



Datum
2023-02-09
Vår referens
Thomas Sterner
Avdelningschef
Thomas.Sterner@malmö.se

Tjänsteskrivelse

Ombyggnation av Stadionhus A på stadionområdet FRI-2023-286

Sammanfattning

Stadskontoret har begärt förtydligande från fritidsnämnden avseende den ekonomiska hanteringen i ärendet med att utveckla Stadionhus A på stadionområdet. I ärendet redogörs för de ekonomiska konsekvenserna för berörda parter i relation till den nya internhyresmodellen.

Förslag till beslut

1. Fritidsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att skicka den ekonomiska redovisningen i ärendet till stadskontoret.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse fritidsnämnden 230228

Beslutsplanering

Fritidsnämndens ordförandeberedning 2023-02-14
Fritidsnämndens Arbetsutskott 2023-02-23
Fritidsnämnden 2023-02-28

Beslutet skickas till

Stadskontoret

Ärendet

Bakgrund

Fritidsnämnden har i ärende FRI 2020-1584 beslutat att beställa utveckling av stadionhus A på stadionområdet och i ärende FRI 2022-1196 godkänt förslag till hyresavtal och ekonomisk redovisning för ärendet. Utvecklingen av stadionhus A är beskrivet i dessa ärenden. Kortfattat handlar utvecklingen av stadionhus A dels om att stadsfastigheter ska renovera huset så att det uppfyller grundläggande tekniska funktioner för uthyrning, dels av en verksamhetsanpassning som medför att huset går att använda som omklädningsrum och till olika former av föreningsverksamhet.

Utvecklingen av stadionhus A initierades av serviceförvaltningen till följd av att flera omklädningsrum och andra föreningsutrymmen i Malmö stadion, som i dagsläget används av Malmö Fotbolls Förening (MFF), inte längre anses skäligen renovera, då de uppvisar stora och återkommande skador till följd av vattenläckage i Malmö stadion samt att Malmö stadion

planeras att ersättas med en ny friidrotts- och fotbollsplanering på stadionområdet.

I tidigare ärende beskrevs hur den ekonomiska fördelningen skulle ske mellan stadsfastigheter, fritidsförvaltningen samt MFF. Den totalt investeringsnivån i fastigheten är så pass hög att ärende om investeringsgodkännande ska hanteras av kommunstyrelsen. Från 2024-01-01 kommer Malmö stad att gå in i en ny internhyresmodell som påverkar det tidigare ärendets beskrivning av de ekonomiska förutsättningarna. Stadskontoret har utifrån det begärt förtydligande från fritidsförvaltningen/fritidsnämnden avseende den ekonomiska hanteringen i ärendet. Detta ärende är upprättat för att belysa de ekonomiska konsekvenserna för berörda parter i relation till den nya internhyresmodellen.

Internhyresmodellen

Internhyresmodellen ingår i Malmö stads nya Policy för lokalförsörjning och bygger på att samtliga kostnader för ett objekt ska läggas på objektets hyra, dvs på hyresgästen. Syftet med den nya internhyresmodellen är att den ska vara enhetlig och att hyran tydligare ska spegla hyresobjektets självkostnad.

Vid införandet av den nya internhyresmodellen sker en omfördelning av stadens befintliga lokalkostnader och en omfördelning av budgetanslagen kommer därmed att ske, för att modellen ska bli kostnadsneutral för de olika nämnderna och för kommunen som helhet. Merparten av verksamheternas totala lokalkostnader kommer att minska men samtidigt minskar anslaget till nämnden med samma belopp. Stadens faktiska lokalkostnader kommer inte att förändras vid övergången till de nya principerna.

Hyran ska också anpassas årligen efter självkostnaderna. Med den nya internhyresmodellen kommer hyran att vara högre inledningsvis för ett nytt objekt, för att sedan sänkas efterhand i takt med att investeringsbeloppet betalas av. Detta skiljer sig mot dagens hyressättning som bygger på att ett objekts hyresnivå beräknas så att objektet har samma hyra under hela hyresperioden (med anpassning efterhand till komponentavskrivningar). Utslaget på hela avtalsperioden blir hyran i stort sett densamma i de båda systemen (troligtvis något lägre med det nya systemet till följd av att det nya systemet är mer exakt). Tidigare fick servicenämnden årligen ett överskott på hyresintäkter som återfördes till kommunstyrelsen. Detta sker inte i det nya systemet.

Ekonomi för stadionhus A

När det gäller Stadionhus A så kommer, i den nya internhyresmodellen, hela investeringsbeloppet att ligga till grund för fritidsnämndens hyra för objektet. Det innebär att fritidsnämndens hyra blir högre eftersom hyran kommer att beräknas på hela investeringen. Den nya internhyresmodellen innebär i sig också att fritidsnämndens hyra blir högre de första åren, än vad som beskrivits tidigare.

I tidigare ekonomiska beräkning framgår att MFF ska betala hyra för lokalerna. MFF's hyra beräknas utifrån den verksamhetsanpassning som kommer att göras i stadionhus A, och hyran består av lokalhyra baserat på verksamhetsanpassningar samt av drift/underhållskostnader. Dessa förutsättningar har inte ändrats och därmed påverkas inte MFF's hyra av den nya internhyresmodellen inom Malmö stad.

Fritidsnämndens hyra till servicenämnden kommer som tidigare sagts baseras på hela investeringsbeloppet, dvs både anpassning av stadionhusets tekniska funktioner och

verksamhetsanpassningar för föreningsverksamhet. I tidigare ärende beskrevs hur fritidsnämnden skulle kunna hantera de tillkommande kostnaderna, dels genom intäkter från MFF, dels genom nedsättning av hyran för de lokaler som ersätts (och stängs) i Malmö stadion. I och med att hela investeringsbeloppet kommer att ligga till grund för fritidsnämndens hyra för stadionhus A kommer fritidsnämnden behöva kompenseras med utökat kommunbidrag enligt den nya internhyresmodellen.

Den nya internhyresmodellen innebär, som tidigare beskrivits, att förvaltningarna tilldelas kommunbidrag utefter sina faktiska hyres- och driftkostnader. Så förutsätter fritidsnämnden att det sker även i detta ärende.

Tidigare beräknad årshyra var för fritidsnämnden i relation till verksamhetsanpassningarna: 1,14 miljoner kr (den delen innefattade alltså inte hela investeringen, utan endast investeringarna för verksamhetsanpassningen inklusive drift och underhåll). Denna tillkommande hyra kunde fritidsnämnden hantera inom befintlig ram till följd av intäkter från vidareuthyrning till MFF samt nedskrivning av hyra för Malmö stadion. MFF's hyra kommer framgent vara en årlig hyra på ca 550 tkr.

Ny hyra enligt internhyresmodellen beräknas till (år 1): 2,7 miljoner kr.
Utslaget på hela hyresperioden beräknas den nya hyran för stadionhus A bli: 46 miljoner kr.
Detta motsvarar en årlig hyra under 20 år på: 2,3 miljoner kr. (Denna hyra innefattar både utveckling av stadionhusets tekniska funktioner och verksamhetsanpassning.)

Fritidsnämnden kommer att till följd av den nya internhyresmodellen behöva ges ett utökat kommunbidrag (år 1) på ca 1,6 miljoner kr för Stadionhus A, vilket fritidsförvaltningen får i uppdrag att redovisa till stadskontoret.

Ansvariga

Johan Hermansson Direktör