



Malmö stad
Revisionskontoret

Riskbedömning Stadion/Stadionområdet Kommunstyrelsen Stadskontoret

Fritidsnämnden Fritidsförvaltningen

Projektledare: Göran Holmberg

Beslutad av revisorskollegiet 2008-01-29

1	SAMMANFATTNING.....	3
2	PROJEKTBESKRIVNING M.M.	4
2.1	Bakgrund till revisionens granskningsprojekt.....	4
2.2	Syfte.....	4
2.3	Avgränsningar	4
2.4	Metod.....	5
2.5	Frågeställningar	5
2.6	Resurser	5
3	ÖVERSIKT	6
3.1	Rättsläget och övergripande beslut.....	6
3.2	Organisatorisk inplacering.....	7
3.3	Finansiering	7
3.3.1	<i>Swedbank Stadion.....</i>	<i>7</i>
3.3.2	<i>Upprustning av Malmö stadion (tkr).....</i>	<i>8</i>
3.3.3	<i>Stadionområdets fotbollsplaner och parkeringar.....</i>	<i>9</i>
4	AVTAL	10
4.1	Sammanfattning avtal enligt kommunfullmäktiges bilang 27/2006.....	10
4.2	Sammanfattning tilläggsavtal enligt kommunfullmäktiges bilang 59/2007...	12
5	HUR UTÖVAS KOMMUNSTYRELSENS OCH FRITIDSNÄMNDENS STYRNING OCH KONTROLL?	13
5.1	Stadionutredningen.....	13
5.2	Stadskontorets bedömning.....	14
5.3	Utbetalningsplan av ränte- och amorteringsfritt lån	15
6	KÄLLOR.....	16

1 Sammanfattning

I stadsrevisionens revisionsplan för 2007 ingår under kommunövergripande projekt bland annat Riskbedömning/analys – projekt avseende Stadion/Stadionområdet. Bakgrunden till granskningen är att under 2006 har beslut fattats om att lämna ett stort ekonomiskt ”bidrag” för uppförande av en ny fotbollsarena. Därutöver har beslut fattats om en upprustning av Malmö stadion. Syftet med granskningen har bland annat varit att bedöma om det finns framtagna dokumenterade riskbedömningar/analyser och konsekvensbeskrivningar inför beslutet. Revisionskontoret har huvudsakligen genomfört granskningen utifrån kommunfullmäktiges beslut 2006-03-02, bilag 27 avseende ärendet Utveckling av Stadionområdet – medverkan till uppförande av ny fotbollsarena. Revisionskontoret konstaterar sammanfattningsvis följande:

- Stadionutredningen startade 2000 och fick av olika anledningar ny energi under 2005, varför fritidsnämnden fick i uppdrag att *fortsätta* utredningen enligt beslut i kommunstyrelsen 2005-05-04. Fritidsnämnden behandlade denna vid sitt sammanträde 2005-07-29. Utredningen dokumenterar att genomarbetade riskbedömningar/analyser och konsekvensbeskrivningar har gjorts inför beslutet. Denna dokumentation blir ännu mer komplett efter utredningen Tre Arenaalternativ där investeringsnivå, driftkostnader, finansiering och alternativa ägar- och driftformer har utretts. Dessa kalkyler tillsammans med det tioåriga avtal som MFF har tecknat med Swedbank och Sparbanksstiftelsen Skåne ger en bra ekonomisk grund och goda förutsättningar för en betryggande finansiering av verksamheten. Genom det tioåriga avtalet har MFF garanterats 50 mkr i utbyte mot att arenan döpts till Swedbank Stadion. Revisionskontoret anser att den sammantagna dokumentationen är tillräcklig inför besluten om
 - finansiering, kf:s bilag 27/2006,
 - tilläggsfinansiering, kf:s bilag 59/2007.
- När det gäller frågan om ekonomiskt stöd får en kommun inte bidra med understöd till enskild, och får enligt EG-rätten inte lämna statssubventioner (gäller även kommuner) till företag. Det ränte- och amorteringsfria lånet är enligt den lämnade redovisningen inte en renodlad subvention från kommunens sida utan en förbindelse som tydligt är förbunden med krav på motprestationer från den mottagande partens sida. Kommunens insats är därmed förenlig med de krav som kan ställas enligt kommunalrätt, konkurrensrätt och EG-rätt.
- Malmö kommun har enligt grund- och tilläggsavtalet åtagit sig att bidra med maximalt 145 mkr för hela projektet. I grundavtalet framgår att beloppet ska betalas ut enligt betalningsplan. Stadskontorets uppfattning är att delbetalningarna från kommunen till Stadionbolaget i möjligaste mån bör anpassas till Stadionbolagets utbetalningar till entreprenören, men först efter det att Stadionbolagets aktiekapital på 100 mkr använts. Stadskontorets styrning av de månadsvisa delutbetalningarna av lånet, vilka kommer att föregås av kontroll mot verifierade kostnader, borde vara tillräcklig från intern kontrollsynpunkt.

