



Handläggare: Niklas Karlsson  
Telefon: 508 27 947

Till  
Idrottsnämnden  
2007-04-17

Nr 11

## Förvärv av Skärholmens sim- och idrottshall från Centrumkompaniet i Stockholm AB

### Förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att Idrottsnämnden beslutar följande:

1. Idrottsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges godkännande av köp av Skärholmens sim- och idrottshall till en kostnad av ca 14,5 mnkr på i ärendet redovisade villkor.
2. Idrottsnämnden hemställer om en utökad investeringsbudget med 15,5 mnkr för köp av Skärholmens sim- och idrottshall, varav 14,5 mnkr avser förvärv och 1 mnkr kostnader i samband med fastighetsbildning.
3. Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen i uppdrag att genomföra köpet under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande.
4. Ärendet förklaras omedelbart justerat.

Inger Båvner

Lennart Andreasson

### Sammanfattning

Skärholmens sim- och idrottshall öppnade 1981 och ägs av Centrumkompaniet med idrottsförvaltningen som hyresgäst. Hyresavtalet löper t.o.m. 2010. I hyresavtalet finns en option med möjlighet för hyresgästen (staden) att köpa hallen till en kostnad motsvarande bokfört värde, efter hyrestidens utgång. Centrumkompaniets styrelse har beslutat om försäljning av hallen, och bolaget har föreslagit att staden ska köpa hallen, på villkor som reglerats i det ursprungliga hyresavtalet.

Hallen har en yta om 6 586 kvm BRA, och det bokförda värdet beräknas till 14,5 mnkr per 1 april 2007. Försäljningen förutsätter att en fastighetsbildning sker där sim- och

idrottshallen styckas av från den sammanbyggda kontorshusdelen, vilket medför krav på byggnadstekniska åtgärder avseende bl.a. brandskydd mm. Kostnaden för fastighetsbildning inklusive tekniska åtgärder beräknas till ca 1 mnkr.

Idrottsnämnden saknar medel i investeringsbudgeten för förvärv av byggnaden. I övrigt förändras inte nämndens kostnader i väsentlig utsträckning av köpet, då nämnden redan idag genom självkostnadsprinciper i hyresavtalet betalar både drift- och underhållskostnader och kapitalkostnader för hallen.

Förvaltningen är positiv till förvärvet då hallen är en väsentlig del i nämndens verksamheter i denna del av staden. Ett förvärv ger bra förutsättningar för en långsiktig planering av verksamheten och en god ekonomi. Villkoren i köpet, som i allt väsentligt är reglerade genom det ursprungliga hyresavtalet, är gynnsamma för staden.

## **Ärendets beredning**

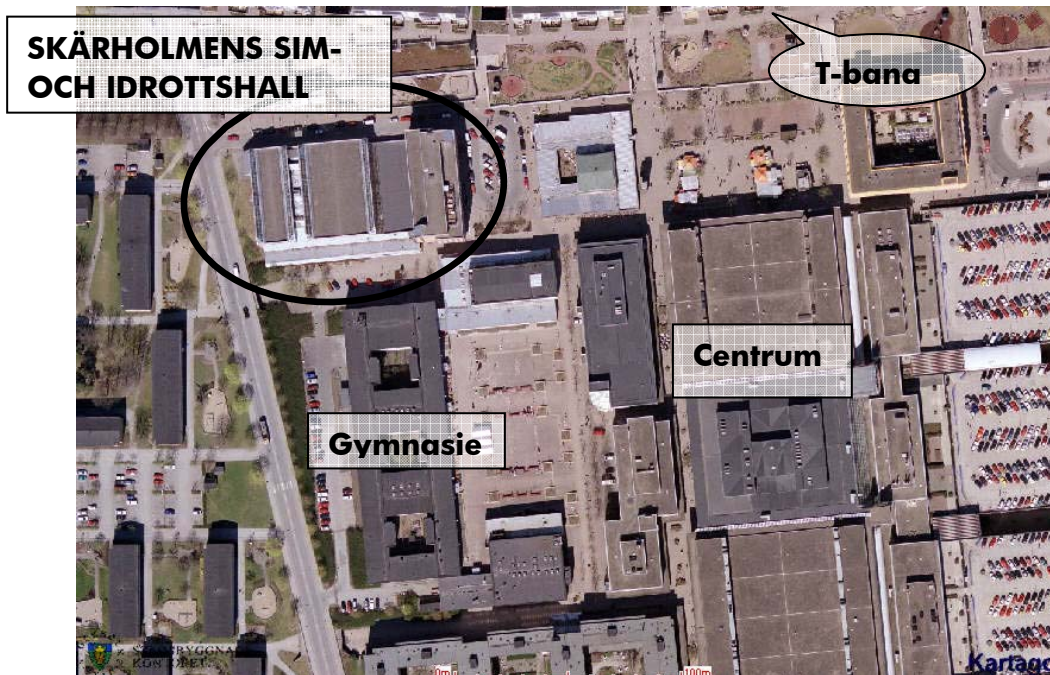
Ärendet har beretts av idrottsförvaltningens fastighetsavdelning.

