsvärdering**

En marknadsvärdering av byggnader m.m. tillhörigt EVAB har genomförts som en grund för förvärvet av idrottsanläggningen. Marknadsvärderingen har genomförts av ett externt

Diarienummer  
14KS/0424

värderingsföretag (Forum Fastighetsekonomi AB) och redovisas i bilagd rapport. Värderingen visar ett totalt värde om 38 mnkr, vilket överstiger den föreslagna köpeskillingen.

### **Köpeavtal**

Köpeavtalet reglerar ett flertal områden och förutsättningar. Några av huvudpunkterna återges nedan. I övrigt hänvisas till föreslaget köpeavtal.

### Köpeskillingen

Köpeskillingen 18 mnkr baseras på revisionen för 2017 av företaget EVAB. För fastställandet av köpeskillingen har likvidering av bolaget, utan vare sig skulder eller tillgångar, varit vägledande. Den föreslagna köpeskillingen innebär att EVAB kan lösa sina långsiktiga och kortsiktiga åtaganden inklusive leasingskulder, återföring av överavskrivningar, personalskulder, lösen av tillgångar som ägs av Värmdö HC och Gustavsbergs IF samt kostnader för avveckling. I köpeskillingen ligger även att EVAB åtar sig att genomföra renovering av kylkompressorer för upp till och med 500 tkr. För att fastställa köpeskillingen har PwC uppdragits att gå igenom bolagets räkenskaper utifrån tillgängliga balans- och resultatrapporter. Köpeskillingen ska deponeras hos bank för lösen av skulder.

### Värmdö kommuns kännedom om överlåtelseobjekten

I avtalet framgår att Värmdö kommun är medveten om att det i ishallens maskinrum hanteras ammoniak som en del av verksamheten samt att det finns en medvetenhet om ammoniakens risker och accepterar dessa. Vidare framgår att överlåtelseobjekten övertas i befintligt skick.

### Ismaskiner och traktorer mm

Värmdö kommun övertar samtliga maskiner som används för driften av Ekvallen i servat skick. Tillgången till maskiner ger Värmdö kommun förutsättningar att ansvara för driften av anläggningen from 1 juli 2018, i likhet med övriga anläggningar i Värmdö kommun.

### **Anläggningens och maskinparkens status**

En bedömning av anläggningens och maskinparkens status upprättades 2015 (biläggs).

Anläggningen kan i allmänna ordalag beskrivas som i behov av utökat underhåll och upprustning, men är likväl brukbar. Kortsiktiga åtgärder under 2018, i syfte att säkerställa driftsäkerhet i kylanläggningen omfattar:

- Kompressorer
- Pumpar
- Flänsar
- Mm

För att möjliggöra ökad driftsäkerhet föreslås mellanskillnaden mellan avsatt investeringsvolym och köpeskillning användas för investeringar i ovanstående åtgärder.

Diarienummer  
14KS/0424

Kostnaden för ovanstående åtgärder beräknas till 1,2-1,5 mnkr men det totala utrymmet upp tom. föreslås göras tillgängligt för nödvändiga reinvesteringar i anläggningens driftsäkerhet.

## **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 bedöms öka förutsättningarna för effektivitet i underhåll och drift samt ge förutsättningar för nödvändiga förbättringar.

I ett strategiskt perspektiv, med tanke på pågående planering för utveckling av Gustavsbergs centrum, finns ytterligare skäl för Värmdö kommun att ha förfoganderätt över byggnaderna på de aktuella fastigheterna.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Värmdö kommun finansierar i dagsläget 100 procent av de kostnader som är förknippade med idrottsanläggningen Ekvallen. Det gäller samtliga finansiella kostnader och samtliga driftkostnader. Att ägarskapet förändras bedöms kunna genomföras kostnadsneutralt för kommunen. Köpeskillingen medger att bolaget EVAB kan likvideras utan tillgångar eller skulder.

### **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**

Ekvallen används framförallt av barn och unga.

Diarienummer  
14KS/0424

## Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Tjänsteskrivelse Förvärv av idrottsanläggningen Ekvallen	Detta dokument
2	Brev Ang. Ekvallen Värmdö AB, EVAB, 2014	Bilaggs
3	Överlåtelseavtal samt tillhörande avtalsbilagor enligt	Bilaggs
4	nedan:	Bilaggs
5	Avtalsbilaga: Inventarieförteckning	
6	Avtalsbilaga: Karta över idrottsanläggningen	Bilaggs
7	Avtalsbilaga: Hyresavtal mellan EVAB och Värmdö	Bilaggs
8	kommun	Bilaggs ej
9	Avtalsbilaga: Preliminär likvidavräkning	Bilaggs
10	Avtalsbilaga: OVK-protokoll	Bilaggs
	Avtalsbilaga: Besiktning utlåtande Bygg samt El	
11	Avtalsbilaga: Värdeutlåtande avseende byggnader på ofri grund Ösby 1:567 och Ösby 1:78	Bilaggs
	Avtalsbilaga: Förteckning över serviceavtal mm	

## Sändlista för beslutsexpediering

EVAB

Camilla Broo  
Kommundirektör

Petra Eriksson  
Sektorchef Ekonomi- och  
uppföljning