



Kommunstyrelsen
Joakim Eriksson
Epost: joakim.eriksson@vasteras.se

Kopia till
Fastighetsnämnden
Nämnden för idrott, fritid och förebyggande

Kommunstyrelsen

Tjänsteutlåtande - Handlingsplan Rocklunda

Förslag till beslut

Förslag till kommunfullmäktige:

1. Optionen att för förlänga avtalet med 25 år från och med 1 maj 2021 utnyttjas inte. Avtalet löper därmed vidare enligt ursprunglig avtalstid till och med 30 april 2031.
2. Fastighetsnämnden får i uppdrag att i samråd med kommunstyrelsen hitta alternativa lösningar för Rocklundaområdet och det som Rocklundaavtalet (huvud-/grundavtalet) idag reglerar.
3. Fastighetsnämnden får i uppdrag att företräda staden vid dialog med aktuell avtalspart och fastighetsägare

Ärendebeskrivning

I maj 2005 fick staden ett erbjudande från privata entreprenörer om att de via ett bolag kunde köpa och utveckla Rocklundaområdet. Förslag till affärsupplägget var enligt följande:

- Staden säljer Rocklundaområdet till bolaget för bokfört värde (128 mnkr varav mark 2 mnkr).
- Bolaget övertar stadens driftansvar för Rocklunda, Arosvallen och Blåsbos fotbollsplaner.
- Staden hyr det sålda området på ett 25-årskontrakt.
- Bolaget erbjuder ett antal optioner i form av ny-, om- och tillbyggnader att genomföras i den takt staden väljer.
- Staden ansvarar för uthyrningen till föreningslivet och bestämmer över taxorna.

Den 4 maj 2006 fattade kommunfullmäktige beslut om att skriva avtal om ovanstående. Hyreskontraktet gäller 2006-05-08—2031-04-30. Staden äger rätt att erhålla förlängning av hyrestiden med 25 år från utgången av det femtonde hyresåret (dvs fr om med den 1 maj 2021). Sådan förlängning skall begäras senast den 30 april 2020. Staden har i april 2020 genom beslut i fastighetsnämnden och nämnden för idrott, fritid och förebyggande begärt att få inleda förhandlingar om en eventuell förlängning.

De alternativ som föreligger är:

1. Förlänga avtalet 25 år fr o m 1 maj 2021 efter överenskommelse med fastighetsägare (nya villkor)
2. Avtalet löper vidare till avtalstidens slut 30 april 2031. Därefter besluta om fortsättning:
 - a. Förlängning av avtalet med 36 månader per gång fr o m 1 maj 2031 (hyresvärden har dock möjlighet att säga upp avtalet för omförhandling)
 - b. Uppsägning av avtalet fr o m 1 maj 2031. Staden hittar alternativa anläggningar.
 - c. Förvärv av aktier i ägarbolaget vid hyrestidens utgång 1 maj 2031.
Överenskommelse om köpeskilling.
3. Annat alternativ enligt överenskommelse med nuvarande fastighetsägare.

Utifrån de tre olika alternativen har en risk- och konsekvensanalys genomförts. Analysen beaktar både ekonomiska och verksamhetsmässiga aspekter.

Beslutsmotivering

I det ursprungliga avtalet ingick ett antal optioner där staden hade möjlighet att avropa nya arenor, t.ex. bandyarenan, fotbollsarenan och sista etappen på hockeyarenan. Hyran för dessa arenor fastställdes redan vid avtalets ingång. I samband med uppförande av nya arenor, t.ex. innebandyarenan, har det visat sig att villkoren inte är jämförbara med villkoren i de ursprungliga optionerna. Kostnaden är högre än om arenan skulle ha byggts i egen regi.

Tillsammans med expertis inom området har staden även gjort bedömningen att hyresavtalet är att betrakta som ett finansiellt leasingavtal. Den inhyrda anläggningen ska därför redovisas i stadens balansräkning precis som om anläggningen vore egenägd. Därför elimineras de redovisningsmässiga fördelar som inhyrningen medfört.

