

2014-10-15

Tjusk

Dnr

KS 14/284

Kontor

Kommunstyrelsens kontor

Handläggare

Camilla Broo

08-523 069 63

camilla.broo@sodertalje.se

Johan Ljöstad

08-523 016 26

Johan.ljostad@sodertalje.se

Kultur- och fritidskontoret

Anders Siljelöf

08-523 028 62

anders.siljelof@sodertalje.se

Telge Fastigheter AB

Telge AB

Kommunstyrelsen

Förvärvande av Rinken 8 & 9 – Fotbollsarenan & Hockeyarenan

Sammanfattning av ärendet

Arenabolagen har under en längre tid kämpat med betydande obalanser i sina respektive ekonomier. Södertälje sport klubb (SSK), Assyriska FF och Syrianska FC har sina ekonomier tätt sammanflätade med respektive arenabolag. I realiteten äventyras stora delar av föreningslivet utan kommunala åtgärder.

Kommunförvaltningen bedömer att ett kommunalt övertagande via Telge Fastigheter AB av arenorna är nödvändigt för att säkerställa idrottens förutsättningar i kommunen. Detta är den mest ansvarsfulla hanteringen ur ett ekonomiskt perspektiv. Förslaget innebär att kommunen på ett trygghande sätt säkerställer plan- och istider till barn- och ungdomsverksamheten samt minimerar risken för stora nedskrivningar av utestående fordringar vid eventuell konkurs av arenabolagen. Kommunförvaltningen föreslår att kommunen via Telge Fastigheter AB förvärvar tomträtterna och därefter ska båda arenabolagen likvideras.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2014-10-15

PM Rinken 9 Kommunförvaltningen 2014-10-15 med bilagor 1 – 13.

PM Rinken 8 Kommunförvaltningen 2014-10-15 med bilagor 1 – 12.

Ärendet

Fotbollsarenabolaget

Fotbollsarenan färdigställdes under 2005 och ersatte då Bårsta IP i Karlhov som inte var anpassad för allsvenskt spel. Arenan förvärvades av Fotbollsarenabolaget och har som verksamhet att äga, driva och hyra ut arenan för elitfotboll och idrottsutövning. Bolaget innehar tomträtten Rinken 9 och ägs till 75 % av Assyriska FF och Syrianska FC. Resterade 25 % ägs av kommunen via Telge AB.

Uppförandet av fotbollsarenan uppgick till 95 mkr vilket var i enlighet med de ursprungliga kalkylerna och arenabolaget förvärvade fastigheten till bokfört värde. Södertälje kommun gav lån till arenabolaget uppgående till det totala beloppet om 95 mkr varav 40 mkr är ränte- och amorteringsfritt. Arenabolaget har erlagt ränta samt amortering för resterande del och idag uppgår det sammanlagda lånet till 80,3 mkr. För detta saknar kommunen pant.

Fotbollsarenabolaget har under en längre tid kämpat med en ekonomi i obalans. Hyresintäkterna har pendlat främst beroende på föreningarnas oförmåga att betala sina planhyror. Arenabolaget har tidigare skrivit av klubbarnas obetalda hyror vilket påverkat arenabolagets ekonomi negativt. 2014 kontaktade arenabolaget kommunen angående sin bekymmersamma situation. Det egna kapitalet var nära kritiska nivåer och behovet att kraftfulla åtgärder var stort. Fotbollsföreningarna har uppvisat en bristande förmåga att ta ansvar för ägandet av arenan och hanteringen av bolaget. Detta har i högsta grad bidragit till den besvärliga ekonomiska situationen som uppstått.

Arenabolagets ekonomi är tätt sammanflätad med fotbollsföreningarnas, och i de fall arenabolaget går i konkurs blir földeffekten att även fotbollsföreningarna går i konkurs. I dagsläget har arenabolaget utestående hyresfordringar på fotbollsföreningarna om ca 2 mkr.

Fotbollsföreningarnas egna ekonomier är mycket ansträngda och i realiteten försätts föreningarna i konkurs vid en indrivning av hyresskulden.

Hockeyarenabolaget

Den 1 januari 2005 sålde Södertälje kommun dåvarande Scaniarinken till arenabolaget, SSK Arena AB. Arenabolaget ägdes då till 100 % av SSK. Arenabolaget genomförde en större ombyggnad av arenan till en eventarea som finansierades via krediter hos Svenska Handelsbanken. Omfattande rekonstruktioner och åtgärdsprogram har skett fram till dags dato. 2011 förändrades ägarskapet genom att kommunen via Telge AB gick in som ägare till 20 %. Resterande 80 % ägs av SSK.

Södertälje kommun har utställda lån om 72 mkr varav 7,5 mkr är räntefritt och hela skulden är amorteringsfri. Kommunen har dock pant för de utställda lånen.

Så snart arenabolaget redovisat för den ekonomiska situationen påbörjade kommunförvaltningen en omfattande analys över de ekonomiska konsekvenserna. Omgående framgick att arenabolagets situation är ohållbar, främst beroende på bolagets likviditetsbrist. Risken för inställda betalningar under de kommande månaderna är överhängande.

Inom ramen för analysen beställde kommunförvaltningen en fullständig genomlysning av bolaget bestående av Fastighet, Legal och Skatt och Moms. Genomlysningen är en form av företagsbesiktning där information inom respektive område samlas in och sammanställs för besluts- och förhandlingsunderlag. Detta redovisas i sin helhet i bilagor 3 – 5 i ”PM Rinken 8”

Arenabolagets ekonomi är tätt sammanflätad med SSK, och i det fall arenabolaget går i konkurs blir följdeffekten att även SSK går i konkurs. SSK äger 80 % av aktierna i arenabolaget och dessa aktier har tagits upp till värde om 4,3 mkr i SSK:s balansräkning, ett värde som försvinner i en konkurs. Då SSK:s ekonomi inte klarar en sådan nedskrivning äventyras i realiteten hela hockeyföreningens fortlevnad utan kraftfulla åtgärder.

Hantering

En konkurs av arenabolagen innebär betydande ekonomiska risker då utställda låns värde är osäkra. Inte minst förloras rådigheten över elitarenanorna för hockey och fotboll inom kommunen. Vid en konkurs utses en konkursförvaltare av tingsrätten med uppgift att bl.a. säkra och driva in samtliga fordringar till arenabolaget och avyttra samtliga övriga tillgångar. Arenan erbjuds till försäljning på den öppna marknaden och överlåtelse sker till högstbjudande. Därmed kan ägandet övergå till en extern part och arenans framtid är oviss. Kommunförvaltningen bedömer att detta är en allt för riskfull hantering vars konsekvenser är betydande och svåra att överblicka.

Kommunförvaltningen föreslår att kommunen via Telge Fastigheter AB förvärvar arenorna, d.v.s. tomträtterna Rinken 8 och 9 av Hockeyarenabolaget respektive Fotbollsarenabolaget till marknadsvärde, vilket fastställts genom extern värdering. Köpeskillingen nyttjas för att betala av lånen till kommunen.

Därefter upprättas hyresavtal mellan Telge Fastigheter AB och kultur- och fritidsnämnden. I ett andra led upprättas hyresavtal mellan kultur- och fritidsnämnden och respektive förening. Hyresavtalen upprättas enligt självkostnadsprincipen och baseras på respektive förenings nyttjandegrad. Arenorna införlivas i den pris- och avtalsmodellen beslutad av kommunstyrelsen den 28/9 2012 som reglerar avtalsförhållandet för samtliga kommunala verksamhetslokaler.

Arenabolagen försätts i frivillig likvidation och målsättningen är att undvika konkurs och reglera samtliga skulder. Därefter avslutas likvidationen och bolaget upplöses.

Kommunförvaltningen bedömer att ett kommunalt övertagande av arenorna är den enda framkomliga vägen att säkerställa idrottens förutsättningar i kommunen. Det är den mest ansvarsfulla hanteringen ur ett ekonomiskt perspektiv, och den enda hantering där kommunen på ett betryggande sätt säkerställer plantider till barn- och ungdomsverksamheten.

Detta är särskilt viktigt med Södertälje kommuns starka idrottskultur. Långsiktigt är det nödvändigt för Södertälje som idrottsstad att säkerställa tillgången till elitarenor inom hockey och fotboll. Dels för spel i de övre divisionerna, men även för breddverksamheten och i huvudsak barn- och ungdomsverksamheten varav de två sistnämnda nyttjar majoriteten av arenornas disponibla timmar. Nyttjandegraden uppgår till ca 89 % respektive 70 % av arenornas disponibla timmar.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Kommunförvaltningen föreslår att Telge Fastigheter AB förvärvar fotbollsarenan till marknadsvärde om 52,5 mkr, inkl. stämpelskatt om 4,25 %. Hockeyarenan förvärvas till ett marknadsvärde om 85 mkr och regleras i samband med överlåtelse in i Rinken 9.

