



Datum  
2026-02-24

Dnr  
KFN.2025.47

Kultur- och fritidsförvaltningen  
Anders Magnusson

Kultur- och fritidsnämnden

## Uppdrag om förlängning av hyresavtal Fokus 1

### 1. Kultur- och fritidsförvaltningens förslag till beslut

Kultur- och fritidsnämndens beslut

1. Återrapport av uppdrag avseende inriktning för hyresavtal via beslut Kfn§35, 2025 godkänns.
2. Hyresavtal avseende fastigheten Fokus 1 med avtalsperiod på 15 år och basårshyra om 2 750 000 kronor godkänns.

### 1. Sammanfattning

Kultur- och fritidsnämnden beslutade att uppdra åt förvaltningen att återkomma med förslag till nytt hyresavtal för Koordinaten, (Fokus 1). Ärendet avser omförhandling av hyresavtal efter att fastighetsägaren sagt upp nuvarande avtal för ändrade villkor.

Koordinaten är en central och långsiktig lokal för kommunens kultur- och fritidsverksamhet, med stor betydelse för tillgänglighet, service och mötet med kommuninvånare.

Nuvarande beräknad årshyra för 2026 uppgår till 2 575 476 kronor.

Kultur- och fritidsförvaltningen har, i enlighet med uppdraget, i dialog med fastighetsägaren och Fastighetsenheten tagit fram två alternativa avtalsförslag. Alternativen omfattar ett 10-årigt avtal med en årshyra om 2 850 000 kronor samt ett 15-årigt avtal med en årshyra om 2 750 000 kronor för år 2026.

Förvaltningen och Fastighetsenheten bedömer att ett 15-årigt avtal innebär bättre långsiktig ekonomisk förutsägbarhet, lägre årlig kostnad och stabila planeringsförutsättningar för verksamheten. Avtalet föreslås gälla från och med 2026-06-14.

### 3. Ärendet

Fastighetsägaren har sagt upp nuvarande hyresavtal för ändrade villkor, vilket föranlett en omförhandling av hyresnivå och avtalsvillkor för Koordinaten.

Dialog har förts mellan kultur- och fritidsförvaltningen, fastighetsägaren samt Fastighetsenheten i syfte att nå en gemensam och hållbar lösning för lokalens fortsatta användning.

Arbetet har fokuserat på att:

förbättra lokalens synlighet och orienterbarhet, säkerställa god tillgänglighet för besökare, anpassa tekniska åtgärder till faktisk behovsnivå, tydliggöra ansvarsfördelning mellan fastighetsägare och hyresgäst.

Datum  
2026-02-24

KFN.2025.47

Dialogen har resulterat i två alternativa avtalslängder. Ett 10-årigt avtal med en årshyra om 2 850 000 kronor samt ett 15-årigt avtal med en årshyra om 2 750 000 kronor för år 2026. Skillnaden mellan alternativen uppgår till 100 000 kronor per år. Förvaltningen bedömer, i samråd med Kommunfastigheter, att Koordinaten är en strategiskt viktig och långsiktig lokal för kommunen och att ett 15-årigt avtal därför är att föredra utifrån ekonomisk stabilitet, lägre årlig kostnad och minskad risk för omförhandling under planperioden. Den ökade årshyran ryms inte inom nämndens fastställda budgetram för 2026. anslagsökningen för förändring av hyror och kapitalkostnader som föreslås fastställas av kommunfullmäktige 2026-04-01 får kultur- och fritidsnämnden en kompensation för de externa hyresförändringarna i och med godkännandet av föreslaget hyresavtal.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse Kfn - Redovisning Uppdrag om förlängning av hyresavtal Fokus 1.

Avtalsförslag avseende hyra av fastigheten Fokus 1

Anders Magnusson  
Förvaltningschef

**Beslut till:**

Ekonomichef- för kännedom

Kultur- och fritidsförvaltningen – för kännedom