

# SOLNAS ARENA- DRÖMMAR

10 ÅRS ERFARENHET

SOM KOSTAT PÅ



Socialdemokraterna  
FRAMTIDSPARTIET



# Förord

Äntligen har vi fått beskedet att Solna stad nu lämnar sitt ägande i Friends Arena. Det gläder oss att Moderaterna kommit till samma insikt som vi Socialdemokrater haft från projektets början – Solna stad ska vara hemkommun för Sveriges nationalarena, men inte äga den. En arena av denna storlek är ett högriskprojekt som drivs bäst av kommersiella aktörer. Redan tidiga riskanalyser visade att arenan beräknades gå med förlust i 25 år. För att den skulle ge en marknadsmässig avkastning på investerat kapital skulle den alltså årligen behöva ha dubbelt så många besökare som Globen, Hovet, Annexet och Söderstadion tillsammans.

Sedan starten har vi Socialdemokrater haft en tydlig åsikt om kring hur den nya arenan skulle finansieras. Vi förespråkade att kommersiella intressen skulle stå för engagemanget i den nya arenan. Även Moderaterna vid den tiden var tydliga med att Solna stad inte skulle bidra med skattemedel till arenabygget och var kritiska till vårt förslag på en engångssumma. Dåvarande kommunstyrelsens ordförande, Lars-Erik Salminen, sa i media ”*Som moderat tycker jag det är fel att ge bort kommunala medel till privata bolag – så gör man bara i sossstyrda kommuner*”.

Verkligheten blev dock en annan. Mot Socialdemokraternas vilja, bestämde sig Moderaterna för att Solna stad skulle gå in som delägare. Pehr Granfalk, nuvarande kommunstyrelsens ordförande, satt redan vid denna tid i Moderaternas ledning. Beslutet motiverades med att projektet var en vinstaffär för Solna stad. Solna stad skulle betala 218 miljoner kronor men tjäna 248 miljoner kronor sades det. Utfallet blev dock ett annat. Arenan har kostat Solnas skattebetalare 660 miljoner kronor.

Moderaterna försöker försköna detta faktum med att påstå att Arenan var en förutsättning för att få en levande stadsdel i området. Vi vänder oss mot denna förklaringsmodell för hur stadsdelar utvecklas. I sammanhanget är det viktigt att påpeka att det långt före idén om bygget av en arena, fanns planer på att utveckla området till en levande stadsdel med kontor, idrottsytor och bostäder. Det initiala projektet, Råstablick, som ersattes av Arenastadsplanerna, innehöll till och med fler bostäder än den nuvarande stadsdelen. Att arenan skulle vara en förutsättning för tunnelbana stämmer inte. Varken Nacka eller Järfälla har en arena – men de får tunnelbana.

Inte heller stämmer det att Arenastaden utvecklats för dessa 660 miljoner. Byggandet av bostäder och infrastruktur har gjorts inom bolaget Råsta holding som Solna stad är delägare i tillsammans med Visio (Peab och Fabège). Infrastrukturen har kostat över 1 miljard och slutnotan är ännu inte redovisad för kommunfullmäktige. Efter stoppade byggplaner vid Råstasjön har bolaget dessutom kompenserats med mark kring Jonstorpsvägen i Huvudsta. Vi Socialdemokrater är kritiska till hemlighetsmakeriet och vill att alla kort läggs på bordet – Råsta holding ska avvecklas och en extern haverikommission tillsättas.

Vi möter ofta solnabor som inte känner till arenans historia. Engagemanget i Friends arena är tveklöst Solnas största slöseri i modern tid. Affärerna har pågått i 10 år och avtalen är komplexa. Solnaborna förtjänar att veta vad deras pengar gått till. I denna rapport berättar vi om Solna stads turer kring affärerna vid Friends Arena och Arenastaden.

*Arne Öberg och Sara Kukka-Salam*

Oppositionsråd för Socialdemokraterna i Solna

## Innehåll

1. Idén & visionen om Arenastaden .....	1
1.1 Hur föddes idén? .....	1
1.2 Ursprungliga idéen om finansiering.....	2
2. Intressenter i bygget av arenan och Arenastaden .....	3
2.1. Presentation av intressenternas roll i projektet .....	3
2.2. Bolagskonstruktionen .....	4
3. Projektets ursprungliga kalkyl och de initiala transaktionerna .....	5
4. Byggnationen och driften av arenan .....	8
4.1. Riskanalysen visar att arenan kommer gå med förlust i 25 år.....	9
5. Utträde ur Friends arena.....	10
6. Infrastruktur i Arenastaden.....	12
6.1. Råsta Holdings ekonomiska kalkyl och åtaganden .....	12
6.2 Råsta holdings intäkter till följd av försäljning av byggrätter .....	13
6.3 Markaffären i Huvudsta kan vara den första av flera kostsamma affärer .....	14
7. Avslutande reflektioner inför framtiden .....	15

## 1. IDÉN & VISIONEN OM ARENASTADEN

### 1.1 HUR FÖDDES IDÉN?

Redan sedan tidigt 90-tal har det funnits politiska ambitioner för att Solna stad skulle växa. För att realisera visionen krävdes ökad byggnation av bostäder och två exploateringsprojekt som diskuterades i början av 2000-talet var Solna city och Råstablick.

Solna city-planerna från år 2003 innebar att Solna centrum skulle byggas ut och att det i närområdet skulle byggas 1500 ytterligare bostäder, däribland tvillingtorn mot Råsunda stadion. Frösundaleden, mellan Solna centrum och Råsunda stadion, skulle överdäckas och Råsundastation renoveras.

