

Utlåtande 2004:113 RI (Dnr 328-4498/2003)

Borgenärs- och gäldenärsbyte och utökad borgen avseende ombyggnad av Kärrtorps Tennishall

Ansökan från Spårvägens Tennis Klubb

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Ansökan om borgenärs- och gäldenärsbytet samt borgen för lån på högst 5,2 mnkr till Spårvägens Tennis Klubb godkänns.
2. Ansökan om utökad borgen till Spårvägens Tennis Klubb avslås.
3. Avgift för borgensåtagandet skall utgå med 0,2 % på borgensbeloppet.
4. Borgenstiden fastställs till 15 år t.o.m. år 2019.

Föredragande borgarrådet Annika Billström anför följande.

Ärendet

Spårvägens Tennis Klubb har inkommit med en ansökan om borgenärsbyte och ny utökad borgen på totalt 6,1 mnkr - *bilaga*.

Ansökan om borgenärsbyte föranleds av att Spårvägens Gymnastik & Idrottsförening ombildades 1991 till en alliansförening, vilket innebar att dåvarande sektioner blev egna föreningar, varav Spårvägens Tennis Klubb är en. Alliansföreningen äger tennishallen och hyr ut den till Spårvägens Tennis Klubb. Föreningarna är överens om att Spårvägens Tennis Klubb bör förvärva tennisanläggningen.

Ansökan som gäller utökad borgen på totalt 6,1 mnkr är uppdelat på dels förvärv av befintlig tennishall på Kärrtorps idrottsplats med 3,3 mnkr, dels för uppförande av en servicebyggnad inne i tennishallen till en

investeringskostnad på 2,8 mnkr. Som skäl för ny utökad borgen anges möjligheten att öka nyttjandegraden. Ombyggnaden omfattar i huvudsak hygienutrymmen.

Remisser

Ärendet har inom staden remitterats till stadsledningskontoret och idrottsnämnden.

Stadsledningskontoret respektive idrottsnämnden påpekar att staden har en mycket restriktiv syn på att bevilja borgen. Borgen beviljas endast i undantagsfall till organisationer och företag som inte ägs av staden. Uppförandet av shop, reception och kontor i överplanet leder inte till ett tillskott av idrottsanläggningar i staden. Ansökan skall också ställas mot gränsdragning gentemot andra föreningars önskemål om att bygga klubb- eller föreningslokaler. Remissinstanserna anser emellertid att ägarbyte bör ske mot bakgrund av ombildning av Spårvägens Gymnastik & Idrottsföreningen. Det ursprungliga borgensbeloppet föreslås justeras från 5,5 mnkr till 5,2 mnkr inklusive förvärv av tennishallen om 3,3 mnkr.

Mina synpunkter

Jag vill i likhet med stadsledningskontoret och idrottsnämnden betona att staden har en mycket restriktiv syn på att bevilja borgen. Borgen beviljas endast i undantagsfall till organisationer och företag som inte ägs av staden. Denna restriktivitet är principiell och viktig. Det är betydelsefullt att staden inte tar onödiga risker med skattebetalarnas pengar. Borgen skall huvudsakligen beviljas i de fall detta medför ett tydligt mervärde för idrotten i Stockholm.

Spårvägens Tennis Klubb har disponerat omklädnads- och våtutrymmen i en intilliggande motionscentral och bedömer att denna olägenhet har gjort att beläggningen på dagarna har minskat. Uppförande av en servicebyggnad för omklädnadsrum kan därmed sägas tillföra ett mervärde för idrotten då fler personer kommer att nyttja tennisbanorna. Ytterligare en faktor som talar för möjligheter till ökad nyttjandegrad i tennisanläggningen är de planer som staden har avseende bostadsförtätning i närområdet. Vidare har tennisklubben planer på att låta skolorna i närområdet få möjlighet till att provspela, vilket kan medföra att "tennisklasser" kan starta i någon av de intilliggande skolorna. Detta ligger helt i linje med den nuvarande majoritetens ambition att satsa på spontanidrotten och göra idrotten mer tillgänglig.