Vid ett övertagande under december månad 2014 uppskattas de ekonomiska konsekvenserna till maximalt 400 tkr. Detta avser driftskostnader för ca tre veckor under 2014. Kommunförvaltningen bedömer att kostnaderna ryms inom kommunstyrelsens kontors ram.

Samtliga ekonomiska konsekvenser och hyresberäkningar kopplat till respektive överlåtelse redovisas i sin helhet i "PM Rinken 8" respektive "PM Rinken 9".

Fotbollsarenan

Fotbollsarenabolagets ekonomi omöjliggör för bolaget att lösa sina skulder till Södertälje kommun utan att gå i konkurs. Kommunförvaltningen uppdrog NAI Svefa att genomföra en oberoende värdering av fastigheten. Se bilaga 4 "PM Rinken 9". I värderingen fastställdes värdet på tomträtten inkl. arenan till 50 mkr. Värderingen visade att storleken på kommunens lånefordran var osäker. Lånets storlek är dock till dags dato 80,3 mkr och saknar pant. Detta innebär att Södertälje kommun tvingades reservera 31 mkr i delårsbokslutet 2014 i enlighet med god redovisningssed. Kommunen behöver i samband med beslut om förvärv också besluta om att skriva ner själva fordran med maximalt 31 mkr.

För att fotbollsarenabolaget ska kunna fortsätta likvidationsprocessen obehindrat förvärvar Telge AB arenabolagets hyresfordringar på fotbollsföreningarna vilka uppgår till ca 2 mkr. Förvärvet baseras på respektive fotbollsförenings betalningsförmåga och en värdering av respektive fordran sker vid fotbollsföreningarnas årsbokslut. Som enda solventa ägare behöver Telge AB utfärda en villkorad kapitaltäckningsgaranti om maximalt 1 mkr. Detta för att säkerställa att samtliga skulder, vilket främst härrör från skattedom, kan regleras och konkurs kan därmed undvikas.

Kostnaden för kommunen inklusive den inre driften ökar med 467 tkr jämfört med tidigare år. Detta kan framför allt härledas till ökad tomträttsavgäld, vilken tidigare har varit kraftigt

subventionerad. Ökad tomträttsavgäld innebär motsvarande intäktsökning för tekniska nämnden. Tekniska nämndens intäktsökning om 515 tkr skall beaktas i mål och budgetprocessen 2015-2017.

Kommunförvaltningen föreslår att Kultur och fritidsnämndens behov av utökat kommunbidrag om 467 tkr prövas i den fortsatta mål och budgetprocessen 2015 – 2017.

Hockeyarenan

Kommunförvaltningen uppdrog NAI Svefa att genomföra en oberoende värdering av fastigheten. Se bilaga 6 ”PM Rinken 8”. Värdering fastställde arenan inkl. tomträttens värde till 85 mkr. Södertälje kommun har utställda lån om 72 mkr varav 7,5 mkr är räntefritt och hela skulden är amorteringsfri. Kommunen har dock pant för de utställda lånen.

Som identifierats och beskrivits i ”PM Rinken 8” har SSK upptagit arenabolaget till 4,3 mkr i föreningens räkenskaper och det egna kapitalet tillåter inte en nedskrivning i den storleksordningen. Vid en likvidation av arenabolaget ska överskott fördelas enligt beskrivet ”PM Rinken 8 – Ekonomiska konsekvenser”.

Kostnaden för kommunen inklusive den inre driften ökar med 5740 tkr jämfört med tidigare år. Kostnaderna kan framför allt härledas till ökade räntekostnader, ett utökat underhållsbehov samt ökad kostnad för tomträtt. Tomträttsavgälden har tidigare varit kraftigt subventionerad. Ökad tomträttsavgäld innebär motsvarande intäktsökning för tekniska nämnden. Tekniska nämndens intäktsökning om 565 tkr skall beaktas i mål och budgetprocessen 2015-2017.

Kommunförvaltningen föreslår att kultur och fritidsnämndens behov av utökat kommunbidrag om 5740 mkr prövas i den fortsatta mål och budgetprocessen 2015 – 2017.

Förvaltningens förslag till kultur och fritidsnämnden, Telge fastigheter AB och Telge AB och kommunstyrelsen:

Kommunförvaltningens förslag tillstyrks.

Förvaltningens förslag till kommunfullmäktige:

1. Telge Fastigheter AB ges i uppdrag att förvärva tomträtten Rinken 9 och 8 enligt bilaga 7 ”PM Rinken 9 och bilaga 8 ”PM Rinken 8”
2. Kultur och fritidsnämnden som förstahandshyresgäst ges i uppdrag att teckna hyresavtal för planhyra, istid samt kanslier i enlighet med bilaga 8 till 11 i ”PM Rinken 9” samt bilaga 9 och 10 i ”PM Rinken 9”
3. Kultur och fritidsnämndens behov av utökat kommunbidrag om 6207 tkr/år prövas i den fortsatta mål- och budgetprocessen för 2015-2017.
4. Telge AB ges i uppdrag att avsäga sig den villkorade rätten till sitt aktieägartillskott om 10 mkr i hockeyarenabolaget.

5. Uppdrar till stadsdirektören att vid behov förhandla fram en ekonomisk uppgörelse med parterna för att underlätta likvidationen av hockeyarenabolaget.
6. Telge AB ges i uppdrag att förvärva fotbollsarenabolagets hyresfodringar på Assyriska FF och Syrianska FC till ett maxbelopp på 2 mkr.
7. Telge AB ges i uppdrag att utställa en villkorad kapitaltäckningsgaranti om 1 mkr för fotbollsarenabolaget.
8. Telge Fastigheter AB ges i uppdrag att teckna hyresavtal med marknadsbolaget.
9. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att beakta ekonomiska konsekvenser i budgetprocessen 2015-2017



Martin Andreae
Stadsdirektör



Stefan Höllmark
VD Telge AB

Beslutet expedieras till:

Akten

Ksk – Redovisning

Telge AB

Telge Fastigheter AB

Assyriska FC

Syrianska FC

Södertälje sport klubb (SSK)

SSK Arenabolag AB

AB Fotbollsarenan i Södertälje



2014-10-15

PM

Dnr

KS 14/284

Kontor

Kommunstyrelsens kontor

Handläggare

Camilla Broo

08-523 069 63

camilla.broo@sodertalje.se

Johan Ljöstad

08-523 016 26

Johan.ljostad@sodertalje.se

Kultur- och fritidskontoret

Anders Siljelöf

08-523 028 62

anders.siljelof@sodertalje.se

Förvärvande av Rinken 9 - Fotbollsarenan

Bakgrund - Södertälje fotbollsarena

Under slutet av 2004 godkände kommunfullmäktige en avsiktsförklaring mellan Södertälje kommun, Syrianska FC och Assyrisk FF. Bakgrunden var att Södertälje kommun saknade en elitarena och Svenska Fotbollsförbundet gav inte ytterligare dispenser för spel på Bårstad IP.

Överenskommelsen innebar i stora drag att en arena skulle byggas och ägas av ett gemensamt bolag vilket skulle ägas enligt följande (baserat på spel i olika divisioner):

- 50 % Assyrisk FF Fotbollsförening
- 25 % Syrianska FC fotbollsförening
- 25 % Södertälje kommun via Telge AB

Fotbollsarenan färdigställdes under 2005 vilket sammanföll med Assyrisk FF:s avancemang till allsvenskan. Den ersatte då Bårsta IP i Karlhov som inte var anpassad för allsvenskt spel. Fotbollsbolaget har som verksamhet att äga, driva och hyra ut arenan för elitfotboll och idrottsutövning. Bolaget innehar tomträtten Rinken 9 där kommunen är lagfaren ägare.

Arenan är en utomhusarena i Geneta i södra Södertälje, i anslutning till E20 och Strängnäsavägen, intill inomhusarenan Axa Sports Center och Wasa handelsplats.

Södertälje fotbollsarena består av en uppvärmd konstgräsplan på 105×68 meter. Den har 3 500 sittplatser och ca 3 000 ståplatser samt ett antal VIP-lounger. Arenan uppfyller kraven för superettan enligt Svensk Elitfotboll, dock ej allsvenskan efter förändrade regelverk.

Arenabolagets styrelse har beslutat att inte investera i åtgärder som godkänner arenan för allsvenskt spel. Detta beroende på att Assyriska FF och Syrianska FC har placerat sig i superettan under senaste åren. En arena med kapacitet för allsvenskan har därför ej efterfrågats.