2 Projektbeskrivning m.m.

2.1 Bakgrund till revisionens granskningsprojekt

Kommunfullmäktige behandlade vid sitt sammanträde 2006-03-02 ärendet Utveckling av Stadionområdet – medverkan till uppförande av ny fotbollsarena, bihang 27. Fullmäktige beslutade då sammanfattningsvis

- att godkänna att stadionfrågan får sin lösning enligt alternativ 2,
- att godkänna att kommunen ingår avtal om den nya arenan med MFF med flera,
- att godkänna att ett ränte- och amorteringsfritt lån utlämnas om 100 mkr med möjlighet till utökning till 125 mkr,
- att tilldela fritidsnämnden en investeringsbudget om 50 mkr för upprustning av nuvarande Stadion,
- att uppdra åt stadsbyggnadsnämnden att tillsammans med intressenterna och i samråd med fritidsnämnden med flera påbörja och genomföra detaljplanarbetet,
- att uppdra åt kommunstyrelsen att underteckna avtalet och vidta åtgärder som föranleds av avtalsrelationen.

Fritidsnämnden ansvarar inför kommunfullmäktige att uppdraget genomförs i enlighet med gällande lagstiftning, antagna verksamhetsplaner och budget. Det är därför väsentligt att nämnden har kontroll över de hinder som finns inom verksamheten för att

- genomföra fullmäktiges beslut,
- bedriva en ändamålsenlig verksamhet (verksamhetsrisker),
- hantera risker som finns i skötseln av verksamheten (förvaltningsrisker).

2.2 Syfte

Syftet har varit att bedöma

- om det finns det framtagna dokumenterade riskbedömningar/analyser och konsekvensbeskrivningar inför beslutet,
- hur kommunstyrelsen och andra medfinansiärer fullgör sina åtaganden.

2.3 Avgränsningar

Granskningen har huvudsakligen avsett kommunfullmäktiges beslut 2006-03-02, bihang 27. Stadsplaneringsfrågor och stadsplaneringssynpunkter har inte ingått i granskningen.

2.4 Metod

Granskningen har genomförts genom dokumentgranskning och genom intervjuer med berörda beslutsfattare.

2.5 Frågeställningar

Ny fotbollsarena

- Vilka riskbedömningar/analyser och konsekvensbeskrivningar har gjorts inför beslutet om ny fotbollsarena?
- Vilka genomgångar har gjorts av ekonomiska förutsättningar, kalkylförutsättningar och budgetar?
- Vilka beslut har fritidsnämnden och kommunstyrelsen fattat 2005 - 2006 inför beslutet om ny fotbollsarena?
- Vilka villkor har parterna kommit överens om i grundavtalet och tilläggsavtalet?
- Vilka åtaganden har kommunstyrelsen och övriga medfinansiärer gjort?
- Hur ser stadskontorets utbetalningsplan ut avseende ränte- och amorteringsfritt lån och vad gäller beträffande denna?

Malmö stadion

- Hur fungerar ansvarsövertagandet från fritidsnämnden till servicenämnden avseende Upprustning av Malmö stadion?

2.6 Resurser

Styrgruppen ur revisorskollegiet: Berit Söderholm, Per Lilja, Göran Hellberg och Berit Sjövall.

Projektledare från revisionskontoret: Göran Holmberg.

Kvalitetsgranskare: Lennart Håkansson.

3 Översikt

3.1 Rättsläget och övergripande beslut

Kommunfullmäktige behandlade vid sitt sammanträde 2006-03-02, § 53, ärendet *Utveckling av Stadionområdet – medverkan till uppförande av ny fotbollsarena*, bihang 27. Fullmäktige beslutade då sammanfattningsvis

- att godkänna att stadionfrågan får sin lösning enligt alternativ 2, som innebär att nuvarande Stadion omvandlas till en anläggning för friidrott m.m. och för fotbollen anläggs en ny arena,
- att godkänna att kommunen ingår avtal om den nya arenan med MFF med flera,
- att godkänna att ett ränte- och amorteringsfritt lån utlämnas om 100 mkr med möjlighet till utökning till 125 mkr,
- att tilldela fritidsnämnden en investeringsbudget om 50 mkr för upprustning av nuvarande Stadion,
- att uppdra åt stadsbyggnadsnämnden att tillsammans med intressenterna och i samråd med fritidsnämnden med flera påbörja och genomföra detaljplanarbetet,
- att uppdra åt kommunstyrelsen att underteckna avtalet och vidta åtgärder som föranleds av avtalsrelationen.

Kommunfullmäktige behandlade vid sitt sammanträde 2007-05-31, § 101, ärendet *Tilläggsfinansiering av ny fotbollsarena i Malmö*, bihang 59. Fullmäktige beslutade då sammanfattningsvis

- att det tidigare finansieringsåtagandet avseende ränte- och amorteringsfritt lån omfattar ytterligare maximalt 20 mkr,
- att uppdra åt kommunstyrelsen att underteckna tilläggsavtalet och vidta övriga åtgärder som föranleds av avtalsrelationen.