Råstablick, området öster om Råstasjön, var tänkt att inrymma 2500 lägenheter (fler än dagens Arenastad), 25000 kvm kommersiella lokaler samt cirka 10 000 kvm utrymme för sportändamål. Redan år 2000 tecknade SJ, genom sin fastighetsdivision (nuvarande Jernhusen AB), ett samarbetsavtal med Solna stad om att utveckla området öster om Råstasjön och väster om stambanan. År 2004 genomförde Solna stad parallella uppdrag med tre arkitektkontor för det aktuella området. Ambitionen var att detaljplanen skulle vara färdig år 2006. Byggnation av en nationalarena var således ingen förutsättning för att exploatera området öster om Råstasjön, något som företrädare för Moderaterna ofta påstår.

I Solna stads översiktsplan från 2006 går det att läsa att ny stadsdelspark var planerad på den plats där arenan idag står. Närmast järnvägen planerades även traditionella idrottsanläggningar.



Bild 1. Karta över Råstablick.

#### **DN 22 maj 2005 - Byggnadsnämndens ordförande:**

*Vid järnvägen kan vi tänka oss idrottsanläggningar eller något liknande i stället för kontor*

Parallellt med politikens diskussioner om ett växande Solna pågick diskussioner i idrotts-Sverige om behovet av en ny nationalarena då Råsunda var en gammal och sliten arena. Redan år 2003 spekulerades det i var en ny nationalarena kunde byggas. De platser som nämndes då var Solna, Globen, Kista och Göteborg.

I denna veva kläckts idén om att kombinera Solnas vilja att bygga bostäder med fotbollsrelets behov av en plats för att bygga en ny nationalarena. Projektet kommer senare att få namnet

Arenastaden. På denna plats ligger då ett industriområde. Denna idé kom att ersätta de ursprungliga planerna kring Solna city och Råstablick.

Den 2 december 2005 skriver Aftonbladet att den samlade fotbollsrorelsen genom rikskonferensen i Uppsala har beslutat att ge stöd åt en ny nationalarena med 50 000 åskådare i Solna. Den nya arenan ska stå klar år 2010. Den exakta platsen är ännu inte utpekad offentligt.

Först den 1 april 2006 skriver SvD att Svenska fotbollförbundets ordförandekonferens fattat beslut om en ny nationalarena vid Solna station. Nu är platsen utpekad och arbetet är i full gång även i Solna.

Bara en månad senare äger det första officiella politiska beslutet för projektet rum. Den 29e maj år 2006 fattar kommunfullmäktige i Solna stad beslut om att vara med i bolagsbildningen rörande byggandet av nationalarenan tillsammans med Svenska fotbollförbundet, Fabege, Jernhusen och Peab. Bolaget *Ny Nationalarena i Solna AB* (nedan kallat *Arenabolaget*) bildas. Bolagets uppdrag är att utreda förutsättningarna för att uppföra och driva en ny svensk nationalarena för fotboll m.m. i Solna stationsområde i Solna samt föreslå en juridisk organisation för detta ändamål. Det kommer att dröja till november 2007 innan alla bolagskonstruktioner är på plats.

Här börjar den kostsamma resan för Solna stad.

## 1.2. URSPRUNGLIGA IDÉEN OM FINANSIERING

Ursprungligen var tanken att Solna stad inte skulle bidra ekonomiskt till byggandet av den nya arenan. Det skulle privata aktörer göra. Redan i samband med att Aftonbladet i december 2005 skriver om fotbollsrorelsens planer på att stödja en ny nationalarena i Solna, är dåvarande kommunstyrelsens ordförande, Anders Guståv, tydlig med att Solna stad inte kommer att finansiera bygget.

### **SvD 2 december 2005:**

*Anders Guståv är tydlig med att Solna stad inte kommer att bidra med skattemedel. Även Stockholms stad har meddelat att Fotbollförbundet inte kan räkna med bidrag till arenabygget eller driften.*

Socialdemokraterna i Solna delade åsikten om att kommuner inte skulle bygga arenor. Däremot uttryckte Socialdemokraternas dåvarande oppositionsråd Johanna Graf att Solna stad skulle ge bygget av arenan en engångssumma i form av startkapital på 75 miljoner kronor. I övrigt förespråkade Socialdemokraterna att kommersiella intressen ska stå för engagemanget i nya arenan.

Verkligheten blev dock en annan. Solna stad gick in som delägare och har sedan år 2007 spenderat miljoner på projektet. Nedan följer en beskrivning av vilka ekonomiska åtaganden som projektet inneburit för Solna stad.

## 2. INTRESSENER I BYGGET AV ARENAN OCH ARENASTADEN

Bygget av den nya arenan och den omringande stadsdelen är en komplex historia. I förverkligandet av visionen kring arenastaden ingår utöver Solna stad också flera privata aktörer. Dessa aktörer kommer att tillsammans ingå i nystartade bolag som ansvarar för olika delar av genomförandet av projektet. För att underlätta förståelsen för de olika aspekterna av projektet beskriver detta kapitel kort de olika aktörerna samt de nya bolag som dessa tillsammans kommer att bilda. Den som redan tidigare är bekant med bolagskonstruktionerna kan istället börja läsa om de ekonomiska transaktionerna i kapitel 3.

### 2.1. PRESENTATION AV INTRESSENTERNAS ROLL I PROJEKTET

#### **Solna stad**

Solna stad är en kommun som år 2016 har ca 78 000 invånare som sedan 1998 har ett moderatlett styre. Solna stad äger delar av den mark där Arenastaden ska byggas. Som kommun äger Solna stad processen för att planera byggnation i kommunen.