Kostnaden för uppförandet av arenan uppgick till 95 mkr. Arenabolaget förvärvade arenan till bokfört värde i enlighet med avsiktsförklaringen. Södertälje kommun gav lån till arenabolaget uppgående till det totala beloppet om 95 mkr varav 40 mkr är ränte- och amorteringsfritt. Arenabolaget har erlagt ränta samt amortering för resterande del och idag uppgår det sammanlagda lånet till 80,3 mkr. För detta saknar kommunen pantbrev. Vid tecknandet av tomträtten subventionerades avgäldens nivå kraftigt och uppgick till ca 10 % av marknadsvärdet. Subventionen sträcker sig fram till 2015.

Arenabolaget har under en längre tid kämpat med en ekonomi i obalans. Hysesintäkterna har pendlat beroende på föreningarnas oförmåga att betala planhyror. Arenabolaget har tidigare skrivit av fotbollsklubbarnas obetalda hyror vilket påverkat arenabolagets ekonomi negativt. Se bilaga 1. ”Årsredovisning fotbollsarenan 2013”

Under 2013 valde kommunförvaltningen att omfördela driftsbidraget, från föreningarna till arenabolaget. Detta för att säkerställa arenabolagets fortlevnad samt att hyrorna betalades enligt avtal. Denna åtgärd innebar ej en ekonomi i balans och underskotten fortsatte. 2014 kontaktade arenabolaget kommunen angående sin bekymmersamma situation. Det egna kapitalet var nära kritiska nivåer och behovet av kraftfulla åtgärder var stort.

Inom Södertälje kommun återfinns för närvarande två elitföreningar. Assyriska FF och Syrianska FC och behovet av en elitarena inom kommunen är därmed stort.

Kommunförvaltningens analys

Ärendet har samberetts med de aktörer inom kommunkoncernen som är parter i ärendet, Telge AB, Telge Fastigheter AB, kultur- och fritidskontoret samt kommunstyrelsens kontor. Kontinuerliga dialoger har förts med fotbollsöreningarna och arenabolaget.

Så snart arenabolaget informerat och redovisat för den ekonomiska situationen påbörjade kommunförvaltningen en omfattande analys av de ekonomiska konsekvenserna. Fotbollsöreningarna uttryckte tidigt en tydlig vilja att varken äga arenan eller arenabolaget.

Omgående framgick att arenabolagets situation är ohållbar. Fotbollsöreningarna har uppvisat en bristande förmåga att ta ansvar för ägandet av arenan och hanteringen av bolaget. Detta har i högsta grad bidragit till den svåra ekonomiska situationen som uppstått.

Arenabolagets ekonomi är tätt sammanflätad med fotbollsöreningarnas, och i de fall arenabolaget går i konkurs blir följdeffekten att även fotbollsöreningarna går i konkurs. För att de skall erhålla elitlicens för 2015 skall respektive styrelse per den första oktober intyga att det inte finns några

förfallna skulder avseende skatter, arbetsgivaravgifter och/eller skulder till Svenska fotbollsförbundet, Korpen svenska motionsidrottsförbundet eller annan medlemsförening. Vidare skall bokslutet 2014 uppvisa en ekonomi i balans, vilket förutom ovanstående innebär ett positivt eget kapital. Se bilaga 2 och 3 "Årsredovisning Assyriska FF 2013" och "Årsredovisning Syrianska FC 2013".

I dagsläget har arenabolaget utestående hyresfordringar på fotbollsföreningarna om ca 2 mkr. Fotbollsföreningarnas bristande förmåga att betala hyror har pågått under en längre tid, och belastar arenabolagets ekonomi. Vid en konkurs utses en konkursförvaltare av tingsrätten med uppgift att bl.a. säkra in samtliga fordringar till arenabolaget och avyttra samtliga övriga tillgångar. Detta är en kostnad fotbollsföreningarnas ekonomi inte kan hantera. Fotbollsföreningarnas egna ekonomier är mycket ansträngda och i realiteten äventyras hela deras fortlevnad utan kraftfulla åtgärder.

Skatteverket har kartlagt och granskat hyresnivåerna i arenabolag i hela Sverige, även arenabolaget i Södertälje ingick i granskningen. För taxeringsåren 2009-2010 har dom fallit och tillkommande skatt uppgick till 1,2 mkr, vilket erlades under 2014. För taxeringsår 2013 har upptaxering skett och besked om tillkommande skatt väntas inom kort. Övriga år är till dags dato ovissa. Det finns för närvarande ca 500 tkr reserverat för detta i arenabolagets balansräkning. Reservationens storlek bedöms i allt väsentligt vara korrekt.

Därutöver återfinns ett föreläggande av miljönämnden avseende buller. Boende i arenans omedelbara omgivning upplever störningar vid match. Främst återopas störningar vid användning av trummor. Arenabolaget har inte haft förmåga att genomföra åtgärder i enlighet med föreläggandet. Föreläggandet har överklagats till mark och miljödomstolen som delgivits en handlingsplan i samband med överklagan. Denna är för närvarande under prövning. Godkänns ej handlingsplanen kan kostnaderna för åtgärder uppgå till maximalt 4 mkr. Detta avser byte till bullerdämpande fönster för hushållen i arenans omgivning i enlighet med miljönämndens föreläggande.

Kommunförvaltningen uppdrog NAI Svefa, se bilaga 4 "Värdering Rinken 9– NAI Svefa", att genomföra en oberoende värdering av fastigheten. Värderingen fastställde tomträtten inkl. arenan till ett värde av 50 mkr. Detta innebär att Södertälje kommun tvingades reservera maximalt 31 mkr i delårsbokslutet 2014 i enlighet med god redovisningssed. Värderingen visade att storleken på kommunens lånefordran var osäker. Lånets storlek är dock till dags dato 80,3 mkr.

Arenabolaget har eftersatt underhållet med anledning av den besvärliga ekonomin. Därför har arenan ett behov av en långsiktig ägare, vilken kan och vill ta ansvar för fastigheten ur ett långsiktigt perspektiv.

En konkurs av arenabolaget innebär betydande ekonomiska risker då utställda låns värde är osäkra. Inte minst förloras rådighet över den enda elitarenan inom kommunen då pantbrev saknas. Vid en konkurs utses en konkursförvaltare av tingsrätten med uppgift att bl.a. säkra och driva in samtliga fordringar till arenabolaget och avyttra samtliga övriga tillgångar. Arenan erbjuds till försäljning på

den öppna marknaden och överlåtelse sker till högsbjudande. Därmed kan ägandet övergå till en extern part och arenans framtid är oviss. Kommunförvaltningen bedömer att detta är en allt för riskfull hantering vars konsekvenser är betydande och svåra att överblicka.

Detta är särskilt viktigt med Södertälje kommuns starka fotbollskultur. Det finns ett flertal lag som i nuläget, och förhoppningsvis i framtiden som spelar i de övre divisionerna. Södertälje kommun är därför i behov av en arena för fotboll på elitnivå. Långsiktigt är det nödvändigt för Södertälje som idrottsstad att säkerställa tillgången till en elitarena för dels de övre divisionerna, men även barn- och ungdomsverksamheten. Barn- och ungdomsverksamheten nyttjar majoriteten av arenans disponibla timmar.

Kommunförvaltningens förslag

Mot bakgrund av analysen har kommunen för avsikt att säkerställa arenans fortlevnad och skick varför den mest pragmatiska lösning är att kommunen återtar ägandet. Vål värt att förtydliga, kommunen har inte intresse att köpa arenabolaget utan endast anläggningen.

Kommunförvaltningen bedömer att ett kommunalt övertagande av fotbollsarenan är den enda framkomliga vägen att säkerställa idrottens förutsättningar i kommunen. Det är den mest ansvarsfulla hanteringen ur ett ekonomiskt perspektiv, och den enda hantering där kommunen på ett tryggsätt säkerställer plantider till barn- och ungdomsverksamheten.

Vid ett övertagande av Södertälje kommun skall det skapas ordning och reda i förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. Avtal och överenskommelser skall utfästas, och kalkylerna skall baseras på reella uppgifter och förhållanden. Vid ett övertagande skall Telge Fastigheter AB äga arenan då de äger och förvaltar samtliga kommunala verksamhetslokaler. Telge Fastigheter AB hyr ut arenan till kultur- och fritidsnämnden. Detta sker enligt den pris- och avtalsmodell som reglerar hyresavtalen för samtliga kommunala verksamhetslokaler i enlighet med självkostnadsprincipen.