Kommunstyrelsen behandlade vid sitt sammanträde 2007-09-05, § 223 ärendet *Fråga om namn på ny fotbollsarena*. Kommunstyrelsen beslutade – efter överläggning – enligt ordförandes förslag att inte ha någon erinran mot namnvalet, ”Swedbank Stadion”, avseende den nya fotbollsarenan.

Tekniska nämnden behandlade vid sitt sammanträde 2007-06-07, § 134 ärendet *Upplåtelse med tomträtt av fastigheten Innerstaden 9:245 i Malmö, Stadionområdet*. Nämnden beslutade att med tomträtt upplåta fastigheten i enlighet med upprättat förslag till tomträttsavtal.

Fritidsnämnden beslutade vid sitt sammanträde 2007-04-19, § 93 att godkänna *Stadionutredningen; stadionrådets fotbollsplaner och parkeringar*, fritidsförvaltningen 2007-02-21 och samrådsredogörelse 2007-03-28, som underlag för fortsatt planering.

3.2 Organisatorisk inplacering

Malmö stads del av ansvaret för finansiering av ny fotbollsarena är utlagt på stadskontorets ekonomiavdelning och juridiska avdelning. Frågor gällande tomträttsavtal handläggs av fastighetskontorets juridiska avdelning. Upprustning av Malmö stadion samt ersättning av fotbollsplaner och parkeringar hanteras av fritids- och serviceförvaltningen tillsammans samt från och med 2008 av serviceförvaltningen.

3.3 Finansiering

3.3.1 Swedbank Stadion

Parter	Finansiering	mkr	%
Malmö stad	Ränte- och amorteringsfritt lån	100	25
Nya Stadion Fastighets AB	Aktiekapital	100	25
Swedbank	Lån	200	50
Summa		400	100

Källa: Kf bilag 27/2006

Tabellen visar fördelningen av den ursprungliga finansieringen mellan parterna. Nya Stadion Fastighets AB ägs till hälften av Peab AB. Andra hälften ägs av Malmö FF och Erling Pålsson Teknik & Fastighets AB.

Parter	Finansiering	mkr	%
Malmö stad	Ränte- och amorteringsfritt lån	45	25
Nya Stadion Fastighets AB	Aktiekapital	35	20
Swedbank	Lån	100	55
Summa		180	100

Källa: Kf bilag 59/2007

Tabellen visar fördelningen av finansieringen efter fördyringen. Anledningen till denna uppges bland annat vara att betydande kostnadsposter avseende stomme, fasad och tak av misstag inte varit med i den tidigare kostnadsberäkningen samt att prisutvecklingen på entreprenader genom tidsutdräkten inte beaktats. Dessa poster motsvarar en fördyring på 117 mkr. Peab AB kommer att bygga anläggningen och har fastställt ett takpris på 580 mkr genom en egen kostnadsberäkning. Denna kalkyl har i grova drag också kontrollerats av Stadsfastigheter i Malmö. Den ursprungliga kostnadsberäkning uppgick till 398 mkr och gjordes av konsultföretaget WSP tillsammans med Berg Arkitektkontor.

Summan för Malmö stad blir totalt 145 mkr genom ränte- och amorteringsfritt lån. Fördyringen på 180 mkr fördelas på respektive part i förhållande till den ursprungliga finansieringslösningen där Malmö stads andel uppgick till 100 mkr. Utöver 100 mkr har kfm i bilag 27/2006 beslutat om ytterligare 25 mkr i ränte- och amorteringsfritt lån i

det fall det skulle uppstå en fördyring i projektet. Resterande 20 mkr för Malmö stads del har kfm i bihang 59/2007 beslutat om genom tilläggsavtal.

Revisionskontorets kommentar:

Fritidsförvaltningen beställde den ursprungliga kostnadsutredningen av konsultföretaget WSP 2005. Felräkningen har medfört problem för ägarna beträffande tilläggsfinansiering och för Malmö stads del då med 45 mkr genom ränte- och amorteringsfritt lån. Felräkningen har även inneburit att projektet fördröjts och försatts i en tidspress, eftersom arenan ska stå färdig i april 2009 i god tid före slutspelet för U21-EM i fotboll juni 2009 enligt ett åtagande som Stadionbolaget har gentemot Svenska Fotbollsförbundet. Enligt uppgift ska gamla Stadion användas om inte den nya arenan står färdig i tid.

3.3.2 Upprustning av Malmö stadion (tkr)

Period	Budget	Investering	Underhåll	Totalt
2006	10 000	1 560	7 797	9 357
2007	20 000	3 125	18 000	21 125
2008	20 000	0	0	0
Summa	50 000	4 685	25 797	30 482

Källa: Kfm bihang 27/2006 och 97/2007

Tabellen visar fördelning av budget och kostnader 2006 – 2008 där delar av 2007 är prognos avseende underhåll. Kommunfullmäktige beslutade 2006-03-02, § 53 att tilldela fritidsnämnden en investeringsbudget om 50 mkr för upprustning av nuvarande Stadion med finansiering ur likvida medel.