I ärendet framgår att ett uppförande av endast servicebyggnaden uppgår till 1,9 mnkr. Jag anser det därmed befogat att justera borgensbeloppet från 5,5 mnkr till 5,2 mnkr, då den utestående skulden för tennishallen är ca 3,3 mnkr. Detta möjliggör ett uppförande av omklädningsrum för Spårvägens Tennis Klubb.

I ansökan har även Spårvägens Tennis Klubb begärt borgen för motsvarande 0,9 mnkr för uppförandet av shop, reception och kontor. Det går emellertid inte att hävda att denna del leder till ett tillskott av idrottsanläggningar i staden. Ansökan i detta avseende måste också ställas mot andra förenings önskemål om att bygga klubb- eller föreningslokaler.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Ansökan om borgenärs- och gäldenärsbytet samt borgen för lån på högst 5,2 mnkr till Spårvägens Tennis Klubb godkänns.
2. Ansökan om utökad borgen till Spårvägens Tennis Klubb avslås.
3. Avgift för borgensåtagandet skall utgå med 0,2 % på borgensbeloppet.
4. Borgenstiden fastställs till 15 år t.o.m. år 2019.

Stockholm den 22 juni 2004

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Anette Otteborn

ÄRENDET

Spårvägens Tennis Klubb har inkommit med en ansökan avseende ansökan om borgenärsbyte och ny borgen på totalt 6,1 mnkr - bilaga.

Spårvägens Gymnastik & Idrottsförening ombildades 1991-07-01 till en alliansförening, vilket innebar att dåvarande sektioner blev egna föreningar, varav Spårvägens Tennis Klubb är en. Alliansföreningen äger tennishallen och hyr ut den till Spårvägens Tennis Klubb. Föreningarna är överens om att Spårvägens Tennis Klubb bör förvärva tennisanläggningen. Det bör finnas större förutsättningar för tennisklubben att utveckla anläggningen om klubben får det fulla ansvaret för anläggningen.

Borgen på totalt 6,1 mnkr är uppdelat på dels förvärv av befintlig tennishall på Kärrtorps idrottsplats med 3,3 mnkr och dels för uppförande av en servicebyggnad inne i tennishallen med 2,8 mnkr. Som skäl för ny utökad borgen anges möjligheten att öka nyttjandegraden. Ombyggnaden omfattar i huvudsak hygienutrymmen.

Borgen för investeringen är från början tecknad för Stockholms Spårvägars Gymnastik och Idrottsförening (org. nr. 802003-18822). Stockholms Spårvägars Gymnastik och Idrottsförening överlät arrendet och ansvaret för halldriften till Spårvägens Tennisklubb (org. nr. 802015-9508) i november 2001. Borgenstiden för lånet är inte fastställd.

Enligt Nordea var lånets ursprungsbelopp 5,5 mnkr. Utestående skuld per den 31 december 2003 var 3,3 mnkr. Lånet skall amorteras med 25 000 kronor per kvartal.

Kommunfullmäktige beslutade den 12 mars 1991 (utl. 29) att bevilja borgen för lån på högst 5,5 mnkr, i enlighet med beslut i dåvarande drätselnämnden den 10 december 1990.

Säkerhetsöverlåtelseavtal finns mellan Spårvägens Gymnastik och Idrottsförening och Stockholms stad tecknat den 10 juni 1991 (Dnr. 367/211-91).