#### **Peab**

Peab är ett byggbolag. Peab får bygga arenan och utföra de bygguppdrag och byggnadsarbeten som övriga delägare beställer inom exploateringsområdet. Avsteg från Peabs rätt till bygguppdrag kan endast ske då byggrätt undantagsvis inte säljs till Solna, Järnhusen, Fabege eller Peab. Så står det i aktieägaravtalet mellan parterna – en inte helt ofördelaktig deal för ett av Sveriges största byggbolag.

#### **Fabege**

Fabege är ett fastighetsbolag (tätt knutet till Peab). Fastighetsbolaget ansvarar för att bebyggda delar inom dess mark omgäende kan utnyttjas för nybyggnation efter fastställd detaljplan och bygglov.

#### **Jernhusen**

Statligt fastighetsbolag som äger, utvecklar och förvaltar fastigheter längs med den svenska järnvägen. Jernhusen är stor markägare i projektet.

#### **Svenska Fotbollförbundet (SvFF)**

SvFF är Sveriges största specialidrottsförbund med uppgift att främja och administrera den organiserade fotbollen i Sverige. SvFF var ensamägare till Råsunda fotbollsstadion och såldes marken till Peab för att finansierar sitt deläggande i Arenan.

#### **Swedbank**

En av Sveriges storbanker som både lånade ut pengar för finansiering av byggandet av arenan, samt köpte rätten till namnet ”Swedbank arena”. Namnrättigheten till arenan skänks bort till antimobbingsorganisationen Friends. Detta troligtvis på grund av att banken inte vill förknippas med de mutanklagelser som omgärdat projektet.

## 2.2. BOLAGSKONSTRUKTIONEN

För att förverkliga visionen kring en ny nationalarena och den kringliggande Arenastaden går de olika aktörerna i projektet samman och bildar nya bolag som ansvarar för olika delar av genomförandet av projektet. Nedan beskrivs aktörernas ägarandelar i de nystartade bolagen. Bolagen omfattas av sekretess, vilket innebär att deras verksamhet inte har redovisats öppet för Solnas kommunfullmäktige. Endast ett litet gäng utvalda politiker har dock skrivit på en sekretessförbindelse som innebär att de ges en begränsad insyn i bolagen. Sekretessen hindrar dock dessa individer från att diskutera informationen med övriga partimedlemmar och de tillåts inte agera på information som givits.

### **Arenabolaget**

Bolaget döptes ursprungligen Till *Ny Nationalarena i Solna AB*. Bolaget skall uppföra, äga och förvalta den fysiska byggnaden för arenan.

Jernhusen	22,2 %
Solna stad	16,7 %
Fabege	16,7 %
Peab	11,1 %
SvFF	33,3 %

### **Driftsbolaget**

Bolaget ska äga och förvalta bolag med drift och förvaltning av den nya arenan för fotboll och kommersiell verksamhet i Solna, samt därmed förenlig verksamhet.

Jernhusen	22,2 %
Solna stad	16,7 %
Fabege	16,7 %
Peab	11,1 %
SvFF	33,3 %

### **Exploateringsbolaget – Råsta holding**

Bolaget ska äga och förvalta bolag med ansvar för utveckling, inklusive detaljplane- och exploateringsfrågor, genomförande, byggande och försäljning av mark i Solna samt därmed förenlig verksamhet.

Förenklat ansvarar bolaget för exploatering och byggande av infrastruktur. Upplägget kort är att sälja mark (som bolaget fått av de olika intressenterna) i form av byggrätter och på så vis finansiera byggnation av infrastruktur, dvs. vägar och broar i Arenastaden.

Jernhusen	25%
Peab	25%
Fabege	25%
Solna	25%

Några år senare, 2011, bildar delägarna Fabege och Peab samarbetsbolaget Visio Exploatering AB (Visio) som 2012 tar över ägandet från Fabege och Peab i ovanstående bolag. Jernhusen säljer sina andelar i Råsta holding till Visio.



### 3. PROJEKTETS URSPRUNGLIGA KALKYL OCH DE INITIALA TRANSAKTIONERNA

I samband med att Solna stad ska kliva in som delägare i Arenabolaget år 2006 bidrar staden med 20 000 kr i aktiekapital och 2,48 miljoner kr som ovillkorat aktieägartillskott till det nystartade bolaget. Solna stadens representant i bolaget blir stadsdirektören Sune Reinhold.

Inför kommunfullmäktige i november 2007 har Arenabolaget fullgjort sitt uppdrag att utreda förutsättningarna för att uppföra och driva en ny svensk nationalarena i Solna samt föreslå en juridisk organisation för detta ändamål.

För att erhålla en stadsdel med ca 2 000 bostäder, ca 10 000 arbetsplatser, infrastruktur samt bli delägare i både Arenabolaget (16,7%) och driftsbolaget (16,7%) föreslås Solna stad tillskjuta **sammanlagt 218 383 425 kronor** utöver de 2 500 000 kronor som Solna stad redan tillskjutit Arenabolaget i maj 2006.

I beslutsärendet till kommunfullmäktige i Solna skriver stadsdirektören Sune Reinhold följande:

”Idrott i allmänhet och fotboll i synnerhet har alltid utgjort en viktig del i Solna. Sveriges nuvarande nationalarena – Råsunda Fotbollsstadion har funnits i Solna sedan 1937. Svenska Fotbollförbundet har varit lokaliserat i Solna under samma tid. AIK är kanske det varumärke som är allra starkast förknippat med Solna.