Ett beslut i kommunstyrelsen har påverkat fritidsnämndens kommunbidrag för 2007 från 215 389 tkr till 212 775 tkr. Kommunstyrelsen beslutade 2007-03-07 om justering av budget för 2007 till följd av resultatöverföring med -2 614 tkr av 2006 års resultat, som egentligen är -10 411 tkr där -7 797 tkr är hänförligt till underhåll av Malmö stadion. Dessa 7,8 mkr har avräknats mot investeringsbudgeten i strid med gällande reglemente, vilket påpekades i Revisionsberättelsen för Malmö stad 2006.

Fritidsnämnden har 2007-09-19 hos kommunstyrelsen ansökt om ombudgetering av 2007 års investeringsmedel till driftmedel med 18 mkr. Ansökan avser den del av investeringsanslaget som avser periodiskt under av Malmö stadion och som därför är att anse som en driftskostnad.

Fritidsnämndens totala investeringsbudget 2007 uppgår till 45 mkr varav 21 mkr kan hänföras till Malmö stadion. Fritidsnämnden skriver i sin ansökan att upprustningen hittills i år uppgår till 12,5 mkr där 9,5 mkr utgör underhåll och 3 mkr investering. För helåret 2007 prognostiserar fritidsnämnden en underhållskostnad på 18 mkr och en investeringsutgift på 3 mkr.

Det föreslås att fritidsnämndens kommunbidrag för 2007 utökas med 18 mkr och att finansiering sker genom att skatteintäkterna för 2007 budgeteras upp med 18 mkr.

Beslutsplanering

KS Arbetsutskott 2007-09-24
Kommunstyrelsen 2007-10-03
Kommunfullmäktige 2007-10-23

Revisionskontorets kommentar:

Kommunfullmäktige beslutade 2007-05-31, bilag 58, att bland annat ansvaret för ägande, förvaltning och teknisk drift av samtliga fritids- och idrottsanläggningar som idag förvaltas av fritidsnämnden övergår från fritidsnämnden till servicenämnden från och med 2008-01-01. Upprustningen av Malmö stadion hanteras från och med 2008 av servicenämnden. Konsultavtal har upprättats mellan service- och fritidsförvaltningen avseende pågående projekt under innevarande år. Detta innebär att upprustningen i praktiken redan hanteras av serviceförvaltningen, medan kostnaderna bokförs på fritidsförvaltningen.

3.3.3 Stadionområdets fotbollsplaner och parkeringar

Fritidsnämnden behandlade 2006-08-29 ett preliminärt förslag till detaljplan för del av Stadionområdet. I förslaget är den nya fotbollsarenan flyttad från det läge vid Stadiongatan enligt alternativ 2, kfm bilag 27, till ett läge väster om Athleticum och Kombihallen. Fritidsnämnden har ställt sig positiv till det nya läget förutsatt att angöring, parkering och ersättning av de fotbollsplaner som tas i anspråk för arenan kan lösas likvärdigt med det tidigare arenaförslaget vid Stadiongatan.

Nämnden har begärt en redovisning av detta i samband med det slutliga planförslaget, som behandlades i fritidsnämnden 2006-12-15. Redovisningen utgörs av en utredning framställd av fritidsförvaltningen i samråd med stadsbyggnadskontoret, Gatukontoret och MFF. Efter remissbehandling har utredningen kompletterats med kommentarer och ytterligare illustrationer. Fritidsnämnden beslutade vid sitt sammanträde 2007-04-19, att godkänna *Stadionutredningen; stadionområdets fotbollsplaner och parkeringar*, fritidsförvaltningen 2007-02-21 och samrådsredogörelse 2007-03-28, som underlag för fortsatt planering.

Revisionskontorets kommentar:

Beslut har ännu inte fattats i ärendet med undantag av att två konstgräsplaner söder om Stadiongatan är upptagna i årets investeringsbudget med totalt 7,5 mkr. Finansiering av parkeringsplatser föranlett av arenabygget är under utredning av stadsbyggnadskontoret, gatukontoret, stadsfastigheter och fritidsförvaltningen.

4 Avtal

4.1 Sammanfattning avtal enligt kommunfullmäktiges bilag 27/2006

Malmö kommun, Peab AB, Pålsson Teknik & Fastighets AB och MFF har kommit överens om att genomförandet av projektet med en ny fotbollsarena ska ske i enlighet med villkoren i förevarande avtal. Inriktningen är att erforderliga beslut om att godkänna avtalets villkor ska fattas tidigt 2006. Förevarande avtal ska utgöra bilaga till ett aktieägaravtal som upprättas mellan delägarna i Stadionbolaget.