Att kommunen via Telge Fastigheter AB köper tillbaka arenan är inte att betrakta som särskilt kontroversiellt. Kommunen står redan idag för merparten av alla kostnader för arenan samt verkställer den inre driften. Som minoritetsägare saknar kommunen i dag påverkan och inflytande hur arenan nyttjas och förvaltas. Att återta ägandet bedöms därför som en ansvarfull hantering av befintliga kostnader.

Telge Fastigheter AB äger och förvaltar samtliga kommunalt ägda verksamhetslokaler och genomför detta professionellt och långsiktigt. Kommunförvaltningen bedömer att det återfinns ett behov att säkerställa tillgång till en elitarena inom kommunen. Lösningen innebär att parterna kan ägna sig åt den verksamhet de är absolut bäst lämpade och organiserade för.

Telge Fastigheter AB har de förutsättningar som krävs att äga en arena för elitfotboll, och framför allt garantera att arena fotsättningsvis uppfyller de krav Svensk Elitfotboll (SEF) ställer på en arena avsedd för Superettan.

Genom en renodling av roller frigörs resurser inom fotbollsföreningarna vilket möjliggör en högre grad av deltagande i samhället och driften av arenan. Kommunförvaltningen identifierar ett antal motprestationer som anses viktiga i det fortsatta samarbetet. Under rubriken "Avtal - verksamhetsbidrag" redovisas motprestationer vilka klubbarna åtagit sig att utföra.

Kommunalt övertagande – Fortsatt hantering

Detta avsnitt redovisar i huvudsak kommunförvaltningens föreslagna omstrukturering av fotbollsarenan. Åtgärdsplanen återfinns i sin helhet redovisad i bilaga 5 "Åtgärdsplan – Rinken 9".

Grundförutsättningen för ett kommunalt övertagande är långsiktigt hållbara kalkyler med adekvata förutsättningar. Detta säkerställer en god driftsekonomi samt förutsägbarhet i de kommunala åtagandena.

Telge Fastigheter AB förvärvar arenan och tomträten Rinken 9 av Fotbollsarenabolaget till ett marknadsvärde som fastställts genom extern värdering. Vid förvärv utgår stämpelskatt om 4,25 %. Köpeskillingen nyttjas för att betala av lånen till kommunen. Därefter upprättas hyresavtal mellan Telge Fastigheter AB och kultur- och fritidsnämnden. I ett andra led upprättas hyresavtal mellan kultur- och fritidsnämnden och respektive fotbollsförening.

Driften av arenan utförs idag av kultur- och fritidskontoret. Arenabolaget köper in tjänster från kultur- och fritidskontoret och kommunförvaltningen föreslår att driften även fortsättningsvis särskiljs. Kultur- och fritidskontoret ansvarar för den inre driften och Telge Fastigheter AB ansvarar för underhållet av arenan.

Vid ett kommunalt övertagande av arenan skall arenabolaget försättas i frivillig likvidation enligt överenskommelse med ägarna. Dels för att undvika en konkurs och dels att bolaget efter övertagande av arenan saknar såväl tillgångar som syfte. Beslut om frivillig likvidation kommer att beslutas under oktober månad. Vid en likvidation utser bolagsverket en likvidator att genomföra likvidationen med syfte att omvandla bolagets tillgångar till pengar. Eventuellt överskott skiftas ut till ägarna efter att samtliga skulder är reglerade. Telge AB såväl som fotbollsföreningarna måste vid likvidationen hantera en nedskrivning av aktiekapitalet. För att ge klubbarna en rättvis möjlighet kommer Telge AB köpa arenabolagets hyresfordringar till ett värde baserat på respektive förenings betalningsförmåga. Vid årsbokslut 2014 genomförs en ny värdering av fordran baserat på föreningarnas ekonomiska ställning.

Eventuellt tillkommande skatter och andra skulder måste betalas vid en likvidation och Telge AB föreslås utställa en villkorad kapitaltäckningsgaranti för att garantera en friktionsfri likvidation. Detta för att säkerställa att samtliga skulder kan regleras, och konkurs undviks. Vid en villkorad kapitaltäckning återgår medlen till Telge AB vid ett överskott i likvidationen före utdelning till övriga delägare.

Bullerföreläggandet följer arenan och ansvaret åligger Telge Fastigheter AB efter överlåtelse. Detta är ett pågående ärende, och dess omfattning är ännu ej klarlagd.

Telge Fastigheter AB:s tillträde antas äga rum i mitten av december 2014 efter att beslutet vunnit lagakraft.

Ekonomiska konsekvenser

Nedan redovisas de ekonomiska konsekvenser för de inblandade parterna inom kommunkoncernen.

Södertälje kommun

Arenabolagets ekonomi omöjliggör för arenabolaget att lösa sina skulder till Södertälje kommun utan att gå i konkurs. Även vid en konkurs saknas tillgångar i arenabolaget för att återbetala skulderna. Därför behöver Södertälje kommun skriva ner fordran på arenabolaget.

Nedskrivningsbehovet uppgår till maximalt 31 mkr och belastar redan kommunens resultat år 2014 genom att kommunförvaltningen reserverat beloppet i augustibokslutet. Detta i enlighet med god redovisningssed.

Enligt redovisat nedan innebär pris- och avtalsmodellen baserad på självkostnad ett behov av utökat kommunbidrag för kultur och fritidsnämnden med 467 tkr.

Telge AB

För att arenabolaget ska kunna fortsätta likvidationsprocessen obehindrat förvärvar Telge AB arenabolagets fodringar på fotbollsföreningarna vilka uppgår till ca 2 mkr. Förvärvet baseras på respektive fotbollsförenings betalningsförmåga och en värdering av respektive fordran sker vid fotbollsföreningarnas årsbokslut.

Som enda solventa ägare behöver Telge AB utställa en villkorad kapitaltäckningsgaranti om maximalt 1 mkr för att säkerställa en friktionsfri likvidation. Detta för att säkerställa att samtliga skulder kan regleras, och konkurs undviks. Se bilaga 6 "Villkorad kapitaltäckningsgaranti – Telge AB".

Vidare skall Telge AB skriva av värdet på sina aktier i arenabolaget uppgående till 125 tkr. Fotbollsföreningarna har själva att hantera nedskrivningsbehovet som uppstår i och med likvidation av arenabolaget.

Telge Fastigheter AB

Enligt förslag i detta PM föreslås Telge Fastigheter AB överta ägande av fotbollsarenan till marknadsvärde om 52,2 mkr, inkl. stämpelskatt a' 4,25 %. Se bilaga 7 "Överlåtelseavtal – Rinken 9". Den praktiska hanteringen innebär att Telge Fastigheter AB upptar ett lån om 52,2 mkr för att förvärva arenan av arenabolaget. Köpeskillingen använder arenabolaget till att betala av sin skuld till Södertälje kommun. Således påverkar inte förvärvet kommunkoncernens externa låneskuld.

Fotbollsarenan i kommunal ägo

De totala kostnaderna att driva anläggningen i Telge Fastigheter AB:s regi är ca 9,6 mkr. Detta inkluderar den inre driften för vilken kultur och fritidskontoret ansvarar. Föreningarna erlägger total hyra om drygt 3 mkr/år. Detta avser planhyra och kansli vilket motsvarar drygt 30 % av arenans självkostnad och motsvaras av elitverksamhetens nyttjandegrad (ca 15 % per fotbollsförening). För kansli och övriga ytor erlägger föreningarna marknadspris vilket uppgår till 500 kr/kvm och år.

Tabell nedan redovisar fotbollsarenans självkostnad samt fördelning av kostnader kopplat till förväntad nyttjandegrad under 2015 och framåt.

Fotbollsarenan – Ägande av TF AB (tkr)	2015
Total driftskostnad	9 617
Intäkter	
Hyra Assyriska FF	1 416
Kansli Assyriska FF	150
Hyra Syrianska FC	1 416
Kansli Syrianska FC	98
Hyra Södertälje kommun (Barn- & ungdomsverksamhet)	5537
Uthyrning till övriga idrottsföreningar	700
Övriga intäkter	300

Kostnaden för kommunen ökar med 476 tkr. Detta kan framför allt härledas till ökade kostnader för tomträttsavgäld, vilken tidigare har varit kraftigt subventionerad. Kostnaden för ökad tomträttsavgäld innebär motsvarande intäktsökning för tekniska nämnden. Tekniska nämndens intäktsökning om 515 tkr skall beaktas i mål och budgetprocessen 2015-2017. Telge Fastigheter AB har vid ett övertagande full räntebelastning vilket också påverkar självkostnadskalkylen. Detta var subventionerat tidigare då kommunen ställt ut räntefria lån

Således innebär detta ett behov av utökat kommunbidrag till kultur- och fritidsnämnden om 467 tkr/år som beaktas i den fortsatta mål och budgetprocessen 2015-2017.