Den genomförda risk- och konsekvensanalysen visar att avtalet ej bör förlängas med 25, både ur ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv.

Juridisk bedömning

Kommunstyrelsen är behörig att fatta beslut i enlighet med kommunstyrelsens reglemente och kommunallagen.

Ekonomisk bedömning

Val av inriktning utifrån föreslagen handlingsplan för Rocklunda har betydelse för stadens långsiktiga finansiella ställning.

Hållbar utveckling

Perspektivet ej relevant med anledning av ärendets karaktär och innehåll.

Handlingsplan

Inklusive risk- och konsekvensanalys och underlag för inriktningsbeslut avseende
Rocklundaavtalet

Innehållsförteckning

Bakgrund Rocklundaavtalet	3
Avtalet	3
Sammanfattning av alternativen.....	5
Vision Rocklunda.....	5
Ekonomiska konsekvenser	6
Redovisningsprinciper.....	7
Risk- och konsekvensanalys av huvudalternativen.....	8
Alternativ 1: Förläng avtalet 25 år fr o m 1 maj 2021	8
Alternativ 2: Avtalet löper vidare till avtalstidens slut 30 april 2031, därefter besluta om fortsättning	9
Alternativ 3: Annan lösning, staden äger anläggningarna	9
Kostnadsjämförelse mellan de olika huvudalternativen	9
Handlingsplan	10
Aktivitetsplan	10
Tidplan	11
Aktiviteter utifrån brister enligt revisorernas granskningsrapport	12
Förslag till fortsatt inriktning	13

Bakgrund Rocklundaavtalet

I samband med majoritetsskifte 2002 utlovades en ny fotbollsstadion, men efter långa utredningar med mål att nå en kostnadseffektiv lösning konstaterades att detta var svårframkomligt. Orsaken till detta var bland annat kraven i LOU samtidigt som det inte fanns utrymme i stadens investeringsbudget. Samtidigt fanns det starka viljor från föreningslivet att bland annat bygga ny inomhusarena för bandy och utveckla hockeyarenan.

I maj 2005 fick staden ett erbjudande från Fredrik Svensson och PO Pettersson om att de via ett bolag kunde köpa och utveckla området. Affärsupplägget var att staden säljer Rocklundaområdet till bolaget för bokfört värde (128 mnkr varav mark 2 mnkr). Bolaget övertar stadens driftansvar för Rocklunda, Arosvallen och Blåsbos fotbollsplaner. Staden hyr det sålda området på ett 25-årskontrakt. Bolaget erbjuder ett antal optioner i form av ny-, om- och tillbyggnader att genomföras i den takt staden väljer. Staden ansvarar för uthyrningen till föreningslivet och bestämmer över taxorna.

Den ursprungliga kalkylen visade att stadens nettokostnader skulle minska med 7,5 mnkr för befintlig anläggning och 14,2 mnkr efter utnyttjande av alla optioner (inkl fotbollsarena, bandyarena mm). Kalkylen visade kostnaderna för år 1.

Den 4 maj 2006 fattade kommunfullmäktige beslut om att skriva avtal om ovanstående.

Avtalet

Hyreskontraktet gäller 2006-05-08 – 2031-04-30. Uppsägning ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång, i annat fall förlängs kontraktet med 36 månader för varje gång. Hyresvärden har inte rätt att utan hyresgästens skriftliga medgivande överlåta hela eller delar av den hyrda fastigheten. Ägarna av aktiebolaget som äger den hyrda fastigheten har inte rätt att utan hyresgästens skriftliga medgivande överlåta aktier i aktiebolaget. Medgivande får av hyresgästen vägras endast om hyresgästen har befogad anledning att motsätta sig sådan överlåtelse.

Hyresgästen äger rätt att erhålla förlängning av hyrestiden med 25 år från utgången av det femtonde hyresåret (dvs fr om med den 1 maj 2021). Sådan förlängning skall begäras senast den 30 april 2020. Om parterna är överens skall hyresvillkoren för förlängningsperioden därvid förändras.