Revisionskontorets kommentar:

Avtalet har tillsammans med ett underskriftsprotokoll undertecknats först i maj 2007. Underskriftsprotokollet dokumenterar den uppfattning parterna varit eniga om i samband med undertecknandet av avtalet. Avtalet är även undertecknat av Stadionbolaget.

I avtalet beskrivs hur projektet ska genomföras och hur avtalsförhållandet mellan parterna gestaltar sig och vilka ytterligare förutsättningar som gäller för genomförandet.

Den nya fotbollsarenan ska uppföras av ett bildat fastighetsbolag (Stadionbolaget) särskilt för ändamålet. Stadionbolaget ägs i sin helhet av Peab AB, Pålsson Teknik & Fastighets AB och MFF. Representant för Malmö kommun ska ha möjlighet att nära följa genomförandet av byggprojektet.

Stadionbolaget har rätt att organisera driftverksamheten på sådant sätt att MFF står som ensam ägare till det eventuella Driftbolaget.

Malmö kommun upplåter med tomträtt nödvändig mark inom det så kallade Stadionområdet. Tomträttsavtalet ska löpa med avgäldsperioder om tio år åt gången. I tomträttsavtalet kommer att föreskrivas en skyldighet för tomträttshavaren att vid vite om 100 mkr före viss angiven datum på fastigheten ha påbörjat byggnation i syfte att uppföra en anläggning till en beräknad produktionskostnad av ungefär 400 mkr.

Revisionskontorets kommentar:

I tomträttsavtalet beslutat av tekniska nämnden 2007-06-07 står bland annat att avgälden är 1.000 kr per år och att upplåtelsen sker från och med 2007-06-07. Här framgår också att det åligger tomträttshavaren av vid vite av 50 mkr senast 2009-12-31 på fastigheten ha färdigställt Fotbollsarenan i huvudsak.

Malmö kommun bidrar med finansiering till byggnationen av den arenan med ett ränte- och amorteringsfritt lån på totalt 100 mkr och ytterligare maximalt 25 mkr om den totala produktionskostnaden skulle komma att överstiga beräknade 400 mkr. Beloppet utbetalas enligt betalningsplan.

Stadionbolaget garanterar genom avtalet att ha täckning för aktiekapitalet, 100 mkr, under hela byggproduktionstiden. Ägarna ska visa att Stadionbolaget av banker och kreditinstitut bindande garanterats lån för mellanskillnaden mellan kommunens insats på 100 mkr plus insatt aktiekapital och den totala produktionskostnaden. Ägarna garanterar att kapital kommer att finnas tillgängligt om kostnaden för produktion av anläggningen av ena eller andra orsaken kommer att överstiga den finansiering som sker.

Malmö kommun har rätt att fortlöpande ta del av information som rör byggprojektet, trots att kommunen inte står i ägarrelation till Stadionbolaget.

Stadionbolaget och Driftbolaget ska årligen till Malmö kommun överlämna årsredovisningar och verksamhetsrapporter. Om anledning föreligger har kommunen rätt att genom extern revisor låta granska Stadionbolagets och Driftbolagets verksamheter. Om granskningen visar att åtaganden enligt detta avtal inte följs är Stadionbolaget skyldigt att vid avtalsvite om 1 mkr svara för att rättelse utan onödigt dröjsmål vidtas så att avtalets bestämmelser följs.

Stadionbolaget äger rättigheten till namnet på den nya arenan. Innan slutgiltig ställning tas till namnet på arenan ska samråd ske mellan Malmö kommun och Stadionbolaget. Det förutsätts att namnet inte innehåller något som står i strid med kommunens värdegrund.

Revisionskontorets kommentar:

Kommunstyrelsen beslutade 2007-09-05, § 223, efter överläggning enligt ordförandes förslag att inte ha någon erinran mot namnvalet ”Swedbank Stadion” avseende den nya fotbollsarenan. Namnet offentliggjordes 2007-07-12 men behandlades i kommunstyrelsen först två månader senare.

Parterna är överens om att klarlägga de skattemässiga konsekvenserna av organisationsstrukturen innan ställning tas till slutlig organisation. Det gäller såväl inkomstskattefrågor som momsfrågor och avser såväl byggnation, drift som finansiering från Malmö kommun. Beroende på vad utredningarna visar ska det vara möjligt att göra anpassningar inom den ram som framgår av förevarande avtal.

Stadionbolaget/Driftbolaget svarar för all uthyrningsverksamhet i arenan innefattande loger, fotbollsplanen, kontor, restaurangverksamhet m.m. Arenan ska kunna användas för olika evenemang och andra aktiviteter av allmänt intresse, såsom idrotts-, kultur- och nöjesarrangemang m.m., där de värden som anläggningen inrymmer gör den ägnad till en samlingspunkt för besökande och andra.

