

2009-01-07

Kommunfullmäktiges
presidium

Lekmannarevisorernas granskning och sakkunnigt biträde avseende Fastighets AB Lunds Arena och Stiftelsen Arenan

Under 2007 har valda lekmannarevisorer fört en dialog med företrädare för Lunds kommun om förutsättningar för sakkunnigt biträde avseende granskning av Fastighets AB Lunds Arena och Stiftelsen Arenan.

Vid ett sammanträffande med kommunfullmäktiges presidium 2008-03-13 diskuterades frågan särskilt och kommunfullmäktiges presidium konstaterade att lekmannarevisorerna har rätt att anlita sakkunnigt biträde för sin granskning. Samtidigt beslutades att en översyn av revisionsreglementet skulle ske i syfte att säkerställa att detta innefattade lekmannarevisorernas granskning.

Lekmannarevisorn i Fastighets AB Lunds Arena skrev i sin revisionsberättelse för 2007 att någon granskning inte kunnat utföras enligt revisionsred i kommunal verksamhet under året mot bakgrund av att lekmannarevisorn ej haft tillgång till sakkunnigt biträde.

Mot bakgrund av detta var det inte heller möjligt för lekmannarevisorn att uttala sig om bolaget sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt eller om bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

I december 2008 erhöll lekmannarevisorn besked från Fastighets AB Lunds Arena och Stiftelsen Arenan att beslut fattas om anslag för medel till sakkunnigt biträde till lekmannarevisorerna. Samtidigt gjordes en genomgång av revisionsreglementet och i detta finns angivet ramarna för lekmannarevisorernas granskning som även bör kunna innefatta fastighetsbolaget och stiftelsen.

Under december/januari 2008/2009 har ett särskilt PM upprättas som beskriver förhållandena mellan bolaget och stiftelsen, se bilaga.
Därutöver har en kompletterande genomgång gjorts av de styrdokument som är framtagna för bolaget och stiftelsen i syfte att underlätta lekmannarevisorernas granskningsarbete.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	e-post
Box 41		046 - 35 50 00	046-35 59 28	komrev@lund.se
221 00 Lund	Stortorget 1	046 - 35 53 82		
		046 - 35 57 96		

2009-01-07

Under 2009 kommer lekmannarevisorerna att fortsätta sitt granskningsarbete i enlighet med god revisorssed i kommunal verksamhet.

Med vänlig hälsning

Per Olsson

Lars Larsson

Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	e-post
Box 41		046 - 35 50 00	046-35 59 28	komrev@lund.se
221 00 Lund	Stortorget 1	046 - 35 53 82		
		046 – 35 57 96		

PM ang. Fastighets AB Lund Arena och stiftelsen Arenan

Bakgrund:

Kommunfullmäktige beslutade vid sammanträde den 29 september 2005 och den 26 januari 2006 att anslå medel för uppförande av en ny ishall på Klostergårdens idrottsområde i Lund. Under handläggningen av ärendet avseende ishallens uppförande anmälde Arne Paulsson att han, inom samma område, önskade uppföra bostäder samt en publik arena. Parterna träffade därvid en avsiktsförklaring, undertecknad den 16 mars 2006, enligt vilken Arne Paulsson och Lunds kommun gemensamt skulle försöka genomföra uppförandet av arenan.¹

Arne Paulssons intresse att bygga bostäder i arenans närområde finns även dokumenterat i aktieägaravtalet. Där framgår även att Lunds kommun inlett planarbete avseende bostadsbebyggelsen i syfte att möjliggöra en exploatering med en ”hållbar och kvalitativt god bebyggelse”. Planarbetet beräknades i den formulering som finns i aktieägaravtalet att vara färdigt i september 2008.

Ägarförhållanden:

Fastighets AB Lund Arena är det bolag som skapats för ändamålet att uppföra arenan (dvs. själva byggnaden). Till bolaget har Arne Paulsson genom sitt bolag Fastighets AB Leksaken tillskjutit 45 milj. kronor och Lunds kommun har tillskjutit 75 milj. kronor som aktiekapital. De tillskjutna medlen från Fastighets AB Leksaken har skett med s.k. moderbolagsgaranti dvs. att moderbolaget Arne Paulssons Fastighets Holding i Lund AB garanterar Fastighets AB Leksakens finansiella åtagande som sitt eget.