Det är inte minst mot denna bakgrund naturligt att Sveriges nya nationalarena för fotboll uppförs i Solna, vilket också innebär att AIK får tillgång till en stor, modern och attraktiv fotbollsarena.

Lokaliseringen till Solna stationsområdet innebär också att den belastning på centrala Solna som stora folksamlingar ger upphov till idag kan elimineras. Övriga miljöaspekter på projektet har beskrivits av stadsbyggnadsnämndens ordförande i ett interpellationssvar daterat den 12 november 2007.

Utbyggnaden av hela Solna stationsområdet (Arenastaden) innebär bl.a.

att ca **2 000 nya bostäder** kan tillskapas,

att ca **10 000 nya arbetsplatser** kan tillskapas,

att ett idag tämligen ”sunkigt område” saneras och ersätts med en levande och väl fungerande stadsdel med evenemang, service, boende och arbetsplatser,

att stadsdelarna Frösunda och Arenastaden sammanlänkas genom gång- och cykelbro respektive genom bilbro över järnvägsspåren,

att övriga delägare i projektet bidrar till utbyggnaden av denna nya stadsdel,

att Solna även i fortsättningen blir **världkommun för Sveriges nationalarena** för fotboll inkl för en av Europas modernaste evenemangsarena,

att kanske 700 nya bostäder kan byggas på kv Lagern, dvs där dagens Råsunda Fotbollsstadion är belägen.

De ekonomiska betalningarna motiveras genom att **projektet är en vinstaffär** för Solna stad då projektet beräknas ge upphov till intäkter motsvarande 248 000 000 kronor. Detta motsvarar en vinst på cirka 30 miljoner kronor. I beslutsunderlaget till kommunfullmäktige går att läsa:

Å andra sidan ger projektet också upphov till 248 000 000 kronor i försäljningsintäkter till staden genom försäljning av byggrätter och den nyligen sålda fastigheten Uarda 1 enligt kommunfullmäktiges beslut den 24 september 2007, § 126.

Projektet skapar sålunda större intäkter än de kostnader som staden föreslås finansiera, utöver de övriga fördelar som beskrivits ovan. Allt betraktat ur ett normalperspektiv.

Mot socialdemokraternas vilja, antas förslaget av kommunfullmäktige och Solna stad fattar i november 2007 beslut om att gå in med omfattande kommunala medel i tre olika bolag (se detaljer nedan). Solna Stad skjuter till 218 383 425 kronor utöver de 2 500 000 kr som beslutades av fullmäktige 29 maj 2006, som det står i beslutsunderlaget. Summerar man beloppen blir dock summan 218 408 400 kr, inte 218 383 425 kronor. Här kan vi inte förklara orsak, men en möjlig förklaring kan vara att beloppen avrundats till hela tusental i de olika beslutspunkterna.

### **Exploateringsbolaget**

Staden föreslås tillskjuta:

- 25 000 kronor som aktiekapital
- 60 000 000 som ägartillskott till exploateringsbolaget

Solna stads deläggande är 25 %.

Det är av vikt att förtydliga att Solna stad, förutom pengarna, går in i bolaget med mark runt Råstasjön. Enligt aktieägaravtalet ska marken resultera i att staden ska få 176 miljoner kronor. Marken kring Råstasjön ska bebyggas och det är tänkt att intäkterna från försäljningen av dessa byggrätter ska finansiera nybyggnationen av infrastruktur, dvs vägar och broar, i Arenastaden. När all infrastruktur väl står klar ska Solna stad köpa tillbaka den av Exploateringsbolaget för 20 % av exploateringskostnaden inklusive moms. Exploateringskostnaderna uppskattades år 2007 till 710 miljoner kronor.

Rapporten fördjupar sig i infrastruktur och mark i kapitel 6.

### **Arenabolaget**

Staden föreslås skjuta till:

- 150 000 000 kr som insatskapital i kommanditbolaget
- 16 700 kr som aktiekapital i aktiebolaget som komplementär

Solna stads ägande är 16,7 %.

### **Driftsbolaget**

Staden föreslås skjuta till:

- 8 350 000 kr som insatskapital i kommanditbolaget
- 16 700 som aktiekapital i aktiebolaget som komplementär

Solna stads ägande är 16,7 %.

En månad före kommunfullmäktiges beslut, den 15 oktober, hålls presskonferens på Råsunda stadion där det offentliggörs att Swedbank betalar 150 miljoner för att äga rätten till arenanamnet de kommande 12 åren. Nu går projektet under namnet Swedbank Arena.

Arenans prislapp är då 1,9 miljarder kr.

Bygget av den nya arenan och den omringande stadsdelen är som nämnt en komplex historia. För att underlätta förståelsen för de ekonomiska effekterna av projektet kommer rapporten att behandla bygget och driften av samt utträdet ur arenan (kapitel 4 och 5) och utvecklingen av Arenastaden (kapitel 6) i separata kapitel.

#### 4. BYGGNATIONEN OCH DRIFTEN AV ARENAN

Efter att beslut tagits i kommunfullmäktige 2007 påbörjades bygget av arenan. För att garantera betalningsförmåga till banken utställer Solna stad år 2009 en kommunal borgen. Beloppet motsvarar max 227 miljoner kronor.

Redan våren 2010 är arenaaffären i blåsväder. Tidningen Dagens Samhälle, ägd av intresseorganisationen Sveriges kommuner och landsting, granskade våren 2010 bisysslor i kommunerna och fann då att stadsdirektören i Solna fakturerade exploateringsbolaget Råsta Holding. Detta var upprinnelsen till att chefsåklagaren vid Riksenheten mot korruption, Alf Johansson, inledde en förundersökning mot sex personer. Rättsprocessen kommer att pågå under det fortsatta bygget av arenan.

