

Tid Tisdagen den 23 maj kl. 17:30 – 17:52
Plats Hantverkargatan 3D, Kristallen
Justering Måndagen den 29 maj 2023

Närvarande

Beslutande ledamöter:

Maria-Elsa Salvo (S), ordförande
Mikael Peterson (C), vice ordförande

Petra Larsson (S)
Hassan Jama (V)
Ann Karlsson (V)
Marie-Helena Fjällås (MP)
Anna Cederschiöld Stuart (M)
Mikael Sundin (M)
Leif Söderström (SD)
Hanna Wistrand (L)

Tjänstgörande ersättare

Anders Öhrling (S) för Stian Armstad (S)

Ersättare:

Lotten Hammar (S)
Onur Esinsel (S)
Niki Konomi (S)
Lisa Söderblom Arce (V)
Lisa Carlbom (MP)
Christoffer Hökmark (M)
Roine Löfgren (SD)
Christoffer Heimbrand (L)
Hamid Ershad Sarabi (C)

Tjänstepersoner:

Borgarrådssekreterare Sixten Svanberg (S), politisk sekreterare
Anna Falk (C), förvaltningschef Marina Högland, Ellinor Barosen
Nilsson, Carina Braun, Susanne Olsson, Niklas Pettersson,
personalföreträdare för Kommunal Linda Runcrantz, Mimmi
Wingren, nämndsekreterare Marie Norrberg.

§ 7

Inhyrning av idrottslokaler i Liljeholmshallarna

Dnr 4.3.1/2023/950

Beslut

Idrottsnämnden beslutar enligt idrottsförvaltningens förslag:

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 15,0 mnkr.
3. Idrottsnämnden ger, efter godkännande i kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott, förvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal i enlighet med vad som anges i tjänsteutlåtandet.

Handlingar i ärendet

Idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande från den 6 mars 2023.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Maria-Elsa Salvo m.fl. (S), Hassan Jama m.fl. (V), Marie-Helena Fjällås (MP) och Leif Söderström föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordföranden Mikael Peterson (C), Anna Cederschiöld Stuart m.fl. (M) och Hanna Wistrand (L) föreslår:
 1. Att delvis bifalla förvaltningens beslut
 2. Att uppdra åt förvaltningen att genomföra inriktningsbeslut enligt nedan:

Med 18 st. idrottsföreningar, 20 st. pensionärsföreningar samt ett otal skolor som hyresgäster i Liljeholmshallarna behöver förvaltningen lägga en tydlig strategi för utflytt av dessa verksamheter till andra lokaler. Skolor och föreningar måste i god tid få föra dialog med förvaltningen om var de ska bedriva sin verksamhet när staden inte längre hyr Liljeholmshallarna. Med tanke på att dessa hallar står för 1000 timmars bokningar i veckan förstår man verksamheternas gemensamma storlek och därmed också vikten av en utflyttningsstrategi då idrotterna är allt ifrån, boule, brottning och bollsporter.

Med tanke på att Brännkyrkahallarna efter det att staden rev upp det avtal som ingåtts med Nystad redan har försenats med ett år och Gjutmästaren inte ens har påbörjats kan detta hyreskontrakt vara väl kort och 1000 timmars idrott försvinna för stockholmarna utan att de ännu fått någon ersättningsyta. Konsekvenserna för de föreningar och skolor som finns på plats skulle bli ödesdiga.

Beslutsgång

Ordföranden Maria-Elsa Salvo (S) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förvaltningens förslag.

Reservation

Vice ordföranden Mikael Peterson (C), Anna Cederschiöld Stuart m.fl. (M) och Hanna Wistrand (L) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Vid protokollet

Marie Norrberg

Handläggare:
Susanne Olsson
Telefon: 508 28 426

Till
Idrottsnämnden

Inhyrning av 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 15,0 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

Marina Högländ
Idrottsdirektör

Carina Braun
Avdelningschef

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 2024-03-31. Förvaltningen har mottagit ett hyresförslag från Förvaltnings AB Lunden för perioden 2024-04-01 till och med 2026-03-31 att hyra samma lokaler i fastigheten Tryckeriet 13 som förvaltningen för närvarande hyr.

Årshyran i erhållet hyresförslag uppgår till 15,0 mnkr 2024-04-01 till 2024-12-31, 15,4 mnkr 2025-01-01 till 2025-12-31 och 15,7 mnkr 2026-01-01 till 2026-03-31 .

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.

Gällande detaljplan för kvarteret avser skola och idrott.

Ärendet

Nuvarande hyresavtal upphör 2024-03-31. Förvaltningen har mottagit ett hyresförslag från Förvaltnings AB Lunden för perioden 2024-04-01 till och med 2026-03-31 att hyra samma lokaler i fastigheten Tryckeriet 13 som förvaltningen för närvarande hyr.