Malmö kommun ska ha rätt att upp till fyra gånger per år få tillträde till anläggningen för kommunalt syfte utan att erlægga nyttjanderättsavgift (hyra). Malmö stad disponerar utan kostnad en loge i den nya arenan och har status som fullvärdig sponsor med tillhörande exponering och övriga förmåner som följer med detta. Malmö stads logotype ska dessutom finnas anbringad på väl synlig plats inom anläggningen. Bestämmelserna om öppenhet i fråga om nyttjandet är av väsentlig betydelse för Malmö kommun.

Köptionen är en rätt men ingen skyldighet för kommunen att överta aktierna i Stadionbolaget. Ägarna/Stadionbolaget är skyldiga att meddela alla strukturella organisatoriska förändringar till Malmö kommun. Om aktieägare i Stadionbolaget överlåter sina aktier i Stadionbolaget, oberoende av om det är till tidigare aktieägare eller till utanförstående part, utan att först ha inhämtat kommunens godkännande, ska parten till Malmö kommun erlægga ett avtalsvite som motsvarar tio procent av partens andel av aktiekapitalet. Om strukturförändringar avseende ägandet av anläggningen genomförs utan kommunens godkännande, ska aktieägarna till Malmö kommun erlægga ett avtalsvite som motsvarar tio procent av partens andel av aktiekapitalet.

4.2 Sammanfattning tilläggsavtal enligt kommunfullmäktiges bilag 59/2007

Mellan Malmö kommun, Peab AB, Pålsson Teknik & Fastighets AB och MFF har som ändring och tillägg till tidigare överenskommet avtal träffats följande tilläggsavtal.

Revisionskontorets kommentar:

Avtalet har upprättats under maj 2007 men undertecknats först under september och oktober 2007. Avtalet har även undertecknats av Stadionbolaget.

Mellan Parterna har överenskommelse träffats om genomförandet av ett projekt avseende uppförande av en ny fotbollsarena. Malmö kommunfullmäktige har genom beslut 2006-02-26, § 53, bilag 27/2006 godkänt avtal med villkor avseende Malmö kommuns finansiella engagemang.

Revisionskontorets kommentar:

Beslutet togs inte 2006-02-26 utan 2006-03-02. Det är således felaktigt datum i tilläggsavtalet.

Kommunen ska enligt grundavtalet lämna ett ränte- och amorteringsfritt lån på 100 mkr vid en beräknad produktionskostnad på 400 mkr samt om denna ska komma att överstiga 400 mkr ytterligare maximalt 25 mkr. Samtidigt föreskrivs i grundavtalet att ägarna garanterar att kapital ska finnas tillgängligt om produktionskostnaden av anläggningen kommer att bli högre. Dessutom föreskrivs att avtalets giltighet är beroende av, utom annat, att finansieringen av de totala produktionskostnaderna, enligt fackmannamässiga beräkningar, är på ett rättsligt bindande sätt säkerställd gentemot Stadionbolaget. I grundavtalet finns vidare en punkt intagen som anger att ändringar och tillägg till avtalet ska ske skriftligen och undertecknas av samtliga berörda parter.

Ägarna har i skrivelse framfört att produktionskostnaden för Projektet blir väsentligt dyrare än vad som tidigare beräknats. Ägarna har hemställt att Malmö kommun tar del i produktionskostnadsökningen motsvarande ursprunglig andel av kostnaderna. Ökningen beräknas till maximalt 180 mkr och Malmö kommun svarar för finansieringen av 25 %

av fördyringen. Detta blir maximalt 20 mkr utöver de 25 mkr som beviljats genom grundavtalet vid kostnadsfördyring.

5 Hur utövas kommunstyrelsens och fritidsnämndens styrning och kontroll?

5.1 Stadionutredningen

Kommunstyrelsen behandlade vid sitt sammanträde 2005-05-04, § 146 ärendet *Kommunstyrelsens ordförande, utredningsdirektiv Stadion/Stadionområdet*. Kommunstyrelsen beslutade bland annat att ge fritidsnämnden i uppdrag att fortsätta utredningen av finansiering, ägarskap och drift av ny fotbollsarena samt att denna skulle avrapporteras till kommunstyrelsen vid sammanträdet 2005-08-17

Revisionskontorets kommentar:

Stadionutredningen startade 2000 och fick av olika anledningar ny energi under 2005, varför fritidsnämnden fick i uppdrag att *fortsätta* utredningen.

Fritidsnämnden behandlade vid sitt sammanträde 2005-07-29, § 167 ärendet *Yttrande med anledning av utredningsdirektiv Stadion/Stadionområdet*. Nämnden beslutade att anta förslaget och överlämna detta till kommunstyrelsen. Utredningen, som har gjorts i nära samarbete med stadskontoret, belyser arenakostnad, finansiering med totalkalkyler, ägarstruktur, evenemang, Stadionområdet – del i ett evenemangsstråk, ägandeformens konsekvenser för Stadionområdet och konsekvenser för friidrotten. I ärendet ingår även som bilaga Malmö FF:s förslag om Ny fotbollsarena i Malmö.

