



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-05-13

Ärendenummer IOFF-2024-00104

Handläggare

Pernilla Niklasson

Telefon: 031-368 21 68

E-post: pernilla.niklasson@ioff.goteborg.se

Överföring av Hammarbadet från Exploateringsförvaltningen till Idrotts- och föreningsförvaltningen

Förslag till beslut

1. Idrotts- och föreningsnämnden godkänner överföring av byggnaden med badhus-, gym- och fritidsgårdsverksamhet – ”Hammarbadet”, inom fastigheten Hjällbo 37:58, från Exploateringsförvaltningen per tillträdesdag till det då aktuella bokförda värdet.
2. Beslutet gäller under förutsättning att Exploateringsnämnden och kommunfullmäktige tar beslut om förvärv av fastigheten och överföring av byggnaden till idrotts- och föreningsnämnden.

Sammanfattning

Ärendet gäller överföring av byggnad (”Hammarbadet”) från exploateringsförvaltningen till idrotts- och föreningsförvaltningen.

Ärendet är initierat efter inkommen begäran till exploateringsförvaltningen där idrotts- och föreningsförvaltningen begär att kommunfullmäktiges beslut från 2016 (handling 2016, nr 117) avseende att renodla ägandet och effektivisera nyttjandet av Göteborg Stadshus AB:s lokalkluster fullföljs.

Exploateringsförvaltningen och Bostadsbolaget är, efter två separata värderingar och sedan jämkning av värdet i enlighet med riktlinjedokumentet för överlåtelser mellan nämnd och bolag, överens om en köpeskilling på 49,5 miljoner kronor. Köpeskillingen kommer att belasta exploateringsförvaltningens investeringsram för fastighetsförvärv.

Idrotts- och föreningsförvaltningen är idag hyresgäst till en stor del av byggnaden – den del som består av badhus och gym – och bedriver därmed redan verksamhet i byggnaden. Hyresavgiften uppgår år 2024 till närmare 1,34 miljoner kronor per kvartal (exklusive moms) vilket motsvarar närmare 5,38 miljoner kronor per år.

Genom att fastigheten förvärvas av exploateringsförvaltningen och att byggnaden sedan överförs till idrotts- och föreningsförvaltningen kommer hyreskostnaden för idrotts- och föreningsförvaltningen helt upphöra och ersättas med en kommunintern årlig avgift för överfört belopp, en avskrivningskostnad och en årlig arrendeavgift för fastigheten på totalt ca 2,71 miljoner kronor.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Avsikten med förvärvet är att verkställa beslut från kommunfullmäktige (handling 2016, nr 117) avseende att renodla det kommunala ägandet av fastigheter genom att Hammarbadet (med tillhörande markområde) förvärvas av exploateringsförvaltning från Bostadsbolaget i Framtidskoncernen och överförs till idrotts- och föreningsförvaltningen. Fastigheten (markområdet) kommer efter förvärv och överföring fortsatt ägas av exploateringsförvaltningen.

Exploateringsförvaltningen och Bostadsbolaget är, efter två separata värderingar och sedan jämkning av värdet i enlighet med riktlinjedokumentet för överlåtelse mellan nämnd och bolag, överens om en köpeskillning på 49,5 miljoner kronor. Köpeskillningen kommer att belasta exploateringsförvaltningens investeringsram för fastighetsförvärv.

Utöver kostnaden för förvärv av fastigheten tillkommer kostnad för lagfart och stämpelskatt. Lagfartskostnaden är 825 kr per ansökan och stämpelskatten uppgår för en kommun till 1,5% av köpeskillningen eller taxeringsvärdet beroende på vilket som är högst. Detta kommer att innebära en skyldighet för exploateringsförvaltningen att erlagga stämpelskatt på 742 500 kr + 825 kr i lagfartsavgift – totalt 743 325 kr.