Ärendets beredning

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

Förvaltningens synpunkter

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 bouleanorna är det över 20 pensionärsföreningar som bokar tider och även andra föreningar både dag och kvällstid. I dagsläget finns det heller inte 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 har 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.

Hyresvärden är endast intresserad av att förlänga hyresavtalet om tiden avser minst 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.

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.

Ekonomiska konsekvenser

Årshyran i erhållet hyresförslag uppgår till 15,0 mnkr 2024-04-01 till 2024-12-31, 15,4 mnkr 2025-01-01 till 2025-12-31 och 15,7 mnkr 2026-01-01 till 2026-03-31 .

För kvartal 2 2023 uppgår hyran som förvaltningen betalar omräknat till helår till 14,5 mnkr. Förvaltningen mottaget förslag är rimligt sett till nuvarande indexprognoser, som får anses vara mycket osäkra. Ett hyresförslag baserat på indexuppräknings skulle kunna bli något lägre om konjunkturinstitutets prognoser är korrekta eller för höga, samtidigt skulle förslaget då innehålla betydligt större risk.

Årshyran i erhållet hyresförslag uppgår till 15,0 mnkr år 1.

Vid sidan av ovan nämnda avtal finns ett avtal för kontor och personalutrymmen, där hyran förnärvarande uppgår till 449 tkr per år. Därutöver hyr förvaltningen två p-platser till en kostnad om cirka 30 tkr per år. Dessa kommer fortsätta att inhyras.

Utöver ovan nämnda hyreskostnader har förvaltningen ytterligare intäkter och kostnader inom driftbudgeten. I nedanstående tabell visas bokslut för 2022. Nettokostnaden uppgick till 0,6 mnkr.

	Mnkr
<i>Kostnader</i>	
Personal	2,2
El/värme/vatten	0,9
Kapitalkostnader	0,2
Övriga kostnader	0,4
Summa:	3,7
<i>Intäkter</i>	
Planhyror	3,5
Hyresintäkter	0,2
Summa:	3,7
Nettokostnad:	0,6

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. Fördelningen mellan pojkar och flickor i nyttjandet av idrottshallar är generellt 53 procent pojkar och 47 procent flickor.

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.

Bilaga

1. Nytt förslag hyra 2024, Liljeholmshallarna (överenskommelse om avflyttning)

Överenskommelse om avflyttning

Förvaltnings AB Lunden (556082-0044) hyr ut lokal i fastigheten Tryckeriet 13 till Stockholms Stad Idrottsförvaltningen (212000-0142) enligt 2009-04-01 tecknat hyresavtal nr 321424-5034-021 jämte bilagor ("Hyresavtalet").

Denna dag har följande överenskommelse träffats:

Parterna har tidigare överenskommit om att Hyresavtalet upphör att gälla per den 2024-03-31. Med ändring av detta är parterna nu överens om att;

1. Hyresavtalet och hyresförhållandet ska upphöra att gälla 2026-03-31 ("Avflyttningsdagen"). Hyresgästen skall avflytta från Lokalen senast på Avflyttningsdagen. Under tiden fram till Avflyttningsdagen gäller Hyresavtalet i övriga delar i oförändrat skick.
2. Ny årshyra från och med 2024-04-01 till 2024-12-31 skall vara (15 000 000kr).
3. Ny årshyra från och med 2025-01-01 till 2025-12-31 skall vara (15 400 000kr).
4. Ny årshyra från och med 2026-01-01 till 2026-03-31 skall vara (15 700 000kr).
5. Indexklausulen om indextillägg enligt huvudavtalets §4 upphör att gälla från och med 2024-04-01.
6. Parterna är enligt huvudavtalets §16 överens om att hyresgästen skall återlämna lokalen i ett för hyresvärden godtagbart skick. Parterna ska under 2023 genomföra en gemensam besiktning av lokalen för att fastställa vad som hyresvärden anser vara godtagbart skick vid avflyttningsdagen. Hyresgästen kallar till en sådan besiktning. Om besiktningen ej genomförs under 2023 ska vad som anses vara ett för hyresvärden godtagbart skick fastställas enligt vad som följer av huvudavtalets §16.
7. Parterna är vidare överens om att Hyresgästen vid avflyttning inte har rätt till någon ekonomisk ersättning eller ersättningslägenhet samt inte heller rätt till uppskov med avflyttningen.

För övrigt gäller avtalet med tillhörande tillägg i oförändrat skick.

Ort/Datum

**Fastighets AB L E Lundberg
För Förvaltnings AB Lunden**

Hyresvärd
Enligt fullmakt

Namnförtydligande

Ort/Datum

Stockholms Stad Idrottsförvaltningen

Hyresgäst

Namnförtydligande