## **Bakgrund**

Skärholmens sim- och idrottshall är belägen i Skärholmens centrum med adress Bodholmsgången 10, strax intill Skärholmens gymnasium. Hallen öppnade 1981 och byggdes av Svenska Bostäder, med dåvarande fritidsförvaltningen som hyresgäst. Ägandet av hallen överfördes 2006 till Centrumkompaniet i Stockholm AB, tillsammans med övriga delar av Skärholmens centrum. Centrumkompaniet ägs av staden genom koncernen Stockholms Stadshus AB och har till uppgift att förvalta och utveckla stadens centrumanläggningar. Koncernen har under hösten 2006 fått i uppdrag att försälja Centrumkompaniet i sin helhet. Centrumkompaniets styrelse har nu föreslagit att staden genom idrottsnämnden innan dess ska köpa Skärholmens sim- och idrottshall på villkor som reglerats i det ursprungliga, fortfarande gällande, hyresavtalet.

## **Fastigheten**

Skärholmens sim- och idrottshall är en del av fastigheten Måsholmen 19 och byggnaden består av en lägre del med sim- och idrottshallen i väster med entré från Bodholmsgången och en högre del med kontorslokaler i öster mot Bodholmsplan. I hallen finns en 25-meters bassäng och en 12-meters undervisningsbassäng, ett äventyrsbad för barn, en fullstor och två mindre sporthallar samt gym och motionsrum mm. Sim- och idrottshallen har en samlad yta om 6 586 kvm BRA. Kontorsdelen är skild från hallen med egna entréer, men vissa tekniska utrymmen som betjänar hallen finns i kontorsdelens källarplan. Fastigheten upplåts idag med tomträtt till Centrumkompaniet.



Flygfoto Skärholmens centrum 2002

### Hyresavtal

Det gällande hyresavtalet för hallen tecknades mellan Svenska Bostäder och fritidsförvaltningen och det löper tom 2010-09-30. Avtalet bygger på självkostnadsprinciper, i likhet med andra förhyrningar av ändamålsfastigheter inom staden. Det innebär bl.a. att fastighetsägarens kapitalkostnader för den ursprungliga investeringen betalas av hyresgästen som en del av hyran, med annuitetsvis amortering och med fastighetsägarens faktiska räntekostnader.

I avtalet finns en option för hyresgästen (d.v.s. staden) att efter hyrestidens utgång lösa in byggnaden ”till ett värde motsvarande den vid tidpunkten för uppsägningen ännu oavskrivna delen av i egendomen nedlagt kapital.”

Utöver det ursprungliga avtalet har idrottsförvaltningen idag ett separat hyresavtal för en mindre lokal om 246 kvm i kontorshusdelen som används som gym, med entré från simhallen. Denna lokal omfattas inte av köpet.

### Verksamhet och drift

Idrottsförvaltningen (tidigare fritidsförvaltningen) har sedan byggnaden uppfördes 1980 ansvarat för drift av sim- och idrottshallen, och hallen är en mycket väsentlig del i stadens utbud av publika idrottsanläggningar i sydvästra Stockholm. Hallen används också för gymnasiets idrottsundervisning.