Idrotts- och föreningsförvaltningen är idag hyresgäster till en stor del av byggnaden – den del som består av badhus och gym – och bedriver därmed redan verksamhet i byggnaden. Hyresavgiften uppgår år 2024 till närmare 1,34 miljoner kronor per kvartal (exklusive moms) vilket motsvarar närmare 5,38 miljoner kronor per år. Hyran är upplagd som en annuitet för den renovering/upprustning av Hammarbadet som genomförts av Bostadsbolaget på senare tid.

Räntan för annuitetslånet som ligger till grund för hyresnivån är bestämd att vara real ränta vilket innebär att samhällets inflation påverkar hyresnivån. Justeringar görs vid bestämmande av kommande års hyresnivå. Annuiteten är planerad för att vara färdigbetald i april 2044. Vilken inflation som kommer att råda framöver är svårt att bedöma, det är dock förvaltningens uppfattning att inflationen inte kommer att ligga kvar på så hög nivå under hela den planerade annuitetens avbetalningsperiod.

Hyra		KPI	
Bashyra (år)	255 000 kr	Basår 2016-10-01	KPI 2023-10-01
KPI (förändringsfaktor)	1,2864	318,00	409,07
Uppräknad hyra	328 028 kr		

Annuitet	6,5% inflation	4,5% inflation	2,5% inflation
Skuld	- 44 990 343,83 kr	- 44 990 343,83 kr	- 44 990 343,83 kr
Återbetalningstid (år)	20 år	20 år	20 år
Utlåningsränta	3,00%	3,00%	3,00%
Inflation	6,50%	4,50%	2,50%
Beräknad annuitet	5 105 356 kr	4 413 201 kr	3 764 762 kr

Sammanställning Hyreskostnad	6,5% inflation	4,5% inflation	2,5% inflation
Bashyra	328 028 kr	328 028 kr	328 028 kr

Annuitet	5 105 356 kr	4 413 201 kr	3 764 762 kr
Mervärdesskatt (moms)	1 358 346 kr	1 185 307 kr	1 023 197 kr
Total årskostnad (utan moms)	5 433 383 kr	4 741 229 kr	4 092 790 kr

*Tabellen visar först beräkning av hyresnivån (som årligen anpassas efter KPI) och sedan annuiteten med tre exempel på vad kostnaden skulle motsvara vid viss inflation i samhället (2,5%, 4,5% och 6,5%). Nederst i tabellen görs en sammanställning över den totala kostnaden per år.

Genom att fastigheten förvärvas av exploateringsförvaltningen och att byggnaden sedan överförs till idrotts- och föreningsförvaltningen kommer hyreskostnaden helt upphöra och ersättas med en kommunintern årlig avgift (för nuvarande 2,25%) baserad på bokfört värde som överförs (byggnadsvärdet). Byggnadsvärdet har bedömts till 47,8 miljoner kronor vilket medför en årlig kommunintern avgift på ca 1,076 miljoner kronor.

Det bokförda värdet som ligger till grund för den årliga kommuninterna avgiften kommer att skrivas av under en 30-årsperiod, vilket är standard vid ett övertagande hos idrotts- och föreningsförvaltningen. Avskrivningskostnaden uppgår till 47,8 miljoner kronor delat på 30 år vilket motsvarar lite drygt 1,59 miljoner kronor per år.

Utöver avgiften för överfört bokfört värde och för avskrivningskostnaden kommer idrotts- och föreningsförvaltningen behöva erlagga en ersättning till exploateringsförvaltningen för markområdet som används på fastigheten. Då fastigheten med viss marginal är utformad efter den byggnad som inrymmer Hammarbadet kommer den kommuninterna upplåtelsen för markområdet avse hela fastighetens areal (1 759 kvadratmeter). Den årliga avgiften för kommuninterna räntebaserade avtal är för nuvarande 2,25% av markvärdet - vilket i det här fallet innebär en årlig kostnad på 38 250 kr.