2011 är det åter dags för Solna stad att gå in med kapitaltillskott på 25 miljoner till Arenabolaget. PWC beräknar då att kostnaden för arenan ökat med en halv miljard till 2,43 miljarder kronor. Fördyringar medför även ökade borgensåtaganden. Motivet till kapitaltillskottet är att markförhållandena var sämre än beräknat samt att man nu vill utöka antalet loger. Loger ska nämligen vara en rejäl kassako, påstås det. Men en arena som inte har många evenemang blir heller inte attraktiv bara för att den har många loger.

2012 är det förnyade fördyringar som gör att Solna behöver utöka borgen med ytterligare 33,4 miljoner kr. Samtidigt skjuter Solna stad till mer än 20 miljoner för driftsunderskott gällande åren 2010-2011.

Juni 2012 meddelar rättsväsendet att de sex ovannämnda personerna åtalas för grovt mutbrott respektive grov bestickning. Alla friades utom stadsdirektören i Solna stad. Domen överklagas till hovrätten som under hösten 2013 meddelar att tingsrättens dom stod fast. Stadsdirektören för Solna stad hade då avlidit.

Arenan invigs den 27 oktober 2012. Troligen till följd av korruptionsanklagelserna överläter Swedbank arenans namn till antimobbingsorganisationen Friends.

Trots att Solna stad betalat in flera miljoner av skattepengar till bygget av arenan, vidhåller Moderaternas dåvarande kommunstyrelseordförande Lars-Erik Salminen, i media sin hållning om att det är fel att betala kommunala pengar till privata bolag. Han kritiserar också Socialdemokraternas tidiga förslag om att kommunen skulle betala en engångssumma men inte bli delägare i arenan.

##### **Fokus 8 oktober 2010:**

*Det är riktigt att oppositionen ville att vi hellre skulle skjuta till en engångssumma men som moderat tycker jag det är fel att ge bort kommunala medel till privata bolag – så gör man bara i sossestyrd kommuner.*

Kostnaderna fortsätter att skena. Vid en slutreglering av mark och ansvar tillfaller ytterligare krav på 66,8 miljoner i kapitaltillskott. Vi är nu framme vid 2014 då en ny driftsaktör lanseras. Lagardère tar från 2015 över driften av arenan och förlusttäckningsgarantin lyfts till fastighetsbolaget från driftsbolaget. Trots ny driftsaktör fortsätter förlusterna för arenan och Solna stad fortsätter även fortsättningsvis att årligen använda skattemedel för att betala arenans förluster.

Det finns ingen slutgiltig eller officiell slutsumma för bygget av arenan, men summerar man alla kapitaltillskott och gör en uppskattning så landar summan på över 3 miljarder kr, således blev arenan närmare 60 % dyrare än beräknat.

#### 4.1. RISKANALYSEN VISAR ATT ARENAN KOMMER GÅ MED FÖRLUST I 25 ÅR

Att projektet var riskfyllt har Solna stads politiker känt till från början. Redan inför beslutet att tillskjuta 218 miljoner kronor bifogades en riskanalys. I beslutsärendet till kommunfullmäktige i november 2007, skrivet av stadsdirektören, sammanfattas även projektets främsta risker. De som omnämns är risken för fördyring av byggnation och fallande värden på byggrätter. Ingenstans i beslutsärendet nämns den uppenbara risken med att arenans drift kan komma att göra underskott då det i grannkommunen Stockholm redan planeras för en ytterligare evenemangsarena.

I beslutsärendet kan detta utläsas gällande risker:

Ett projekt av denna storlek och denna komplexitet är givetvis förenat med risker. Riskerna kan t.ex. bestå i att kostnaderna för investeringarna i infrastrukturen och för själva arenan blir större än beräknat. Riskerna kan också bestå i t.ex. att konjunkturen ”droppar” som i början av 1990-talet med åtföljande kraftigt fallande värden på byggrätter.

För att få en utomstående bedömning av hur bifogade avtal i juridisk mening tar hand om olika typer av risker har Ny Nationalarena i Solna AB för Solna stads räkning låtit advokat Thomas Rajala på Kilpatrick Stockholm Advokat KB göra en analys i detta avseende. Analysen bifogas.

Sammanfattningsvis görs bedömningen att avtalen rimligen väl hanterar dessa risker, samt att riskerna också rimligt väl tas om hand solidariskt av berörda parter, dvs delägarna.

I PWC:s riskanalys ”Nationalarenan och Arenastaden” från 2011 som presenterades som ett resultat av att Socialdemokraternas krav på en oberoende analys uppenbarar sig en dyster bild. För att arenaaffären ska ha en marknadsmässig avkastning behöver arenans årliga intäkter vara 345 miljoner kronor. Vill Solna stad endast få tillbaka sin investering krävs årliga intäkter på 242 miljoner. Bortser man från satsat kapital och endast vill räcka den löpande driften utan kapitalkostnader så krävs intäkter motsvarande 198 miljoner kronor. Dessa kan ställas i relation till arenan Parken i Köpenhamn som har årliga intäkter på 208 miljoner kronor eller Stockholm Globe (som innefattar Globen, Hovet, Annexet och Söderstation) som har årliga intäkter på 162 miljoner.

För att arenan skulle ge en marknadsmässig avkastning på investerat kapital skulle arenan alltså årligen behöva ha dubbelt så många besökare som Globen, Hovet, Annexet och Söderstadion har tillsammans.