Revisionskontorets kommentar:

Utredningen dokumenterar att genomarbetade riskbedömningar/analyser och konsekvensbeskrivningar har gjorts inför beslutet. Denna dokumentation blir ännu mer komplett efter utredningen Tre Arenaalternativ där investeringsnivå, driftkostnader, finansiering och alternativa ägar- och driftformer har utretts. Det är stadskontorets uppfattning att de ekonomiska kalkylerna är välunderbyggda. Dessa tillsammans med det tioåriga avtal som MFF har tecknat med Swedbank och Sparbanksstiftelsen Skåne ger en bra ekonomisk grund och goda förutsättningar för en betryggande finansiering av verksamheten. Genom det tioåriga avtalet har MFF garanterats 50 mkr i utbyte mot att arenan döpts till Swedbank Stadion.

Kommunstyrelsen behandlade vid sitt sammanträde 2005-08-17, §224 ärendet *Information om Stadionutredningen*. Fritidsnämnden redovisade här aspekter på finansiering, ägande och drift av en ny fotbollsarena och konsekvenserna av detta för Stadionområdet i övrigt. Kommunstyrelsen beslutade bland annat att ge fritidsnämnden i uppdrag att tillsammans med extern konsult och i nära samarbete med stadskontoret och stadsbyggnadskontoret utreda och belysa investeringsnivå, driftkostnader, finansiering och alter-

nativa ägar- och driftformer enligt tre alternativ. Uppdraget inklusive tidplan skulle redovisas på kommunstyrelsens sammanträde 2005-10-26.

Revisionskontorets kommentar:

Kommunstyrelsen fattade här även ett principbeslut om att ställa sig positiv till att stadionfrågan fick sin lösning och att ställa 150 mkr till förfogande för ändamålet.

Fritidsnämnden behandlade vid sitt sammanträde 2005-11-23, § 250 ärendet *Stadionutredningen – Tre arenaalternativ*. Nämnden beslutade att godkänna utredningen och överlämna denna till kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsen behandlade vid sitt sammanträde 2005-12-07, § 385 ärendet *Fritidsnämnden, redovisning av utredningsuppdrag avseende Stadion/Stadionområdet*. Kommunstyrelsen beslutade enligt arbetsutskottets förslag att bland annat ställa sig positiv till att stadionfrågan får sin lösning att i första hand genomföra alternativ 2 i fritidsnämndens redovisning.

Kommunstyrelsen behandlade och beslutade slutligen vid sitt sammanträde 2006-02-15, § 42 ärendet *Utveckling av Stadionområdet – medverkan till uppförande av ny fotbollsarena*, vilket antogs av kommunfullmäktige 2006-03-02, § 53.

5.2 Stadskontorets bedömning

När det gäller frågan om ekonomiskt stöd får en kommun inte bidra med understöd till enskild, och får enligt EG-rätten inte lämna statssubventioner (gäller även kommuner) till företag. I fråga om tolkningen av EG-rätten är det emellertid av betydelse att notera att EU-kommissionen inte fört talan mot kommuner i Frankrike och Spanien, vilka bidragit med kommunala medel till professionella fotbollsklubbar. Konkurrensreglerna på idrottens område är svåra att tolka. I sammanhanget är det dock av betydelse vilka inslag av marknadsdispositioner som finns förbundna med den kommunala insatsen. Påverkar gör om anläggningen kan användas för andra ändamål än bara fotboll, om kommunen erhåller rätt att nyttja anläggningen för andra arrangemang m.m.

Det framgår av avtalet att det är fråga om ömsesidiga prestationer i en affärsmässig uppgörelse enligt följande exempel:

- Kommunen ska ha rätt att upp till fyra gånger per år få tillfälle att nyttja anläggningen utan erläggande av nyttjanderättsavgift.
- Kommunen disponerar en loge i anläggningen utan kostnader.
- Kommunens logotype ska finnas anbringad på väl synlig plats i anläggningen.
- Villkoren om ränte- och amorteringsfrihet gäller enbart så länge föreskrivna villkor av betydelse för Malmö kommun följs.
- Kommunen har getts särskild rätt till insyn i verksamheten.
- Kommunen har rätt att i vissa lägen lösa anläggningen med avräkning av lånevalutan.

När det gäller ränte- och amorteringsfria lån enligt kommunfullmäktiges beslut 1992-10-29, § 189, bilaga 141 får dock fullmäktige göra ett undantag från de regler som normalt gäller i fråga om förhållandet till föreningar och organisationer.

Revisionskontorets kommentar:

Det ränte- och amorteringsfria lånet är enligt den lämnade redovisningen inte en renodlad subvention från kommunens sida utan en förbindelse som tydligt är förbunden med krav på motprestationer från den mottagande partens sida. Kommunens insats är därmed förenlig med de krav som kan ställas enligt kommunalrätt, konkurrensrätt och EG-rätt.