I och med att föreningarnas nyttjandegrad identifierats och självkostnadsmodellen implementeras vid ett kommunalt övertagande, minskar föreningarnas hyror för plantider jämfört med 2014. Dock innebär detta endast en omfördelning av tidigare driftsbidrag. Driftsbidragen utgår då fotbollsföreningarna inte längre äger arenan. Till viss del omvandlas driftsbidrag till verksamhetsbidrag, se avsnitt "Avtal - verksamhetsbidrag". Minskningen av verksamhetsbidragen nyttjas för att finansiera barn- och ungdomsverksamhetens ökande planhyror. För dessa erlägger kultur- och fritidsnämnden hyra.

Ett årligt identifierat underhållsbehov ingår i sammanställning ovan, på samma sätt som för övriga verksamhetslokaler. Den årliga hyran till Telge Fastigheter AB säkerställer finansiering för ett ansvarsfullt ägande. Bullerföreläggandet följer arenan och ansvaret åligger Telge Fastigheter AB efter överlåtelsen. Detta är ett pågående ärende, och dess omfattning är ännu ej klarlagd. Det kan dock innebära ett byte till bullerdämpande fönster för de boende i närområdet. Kostnaden uppgår till maximalt 4 mkr.

Avtal

Hyresavtal Telge Fastigheter AB och kultur och fritidsnämnden

Avtal upprättas mellan Telge Fastigheter AB och kultur- och fritidsnämnden enligt självkostnadsprincipen. Pris- och avtalsmodellen säkerställer att kommunen hyr arenan av Telge Fastigheter AB till de faktiska kostnaderna. Därigenom erhåller hyresgästen en professionell motpart vilken har en kompetens att äga och förvalta verksamhetslokaler. Telge Fastigheter AB åtar sig att säkerställa att fotbollsarenan uppfyller kraven för spel i superettan enligt Svensk Elitfotbolls (SEF) definition.

Såsom beskrivet i ärendet skall kultur- och fritidskontoret överta ansvaret för driften kopplad till verksamheten. Då arenan till viss del skiljer sig i sitt löpande och långsiktiga underhållsbehov från det övriga fastighetsbeståndet, renderar detta ett behov att justera och klargöra ansvarsförhållandena. I samförstånd upprättas gränsdragningslistor mellan hyresvärd och hyresgäst.

Kultur- och fritidsnämnden och Fotbollsöreningarna

Kultur- och fritidsnämnden tecknar erforderliga avtal med respektive förening i enlighet med bilaga 8 och 9 "Hyresavtal – Assyriska FF" och "Hyresavtal – Syrianska FC". Hyresavtalen avser hyra för plantider till självkostnadspris baserat på ett förväntat nyttjande om 500 timmar. För kanslilokaler erlägger fotbollsöreningarna marknadshyror om 500kr/kvm. Kanslilokaler regleras i särskilt avtal se bilaga 10 och 11 "Hyresavtal – Assyriska FF Kansli" och "Hyresavtal – Syrianska FC Kansli".

Enligt redovisat i "Ekonomiska konsekvenser" uppgår hyrorna inkl. kanslilokaler till 1566 tkr respektive 1514 tkr för fotbollsklubbarna. Detta utgår från att elitverksamheten nyttjar drygt 30 % av arenas resurser. Hyresavtalet reglerar antal timmar respektive fotbollsklubb äger rättighet att nyttja samt hyresgästens skyldigheter. Kultur- och fritidskontoret har utarbetat detaljerna i hyresavtalet samt specificerat de motprestationer som säkerställer låga driftskostnader. Detta innefattar bland annat att fotbollsöreningarna skall:

- Ansvara för städning i samband med och inför match.
- Ansvara för städning av omklädningsrum, kansli, tränarum, tvättstuga samt förråd.
- Ansvara för bevakning i samband med elitlagens träningar.
- Ansvara för reklamskyltar i samråd med kultur och fritidskontoret.
- Ansvara för parkeringen i samband med match.
- Ansvara för samtliga åtaganden reglerat i svenska fotbollsförbundets manual.

Anläggningen håller stängt under december månad. Öppnar under andra veckan i januari.

Ovan nämnda är ett sammandrag av identifierade motprestationer vilka bidrar till en effektiv förvaltning. Kultur- och fritidskontoret förbehålls rätten att vid omförhandlingar förhandla om ytterligare eller förändrade motprestationer.

Hyresavtalen (utöver kanslidelen) har ettåriga löptider och sammanfaller med avtalen för verksamhetsbidrag. Fotbollsföreningarna erlägger planhyra två gånger per år i samband med utbetalning av verksamhetsbidrag. Fotbollsföreningarna har rätt att nyttja arenan enligt avtal så länge dessa är att betrakta som elitlag enligt Svensk Elitfotbolls (SEF) definition.

Verksamhetsbidrag

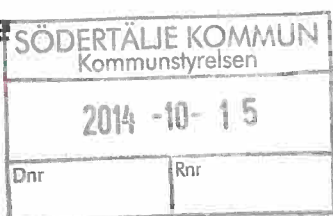
Enligt bilaga 12 och 13 "Verksamhetsbidrag – Assyriska FF" och "Verksamhetsbidrag Syrianska FC" vill kommunen stödja föreningarna då de bedriver verksamhet som anses viktigt för kommunen och dess framtida utveckling. Verksamhetsbidrag erhålls av kultur- och fritidsnämnden enligt nämndens reglemente. Detta fastställer att "*Nämnden kan ge särskilda föreningsbidrag för ändamål inom nämndens verksamhetsområde*". Kommunförvaltningen föreslår att tidigare driftsbidrag utgår och kultur- och fritidsnämnden ger ett särskilt verksamhetsbidrag uppgående till 1 mkr per fotbollsförening för 2015.

Verksamhetsbidraget är förbehållet att föreningarna erlägger betalning för planhyror i tid, och till fullo. Vid utebliven betalning äger kultur- och fritidskontoret rätten att neka elitverksamheten plantid och/eller minska verksamhetsbidragen till respektive förening. Utbetalningen äger rum i samband med att hyrorna förfaller till betalning, vilket säkerställer att kultur och fritidskontoret erhåller betalning genom kvittning av bidrag och hyror.

Som motprestation skall fotbollsklubbarna aktivt verka för att utveckla tjejdrotten inom respektive klubb. Föreningen skall två gånger per år återrapportera resultat och vidtagna åtgärder till kultur och fritidskontoret. Inte mindre än ett nytt lag per år skall startas. Respektive fotbollsförening skall organisera "Drive in fotboll" minst två gånger per månad fredag alternativt lördag kväll. Tre timmar per kväll tidigaste start 22.00. Avslutningsvis skall föreningarna medverka och bidra till "Idrott utan gränser" (IUG) verksamhet i kommunens skolor utanför ordinarie skoltid.

Bilagor

1. Årsredovisning Fotbollsarenan 2013
2. Årsredovisning Assyriska FF 2013
3. Årsredovisning Syrianska FC 2013
4. Värdering Rinken 9 – NAI Svefa
5. Åtgärdsplan – Rinken 9
6. Villkorad kapitaltäckningsgaranti – Telge AB
7. Överlåtelseavtal – Rinken 9
8. Hyresavtal – Assyriska FF
9. Hyresavtal Assyriska FF Kansli
10. Hyresavtal – Syrianska FC
11. Hyresavtal – Syrianska FC Kansli
12. Verksamhetsbidrag Assyriska FF
13. Verksamhetsbidrag Syrianska FC



2014-10-15

PM

Dnr

KS 14/284

Kontor

Kommunstyrelsens kontor

Handläggare

Camilla Broo

08-523 069 63

camilla.broo@sodertalje.se

Johan Ljöstad

08-523 016 26

Johan.ljostad@sodertalje.se

Kultur- och fritidskontoret

Anders Siljelöf

08-523 028 62

anders.siljelof@sodertalje.se

Förvärvande av Rinken 8 - Hockeyarenan

Bakgrund - Södertälje hockeyarena

Efter förda diskussioner mellan Södertälje kommun och Södertälje Sportklubb (SSK) tecknades en avsiktsförklaring 2004 där innehållet var att SSK skulle köpa och utveckla Scaniarinken.

Scaniarinken planerades att byggas om till en eventarena och innehålla ett flertal restauranger, barer, loger och nya sponsorytor.

2005 - 2011

Den 1 januari 2005 sålde Södertälje kommun tomträtten rinken 8 inklusive hockeyarenan till arenabolaget, SSK Arena AB. Arenabolaget ägdes då till 100 % av SSK. Ombyggnaden till en eventarena finansierade arenabolaget via krediter hos Svenska Handelsbanken.