Överfört belopp	
Byggnadsvärde	47 800 000 kr
Kommunintern ränta	2,25%
Kostnad per år	1 075 500 kr

Avskrivningskostnad	
Byggnadsvärde	47 800 000 kr
Avskrivningsperiod	30 år
Kostnad per år	1 593 333 kr

Arrende fastighet (markområde)	
Markvärde	1 700 000 kr
Kommunintern ränta	2,25%
Kostnad per år	38 250 kr

Sammanställning kommuninterna kostnader	
Överfört belopp	1 075 500 kr
Avskrivningskostnad	1 593 333 kr
Arrende fastighet	38 250 kr

Överfört belopp	
Kostnad per år	2 707 083 kr

Exploateringsförvaltningens förvärv av fastigheten och den därpå följande överföringen av Hammarbadet minskar den årliga kostnaden för idrotts- och föreningsförvaltningen med ca 1,39 miljoner kronor vid en inflationsnivå på 2,5% och ca 2,73 miljoner kronor vid en inflationsnivå på 6,5%.

Bostadsbolaget har utfört omfattande renoveringar på Hammarbadet vilket inneburit att det bokförda värdet på byggnaden varit högre än marknadsvärdet för fastigheten. För att hantera denna avvikelse vid överlåtelsen skrevs värdet på fastigheten ner i bokslutet för 2023 till det värde som överenskommelsen om överlåtelse till exploateringsförvaltningen avser (49,5 miljoner kronor).

Ur ett hela staden perspektiv väntas överlåtelsen inverka positivt på invånarnas och stadens ekonomiska situation genom att den årliga kostnaden för hyresavgifter minskar kraftigt för idrotts- och föreningsförvaltningen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Idrotts- och föreningsförvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Badhus-, gym- och fritidsgårdsverksamhet fortsätter på samma sätt som tidigare med samma verksamhetsutövare. Det är bara ägare till fastigheten och innehavare av byggnaden som ändras.

Bedömning ur social dimension

Idrotts- och föreningsförvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Badhus-, gym- och fritidsgårdsverksamhet fortsätter på samma sätt som tidigare med samma verksamhetsutövare. Det är bara ägare till fastigheten och innehavare av byggnaden som ändras.

Samverkan

Ingen facklig samverkan har skett.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Uppdrag om överföring av byggnad
4. Handling 2016 nr 117. Beslut kommunfullmäktige 2016-06-02.

Ärendet

Ärendet gäller överföring av byggnad ("Hammarbadet") från exploateringsförvaltningen till idrotts- och föreningsförvaltningen.

Ärendet är initierat efter inkommen begäran till exploateringsförvaltningen där idrotts- och föreningsförvaltningen begär att kommunfullmäktiges beslut från 2016 (handling 2016, nr 117) avseende att renodla ägandet och effektivisera nyttjandet av Göteborg Stadshus AB:s lokalkluster fullföljs.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Under 2015 slutförde Higab en utredning avseende "effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborg Stadshus AB:s lokalkluster" på uppdrag av kommunfullmäktige. Utredningen resulterade i ett förslag som godkändes av kommunfullmäktige under 2016, handling 2016, nr 117.

Förslaget resonerar kring renodlande av de berörda bolagens verksamheter samt kring en effektivisering av utnyttjandet av fastighetsbeståndet varav "*Badanläggning, del av Hjällbo 37:40, Hammarkulletorget*" (Hammarbadet) är en av de verksamheter som omnämns. Det framgår att en överlåtelse av del av fastigheten till Fastighetskontoret, med idrotts- och föreningsförvaltningen som förvaltare till byggnaden, bedömts som lämpligt.

Kommunfullmäktiges beslut innebar att Higab AB, Förvaltnings AB Göteborglokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB och Älvstranden Utveckling AB fick uppdraget att överlåta eller avveckla fastigheterna som beslutet omfattar.

Fastigheten Göteborg Hjällbo 37:40 överläts i sin helhet från Förvaltnings AB Göteborgslokaler till Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag (Bostadsbolaget) under 2020.

Bostadsbolaget tog som lagfaren ägare till fastigheten kontakt med idrotts- och föreningsförvaltningen för att fullfölja beslutet i kommunfullmäktige genom att påbörja överlåtelsen av den del av fastigheten där Hammarbadet är placerat och ansökte samtidigt om en avstyckning av det aktuella området.