Att detta är en orimlig ambition är PWC tydliga med. PWC beräknar att arenan kommer att gå med förlust de första 25 åren av dess existens och att de ackumulerade förlusterna skulle vara nästan 1 miljard (950 miljoner). Först efter år 43 beräknar de att arenan skulle innebära ett positivt ackumulerat kapitalöverskott. Det är rimligt att anta att konkurrensen blir ännu större när nya Tele2 Arena i Stockholm står klar.

## 5. UTTRÄDE UR FRIENDS ARENA

Arenan har gått med förluster sedan den invigdes. Socialdemokraterna har varit kritiska till att skattepengar används för att täcka förluster i bolaget. Den 25:e november 2016 släpps beskedet om att Solna stad ska överlåta sina aktier och andelar i arenans bolag till delägaren Fabege. Moderaterna har då kommit till den insikt som Socialdemokraterna haft sedan starten – Arenan är ett högriskprojekt som Solna stad inte ska vara delägare i. Det är för riskabelt att riskera skattebetalarnas pengar i ett fortsatt förlustprojekt.

Men att dra sig ur arenans ägande visar sig vara en kostsam affär. Inte så oväntat då arenan fortfarande går med förlust. Det ärende som nu ligger på bordet till kommunfullmäktige att besluta om den 19:e december 2016 innebär att Solna ska betala ut ytterligare 178,45 miljoner kronor. 120 miljoner av dessa ska täcka framtida förluster för arenan medan 58,45 miljoner ska användas för förvärv av fastigheten Solna Nationalarenan 9 – entrébyggnaden till arenan som i dagsläget ägs av Visio. Mot att staden överlåter sina aktier och andelar i arenan får Solna stad symboliska 4 kronor. Swedbank godkänner även att släppa säkerheten i form av det borgensåtagande om 297,26 miljoner kronor som Solna stad ställt ut för stadens andel av arenabolaget.

I överenskommelsen framgår inte vilken summa Solna stad utöver dessa 178,45 miljoner kronor ska betala i förlusttäckning för år 2016. Vi kan rimligen anta att den är i samma storleksordning som tidigare år, dvs cirka 40 miljoner kronor.

Vi Socialdemokrater har inte varit med i förhandlingarna kring denna uppgörelse.

Summerar man alla utlägg som Solna stad har gjort för arenan de senaste 10 åren framträder följande bild:

<b>Aktiekapital i Arenabolaget</b>	
<b>År</b>	<b>Belopp</b>
2006	20 000
2007	16 700
<b>Summa</b>	<b>36 700</b>

<b>Borgensåtaganden före utträde</b>	
<b>År</b>	<b>Belopp</b>
2009	227 000 000
2011	36 670 000
2012	33 400 000
<b>Summa</b>	<b>297 300 000</b>

<b>Kapitaltillskott till Arenabolaget</b>	
<b>År</b>	<b>Belopp</b>
2006	2 480 000
2007	150 000 000
2007	8 350 000
2011	25 000 000
2014	66 800 000
2016	58 450 000
<b>Summa</b>	<b>311 080 000</b>

<b>Förlusttäckning till driftsbolaget</b>	
<b>År</b>	<b>Belopp</b>
2014 (avser 2010-2013)	100 100 000
2015 (avser 2014)	44 300 000
2016 (avser 2015)	44 900 000
2016 (framtida förluster)	120 000 000
2017 (avser 2016 och uppskattad summa)	Ca 40 miljoner
<b>Summa</b>	<b>349 300 000 kr</b>

Summerar man alla inbetalningar samt antar en förlusttäckning för 2016 på 40 miljoner (i storlek med 2015), landar vi på en summa motsvarande 660 miljoner kronor. Det är en häpnadsväckande summa för ett engagemang i en arena som Moderaterna lovade inte skulle belasta Solnas skattebetalare med en enda krona.

<b>Summa kostnader för Solna stads engagemang i arenan</b>	
<b>Kostnader</b>	<b>Belopp</b>
Kapitaltillskott	311 080 000
Förlusttäckning	349 300 000
Nedskrivning aktiekapital	36 700
Intäkt sålda aktier	- 4
Borgensåtaganden	0
<b>Summa</b>	<b>660 416 696 kronor</b>

Kort sagt, engagemanget i Friends arena är tveklöst Solnas största slöseri i modern tid.

## 6. INFRASTRUKTUR I ARENASTADEN

Som nämnt i kapitel 2 innefattar projektet förutom byggandet av en arena även utvecklandet av en ny stadsdel, Arenastaden. Tanken är att Arenastaden ska bli en stadsdel med ca 2000 bostäder och 10 000 arbetsplatser. Utvecklandet av detta ansvarar exploateringsbolaget Råsta Holding för. Solna stad har gått in i Råsta holding med både pengar och mark runt Råstasjön.

Detta kapitel inleds med en förklaring av Råsta holdings affärsmodell. Därefter följer ett stycke om utvecklingen av bostäder i stadsdelen. Kapitlet avslutas med en beskrivning och analys av de ekonomiska konsekvenserna till följd av markaffärer som avviker från den ursprungliga projektiden med utvecklandet av Arenastaden.