5.3 Utbetalningsplan av ränte- och amorteringsfritt lån

Malmö kommun har enligt grund- och tilläggsavtalet åtagit sig att bidra med maximalt 145 mkr för hela projektet. I grundavtalet framgår att beloppet ska betalas ut enligt betalningsplan. Stadskontorets uppfattning är att delbetalningarna från kommunen till Stadionbolaget i möjligaste mån bör anpassas till Stadionbolagets utbetalningar till entreprenören, men först efter det att Stadionbolagets aktiekapital på 100 mkr använts. Stadionbolaget gör månadsvisa å kontoutbetalningar till Peab med en avstämning av föregående månads faktiska utlägg. Före utbetalning av det ränte- och amorteringsfria lånet, som kommer att ske månadsvis mellan januari 2008 och april 2009, kommer stadskontoret att kontrollera Stadionbolagets å kontoutbetalningar till Peab mot havda kostnader. Kostnadskontrollen innebär att stadskontoret kommer att granska samtliga fakturor från Peab under utbetalningsperioden.

Revisionskontorets kommentar:

Stadskontorets styrning av de månadsvisa delutbetalningarna av lånet, vilka kommer att föregås av kontroll mot verifierade kostnader, borde vara tillräcklig från intern kontrollsynpunkt.

Enligt grundavtalet kan kommunen kräva säkerhet för kommunens lån, men är då beredd att lägga sin säkerhet efter bankernas. Vid eventuella ekonomiska svårigheter finns inga andra fordringsägare i stadionbolaget än banken och kommunen. Stadionbolaget står för uppförandet av anläggning, men enligt uppgift kommer all drift att ske i ett bolag ägt av MFF. Stadskontoret finner det inte befogat att kräva säkerhet för lånet, vars kostnad dessutom fördyrar projektet med 1,5% av uttagen pant i fastigheten.

6 Källor

Skriftliga källor

Beslutsorgan	Avser
Kommunfullmäktige	Införande av nytt bidragssystem till föreningar och organisationer, bilang 141, § 189, 1992-11-29.
Kommunfullmäktige	Utveckling av Stadionområdet – medverkan till uppförande av ny fotbollsarena, bilang 27, § 53, 2006-03-02.
Kommunfullmäktige	Tilläggsfinansiering av ny fotbollsarena i Malmö, bilang 59, § 101, 2007-05-31.
Kommunfullmäktige	Anslag till fritidsnämnden för upprustning av Malmö stadion, bilang 97, 2007-10-23.
Kommunstyrelsen	Kommunstyrelsens ordförande, utredningsdirektiv Stadion/Stadionområdet, § 146, 2005-05-04.
Kommunstyrelsen	Information om Stadionutredningen, § 224, 2005-08-17.
Kommunstyrelsen	Information om Stadionutredningen, § 345, 2005-10-26.
Kommunstyrelsen	Fritidsnämnden, redovisning av utredningsuppdrag avseende Stadion/Stadionområdet, § 385, 2005-12-07.
Kommunstyrelsen	Utveckling av Stadionområdet – medverkan till uppförande av ny fotbollsarena, § 42, 2006-02-15.
Kommunstyrelsen	Fråga om namn på ny fotbollsarena, § 223, 2007-09-05.
Kommunstyrelsens arbetsutskott	Utredningsdirektiv Stadion/Stadionområdet, § 472, 2005-12-19.
Kommunstyrelsens arbetsutskott	Undertecknande av avtal avseende Stadionanläggningen, § 167, 2007-05-07.
Kommunstyrelsens arbetsutskott	Utbetalningsplan av ränte- och amorteringsfritt lån, § 327, 2007-10-15.
Fritidsnämnden	Yttrande med anledning av utredningsdirektiv Stadion/Stadionområdet, § 167, 2005-07-29.
Fritidsnämnden	Stadionutredningen – Tre arenaalternativ, § 250, 2005-11-23
Fritidsnämnden	Stadionutredningen; stadionområdets fotbollsplaner och parkeringar, § 93, 2007-04-19.
Tekniska nämnden	Upplåtelse med tomträtt av fastigheten Innerstaden 9:245 i Malmö, Stadionområdet, § 134, 2007-06-07.

Muntliga källor

Organisation/enhet	Namn
Stadskontoret, ekonomiavd.	Lennart Henricson, finanschef
Stadskontoret, juridisk avd.	Stig Håkansson, stadsjurist
Fastighetskontoret, fastighets-juridiska avdelningen	Kjell Sollbe, chefsjurist
Fritidsförvaltningen, ekonomi-avd.	Gert-Ove Gren, administrativ chef
Fritidsförvaltningen, planering & utveckling	Lennart Jönsson, förste sekreterare
Fritidsförvaltningen, Stadionkontoret	Per-Olov Bergqvist, avdelningschef evenemangsavdelningen
Fritidsförvaltningen, Stadionkontoret	Bo Raneheim, avdelningschef drift
Serviceförvaltningen, stadsfastigheter	Anders Hultgren, affärsområdeschef