REMISSER

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och idrottsnämnden.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande av den 10 maj 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret anser att det inte är motiverat att bevilja utökad borgen till föreningen. Staden har en mycket restriktiv syn på att bevilja borgen. Borgen beviljas

endast i undantagsfall till organisationer och företag som inte ägs av staden. Denna restriktivitet är principiell och viktig. Det är betydelsefullt att staden inte tar onödiga risker med skattebetalarnas pengar. Därutöver friställer insatsen inte ytterligare idrottsytor. Uppförandet av shop, reception och kontor i överplanet leder inte till ett tillskott av idrottsanläggningar i staden. Ansökan skall också ställas mot gränsdragning gentemot andra föreningars önskemål om att önska bygga klubb- eller föreningslokaler.

Föreningen har disponerat omklädnads- och våtutrymmen i en intilliggande motionscentral. Föreningen bedömer att denna olägenhet har gjort att beläggningen på dagarna har minskat. Stadsledningskontoret har begärt in kompletterande uppgifter avseende uppförande av servicebyggnad inne i tennishallen då detta är avgörande för att föreningen skall kunna öka nyttjandegraden. Uppförande av endast servicebyggnaden beräknas uppgå till 1,9 mnkr.

Stadsledningskontoret anser i likhet med idrottsnämnden att ägarbyte bör ske mot bakgrund av ombildning av Spårvägens Gymnastik & Idrottsföreningen. Det ursprungliga borgensbeloppet föreslås justeras från 5,5 mnkr till 5,2 mnkr inklusive förvärv av tennishallen om 3,3 mnkr. Borgenstiden föreslås fastställas till 15 år t.o.m. år 2019. Lånet föreslås amorteras i sin helhet under motsvarande tid.

Vid ett bifall till medgivande av kommunal borgen skall staden kräva säkerhet för sin eventuella regressfordran genom s.k. säkerhetsöverlåtelse samt, genom idrottsnämnden, utse en revisor hos tennisklubben under den tid borgensåtagandet varar. Avgift för borgensåtagandet skall utgå med 0,2 % på aktuellt borgensbelopp och debiteras kvartalsvis.

Idrottsnämnden beslutade vid möte den 17 maj 2004 att avslå ansökan om utökad borgen till 6,1 mnkr avseende ombyggnad till Spårvägens Tennis Klubb, godkänna ansökan om borgenärsbyte för lån till Spårvägens Tennis Klubb på högst 5,2 mnkr och att därutöver anföra följande.

Staden har en mycket restriktiv syn på att bevilja borgen. Borgen beviljas endast i undantagsfall till organisationer och företag som inte ägs av staden. Borgen ska huvudsakligen beviljas i de fall detta medför ett tydligt mervärde för idrotten i Stockholm. Uppförandet av shop, reception och kontor i överplanet leder inte till ett tillskott av idrottsanläggningar i staden. Ansökan måste också ställas mot andra föreningars önskemål om att bygga klubb- eller föreningslokaler.

Spårvägens tennisklubb har disponerat omklädnads- och våtutrymmen i en intilliggande motionscentral och bedömer att denna olägenhet har gjort att beläggningen på dagarna har minskat. Uppförande av en servicebyggnad för omklädnadsrum kan därmed sägas tillföra ett mervärde för idrotten då fler personer kommer att nyttja tennisbanorna. Enligt uppgift bör ett uppförande av

endast servicebyggnaden uppgå till 1,9 mkr. Vi anser det därmed befogat att justera borgensbeloppet från 5,5 mkr till 5,2 mkr, då den utestående skulden för tennishallen är ca 3, 3 mkr. Detta möjliggör ett uppförande av omklädningsrum för Spårvägens Tennisklubb.

Reservation anfördes av *Alf T Samuelsson m.fl.* (kd) till förmån för förvaltningens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av *Alf T Samuelsson m.fl.* (kd) enligt följande.

Spårvägen beviljas borgen, Hammarby har beviljats det tidigare och Djurgården får enligt ett ärende som idrottsnämnden behandlar vid dagens sammanträde hjälp att klara sin ekonomiska knipa genom att idrottsförvaltningen förvärvar Wallenstamhallen. Samtidigt har Stureby SK och FoC Farsta tidigare nekats kommunal borgen. Kristdemokraterna ogillar starkt tendensen att ju större föreningen är desto lättare är det att få borgen och annan hjälp från kommunen.

Idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande av den 13 april 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Spårvägens Gymnastik & Idrottsförening uppförde under 1990 med stöd av kommunal borgen på 5,5 mkr en tälttennishall innehållande fyra tennisbanor på Kärrtorps idrottsplats. Tennishallen är av fackverkstyp i stål, beklädd med ett yttertält samt ett intertält som isolerats. Dåvarande kostnadsläge medgav inte byggnation av omklädningsrum, kansli m.m. För omklädning hyr tennisklubben för närvarande omklädningsrum av förvaltningen i den f.d. motionscentralen. Avståndet mellan tennishallen och omklädningsrummen är c:a 75 meter. Spårvägens Tennis Klubb vill nu komplettera tennishallen genom att uppföra omklädningsrum, kanslilokaler, servering m.m. Omklädningsrum inne i tennishallen är ett stort önskemål från tennisklubbens medlemmar. Investeringskostnaden beräknas till knappt 2,8 mkr.

Spårvägens Tennis Klubb har enligt verksamhetsberättelsen för 2002 totalt 361 medlemmar. I gruppen från 6 år och upp till vuxen ålder uppgår medlemskapet till knappt 300 stycken.

Spårvägens Gymnastik & Idrottsförening ombildades 1991-07-01 genom att en alliansförening bildades, vilket medförde att dåvarande sektioner blev egna föreningar, totalt 15 stycken, varav Spårvägens Tennis Klubb är en. Var och en av föreningarna är även juridiska personer. Tennisanläggningen stannade kvar i alliansföreningens ägo och tennisklubben har hyrt tider av alliansföreningen. Alliansföreningen som har haft

det ekonomiska ansvaret har även svarat för uthyrning av så kallade strötider till andra förhyrare.

Alliansföreningen och Spårvägens Tennis Klubb är överens om att det vore bra för både tennisklubben och utvecklingen av tennisanläggningen och föreningen om ansvaret helt låg på tennisklubben. Alliansföreningen har ingen egen verksamhet utan är en paraplyorganisation där de ingående föreningarna är medlemmar och står för den idrottsliga verksamheten. Alliansföreningen har som uppgift att verka för medlemsföreningarnas bästa. Avsikten vid bildandet av alliansföreningar är att skapa självständiga föreningar och där ofta huvudsyftet är att samarbeta kring vissa frågor. I Spårvägens fall har alliansföreningen genom att bedriva bingoverksamhet gett ekonomiska bidrag till de mindre föreningarna som exempelvis orientering och bandy. Dessutom har alliansföreningen givit ut en föreningstidning.

För att kunna överföra tennisanläggningen till tennisklubben måste staden teckna ny borgen för Spårvägens Tennis Klubb och stadens borgensåtagande med alliansföreningen upphör därmed. Kvarstående skuld på befintligt lån uppgår till drygt 3,3 mnkr. Ansökan om borgen uppgår därför till sammanlagt 6,1 mnkr.

Finansiering

Investeringskostnaden

Tennisklubben har tagit fram en investeringskalkyl avseende uppförande servicebyggnaden enligt följande:

? Budgetförslag avseende servicebyggnad (erhållen offert)	2.230 tkr
? Indragning av fjärrvärme fram till värmeväxlare	200 tkr
? Anslutningsavgift avseende vatten och avlopp, inklusive schakt	240 tkr
? Oförutsedda kostnader inklusive eget arbete	105 tkr
? Förvärv av tennisanläggningen	3.325 tkr
Totalsumma	6.100 tkr

Samtliga investeringskostnader, exklusive förvärv av tennisanläggningen, är inklusive mervärdesskatt. Tennisklubben framför i sin ansökan att investeringskostnaden avses att finansieras genom ett 20-årigt lån om 6,1 mnkr, för vilket kommunal borgen sökes.