Den nya arenan, AXA Sports Center stod klar under 2005/2006 och inrymde Scaniarinken, Telgerinken, en galleria samt Axa Hälsocenter. Det färdigbyggda centret är nästan helt inglasat och innefattar en galleria med barer, restauranger, souvenirshop och ett stort gym. Vidare innehar arenan drygt 6 000 läktarplatser och ett antal loger.

Kalkylen baserades på att arenabolaget skulle uppnå betydande publiksiffror, sponsringsavtal samt intäkter från logerna. Såväl eventintäkter som publiksiffror understeg prognoserna, och redan 2007 påbörjades en rekonstruktion och åtgärdsprogram upprättades. I huvudsak innebar åtgärdsprogrammet att banken erbjöd ränteeftergifter, SSK och kommunen ökade sina hyror samt att amorteringsfria lån utställdes. Åtgärderna innebar att arenabolaget tillfördes totalt ca 25 mkr fram till och med 2013-04-31.

Under åren fram till 2009 följde det ekonomiska utfallet i stort åtgärdsprogrammet, men de administrativa kostnaderna var avsevärt högre än förväntat, och logerna var betydligt svårare än förväntat att hyra ut.

Under 2010 uteblev eventintäkterna helt. Arenabolaget uppvisade ett negativt resultat och under 2011 skulle det egna kapitalet enligt arenabolagets prognos vara förbrukat. Försvårande omständigheter var att vid denna tidpunkt förlorade SSK sin plats i elitserien. Förflyttningen ner till allsvenskan innebar betydande intäktsminskningar. Därmed minskade SSK:s möjligheter att erlagga hyra. Arenan hade utöver detta identifierade investeringsbehov om ca 30 mkr som saknade finansiering.

Sammantaget bedömde Handelsbanken, SSK, Arenabolaget och Södertälje kommun att alla parter måste bidra för att skapa en hållbar ekonomisk situation under kommande år. En längre beredningsprocess mellan berörda parter påbörjades för att finna en långsiktigt hållbar lösning. Parterna ansåg att det minst dåliga alternativet var den rekonstruktionsplan som beslutades av kommunfullmäktige KS11/176.

I huvudsak innebar rekonstruktionen:

- Att Handelsbanken avskrev 45 mkr från bankens sammanlagda lån till arenabolaget på 93 mkr.
- Att kommunen övertog utlåningsansvaret för resterande 48 mkr av handelsbankens lån till arenabolaget.
- Att kommunen upprättade en investeringskredit om maximalt 30 mkr för att finansiera kommande reinvesteringar i arenan.
- Att kommunen, via Telge AB, övertog 20% av aktierna i SSK Arena och i samband med detta omvandlades en fordran om 10 mkr till villkorat aktieägartillskott..
- Att Handelsbanken förband sig att upprätta ett femårigt sponsringavtal med SSK om 1 mkr/år.
- Att SSK:s hyra av arenan minskar från 2,8 till 2,0 mkr vid spel i allsvenskan.
- Att ett marknadsbolag bildades för att ansvara för de kommersiella rättigheterna och dess hyra uppgick till 4 mkr.

Rekonstruktionen innebar såsom redovisat i ärendet till kommunfullmäktige att arenabolagets ekonomiska resultat prognostiserades till minus 3 mkr/år. Detta medgav dock en tidsfrist på 3 till 4 år att ställa om verksamheten genom att minska kostnaderna och öka intäkterna. Ärendet beskrev att det var nödvändigt för SSK att återvända till den högsta serien SHL för att rekonstruktionen skulle vara långsiktigt hållbar. Detta för att skapa en långsiktig ekonomisk bärkraft och genom detta skulle arenabolaget själva kunna finansiera investeringar, samt redovisa överskott.

2011 – 2014

Under åren från föregående rekonstruktion fram till dags dato har arenabolagets intäkter årligen understigit kostnaderna till följd av att bl.a. SSK fortfarande spelar i allsvenskan. Se bilaga 1 och 2 ”Årsredovisning – SSK Arenabolag AB 2013/2014”, ”Årsredovisning – SSK 2013”.

Investeringarna följde den plan som utarbetats och krediten nyttjades som finansiering. Under våren 2013 ansåg kommunförvaltningen att det ekonomiska läget var så pass kritiskt att ett nytt politiskt beslut var nödvändigt för att arenabolaget skulle tillåtas nyttja krediten ytterligare.

I ärende KS13/145 påtalades arenabolagets dåliga ekonomi av kommunförvaltningen. Nyttjandet av reinvesteringsmedlen enligt beslutet 2011 begränsades till renovering av duschrum, i annat fall riskerade omklädningsrummen att stängas p.g.a. ett miljöärende. Övriga investeringar stoppades helt. Kommunförvaltningen uppdrogs i ovan nämnda ärende att påbörja en diskussion med parterna om hur en lågsiktig lösning kan se ut.

Arenans bokförda värden uppgår till 131,8 mkr per årsbokslut april 2014. Södertälje kommun har utställda lån om 72 mkr varav 7,5 mkr är räntefritt och hela skulden är amorteringsfri. Kommunen har dock pant för de utställda lånen. Tomträttsavgälden har kraftigt subventionerats och uppgår till ca 10 % av marknadsvärdet. Subventionen sträcker sig fram till och med 2014.

Kommunförvaltningens analys

Ärendet har samberetts med de aktörer inom kommunkoncernen som är parter i ärendet, Telge AB, Telge Fastigheter AB, kultur och fritidskontoret samt kommunstyrelsens kontor. Kontinuerliga dialoger har förts med SSK och arenabolaget.

Omgående framgick att arenabolagets situation är ohållbar främst beroende på arenabolagets likviditetsbrist. Risken för inställda betalningar under de kommande månaderna är överhängande.

Så snart arenabolaget redovisat för den ekonomiska situationen påbörjade kommunförvaltningen en omfattande analys över de ekonomiska konsekvenserna. Arenabolaget är komplext då bolaget bl.a. har personal och bedrivit verksamhet i relativt stor omfattning. Arenabolaget verkställer och ansvarar för driften av hela anläggningen. Detta genomförs med egen personal uppgående till tio personer.

Därför ansåg kommunförvaltningen att det krävdes en komplett genomlysning av arenabolaget. Kommunförvaltningen uppdrog till NAI-Svefa, G Grönberg Advokatbyrå AB samt KPMG att genomföra en så kallad due diligence (genomlysning) inom områdena Fastighet, Legal samt skatt och moms. Genomlysningen är en form av företagsbesiktning där information inom respektive område samlas in och sammanställs för besluts- och förhandlingsunderlag. Detta redovisas i sin helhet i bilagor 3 till 5 ”Genomlysning – NAI Svefa”, ”Genomlysning – G Grönbergs Advokatbyrå” och ”Genomlysning – KPMG”.

Skatteverket har kartlagt och granskat hyresnivåer av arenabolag i hela Sverige, även arenabolaget i Södertälje ingick i granskningen. För taxeringsåren 2009-2010 har skatteverket beslutat om upptaxering. Arenabolaget har överklagat beslutet och besked väntas inom kort. Övriga år har ännu inte utretts. Mot bakgrund av arenabolagets tidigare års stora skattemässiga underskott bedöms effekten på likviditeten vid en eventuell upptaxering som låg.

Arenabolaget har eftersatt underhållet med anledning av den besvärliga ekonomin och kommunen riskerar att pantens värde minskar. Om arenabolaget skulle fortsätta som idag, men med beaktande av marknadsmässig tomträttsavgäld samt underhållsbehov fordras ökade intäkter om ca 6 mkr årligen. SSK eller dess helägda dotterbolag, marknadsbolaget, har ingen möjlighet att bidra till detta. Tvärtom sviktar marknadsbolagets intäkter och behovet av lägre hyra är påtagligt. Marknadsbolaget äger och driver frågor inom bland annat rättigheter till restaurang, supportershops, namnrättigheter och övriga kommersiella åttaganden inom ramen för SSK:s verksamhet. I de fall arenabolagets drift och ägande skall kvarstå kräver det att kommunen står för hela intäktsoökningen utan ökat inflytande över fastigheten.