### 6.1. RÅSTA HOLDINGS EKONOMISKA KALKYL OCH ÅTAGANDEN

Råsta Holding ska genom att sälja byggrätter finansiera nybyggnationen av vägar och broar i Arenastaden. Marken ska införskaffas för en kostnad på 653 miljoner kronor. Solna stad skulle när väl infrastrukturen var på plats köpa tillbaka dessa för 20 % av exploateringskostnaden inklusive moms. Kostnaden för byggnationen av infrastrukturen uppskattades år 2007 till 710 miljoner kronor. Kostnaden som Solna stad skulle köpa tillbaka infrastrukturen för skulle då vara 142 miljoner kronor. Något förenklat<sup>1</sup> kan vi sammanfatta Råsta holdings affärsmodell till följande:

+	Intäkter från försäljning av byggrätter
-	Kostnad för förvärv av mark
-	Kostnader för byggnation av infrastruktur
+	<u>Intäkter för försäljning av infrastruktur till Solna stad</u>
=	Vinst för Råsta holding

Av Råsta holdings vinst ska 25 % tillfalla Solna stad. I beslutsunderlaget från 2007 står det att intäkterna för försäljning av byggrätter för Solna stad ska landa på 248 miljoner kronor. Bakvägen kan man således beräkna att den tänka vinsten för Råsta Holding skulle bli  $4 * 248$  miljoner kronor vilket motsvarar 992 miljoner kronor. Intäkterna borde då rimligen vara ca 2,5 miljarder kronor.

Intäkter från försäljning av byggrätter	+ 2498 miljoner
Kostnad för förvärv av mark	- 653 miljoner
Kostnader för byggnation av infrastruktur	- 710 miljoner
<u>Intäkter för försäljning av infrastruktur till Solna stad</u>	<u>+ 0,20 * 710 miljoner (= 142 miljoner)</u>
Vinst för Råsta holding	992 miljoner
Varav vinst som tillfaller Solna stad	248 miljoner

I en sammanställning till kommunstyrelsen i Solna år 2008 är dock kostnaden för infrastrukturen i Arenastaden uppe i 1,09 miljarder. Detta innebär en fördyring med 53 % eller 380 miljoner kronor efter bara ett år. Vinsten för Råsta holding skulle då minska med motsvarande summa och sjunka till 612 miljoner kronor. Solna stads pris för att köpa tillbaka infrastrukturen skulle då öka från 142 miljoner till 218 miljoner.

Ingen vet idag med säkerhet hur mycket infrastrukturen kostat och det är inte redovisat för kommunfullmäktige i Solna. En tänkbar anledning är för att de verkliga kostnaderna överskridit 1,09 miljarder.

<sup>1</sup> Vi utelämnar personalkostnader och skatter



I nästa kapitel kommer vi att fokusera på intäktssidan av den ekonomiska modellen Råsta holding. Detta ger läsaren en fördjupad förståelse för bakgrunden till den omtalade markaffären vid Jonstorpsvägen i Huvudsta.

## 6.2 RÅSTA HOLDINGS INTÄKTER TILL FÖLJD AV FÖRSÄLJNING AV BYGGRÄTTER

Som nämnts tidigare i rapporten var den ursprungliga finansieringskalkylen för projektet att sälja byggrätter för byggandet av 2000 bostäder och 260 000 m<sup>2</sup> BTA kommersiella fastigheter. Dessa intäkter skulle finansiera byggnationen av infrastrukturen i Arenastaden.

De kommersiella fastigheterna har nått sina mål. Bara Mall of Scandinavia (MoS) omfattar enligt bygglovet 296 000 m<sup>2</sup> och Telias huvudkontor som ligger på taket av MoS omfattar 48 000 m<sup>2</sup>. Marken där MoS ligger inbringade 630 miljoner i intäkter till Råsta holding. Enligt aktieägaravtalet sålde Råsta Holding marken där arenan byggdes för 14 miljoner kr till Arenabolaget, dvs. fastighetsbolaget för själva arenan.

På bostadssidan ser det dystrare ut. De fem punkthus om 21 våningar intill arenan motsvarar ca 715 bostäder och bostäderna på fasaden till MoS är ca 98 till antalet samt att ca 54 radhus byggdes på taket. Totalt ca 865 bostäder i ett projekt som hade en kalkyl på 2000 bostäder.

Rimligen har Råsta holding fått intäkter från Peab för försäljning av byggrätter för 21-våningshusen. Denna siffra är ingen offentlig handling men en rimlig uppskattning landar på 715 miljoner kronor.<sup>2</sup>

En förklaring till det låga antalet bostäder är den uteblivna byggnationen kring Råstasjön. Där föreslog Solnas moderatstyrda allians att det skulle byggas 1800 bostäder. Både aktionsgruppen Rädda Råstasjön och oppositionspartierna i Solna protesterade och påpekade att förslaget låg på strandskyddat mark. Moderaterna backade och la fram ett nytt förslag på ca 700 bostäder. Även denna gång påpekade nätverket Rädda Råstasjön och oppositionspartierna att förslaget inte följde lagen. Protesterna visade sig ha grund.

Länsstyrelsen motsatte sig byggnationen söder om Råsta strandväg och på marken som var en gammal sopdeponi, då den fortfarande läcker metangas. Våren 2016 upphävde dessutom Mark- och miljööverdomstolen hela detaljplanen. Solna stads allianspolitiker meddelade därefter att man inte har för avsikt att överklaga till Högsta domstolen.

Summerar man de intäkter som Råsta holding haft visar sig följande bild:

<b>Råsta holdings intäkter för försäljningen av byggrätter</b>	
<b>Objekt</b>	<b>Belopp</b>
Mall of Scandinavia	630 miljoner
Fem 21-våningshus	(Uppskattade) 715 miljoner
Arenan	14 miljoner
Summa	<b>1359 miljoner</b>
Beräknade intäkter	<b>2498 miljoner</b>

<sup>2</sup> Vi använder genomsnittsmåttet 100 kvm/lägenhet och markpriset 10 000 kronor/kvm BTA. Dagens markpriser i Solna ligger på 10-15 000 kr/kvm BTA.

