

Handläggare
Lisa Lundgren
Telefon: 08-50827656

Till
Idrottsnämnden
2024-05-28

Förlängning av inhyrning i Liljeholmshallarna

Förvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner föreslagen förhyrning av Liljeholmshallarna.
2. Idrottsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande att hyra in Liljeholmshallarna, Tryckeriet 13, till en hyra första året om 15,7 mnkr.
3. Idrottsnämnden ger, efter godkännande i kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott, förvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal i enlighet med vad som anges i detta tjänsteutlåtande

Sammanfattning

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

Det bedrivs omfattande idrottsverksamhet i Liljeholmshallarna och förvaltningen ser ett stort behov av att fortsätta hyra anläggningen. Liljeholmshallarna består av tre idrottshallar, tre motionsrum, ett pingiscenter, ett brottningscenter, två boulebanor och ett konferensrum.

Nuvarande hyresavtal upphör 2026-03-31. Förvaltningen har mottagit ett hyresförslag från Förvaltnings AB Lunden för perioden 2026-04-01 till och med 2028-03-31 att hyra samma lokaler i fastigheten Tryckeriet 13 som förvaltningen för närvarande hyr.

Årshyran i erhållet hyresförslag uppgår till 15,7 mnkr 2026-04-01 till 2026-12-31, 16,1 mnkr 2027-01-01 till 2027-12-31 och 16,4 mnkr 2028-01-01 till 2028-03-31.

Bakgrund

Liljeholmshallen är inrymd i en äldre industrifastighet som ägs av Förvaltnings AB Lunden (organisationsnummer 556082-0044). Idrottsförvaltningen hyr sedan 1999 lokalerna med ett tidsbegränsat hyresavtal.

Den 27 februari 2019 beslöt idrottsnämnden om en förlängning av då gällande avtal till och med 2024-03-31.

Den 23 maj 2023 beslöt idrottsnämnden om ytterligare förlängning till och med 2026-03-31.

Gällande detaljplan för kvarteret avser skola och idrott.

Ärendet

Nuvarande hyresavtal upphör 2026-03-31. Förvaltningen har mottagit ett hyresförslag från Förvaltnings AB Lunden för perioden 2026-04-01 till och med 2028-03-31 att hyra samma lokaler i fastigheten Tryckeriet 13 som förvaltningen för närvarande hyr.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av ekonomiavdelningen i samråd med avdelningen för idrottsverksamhet inomhus och planeringsenheten. Samråd har skett med stadsledningskontoret.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Det bedrivs omfattande idrottsverksamhet i Liljeholmshallarna och förvaltningen ser ett stort behov av att fortsätta hyra anläggningen. Liljeholmshallarna består av tre idrottshallar, tre motionsrum, ett pingiscenter, ett brottningscenter, två boulebanor och ett konferensrum.

Verksamhetsytorna är bokningsbara mellan kl. 8-23 måndagar till fredagar, kl. 8-21 lördagar och 8-23 söndagar. Under dagtid används idrottshallar och 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. På de två boulebanorna är det över 20 pensionärsföreningar som bokar tider och även andra föreningar både dag- och kvällstid. I dagsläget finns det heller inte finns något brottningscenter eller pingiscenter av denna typ i någon annan anläggning.

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

Förvaltningen har mottagit ett hyresförslag från Förvaltnings AB Lunden att förlänga hyrestiden för lokalerna i ytterligare två år. Sett till andra pågående idrottsprojekt kommer det verksamhetsmässigt vara möjligt att upphöra inhyrningen av Liljeholmshallarna när dessa projekt är klara, men inte innan dess. Projekten och dess tidplaner är delvis beroende av varandra samt andra processer vilket medför osäkerheter som behöver hanteras. För att säkra lokaltillgången bedöms en förlängning av hyresavtalet vara nödvändig.

De projekt som behöver vara klara är upprustning av Brännkyrkahallen, nya Tellusborgshallarna och ombyggnationen av Gjutmästaren 6 (Ulvsunda). Om alla projekt går enligt plan kommer viss överlappning att uppstå, men förvaltningen bedömer att det trots det kommer att finnas ett behov från kunder att hyra in sig under dagtid och kvällstid under föreslagna förlängning av hyresavtalet. Under dagtid hyr många fristående skolor in sig i hallarna.

Därtill pågår planering för ersättning av Västertorps sim- och idrottshall där ett av alternativen som utreds är att bygga ny anläggning på platsen för befintlig anläggning. Om detta blir verklighet innebär det att verksamheten behöver evakueras under genomförandetiden och i detta sammanhang kan en förlängning av Liljeholmshallarna bidra till att lokalsituationen kan hanteras.

Ekonomiska konsekvenser

Årshyran i erhållt hyresförslag uppgår till 15,7 mnkr 2026-04-01 till 2026-12-31, 16,1 mnkr 2027-01-01 till 2027-12-31 och 16,4 mnkr 2028-01-01 till 2028-03-31 .

För kvartal 1 2024 uppgår hyran som förvaltningen betalar omräknat till helår till 15,2 mnkr. Förvaltningen tycker att mottaget förslag är rimligt sett till nuvarande indexprognoser, som får anses vara mycket osäkra.

Vid sidan av ovan nämnda avtal finns ett ytterligare avtal, där hyran förnärvarande uppgår till 129 tkr per år. Därutöver hyr förvaltningen två p-platser till en kostnad om cirka 30 tkr per år.

Dessa kommer fortsätta att inhyras. Uppvärmning och vatten faktureras av hyresvärden och uppgick till 220 tkr för kv1 2024.

Utöver ovan nämnda kostnader har förvaltningen ytterligare intäkter och kostnader inom driftbudgeten. I nedanstående tabell visas bokslut för 2023. Nettointäkten uppgick till 0,2 mnkr.

	Mnkr
Kostnader	
Personal	2,3
EL	0,3
Kapitalkostnader	0,2
Övriga kostnader	0,7
Summa:	3,5
Intäkter	
Planhyror	3,5
Hysesintäkter	0,2
Summa:	3,7
Netto	-0,2

Enligt aktuellt hyresavtal har idrottsnämnden ett större underhållsansvar jämfört med många andra hyresavtal. Eftersom avtalet (förlängningsperioden) är så pass kort kommer de underhållsåtgärder som uppstår under hyresperioden att belasta driftbudgeten.

Måluppfyllelse

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

Jämställdhetsanalys

Den inhyrda idrottshallen kommer att tillgodose både flickor och pojkar liksom kvinnor och män i deras idrottsutövande.

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.

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.

Marina Höglund
Idrottsdirektör
Idrottsförvaltningen

Susanne Olsson
Avdelningschef
Idrottsförvaltningen

Bilagor

1. Utkast överenskommelse om avflyttning 2028-03-31

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Marina Högland, Idrottsdirektör	2024-05-15
Susanne Olsson, Avdelningschef	2024-05-15