Styrkeförhållandet i styrelsen för bolaget är tre ledamöter för Lunds kommun (som även är ordförande) och två ledamöter för Fastighets AB Leksaken. Bolaget ägs till 62,5 % av Lunds kommun och till 37,5 % av Fastighets AB Leksaken.

Utöver arenabolaget har även en stiftelse skapats (Stiftelsen Arenan). Stiftelsens ändamål är att driva den verksamhet som ryms inom arenabyggnaden. Av stiftelsens stadgar framgår bl.a. att stiftelsens ändamål är att ”driva en idrotts- och evenemangsanläggning inom Klostergårdens idrottsområde” med syfte att:

- främja idrottsverksamhet för bl.a. barn och ungdomar
- skapa förutsättningar för utveckling av elitidrotten (främst handboll)
- skapa förutsättningar för evenemang, kongresser, utställningar och andra publika arrangemang.

¹ Lunds kommun, Kommunstyrelsen, sammanträdesprotokoll 2007-02-01, § 43.

Öhrlings

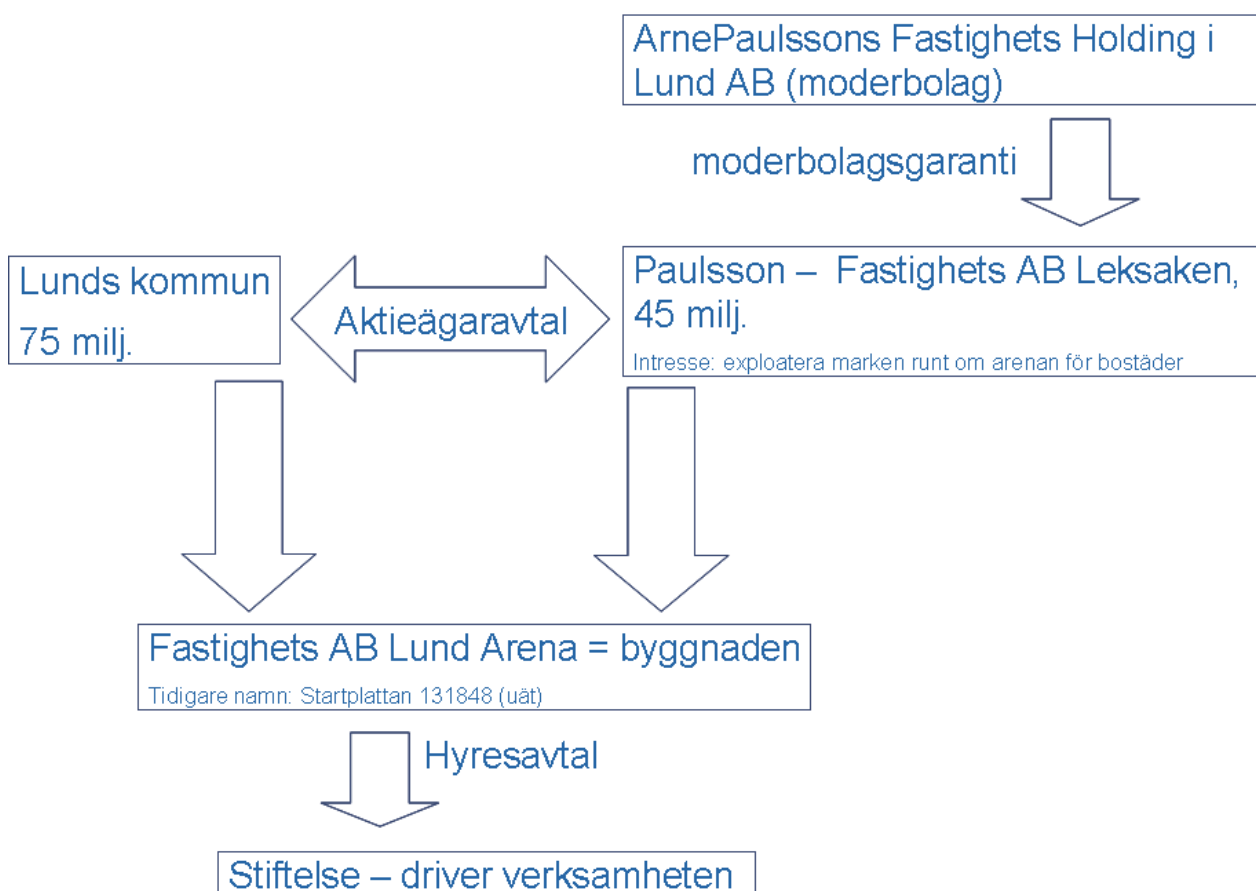


Styrkeförhållandet i styrelsen för stiftelsen är tre ledamöter för Lunds kommun (som även är ordförande) och två ledamöter för Fastighets AB Leksaken. Fastighets AB Leksakens styrelseledamöter utgörs av samma personer som även sitter i arenabolagets styrelse.

Förklaringen som givits (av bolagets och stiftelsens revisor, samt av Lunds kommuns kommunjurist) till varför en uppdelning skett mellan ett bolag och en stiftelse, är att Färs & Frosta Sparbank inte kan anslå sponsormedel till ett bolag. För att komma i åtnjutande av sponsormedel har därför en stiftelse bildats för driften av själva verksamheten i arenan (i minst 10 år). Av dokumentationen framgår att Sparbanksstiftelsen Färs & frosta Sparbank AB avser att tillskjuta 10 milj. kronor i helhet eller som delposter när stiftelsen så påkallar. I gengäld ska arenan kallas "Färs & Frosta Sparbank Arena", tillhandahålla skyltplatser för banken på tre sidor av arenan med belysningsmöjligheter, samt att invändigt synliggöra arenans namn.

Mellan arenabolaget och stiftelsen har ett hyresavtal upprättats.