2020-08-19

Staden har i april 2020 genom FN och NIFF begärt att få inleda förhandlingar om eventuell förlängning.

Utdrag ur Fastighetsnämnden:

§ 65	Dnr FN 2020/00072-3.6.3
Beslut - Inleda förhandlingar om en eventuell förlängning av hyresavtal, Rocklunda	
Beslut	
1. Teknik- och fastighetsförvaltningen ska, i samverkan med kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen och stadsledningskontoret, inleda förhandling med Rocklunda Fastigheter AB om en eventuell förlängning av hyresavtal för Rocklunda från och med 2021-05-01 och därmed även hyresvillkoren.	
2. Teknik- och fastighetsförvaltningen och samverkande parter ska återkomma till fastighetsnämnden med två förslag till hyresavtal: ett alternativ där drift- och skötsel utförs i egenregi och ett alternativ där det utförs i extern regi.	

Utdrag ur Nämnden för idrott, fritid och förebyggande:

§ 50	Dnr NIF 2020/00032-3.6.4
Beslut- Hyresavtal avseende Rocklunda	
Beslut	
Förvaltningen får i uppdrag att, i samverkan med fastighetsnämnden och stadsledningskontoret inleda förhandling med Rocklunda Fastigheter AB om en eventuell förlängning av hyresavtal för Rocklunda från och med 2021-05-01 och därmed även hyresvillkoren.	

Hyresgästen har rätt att förvärva samtliga aktier i det bolag som är hyresvärd och som äger den hyrda fastigheten utifrån olika villkor. Optionen får utnyttjas vid hyrestidens utgång och ska påkallas senast 6 månader innan. Vid utnyttjandet av optionen ska hyresgästen betala en köpeskillning som motsvarar aktiernas marknadsvärde vid köpetillfället. Marknadsvärdet beräknas dels med beaktande av de projektvärden som finns på hyresobjektet vid köpetillfället, dels med utgångspunkt i att hyresobjektet vid köpetillfället kommer att generera hyresintäkter i paritet med de hyresintäkter som fastigheten historiskt genererat (uppräknat med 90% index).

2020-08-19

Enligt nuvarande avtal sker hyressättning av nya anläggningar enligt två olika principer:

1. Investeringar < 10 mnkr
Anskaffningsvärde x (STIBOR 3 mån + 5,25%)
2. Investeringar > 10 mnkr
Förhandling i varje enskilt fall

Sammanfattning av alternativen

Utifrån avtalet har staden därvid olika handlingsalternativ:

1. Förläng avtalet 25 år fr o m 1 maj 2021.
Överenskommelse om nya villkor i avtalet.
2. Avtalet löper vidare till avtalstidens slut 30 april 2031. Därefter besluta om fortsättning:
 - a. Förlängning av avtalet med 36 månader per gång fr o m 1 maj 2031 (hyresvärden har dock möjlighet att säga upp avtalet för omförhandling)
 - b. Uppsägning av avtalet fr o m 1 maj 2031. Staden hittar alternativa anläggningar.
 - c. Förvärv av aktier i ägarbolaget vid hyrestidens utgång 1 maj 2031.
Överenskommelse om köpeskilling.
3. Alternativa lösningar för Rocklundaområdet och det som Rocklundaavtalet (huvud-/grundavtalet) idag reglerar.

Vision Rocklunda

Vision Rocklunda har presenterats i ett informationsärende för Kommunstyrelsen under senhösten 2019. Rapporten lades till handlingarna och ska enligt beslutet "utgöra underlag för framtida utvecklingsfrågor rörande Rocklunda". Det har bedömts viktigt att ta ett samlat grepp om Rocklundaområdet. Dels för att få en bra helhetslösning med samband och flöden mellan dom olika arenorna, träningshallarna och utomhusaktiviteterna, dels för att väga av lokalisering på Rocklunda kontra övriga behov i stadsdelarna. I arbetet har man tittat på andra städer och deras lösningar, hur området används och lockar såväl lokalt som regionalt samt nuläge för idrottsanläggningar och sambanden i stadsrummet. Visionsarbetet resulterade i huvudinriktning att förlägga eventuella nya arenor

och hallar till Rocklundaområdet och den del som idag är exploaterad för att bevara de grönytor som används för fotboll och ridanläggning mm. I arbetet har också ingått att titta på ett hållbart Rocklunda ur flera aspekter. Manligt och kvinnligt, livet mellan arenorna, Rocklunda för äldre, hållbar byggnation och kopplingen till Rocklundaskogen.