Driftkostnaden

Tennisklubben har även upprättat en driftkalkyl avseende kostnader och intäkter. Driftkalkylen för de fem första åren beräknas enligt nedanstående, beloppen i tkr.

<u>Kostnader</u>	<u>år 1</u>	<u>år 2</u>	<u>år 3</u>	<u>år 4</u>	<u>år 5</u>
Personal	768	900	950	1.025	1.150
Övrigt	932	1.100	1.300	1.375	1.400
Ränta/amortering	484	500	500	500	500
SUMMA	2.184	2.500	2.750	2.900	3.050
<u>Intäkter</u>	<u>år 1</u>	<u>år 2</u>	<u>år 3</u>	<u>år 4</u>	<u>år 5</u>
Kontrakt, 44 v/år	888	1.086	1.191	1.258	1.381
Tennisskola m.m.	782	800	875	950	1.000
Bidrag och bingo	483	450	400	375	350
Reklam och sponsring	12	100	120	130	140
Café/tennisshop, 44 v/år	--	132	176	189	198
Övrigt	17	--	--	--	--
SUMMA	2.182	2.568	2.762	2.902	3.069
NETTO	- 2	68	12	2	19

Tennisklubbens intäktskalkyl baseras till största delen genom försäljning av tennistider samt bidrag, bingo och sponsring. Under förutsättning att omklädningsrum m.fl. utrymmen tillkommer i tennishallen bedömer tennisklubben att beläggningen avseende uthyrning av tennisbanorna är möjlig att öka från dagens 56 % till 72 % år 5, vilket motsvarar uthyrningsnivån för motsvarande tennisanläggningar. Klubben kommer bland annat göra det möjligt att boka tennisbanorna via internet. Förvaltningen anser att den av tennisklubben bedömda uthyrningsgraden är ett rimligt antagande.

Förvaltningens kommentarer

Ekonomi

Stadens finansiella engagemang i ett projekt av detta slag skall prövas på samma sätt som om staden själv finansierade projektet. Behovet av anläggningen skall styrkas och vila på ekonomiskt realistiska grunder.

Vid en ny borgensteckning för Spårvägens Tennis Klubb upphör stadens borgensteckning för Spårvägens Gymnastik & Idrottsförening. Förvaltningen bedömer inte att risken för stadens borgensåtagande ökar. Förvaltningen bedömer att föreliggande investerings- och driftkalkyl verkar vara realistisk och i balans, dessutom har tennisklubben med sitt engagemang i anläggningen möjligheter att driva anläggningen mera effektivt och rationellt.

Vid ett bifall till medgivande av kommunal borgen bör staden i sedvanlig ordning kräva säkerhet för sin eventuella regressfordran och, genom idrottsförvaltningen, utse en revisor hos tennisklubben under den tid borgensåtagandet varar.

Nybyggnationen

Förvaltningen har genomfört en okulär besiktning av befintlig tennisanläggning på Kärrtorps idrottsplats. Besiktningen visade att mindre hål i tältduken kunde konstateras men att konstruktionen är torr och fuktfri. Ventilationsanläggningen mellan tältdukarna fungerar.

Förvaltningen har granskat tennisklubbens förslag på utformning och innehåll i tennishallen. Tennisklubbens förslag till servicebyggnad innehåller i markplan två omklädningsrum, förråd och teknikutrymmen m.m. I ett entrésolplan, ovanför omklädningsrummen, föreslås iordningställande av reception, tennisshop, servering, styrketräningsrum m.m. Förvaltningen konstaterar att servicebyggnaden uppfyller den standard som erfordras för omklädning m.m. avseende tennisverksamhet.