I tabellen ovan kan vi se att **intäkterna för byggrätterna blivit över 1 miljard lägre än planerat**. De uteblivna intäkterna beror på att den mark som Solna stad skjutit in i projektet visat sig inte vara byggbar. Inte så oväntat då marken man gått in delvis vad strandskyddad och delvis hade en historia som sopdeponi. De övriga delägarna av Råsta holding har således anledning att känna sig blåsta av Solna stad då de markbitar som övriga delägare skjutit in i projektet visat sig vara byggbara och har genererat intäkter till bolaget, men inte Solnas. De upphävda byggplanerna har resulterat i att Solna stad valt att kompensera Råsta holding för de uteblivna intäkterna genom ytterligare markaffärer.

Dessa kommer rapportens kommande stycke att handla om.

### 6.3 MARKAFFÄREN I HUVUDSTA KAN VARA DEN FÖRSTA AV FLERA KOSTSAMMA AFFÄRER

Som kompensation för marken söder om Råsta strandväg och marken som var en gammal sopdeponi, har Solna stad idag kompenserat Råsta holding med mark i Huvudsta i anslutning till Jonstorpsvägen och Alphydevägen.

I beslutsärendet till kommunfullmäktige framgår ej hur mycket marken är värd, men att det ska motsvara 600 bostäder. Om man antar ett genomsnittsmått på 100 m<sup>2</sup> per lägenhet och räknar att markpriset i Solna ligger mellan 10 000 - 15 000 per kvadratmeter BTA<sup>3</sup> är värdet på marken vid Jonstorpsvägen mellan 600 – 900 miljoner. Solna får dock tillbaka 25 % av detta värde då vi äger 25 % av Råsta holding. Detta motsvarar dvs. 150 – 225 miljoner. Hela 450 – 675 miljoner kronor kan beräknas vara en förlorad intäkt för Solna stad om man sålt marken själv.

Solna stad har ännu inte kompenserat Råsta holding för den detaljplan som upphävdes av Mark- och miljööverdomstolen. Vi bevarar att det finns planer på ytterligare markkompensationer, likt den i Huvudsta, någonstans i Solna. Kompensation till Råsta holding ligger sannolikt bakom det faktum att antalet bostäder i samrådet för nybyggnationen i Huvudsta ökat från 600 till 900 lägenheter.

Efter Mark- och miljööverdomstolens upphävda detaljplan kring Råstasjön kräver vi Socialdemokrater att Solna stad ska tillsätta en extern haverikommission som går till botten med de ekonomiska konsekvenserna för Solna stad till följd av det uteblivna bygget samt arbetet med att göra området till naturreservat återupptas. Moderaterna hör samman ej kravet.

Så sent som i kommunfullmäktige i november 2016 kräver vi Socialdemokrater att Solna stad ska avsluta sitt ägande i Råsta holding. Det är dags att lägga korten på bordet. Vårt förslag röstas ner och Solnas moderatstyrda allians väljer att hålla Råsta holding vid liv.

Vi kan idag inte att med säkerhet säga exakt hur mycket mer mark som Solnas moderatledda allians avser kompensera Råsta holding med. Men det vi vet med säkerhet är att mark i Solna idag är betydligt mer eftertraktat och avsevärt mer värt än 2006 när dessa projektet drog igång. Vi vågar även påstå att Solna tveklöst skulle ha tjänat mer på att sälja byggrätterna i Huvudsta själv istället för i det gemensamägda bolaget Råsta holding. Hade Solna stad sålt marken själv hade Solna fått behålla 100% av intäkterna jämfört med att Solna stad idag endast får behålla 25 % av försäljningsintäkterna.

---

<sup>3</sup> Mått för att beräkna area och volym för husbyggnader

## 7. AVSLUTANDE REFLEKTIONER INFÖR FRAMTIDEN

Sedan starten har vi Socialdemokrater varit tydliga med att vi inte vill att Solna stad ska gå in som delägare i arenan. Vi poängterade från starten att detta var ett högriskprojekt vilket även bekräftades av oberoende revisionsföretag. Farhågorna visade sig stämma. Engagemanget i Friends arena är tveklöst Solnas största slöseri i modern tid.

Affären har inte bara varit riskfylld utan den har även varit odemokratisk. Solnas Kommunfullmäktige har inte haft insyn i affären. Den bristande informationen har gjort att vi Socialdemokrater valt att inte delta i besluten kring arenan eller Arenastaden. Vi kan inte vara med och besluta kring affärer som inte redovisas öppet.

Vi har de senaste 10 åren krävt att Solna stad avslutar sitt ägande i Friends Arena och i Råsta holding. Det är hög tid att Moderaterna lägger alla korten på bordet. Vi kräver att en extern haverikommission tillsätts. Moderaternas ovilja att tillsätta en extern granskning eller avsluta Solna stads ägande i Råsta holding gör att vi befarar att kommunen kan komma att se mer av hemlighetsmakeri och tveksamma markaffärer även i framtiden.

Socialdemokraterna i Solna • Box 1130 • 171 22 Solna  
Skytteholmsvägen 12 • [solna@socialdemokraterna.se](mailto:solna@socialdemokraterna.se)  
[www.socialdemokraterna.se/solna](http://www.socialdemokraterna.se/solna)



**Socialdemokraterna**  
FRAMTIDSPARTIET