Inriktningen i visionen anger att nya hallar/arenor ska förläggas till Rocklundaområdet. Ingen bedömning av de ekonomiska aspekterna utifrån nuvarande avtalskonstruktion har gjorts i samband med denna inriktning.

Ekonomiska konsekvenser

I det ursprungliga avtalet ingick ett antal optioner där staden hade möjlighet att avropa nya arenor, t ex bandyarenan, fotbollsarenan och sista etappen på hockeyarenan. Hyran för dessa arenor fastställdes redan vid avtalets ingång. Investeringssumman för de arenor som ingick som optioner beräknades grovt till 300 mnkr och den förbestämda hyran uppgick till 12,3 mnkr. Detta betyder att hyran motsvarar drygt 4 % av investeringssumman. Villkoren har därför ansetts som goda för dessa arenor.

I samband med uppförande av nya arenor har det visat sig att villkoren inte är jämförbara med villkoren i de ursprungliga optionerna. Hyresnivån för den nyss uppförda innebandyarenan landade på 10 % av investeringssumman. En scenarieanalys visar merkostnader för denna inhyrning jämfört om staden skulle ha byggt arenan i egen regi. Storleken på merkostnaden beror på framtida räntenivåer och förändringar i prisindex. Dessutom är stadens värde för arenan efter 25 år lika med noll, till skillnad om staden skulle ha ägt arenan.

Även vid en eventuell byggnation av ny friidrottsarena har hyresnivån 10 % av investeringssumman diskuterats. Det kan därmed konstateras att stadens förhandlingsförutsättningar för investeringar på Rocklundaområdet inte är de bästa. Dessutom ökar värdet på aktierna i Rocklunda Fastighets AB för varje nytt avtal med liknande villkor som tillkommer eftersom bolagets avkastning ökar. Ett eventuellt framtida återköp blir därmed dyrare.

Om inriktningen i "Vision Rocklunda" ska följas kan det innebära att staden får betala betydligt högre driftkostnader för nya hallar/arenor jämfört om de skulle byggts på egen mark (egen regi).

Redovisningsprinciper

Olika redovisningsregler gäller för operationella leasingavtal/hyresavtal och finansiella leasingavtal/hyresavtal. Hyran i ett operationellt leasingavtal redovisas som en ren hyreskostnad. Finansiella leasingavtal ska däremot redovisas som en tillgång i balansräkningen samtidigt som en skuld redovisas mot finansiären. De löpande hyresbetalningarna redovisas som amortering, avskrivning och räntekostnad.

För att avgöra om hyresavtalet är ett operationellt eller finansiellt leasingavtal behöver man analysera avtalets ekonomiska risker. Hur avtalet utformas och formuleras har ingen egentlig betydelse för bedömningen.

I RKR (Rådet för kommunal redovisning) rekommendation R5 återfinns grunden för klassificeringen och kan förenklat sammanfattas enligt följande:

- Operationella leasingavtal är generellt korta standardavtal med kortare avtalstid och med standardprodukter och där syftet är att tillgången återlämnas när avtalsperioden är slut.
- Finansiellt leasingavtal är i grunden ett mer omfattande avtal med längre avtalstid och där den finansiella risken i allt väsentligt har gått över till leasetagaren. Om leasingavgiften överstiger 80 procent av tillgångens verkliga värde ska avtalet alltid redovisas som ett finansiellt leasingavtal. I idéskriften anges att specialutförande också tyder på att ett finansiellt leasingavtal föreligger, exempelvis, badhus, skolbyggnader, äldreboenden och specialanpassade fordon. Enligt redovisningsreglerna i RKR R5 kan det vara en eller flera av nedanstående punkter som är uppfyllda och som innebär att avtalet ska klassificeras som finansiellt:
 - a) Äganderätten till tillgången överförs till leasetagaren när leasingavtalet har löpt ut.
 - b) Leasetagaren äger rätt att köpa leasingobjektet till ett pris som understiger förväntat verkligt värde med ett så stort belopp att det vid leasingavtalets början framstår som rimligt säkert att rätten kommer att utnyttjas.
 - c) Leasingperioden omfattar större delen av leasingobjektets ekonomiska livslängd även om äganderätten inte övergår.
 - d) Vid leasingavtalets början motsvarar nuvärdet av minimileaseavgifterna i allt väsentligt tillgångens verkliga värde.

2020-08-19

Flera av villkoren i Rocklundaavtalet indikerar att avtalet ska redovisas som ett finansiellt avtal:

- Den ekonomiska risken
- Den långa hyresperioden
- Minimileaseavgifterna överstiger 80% av leasingsobjektets verkliga värde

Risk- och konsekvensanalys av huvudalternativen

Alternativ 1: Förläng avtalet 25 år fr o m 1 maj 2021

Enligt avtalet äger hyresgästen rätt att erhålla förlängning av hyrestiden med 25 år från utgången av det femtonde hyresåret (dvs från och med den 1 maj 2021). Förlängningen ska begäras senast den 30 april 2020. Efter beslut i både FN och Niff (se ovan) meddelades fastighetsägaren att hyresgästen vill inleda förhandlingar om eventuell förlängning av avtalet före utsatt datum.

En genomförd risk -och konsekvensanalys visar att de negativa konsekvenserna överskrider de positiva konsekvenserna. Utifrån ovan beskrivna merkostnader för inhyrning finns behov av att hyresvillkoren och hyressättningen för nya anläggningar förbättras ur stadens synvinkel. Möjligheten till tillräckligt förbättrade villkor i avtalet har dock bedömts som begränsade. De negativa konsekvenserna är dock tydliga. Eftersom det endast finns en motpart för anläggningar på Rocklundaområdet begränsas alternativen. Sannolikheten bedöms som hög för att hyrorna för framtida tillkommande anläggningar ska vara höga och överskrida självkostnaderna för anläggningar i egen regi. Dessutom ökar värdet på ägarbolaget för varje nytt avtal som tillkommer och innehåller en prissättning med denna avkastningsnivå. En annan negativ ekonomisk konsekvens är att stadens värde av anläggningen efter hyrestidens slut är lika med 0. Vid en egenägd anläggning finns däremot ett kvarvarande värde, även om anläggningen är avskriven.

En positiv effekt vid fortsatt inhyrning är att staden ej behöver låna till finansieringen, men värdet av denna effekt begränsas eftersom staden i vilket fall som helst behöver redovisa anläggningen i balansräkningen. Eftersom avtalet räknas som finansiell leasing görs ingen skillnad jämfört med en egenägd anläggning och soliditeten kommer ändå att påverkas i samband med ändrad redovisningsprincip.

Även de verksamhetsmässiga konsekvenserna är negativa. De negativa ekonomiska konsekvenserna medför en inlåsnings effekt och att nya anläggningar

som behövs måste skjutas på framtiden eller byggas på annan plats. Avtalskonstruktionen betyder också att flera olika parter är inblandade vilket bidrar till ökad otydlighet (fastighetsägare – hyresgäst – driftentreprenör – föreningar). Föreningarna har svårt att veta vilken part de ska vända sig till i olika frågor och rådigheten för hyresgästen är begränsad jämfört med en anläggning i egen regi. Detta påverkar även det egna engagemanget mot föreningarna.

Sammanfattningsvis visar analysen betydande negativa konsekvenser jämför med att Rocklundaområdet ägs och drivs i egen regi. Den långa avtalstiden 25 år betyder också att värdet av de negativa konsekvenserna värderas högre än vid att endast fullfölja den ursprungliga avtalstiden (dvs ytterligare 10 år).