En konkurs av arenabolaget innebär betydande ekonomiska risker då utställda låns värde är osäkra. Inte minst förloras rådighet över elithockeyarenan inom kommunen. Med det stora intresset för idrotten i Södertälje, är det inte enbart ekonomiska risker. Redan idag återfinns ett underskott av istider och behovet är således stort. Vid en konkurs utses en konkursförvaltare av tingsrätten med uppgift att bl.a. säkra och driva in samtliga fordringar till arenabolaget och avyttra samtliga övriga tillgångar. Arenan erbjuds till försäljning på den öppna marknaden och överlåtelse sker till högsbjudande. Därmed övergår ägandet till en extern part och arenans framtid är oviss, liksom kommunens kostnader och tillgång till istider. Kommunförvaltningen bedömer att detta är en allt för riskfull hantering vars konsekvenser är betydande och svåra att överblicka.

Arenabolagets ekonomi är tätt sammanflätad med SSK, och i det fall arenabolaget går i konkurs blir följeffekten att även SSK går i konkurs. SSK äger 80 % av aktierna i arenabolaget och dessa aktier har tagits upp till värde om 4,3 mkr i SSK:s balansräkning, ett värde som försvinner i en konkurs. Då SSK:s ekonomi inte klarar en sådan nedskrivning äventyras i realiteten hela hockeyföreningens fortlevnad utan kraftfulla åtgärder.

Arenan har ett behov av en långsiktig ägare, vilken kan och vill ta ansvar för fastigheten ur ett långsiktigt perspektiv. Kommunförvaltningen uppdrog därför NAI Svefa att genomföra en oberoende värdering av fastigheten, se bilaga 6 "NAI Svefa – Värdering Rinken 8". Värdering fastställde arenan och tomträttens värde till 85 mkr. Södertälje kommun har utställda lån om 72 mkr till arenabolaget för vilket det finns uttagna pantbrev.

Kommunförvaltningens förslag

Idag hyr kommunen via kultur och fritidskontoret nära 89 % av arenans disponibla istider och detta avser breddverksamheten och i huvudsak barn- och ungdomsverksamheten. Kan inte istider erhållas på arenan är den krassa verkligheten att kommunen måste säkerställa istider på annat sätt. Alternativt inte alls.

SSK har en lång tradition i Södertälje kommun och tillfört stora värden. Förhoppningsvis kan så ske även i framtiden. Kommunförvaltningen identifierar ett stort behov av en elithockey arena. Långsiktigt är det nödvändigt för Södertälje som idrottsstad att säkerställa tillgången till en elitarena för dels de övre divisionerna, men framför allt istider till barn- och ungdomsverksamheten.

Kommunen har för avsikt att säkerställa arenans fortlevnad och skick varför den mest pragmatiska lösningen är att kommunen återtar ägandet. Kommunförvaltningen bedömer att ett kommunalt övertagande av arenan är den enda framkomliga vägen att säkerställa idrottens förutsättningar i kommunen. Även den mest ansvarsfulla hanteringen ur ett ekonomiskt perspektiv, och den enda hantering i vilken kommunen på ett betryggande sätt säkerställer istider till barn- och ungdomsverksamheten. Väl värt att förtydliga är att kommunen inte har intresse att köpa arenabolaget utan endast tomträten. Kommunen innehar därmed fullständig kontroll över fastigheten och kan förvalta arenan på ett adekvat sätt vilket krävs för att upprätthålla värdet och tillse istider.

Vid ett övertagande av Södertälje kommun skall det skapas ordning och reda i förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. Avtal och överenskommelser skall utfästas, och kalkylerna skall baseras på reella uppgifter och förhållanden. Vid ett övertagande skall Telge Fastigheter AB äga arenan då de idag äger och förvaltar samtliga kommunala verksamhetslokaler och genomför detta professionellt och långsiktigt. Telge Fastigheter AB hyr ut arenan till kultur- och fritidsnämnden. Detta sker enligt den pris- och avtalsmodell vilken reglerar hyresavtalen för de kommunala verksamhetslokalerna i enlighet med självkostnadsprincipen. Således innebär lösningen att samtliga parter kan ägna sig åt den verksamhet de är absolut bäst lämpade och organiserade för.

Marknadsbolaget föreslås även fortsättningsvis ansvara för de kommersiella rättigheterna och biljettförsäljning.

Enligt ovan nämnda resonemang bedömer kommunförvaltningen att SSK har getts högst realistiska förutsättningar att bedriva sin verksamhet. Rollerna har renodlats och SSK kan ägna all sin kraft åt sin kärnverksamhet. SSK måste dock långsiktigt planera och ta ansvar för sin ekonomi.

Kommunalt övertagande – Fortsatt hantering

Detta avsnitt redovisar i huvudsak kommunförvaltningens föreslagna omstrukturering av hockeyarenan. Åtgärdsplanen återfinns i sin helhet redovisad i bilaga 7 ”Åtgärdsplan – Rinken 8”

Grundförutsättningen för ett kommunalt övertagande är långsiktigt hållbara kalkyler med adekvata förutsättningar. Detta säkerställer en god driftsekonomi samt förutsägbarhet i de kommunala åttagandena.

Telge Fastigheter AB förvärvar arenan och tomträtten Rinken 8 av arenabolaget till det marknadsvärde som fastställts genom extern värdering. Köpeskillingen nyttjas för att betala av lånen till kommunen. Därefter upprättas hyresavtal mellan Telge Fastigheter AB och kultur- och fritidsnämnden. I ett andra led upprättas hyresavtal mellan kultur- och fritidsnämnden och SSK.

Marknadsbolaget föreslås fortsättningsvis driva och handha de kommersiella åttagandena inom arenan. Se avsnitt "Avtal". För att marknadsbolaget skall erhålla de kommersiella rättigheterna skall ersättning utgå till kommunen. Avtalet under 2015 garanterar kommunen intäkter om ca 1,4 mkr avseende del av biljettförsäljning samt övriga kommersiella rättigheter. För det fall SSK går upp i SHL ska parterna omförhandla kommunens ersättning så att ersättningen anpassas till den ökade intäktsbasen.

Driften av arenan utförs idag av arenabolaget. Under innevarande säsong föreslås SSK ansvara för den totala driften av fastigheten till och med 2015-04-30. Detta med den personal som verkställt driften i arenabolagets regi fram till dags dato. Efter avslutad säsong övertar Telge Fastigheter AB sedan vanligt underhållsansvar. Den inre driften övergår till kultur- och fritidskontorets ansvarsområde. Formen hur detta skall utföras är för närvarande under utredning. Arenabolaget är fullt ut ansvarig för att avveckla bolaget. I ett senare skede försätts bolaget i frivillig likvidation enligt överenskommelse med ägarna. Vid en likvidation utser bolagsverket en likvidator att genomföra likvidationen med syfte att omvandla bolagets tillgångar till pengar. Eventuellt överskott skiftas ut till ägarna enligt redovisat i avsnitt "Ekonomiska konsekvenser och finansiering".

Som identifierats tidigare har SSK en bekymmersam situation. Arenabolaget är upptaget till 4,3 mkr i föreningens räkenskaper och det egna kapitalet tillåter inte en nedskrivning i den storleksordningen. Vid en likvidation av arenabolaget bör det således återfinnas tillräckliga medel för att säkerställa SSK:s överlevnad.

Telge Fastigheter AB:s tillträde antas äga rum i mitten av december 2014 efter att beslutet vunnit lagakraft.

Ekonomiska konsekvenser

Nedan redovisas de ekonomiska konsekvenser för de inblandade parterna inom kommunkoncernen.

Södertälje kommun

Arenan är värderat till 85 mkr och Södertälje kommuns utställda lån uppgår till 72 mkr för vilket pantbrev finns utställda. Detta säkerställer att vid en försäljning till Telge Fastigheter AB kan arenabolaget lösa hela lånet till kommunen.

Enligt redovisat nedan innebär pris- och avtalsmodellen baserad på självkostnad och nyttjandegrad, ett behov av utökat kommunbidrag för kultur och fritidsnämnden med 5740 tkr som beaktas i den fortsatta mål och budgetprocessen 2015-2017.

Telge AB

Telge AB har lämnat ett villkorat aktieägartillskott om 10 mkr i samband med rekonstruktionen av arenabolaget 2011. Vid ett överskott i likvidationen tillfaller detta i första hand Telge AB.

Målsättningen är att säkerställa kommunens tillgång och rådighet över arenan samt att ge SSK adekvata förutsättningar för att kunna bedriva sin verksamhet. Om SSK tvingas till för stor nedskrivning av värdet på sina aktier i arenabolaget återfinns en överhängande risk att SSK går i konkurs.