Förvaltningen har även granskat ritningarna ur tillgänglighetssynpunkt. En förutsättning för medgivande av kommunal borgen är att funktionshindrade utan olägenheter kan ta sig mellan de olika utrymmena i servicebyggnaden. Förvaltningen anser att en hiss skall installeras för att öka tillgängligheten mellan våningsplanen. En hiss underlättar även transporter till och från servering, styrketräningsrum m.m. Vidare erfordras inom servicebyggnaden en fullstor handikappstolett (innermått min. 2.200 x 2.200 mm). I och med att tennisklubben planerar för en servering så är det, enligt vad förvaltningen erfar, ett myndighetskrav på en separat toalett för personal som arbetar i serveringen.

Förvärv av tennisanläggningen

Förvaltningen har full förståelse för önskemålet från tennisklubben att vilja förvärva tennisanläggningen på Kärrtorps idrottsplats från Spårvägens Gymnastik & Idrottsförening. Förvaltningen bedömer att överföringen av ägaransvaret inte enbart är en förvaltningsfråga utan policyfråga för staden genom att staden överför nuvarande borgensåtagande från Spårvägens Gymnastik & Idrottsförening till Spårvägens Tennis Klubba. Förvaltningen anser att ett ägarbyte bör kunna ske utan någon större olägenhet för staden eftersom förvaltningen bedömer att tennisklubben är mer engagerade i tennisanläggningen än alliansföreningen och har därmed större möjligheter till att utveckla anläggningen och därmed utöka nyttjandegraden med ökade intäkter som följd. Överförandet av tennisanläggningen ligger också helt i linje med alliansföreningens avsikt att minska sin verksamhet och att låta de enskilda föreningarna få ta ett större ansvar för sina respektive verksamheter.

Förvaltningen gör samma bedömning som tennisklubben att en ny servicebyggnad även underlättar för en ökad efterfrågan och en utökad bokning av tennistider som därmed ökar nyttjandegraden i anläggningen. Ytterligare en faktor som talar för

möjligheter till ökad nyttjandegrad i tennisanläggningen är de planer som staden har avseende bostadsförtätning i närområdet. Vidare har tennisklubben planer på att låta skolorna i närområdet få möjlighet till ”pröva på spel”, vilket kan medföra att ”tennisklasser” kan starta i någon av de intilliggande skolorna.

Förvaltningen har inget att erinra mot föreningarnas begäran om ett överförande av tennisanläggningen från Spårvägens Gymnastik & Idrottsförening till Spårvägens Tennis Klubb under förutsättning att det inte strider mot stadens borgenspolicy.

Avtal

Förvaltningen har för närvarande ett arrendeavtal med Spårvägens Gymnastik & Idrottsförening avseende tennisanläggningen på Kärrtorps idrottsplats. Nuvarande avtal gäller till och med 2007-06-30 och med tre års förlängning. Vid ett bifall till den kommunala borgensansökan kommer förvaltningen att skriva om arrendeavtalet och då med Spårvägens Tennis Klubb.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen konstaterar att föreliggande borgensansökan uppfyller kraven i den policy för kommunal borgensansökan som idrottsnämnden, 2003-03-25, fattade beslut om. Förvaltningen anser att behovet av en servicebyggnad inne i tennishallen är nödvändig för att tennisklubben skall ha möjligheter till att utveckla föreningen och anläggningen samt att kunna öka nyttjandegraden som då medför ökade intäkter till föreningen.

Förvaltningen tillstyrker behovet av serviceanläggningen under förutsättning att en hiss installeras för att öka tillgängligheten mellan våningsplanen samt att en fullstor handikappstolett och en separat toalett för personal som arbetar i serveringen iordningställs.

Förvaltningen bedömer att tennisklubbens investerings- och driftkalkyler är realistiska och i balans.

Med ledning av vad som ovan anförts föreslår förvaltningen att idrottsnämnden tillstyrker Spårvägens Tennis Klubbs ansökan om kommunal borgen på totalt 6,1 mnkr för byggnation av en servicebyggnad inne i befintlig tennishall på Kärrtorps idrottsplats och förvärv av tennisanläggningen.