## Förslag till köp

Centrumkompaniets styrelse beslutade den 12 mars 2007 om att låta staden utnyttja optionen på köp av byggnaden i förtid, d.v.s. innan hyresperiodens slut 2010, och att sälja den del av byggnaden Måsholmen 19 som utgör idrottshall och bad enligt villkoren i det ursprungliga avtalet. Sim- och idrottshallen är också undantagen i de förhandlingar som bolaget för närvarande för med tilltänkta köpare av bolaget och försäljning av byggnaden är tänkt att genomföras innan försäljningen av aktierna i Centrumkompaniet sker.

Försäljningen förutsätter att ny fastighetsbildning sker, där kontorshusdelen skiljs från sim- och idrottshallen i en egen fastighet. Därefter inskränks Centrumkompaniets tomträtt till att endast omfatta den nya fastigheten som inrymmer kontorshuset, varefter staden genom idrottsnämnden förvärvar den byggnadsdel som inrymmer hallen.

En delning av nuvarande byggnad i två fastigheter medför krav på byggnadstekniska åtgärder för att separera fastigheterna avseende framförallt brandskydd och teknisk försörjning. I de delar den tekniska försörjningen, behov av transportvägar o.s.v. inte kan separeras med rimliga åtgärder säkerställs detta genom servitut.

## Ekonomi

Enligt optionen i hyresavtalet ska priset för överlåtelsen motsvara resterande del av bolagets nedlagda kapital. Per den 1 april 2007 uppgår detta till 14 507 000 kronor, vilket alltså är köpesumman. Till detta kommer kostnader för fastighetsbildning; förrättningskostnader och kostnader för byggnadstekniska åtgärder. Sammantaget bedöms dessa till ca 1 mnkr. Övertagande av fastigheten kan ske först när fastighetsbildningen vunnit laga kraft, och kostnaden för köpet slutregleras när den tidpunkten är fastställd, med beaktande av ev. ytterligare amortering som skett.

Idrottsnämnden saknar medel i investeringsbudgeten för förvärv av byggnaden. Nämndens driftkostnader förändras dock inte i väsentlig utsträckning av köpet, då idrottsförvaltningen redan idag genom självkostnadsavtalet betalar de löpande drift- och underhållskostnaderna för hallen, och även kapitalkostnader. Förvärvet medför ett utökad arbete och ansvar för fastighetsförvaltningen, men detta ska motsvaras av nuvarande hyreskostnader.

## Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till förslaget om förvärv av Skärholmens sim- och idrottshall. Hallen är mycket väsentlig för nämndens verksamheter i hela sydvästra delen av staden. Ett förvärv ger bra förutsättningar för en långsiktig planering av verksamheten och en god ekonomi. Villkoren i köpet, som i allt väsentligt är reglerade genom det ursprungliga hyresavtalet, är gynnsamma för staden. Det faktiska värdet i byggnaden överstiger köpesumman, som motsvarar bokfört värde. Nybyggnadskostnader för en motsvarande anläggning kan mycket översiktligt uppskattas till mer än 150 mnkr.

### Beslutsgång – tidplan och köpeavtal

Centrumkompaniets styrelse har fattat beslut om försäljning av Skärholmens sim- och idrottshall. Beslut om försäljning av hela bolaget förväntas ske under maj månad 2007, och beslut om förvärv av hallen bör därför fattas i idrottsnämnden under april. Slutligt beslut ska fattas av kommunfullmäktige.

Om idrottsnämnden bifaller förvaltningens förslag är avsikten att förvaltningen under april tecknar ett köpeavtal med Centrumkompaniet som är villkorat med fullmäktiges godkännande. Efter beslut i kommunfullmäktige kan förvärvet sedan genomföras när fastighetsbildning är genomförd, sannolikt i slutet av året (2007).

### Förvaltningens förslag till beslut

- Idrottsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges godkännande av köp av Skärholmens sim- och idrottshall till en kostnad av ca 14,5 mnkr på i ärendet redovisade villkor.
  - Idrottsnämnden hemställer om en utökad investeringsbudget med 15,5 mnkr för köp av Skärholmens sim- och idrottshall, varav 14,5 mnkr avser förvärv och 1 mnkr kostnader i samband med fastighetsbildning.
  - Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen i uppdrag att genomföra köpet under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande.
  - Ärendet förklaras omedelbart justerat.
-