Alternativ 2: Avtalet löper vidare till avtalstidens slut 30 april 2031, därefter besluta om fortsättning

Analysen av alternativ 2 visar av förklarliga skäl ungefär samma resultat som analysen av alternativ 1. Skillnaden mellan alternativen utgörs endast av återstående avtalstid (25 år eller 10 år).

Alternativ 3: Annan lösning, staden äger anläggningarna

Den övergripande analysen visar att fördelarna med att äga och driva Rocklundaområdet i egen regi är stora, både ur ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv.

En negativ konsekvens är att staden behöver låna upp till den investering som krävs för att köpa tillbaka anläggningarna, men de ekonomiska framtida fördelarna är större än detta finansieringsbehov. Kalkyljämförelser visar att självkostnaden för nya och framtida anläggningar är mindre än kostnaden för att hyra in anläggningarna. Dessutom behåller staden värdet på mark och anläggningar. Att staden äger marken bedöms som en stor fördel.

Andra positiva effekter är bland annat att nya anläggningar kan tillföras direkt efter upphandling och att rådigheten och engagemanget ökar. En risk finns dock att kraven från föreningslivet ökar i samband med att staden övertar anläggningarna. Detta kan få kostnadsdrivande effekter.

Kostnadsjämförelse mellan de olika huvudalternativen

Vid en beräkning av kostnaderna för eget ägande finns det många faktorer som påverkar den totala kostnaden. Faktorer som påverkar är investeringssumma, avskrivningstid, ränteförändringar, inflation, kostnader för fastighetsdrift, kostnader för idrottsdrift samt framtida restvärden. Även framtida nya

2020-08-19

anläggningar påverkar en kostnadsjämförelse. Små skillnader i respektive faktor ger ett stort utslag på den totala kostnaden för hela avtalsperioden.

Tydligt är att de nya arenorna är betydligt dyrare att hyra än tidigare arenor som ingick i det ursprungliga avtalet. Ytterligare investeringar i nya arenor i framtiden medför troligtvis en betydande kostnadsökning jämfört om staden skulle göra egna investeringar.

En annan faktor som påverkar en total kalkyl är att nya investeringar på området med tillhörande hyresavtal påverkar marknadsvärdet på ägarbolaget och därmed också köpeskillingen vid ett eventuellt återköp.

Mer detaljerade beräkningar av kostnadsjämförelser kommer att göras i det fortsatta arbetet. Vid en eventuell inhyrning bör även de redovisningsmässiga aspekterna utifrån finansiell leasing beaktas.

Handlingsplan

Ovan redovisas bedömda konsekvenser av olika alternativ. Detta utgör del av beslutsunderlag inför beslut om avtalet ska förlängas med 25 år fr o m 1 maj 2021. Nedan redovisas både genomförda och planerade aktiviteter. Dessutom redovisas förslag på fortsatt inriktning.

Aktivitetsplan

- ✓ Framtagande av olika underlag för bedömning av konsekvenser
 - Diskussioner med hyresvärd om nya villkor i ett eventuellt förlängningsavtal (25 år)
 - Förenklingar i avtalskonstruktion (samordning av tilläggsavtal)
 - Finansieringsprinciper förbundskrav
 - Övriga driftsfrågor
 - Fastställande av hyresnivåer vid hyra av nya anläggningar
 - Värdering av ägarbolagets marknadsvärde
 - Kartläggning och fastställande av vilka redovisningsprinciper som ska gälla. Om avtalet bedöms som finansiell leasing ska avtalet redovisas som tillgång i balansräkning (och skuld). Utifrån idéskriften kompletteras listan med avtal och korrigering kan preliminärt redovisas i bokslut 2020.

