

Handläggare  
Lena Grapp  
Ingrid Anderbjörk  
Eva Hermansson Flodin

Datum  
2017-12-13

Diarienummer  
KSN-2014-0125

Kommunstyrelsen

## Förvärv och försäljning av Arenakoncernbolaget med dotterbolag

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

- att** Uppsala Stadshus AB förvärvar samtliga aktier i Arenakoncernbolaget med dess dotterbolag Uppsala Fastighetsprojekt Holding AB, Uppsala Fastighetsprojekt Fas 2 AB och Uppsala Fastighetsprojekt Operatörsbolaget AB,
- att** aktierna förvärvas för en köpeskilling om 50 002 kronor,
- att** omedelbart efter förvärvet överlåta samtliga aktier i Arenakoncernbolaget med dess dotterbolag, till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB,
- att** aktierna överlåts för en köpeskilling om 50 002 kronor, samt
- att** den av EU-kommissionen prövade avsiktsförklaringen ska gälla som avtal mellan Uppsala kommun och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden samt att kommunen ska ingå tomträttsavtal, hyresavtal samt optionsavtal, i enlighet med de huvudsakliga villkor den avsiktsförklaring som prövats av EU-kommissionen.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del

**att** förlänga gällande samarbetsavtal mellan Arenakoncernbolaget, att gälla till och med den 29 januari 2018, med i övrigt oförändrade villkor

### **Ärendet**

EU-kommissionen har den 2 maj 2013 godkänt en avsiktsförklaring mellan Uppsala kommun och Uppsala Arena 2010 AB, som innebär att Uppsala kommun ska stödja uppförandet av en inomhusarena för idrott m.m. Projektet ska finansieras dels genom ett stöd från Uppsala kommun om 150 miljoner kronor och dels genom extern finansiering. Projektet har försenats bl.a. på grund av svårigheter med att hitta externa finansiärer samt på grund av att detaljplanarbetet förskjutits, vilket också har medfört att projektet fördröjats. För att säkra projektets fortlevnad och därmed uppförandet av anläggningen förslås att Uppsala kommun ska förvärva Uppsala Arena 2010 AB samt omedelbart vidareförsälja bolaget till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

### *Föredragning*

Uppsala kommunfullmäktige beslutade den 27 september 2010 att godkänna en avsiktsförklaring mellan Uppsala kommun och Uppsala Arena 2010 AB (Arenakoncernbolaget) för genomförande av projekt avseende uppförande av en inomhusarena för idrott m.m. i Uppsala. Beslutet överklagades genom laglighetsprövning och upphävdes av domstol med hänvisning till att EU:s statsstödsregler inte beaktats. Ärendet bereddes på nytt och december 2011 anmälde den svenska staten, efter begäran från Uppsala kommun, till EU-kommissionen att Uppsala kommun avsåg att stödja uppförandet av en ny multiarena i Uppsala. Kommissionen beslutade den 2 maj 2013 att godkänna den avsiktsförklaring som tecknats mellan kommunen och Arenakoncernbolaget, som bl.a. innebär att kommunen ska stödja projektet med totalt 150 miljoner kronor.

Uppsala kommunfullmäktige beslutade den 10 - 11 juni 2013 att godkänna ett samarbetsavtal mellan Uppsala kommun och Arenakoncernbolaget för projektering och genomförande av projektet.

Uppsala kommun har, efter beslut i kommunfullmäktige, förskottat 24 miljoner kronor av det totala bidraget om 150 miljoner kronor till projektet.

Arenakoncernbolaget har ett helägt dotterbolag - Uppsala Fastighetsprojekt Holding AB - som i sin tur äger samtliga aktier i Uppsala Fastighetsprojekt FAS 2 AB (Fas 2-bolaget) och Uppsala Fastighetsprojekt Operatörsbolaget AB. Projekterings- och finansieringsarbetet, fas 2 i projektet, har organiserats och drivits inom ramen för Fas 2-bolaget.

Uppsala kommun har bekostat och antagit en detaljplan som stödjer markanvändning för arenaändamål. Kommunen kommer att ansvara för genomförande av allmänna anläggningar i anslutning till fastigheten.

Fas 2, som initialt beräknades ta 16 - 18 månader i anspråk, har ännu inte avslutats. Faktorer som har påverkat processen är dels att detaljplanarbetet tagit längre tid än planerat och dels att Fas 2-bolaget haft svårigheter att finna finansiärer och operatörer för ägande och drift i

nästa fas, fas 3. Projektet ligger nu mer än två år efter sin ursprungliga tidsplan. Förseningarna har inneburit att kostnaderna för arbetet i fas 2 blivit högre än beräknat. Bl.a. har marknadsvillkor och projektförändringar resulterat i att kostnaderna för projektet har räknats upp med ca 100 miljoner kronor och beräknas i dagsläget uppgå till ca 750 miljoner kronor. Uppsala kommuns stöd kvarstår dock oförändrat, i enlighet med EU-kommissionens beslut, på 150 miljoner kronor. Av beloppet har sammanlagt 24 miljoner kronor betalats ut i förskott fördelat på två tillfällen; i samband med att samarbetsavtalet undertecknades 2013 och den 18 januari 2016 då kommunen och Arenakoncernbolaget ingick ett avtal om förlängning av samarbetsavtalet. Utöver kommunens förskott har privata medel tillskjutits projektet under fas 2 genom lån till en summa uppgående till 5,3 miljoner kronor.