Det ovan sagda kan schematiskt beskrivas på följande sätt:



Momsfrågor:

Enligt de regler som tidigare gällde för hur kommunen kan hantera mervärdesskatt i samband med byggnationen av arenan var följande ordning tänkt som normalförfarande:

Kommunen ämnade dra av momsen för byggnadskostnaderna för arenan och sedan sälja arenabyggnaden till Fastighets AB Lunds Arena. Enligt de gamla reglerna skulle sedan arenabolaget ha rätt att dra av momsen för köpeskillingen.

Räkneexempel: 150 milj. (byggkostnad) minus 30 milj. (moms) ger en köpeskillning på 120 milj. till arenabolaget från vilken arenabolaget sedan har rätt att dra av momsen.

Under 2008 förändrades emellertid reglerna så att kommunen numera inte har rätt att dra av momsen för byggnationen före försäljningen till arenabolaget, eftersom byggnaden efter försäljning inte är kvar i kommunens regi. Den moms som kommunen yrkat avdrag för (ca 30 milj.) kommer att behöva betalas tillbaka till ersättningssystemet (kommunkonto-systemet eller Ludvika-systemet). Det kommunen i nuläget får göra är att sälja byggnaden utan avdragen moms till arenabolaget. Samtidigt utfärdar kommunen en jämningshandling som medför att arenabolaget får möjlighet att dra av momsen under en tioårsperiod.

Räkneexempel: 150 milj. (byggkostnad) ger en köpeskillning på 150 milj. till arenabolaget av vilken arenabolaget sedan kan dra av momsen (genom en av kommunen utfärdad jämningshandling).

Jämkningsmedlingen innebär dock endast att 10 % av det yrkade momsavdraget görs varje år, vilket innebär att hela avdraget kommer till bolaget först efter tio år. Detta leder till en räntekostnad (på ca. 7 milj.) för bolaget under de tio år som momsen successivt dras av. För att denna tioårsjämkning inte ska bli en ökad utgift för bolaget kommer kommunen att betala in den beräknade räntekostnaden till bolaget som en engångssumma. Inbetalningen sker antingen via nyemission eller som aktieägartillskott.