2020-08-19

- ✓ Risk- och konsekvensanalys för alternativ 1
 - Kortsiktiga konsekvenser
 - Långsiktiga konsekvenser
 - Ekonomisk bedömning inkl finansieringsbehov och likviditetspåverkan

- ✓ Risk- och konsekvensanalys för alternativ 2
 - Kortsiktiga konsekvenser
 - Långsiktiga konsekvenser
 - Ekonomisk bedömning inkl finansieringsbehov och likviditetspåverkan

- ✓ Risk- och konsekvensanalys för alternativ 3
 - Kortsiktiga konsekvenser
 - Långsiktiga konsekvenser
 - Ekonomisk bedömning inkl finansieringsbehov och likviditetspåverkan

- ✓ Utifrån risk- och konsekvenserna för de olika alternativen ta fram förslag till inriktningsbeslut.

Risk- och konsekvensanalyserna för de olika alternativen tar ej hänsyn till eventuell förändring i driftåtagandet. Drift och skötsel antas ske på samma sätt som tidigare oavsett vem som äger fastigheten.

Tidplan

- ✓ Augusti – september 2020
 - Framtagande av underlag för bedömning av konsekvenser

- ✓ September-oktober 2020
 - Risk- och konsekvensanalyser för de olika alternativen
 - Fastställande av beslutsprocess för
 - Handlingsplan
 - Beslut om inriktning
 - Beslut om eventuell förlängning

2020-08-19

- ✓ Oktober 2020
 - Framtagande av förslag till inriktningsbeslut utifrån risk- och konsekvensanalyserna
- ✓ November 2020
 - Behandling i fastighetsnämnden 17 november (granskningsrapporten).
 - Behandling i nämnden för idrott, fritid och förebyggande 17 november (granskningsrapporten).
- ✓ December-februari 2020-2021
 - Sammanställning av yttranden avseende granskningsrapporten
 - Behandling i fastighetsnämnden, inriktningsbeslut
 - Behandling i nämnden för idrott, fritid och förebyggande, inriktningsbeslut
 - Behandling i kommunstyrelsen
 - Granskningsrapport
 - Inriktningsbeslut (inkl handlingsplan)
- ✓ Februari-mars 2021
 - Behandling i kommunfullmäktige
 - Granskningsrapporten
 - Inriktningsbeslut
- ✓ Mars 2021-
 - Arbete utifrån inriktningsbeslut i kommunfullmäktige

Aktiviteter utifrån brister enligt revisorernas granskningsrapport

Under våren och sommaren genomförde Ernst & Young på uppdrag av stadens revisorer en granskning av Rocklundaavtalet. Vid granskningen framkom en mängd brister, bland annat att en ändamålsenlig process för investeringar och inhyrningar saknas.

- ✓ Augusti 2020 -
 - Pågående arbete med att arbeta fram förslag till investeringspolicy och investeringsriktlinjer i syfte att tydliggöra processen
 - Kartläggning och analys av stadens befintliga avtal för inhyrda objekt m a p reglerna för redovisning av finansiell leasing

Förslag till fortsatt inriktning

Utifrån den genomförda risk- och konsekvensanalysen samt övergripande ekonomiska beräkningar föreslås följande fortsatta inriktning avseende Rocklundaavtalet:

1. Optionen att förlänga avtalet med 25 år från och med 1 maj 2021 utnyttjas inte. Avtalet löper därmed vidare enligt ursprunglig avtalstid till och med 30 april 2031. I god tid innan avtalstidens utgång genomförs risk- och konsekvensanalys av de olika alternativ som avtalet medger:
 - a. Förlängning av avtalet med 36 månader per gång från och med 1 maj 2031
 - b. Uppsägning av avtalet från och med 1 maj 2031. Staden hittar alternativa anläggningar.
 - c. Förvärv av aktier i ägarbolaget vid hyrestidens utgång 1 maj 2031. Överenskommelse om köpeskilling.
2. Fastighetsnämnden får i uppdrag att i samråd med kommunstyrelsen hitta alternativa lösningar för Rocklundaområdet och det som Rocklundaavtalet (huvud-/grundavtalet) idag reglerar.
3. Fastighetsnämnden får i uppdrag att företräda staden vid dialog med aktuell avtalspart och fastighetsägare.