Avstyckningen genomfördes under 2023 vilket resulterade i att fastigheten Göteborg Hjällbo 37:58 skapades, en fastighet som idag innefattar byggnaden som benämns "Hammarbadet". Hammarbadet innefattar två verksamheter - badanläggning med tillhörande gym som hyrs och förvaltas av idrotts- och föreningsförvaltningen samt fritidsgården Mixgården som hyrs av Göteborgs stad och förvaltas av Socialförvaltningen Nordost.

I mars 2023 fick exploateringsförvaltningen en begäran från idrotts- och föreningsförvaltningen om att Hammarbadet ska överföras till idrotts- och föreningsförvaltningen. Det framförs att överföringen ska genomföras enligt beslut i kommunfullmäktige handling 2016, nr 117, och föregås av ett förvärv av fastigheten enligt tjänsteutlåtande med diarienummer 1661/15, bilaga 2b.

Överenskommelse med Bostadsbolaget

Exploateringsförvaltningen har genom förhandling med Bostadsbolaget kommit till en överenskommelse om villkoren för överlåtelse av Hammarbadet med tillhörande markområde. Vägledning har tagits av riktlinjedokumentet för överlåtelse mellan nämnd och bolag.

Fastighets- och byggnadsvärde

Bostadsbolaget beställde, och erhöll i mars 2023, en värdering av den del av fastigheten Göteborg Hjällbo 37:40 som överlåtelsen avser. Värderingen visade ett bedömt värde på 52 miljoner kronor och genomfördes av Newsec.

Exploateringsförvaltningen beställde, och erhöll i september 2023, en värdering av den då redan avstyckade fastigheten Göteborg Hjällbo 37:58 som överlåtelsen avser. Värdering visade ett bedömt värde på 47 miljoner kronor och genomfördes av Svefa.

Då genomförda värderingar skiljer sig mindre än 15% kom exploateringsförvaltningen och Bostadsbolaget överens om att använda ett jämkat pris på 49,5 miljoner kronor – detta i enlighet med riktlinjen för överlåtelse mellan nämnd och bolag.

Det stora värdet i fastigheten ligger i själva byggnaden och markvärdet bedöms i fall som detta efter byggnadens bruttoarea (BTA). Bedömt markvärde för den aktuella fastigheten är 750 kr per kvadratmeter BTA. Enligt gällande hyreskontrakt består byggnaden av 1 875 kvadratmeter lokalarea (LOA), vilket med taxeringsschablonen på 1,20 skulle innebära en total BTA på 2 250 kvadratmeter.

Markvärdet har utifrån ovanstående förklaring bedömts till 1,7 miljoner kronor, vilket lämnar 47,8 miljoner i byggnadsvärde.

Fortsatt hyresförhållande

Genom att byggnaden ("Hammarbadet") överförs till idrotts- och föreningsförvaltningen efter att exploateringsförvaltningen genomfört förvärv av fastigheten kommer hyresavtalet för badhus/gym att upphöra. idrotts- och föreningsförvaltningen inträder som ägare till byggnaden i stället för att vara hyresgäster.

Även om idrotts- och föreningsförvaltningens hyresavtal till byggnaden kommer att upphöra när de inträder som ägare till byggnaden så kommer hyresavtalet med Socialförvaltningen Nordost för den del av byggnaden som innehåller fritidsgården Mixgården fortsatt att gälla, men då med idrotts- och föreningsförvaltningen som hyresvärd i stället för Bostadsbolaget. Detta kommer att utöver en hyresintäkt för idrotts- och föreningsförvaltningen även innebära ett utökat ansvar för drift- och underhåll av byggnadens skal och konstruktion, för fasta installationer och yttre underhåll samt för kostnader rörande hyresgästens lokaler.

Förvaltningens bedömning

Det är idrotts- och föreningsförvaltningens bedömning att, förvärv av fastigheten och överföringen av byggnaden från exploateringsförvaltningen till idrotts- och föreningsförvaltningen, överensstämmer med det beslut som fattats i kommunfullmäktige 2016.

Johan Sävhave

Ann-Charlotte Hellman

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Fastighet & Stadsutveckling