Kommunen och Arenakoncernbolaget har alltsedan januari 2014, när Fas 2-bolaget bildades, haft en tät dialog. Kommunen är en av huvudintressenterna i projektet, som går under namnet Uppsala Event Center (UEC), har haft en person adjungerad vid Fas 2-bolagets styrelsemöten. I december 2016 förlängdes samarbetet ytterligare ett år till och med den 31 december 2017 mot bakgrund av att det då tecknades en avsiktsförklaring mellan Arenakoncernbolaget, Uppsala Fastighetsprojekt Holding AB och Uppsala Fastighetsprojekt Fas 2 å ena sidan samt NCC Construction AB för entreprenaden och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB som långsiktig ägare och förvaltare å andra sidan, med ambition att på sikt träffa bindande avtal rörande finansieringen av UEC. Parterna i avsiktsförklaringen har inte träffat något bindande avtal.

För att förverkliga den ursprungliga avsikten med projektet, föreslås att Uppsala kommun förvärvar samtliga aktier i Arenakoncernbolaget och dess dotterbolag och samtidigt vidareförsäljer bolaget till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, som har förklarat att man är beredd att ta projektet vidare och avsluta fas 2 och övergå i fas 3 som långsiktig ägare.

Gällande samarbetsavtal mellan Uppsala kommun och Arenakoncernbolaget löper ut den 31 december 2017. Avtalet förlängs till den 29 januari 2018, då Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB tar över koncernen.

#### *Ekonomiska konsekvenser*

I Arenakoncernbolaget finns en utnyttjad checkräkningskredit i Swedbank på ca 6 miljoner kronor för vilken kommunen har gått i borgen i enlighet med beslut i kommunstyrelsen den 8 oktober 2014. Krediten kommer inte att förlängas av banken varför den behöver lösas, då den förfaller till betalning den 31 december 2017, varvid kommunens borgensåtagande infrias. Kommunens borgensåtagande minskar det totala ekonomiska åtagandet på totalt 150 miljoner kronor som EU-kommissionen godkänt med 6 miljoner kronor, vilket läggs till tidigare beslutat förskott om 24 miljoner kronor. Det innebär att det kvarstår 120 miljoner kronor i stöd att tillföra i samband med att bolaget övergår i fas 3.

I samband med förvärvet av Arenakoncernbolaget med dotterbolag, övertar kommunen ansvaret för Arenakoncernbolagets långfristiga skulder på 5,3 miljoner kronor. Ansvaret överförs till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB i samband med vidareförsäljningen och när projektet går in i fas 3, kommer en reglering av skulderna att ske.

Det finns en upparbetad fordran på ingående mervärdesskatt hänförlig till de planerings-, utvecklings- och projekteringskostnader om totalt 6 miljoner kronor. Fordran överförs till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB i samband med vidareförsäljningen. Arenakoncernbolaget har ännu inte kunnat registrera sig för mervärdesskatt. Utifrån gällande regelverk skulle den ingående mervärdesskatten kunna återfås genom retroaktivt avdrag när anläggningen färdigställts och hyresavtal tecknats med en mervärdesskattepliktig verksamhet. Visar det sig att all upparbetad moms inte är hänförlig till insatser för uppförande av den framtida anläggningen, kan möjligheterna att återfå moms begränsas i motsvarande mån. Säljarna har ställt en garanti kopplat till fordran på ingående mervärdesskatt. Garantin medför att om en oberoende momsexpert bedömer att delar av fordran inte kommer återfås från Skatteverket ska den delen räknas av från Arenakoncernbolagets långfristiga skulder, upp till 5,3 miljoner kronor. I och med vidareförsäljningen av Arenakoncernbolagen till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB kommer de ansvara för eventuell avräkning.

Kommunens erlagda förskott på 24 miljoner kronor är i kommunens räkenskaper redovisade som en fordran. Värdet på förskottet är avhängigt att projektet genomförs.

I enlighet med finansieringsupplägget som godkänts av EU-kommissionen så följer med projektet ett hyresavtal till ett värde om 15 miljoner kronor under 25 år samt upplåtelse av en tomträtt planlagd för arenaändamål till en avgäld om 50 000 kronor per år.

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson  
Stadsdirektör

Christoffer Nilsson  
Chef kommunledningskontoret