Kommunförvaltningen föreslår därför att Telge AB avsäger sig den villkorade rätten enligt ovanstående stycke och likställer sitt villkorade aktieägartillskott med övriga aktier. Som motprestation avsäger sig SSK rätten att erhålla mer än 4,3 mkr av det eventuella överskott som ska skiftas ut till ägarna. För att båda parter ska erhålla nominellt värde på sitt aktiekapital behöver likvidationen redovisa ett överskott om 14,3 mkr. Kommunförvaltningen föreslår därför att Telge AB avsäger sig tidigare lämnat villkorat aktieägartillskott om 10 mkr. Telge AB erhåller dock rätt till del av överskott i ett skifte i enlighet med det följande:

1. Utestår vid skifte ett överskott om 14,3 mkr fördelas överskottet på sätt att Södertälje SSK erhåller 4,3 mkr och Telge 10 mkr.
2. Understiger överskottet vid ett skifte 14,3 mkr delas uppkommen differens i förhållande till 14,3 mkr (d.v.s. skillnad mellan 14,3 mkr och faktiskt belopp att utskiftas) så långt det förslår lika mellan SSK och Telge AB. (Exempel: Vid ett överskott att skiftas ut om 12 mkr, d.v.s. innefattande en differens om 2,3 mkr, erhåller SSK 3,15 mkr (4,3-1,15) och Telge AB 8,85 mkr (10-1,15).
3. Överstiger överskottet vid ett skifte 14,3 mkr skall Telge erhålla allt sådant överskott.

För de fall förutsättningarna drastiskt förändras i likvidationen föreslås stadsdirektören ges i uppdrag att med parterna förhandla fram en ekonomisk uppgörelse för att underlätta slutförandet av likvidationen.

Telge Fastigheter AB

Enligt förslag i detta PM föreslås Telge Fastigheter AB överta ägande av hockeyarenan Rinken 8 till ett marknadsvärde om 85 mkr. Se bilaga 8 "Överlåtelseavtal – Rinken 8". Tomträtten regleras in i rinken 9 efter övertagande varför stämpelskatt ej erläggs.

Den praktiska hanteringen innebär att Telge Fastigheter AB upptar ett lån om 85 mkr för att förvärva arenan av arenabolaget. Köpeskillingen använder arenabolaget till att betala av sin skuld till Södertälje kommun.

Hockeyarenan i kommunal ägo

De totala kostnaderna att driva anläggningen i Telge Fastigheter AB:s regi är ca 18,5 mkr. Detta inkluderar den inre driften för vilken SSK ansvarar för under innevarande säsong.

SSK erlägger hyra för istid om drygt 2 mkr/år. Detta motsvarar ca 11 % av arenans självkostnad. För kansli och övriga ytor erlägger SSK marknadspris uppgående till 800kr/kvm totalt 160 tkr. Vidare skall kommunen få del av intäkter avseende biljettförsäljning samt kommersiella rättigheter se avsnitt "Avtal". Avtalet med marknadsbolaget garanterar kommunen under 2015 intäkter om ca 1,4 mkr.

Tabell nedan redovisar arenas självkostnad samt fördelning av kostnader kopplat till förväntad nyttjandegrad under 2015.

Hockeyarenan – Ägande av TF AB (tkr)	2015
Total driftskostnad	18 451
Intäkter	
Hyra SSK	2 030
Kansli SSK	160
Marknadsbolaget (Kommersiella rättigheter)	1 000
Del av biljettförsäljning	400
Övriga hyresgäster	830
Hyra Södertälje kommun (Barn- & ungdomsverksamhet)	14 031

Den ökade kostnaden för kommunen inkl. den inre driften uppgår till 5 740 tkr jämfört med tidigare år. Kostnaderna kan framför allt härledas till ökade räntekostnader, ett utökat underhållsbehov, samt att tomträtten ökar med ca 565 tkr. Tomträttsavgälden har tidigare varit kraftigt subventionerad. Kostnaden innebär motsvarande intäktsökning för tekniska nämnden. Tekniska nämndens intäktsökning om skall beaktas i mål och budgetprocessen 2015-2017.

Som en långsiktig och ansvarsfull fastighetsägare skall underhållet och därmed värdet på fastigheten säkerställas. Ett årligt identifierat underhållsbehov ingår i sammanställning ovan och detta hanteras på samma sätt som för övriga verksamhetslokaler. Den årliga hyran till Telge Fastigheter AB säkerställer finansiering för ett ansvarsfullt ägande.

Avtal

Hyresavtal Telge Fastigheter AB och Kultur och fritidsnämnden

Avtal upprättas mellan Telge Fastigheter AB och kultur- och fritidsnämnden enligt självkostnadsprincipen. Pris- och avtalsmodellen säkerställer att kultur- och fritidsnämnden hyr arenan av Telge Fastigheter AB till de faktiska kostnaderna. Därigenom erhåller hyresgästen en professionell motpart vilken har en kompetens att äga och förvalta verksamhetslokaler. Telge Fastigheter AB åtar sig att säkerställa att arenan, vid det fall SSK går upp i SHL, uppfyller kraven för spel i SHL enligt ishockeyförbundets definition.

Såsom beskrivet i ärendet skall SSK även fortsättningsvis ansvara för den totala driften av anläggningen under innevarande säsong. Se bilaga 9 ”Driftsavtal – SSK”. Efter avslutad säsong övergår driften av anläggningen till Telge Fastigheter AB samt den inre driften till kultur- och fritidskontoret. Efter övergången upprättas gränsdragningslistor mellan Telge Fastigheter AB och kultur- och fritidskontoret.

Kultur- och fritidsnämnden och SSK

Kultur- och fritidsnämnden tecknar erforderliga avtal med SSK enligt bilaga 10 ”Hyresavtal – SSK”. Hyresavtalen avser hyra för plantider till självkostnadspris baserat på ett förväntat nyttjande om 11 %. För kanslilokaler erlägger SSK marknadshyror om 800kr/kvm. Kanslilokaler regleras i särskilt avtal se bilaga 11 ”Hyresavtal – SSK Kansli”.

Utöver nyttjanderätten reglerad enligt ovan har kultur- och fritidskontoret för avsikt att utöka barn- och ungdomsverksamhetens möjligheter att nyttja arenan. Då det råder brist på istider utreds möjligheterna att skolan ska kunna boka istider under dagtid för vilket arenan saknar full beläggning.

Det antecknas att is tillhandahålls kostnadsfritt för barn- och ungdomsverksamheten mellan vecka 44 och vecka 10. För det fall Föreningen önskar is under övriga veckor (dvs. sommarperioden) skall föreningen erlägga ersättning för detta motsvarande kommunens självkostnad (även för det fall det inte avser elitverksamhet). Kommunen tillhandahåller dock is på Scaniarinken mellan vecka 32 och 15 för elitverksamheten och under denna tid kan tid, som inte nyttjas av elitverksamheten, nyttjas av barn- och ungdomsverksamhet utan kostnad.

Avtal marknadsbolaget

Telge Fastigheter AB tecknar avtal med eventbolaget. Avtalet skall utformas i enlighet med principerna i bilaga 12 ”Övergripande principer – Marknadsbolaget”. Marknadsbolaget är helägt av SSK och innehar, efter avtalstecknade, de kommersiella rättigheterna för arenan. I detta ingår bland annat:

- Rätt till att upplåta restaurangrättigheter med nuvarande köksutrustning.
- Namnrättigheten till arenan (efter godkännande av Telge Fastigheter AB)
- Reklamrättigheter och intäkter

- Rätt att anordna konferenser och event.

Marknadsbolaget står för samtliga merkostnader för anordnandet av dessa event. Kommunen äger rätt att nyttja arenan upp till 10 dagar per år för event utan ersättning. Dagar kommunen nyttjar anläggningen ska beslutas i samråd med SSK och marknadsbolaget.

Detta avtal är villkorat av att SSK spelar i Hockeyallsvenskan. För det fall SSK går upp i SHL ska parterna omförhandla den ersättning som Kommunen erhåller, så att ersättningen anpassas till den ökade intäktsbasen. Det utreds för tillfället huruvida avtalet skall tecknas mellan arenabolaget och kultur- och fritidsnämnden eller Telge Fastigheter AB. Kommunförvaltningen föreslår att Telge Fastigheter AB tecknar erforderliga avtal under förutsättningen att det inte uppstår komplikationer främst kopplat till momsfrågor.

Bilagor

1. Årsredovisning – SSK Arenabolag AB 2013/2014
2. Årsredovisning – SSK 2013
3. Genomlysning – NAI Svefa
4. Genomlysning – G Grönbergs Advokatbyrå
5. Genomlysning – KPMG
6. Värdering Rinken 8 – NAI Svefa
7. Åtgärdsplan – Rinken 8
8. Överlåtelseavtal – Rinken 8
9. Driftsavtal - SSK
10. Hyresavtal – SSK
11. Hyresavtal – SSK Kansli
12. Övergripande principer – Marknadsbolaget