

Beslutsunderlag

Styrelsen 2025-09-18

Ärendenr: HIG-2025-00153

Handläggare: Anders Thulin, fastighetsförvaltare

Telefon: 031-368 53 94

E-post: anders.thulin@higab.se

Återrapport, uppdrag från kommunfullmäktige avseende fördjupad utredning av ekonomiska konsekvenser för föreslagna investeringar i och kring befintliga arenor för att upprätthålla evenemangsstrategin.

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Styrelsen för Higab AB föreslås besluta att godkänna förslag till återrapport av uppdrag från kommunfullmäktige avseende fördjupad utredning av såväl finansiering som ekonomiska konsekvenser för tidigare föreslagna investeringar för att upprätthålla evenemangsstrategin.
2. Att omedelbart justera ärendet och översända det till Göteborgs Stadshus AB för vidare beredning

Sammanfattning

I samband med Got Event AB återrapportering av uppdraget ”Att i samarbete med Göteborg & Co ta fram förslag på vilka investeringar som behöver göras i och kring befintliga arenor för att upprätthålla evenemangsstrategin” kom nedanstående tilläggsyrkande.

Tilläggsyrkande M,L,KD, D

Higab AB och Got Event AB får i uppdrag att genomföra fördjupad utredning av såväl finansiering som ekonomiska konsekvenser för de föreslagna investeringarna. Utredningen ska även inkludera strategier för att göra arenorna mer kommersiellt gångbara genom att utveckla flera inkomstströmmar som kan täcka både löpande driftkostnader och framtida investeringsbehov.

Got Event AB hyr arenorna från Higab och förhyrningarna är reglerade med ett hyresavtal som innehåller villkor för uthyrningen, gränsdragning mellan parterna när det gäller bland annat underhåll och en hyra för respektive arena. Den stora påverkan på dessa hyresavtal är investerat belopp samt aktuell ränta, som följer Higabs upplåningsränta via Stadens finansförvaltning. I återrapporteringen ligger de identifierade

nyinvesteringsbehoven som grund för ökade hyresintäkter per anläggning vilket också då motsvarar hyreskostnadsökningen per anläggning för hyresgästen.

Om parterna kommer överens om en åtgärd i form av exempelvis en tillbyggnad eller annan åtgärd som ej ingår i befintligt hyresavtal tecknas ett tilläggsavtal till befintligt hyresavtal och investeringskostnaden blir ett tillägg till befintlig hyra. Kostnaden betalas tills hela investeringskostnaden är återbetald och Higab har inga andra inkomstströmmar än hyresintäkterna.

De rapporterade nyinvesteringar i Got Events rapport ger en hyrespåverkan för Got Event enligt nedan:

Scandinavium

En investering på 40 mnkr skulle generera en ökning av hyran med ca 5,2 mnkr per år med en avskrivningstid på 10 år (baseras på arenans beräknade livslängd). Ränta är fn 2,96%.

Ullevi

En investering på 530 mnkr skulle generera en ökning av hyran med ca 33,3 mnkr per år med en avskrivningstid på 30 år. Räntan är fn 2,96%.

Gamla Ullevi

En investering på 140 mnkr skulle generera en ökning av hyran med ca 8,8 mnkr per år med en avskrivningstid på 30 år. Räntan är fn 2,96%.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Då avtalskonstruktionen för dessa investeringar där hyresgästen står för den finansiella risken kommer ränteförändringar att påverka hyran med motsvarande Higabs förändrade räntekostnader. Higab gör ingen vinst på denna typ av hyresavtal eller hyrestillägg.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Ej aktuellt.

Bilagor

1. Beslutsunderlag GOT-2025-00082.

Expediering

Kommunfullmäktige och Kommunstyrelsen.

Ärendet

Återrapport av uppdrag från kommunfullmäktige avseende fördjupad utredning av såväl finansiering som ekonomiska konsekvenser för tidigare föreslagna investeringar för att upprätthålla evenemangsstrategin. Utredningens utgångspunkt i stort ska vara att samtliga investeringar helt finansieras av ökade intäkter och minskade driftskostnader.

Beskrivning av ärendet

I samband med Got Events återrapportering 2024-06-19 av uppdraget ”att i samarbete med Göteborg & Co ta fram förslag på vilka investeringar som behöver göras i och kring befintliga arenor för att upprätthålla evenemangsstrategin”. gav Kommunfullmäktige samtidigt Got Event och Higab tilläggsuppdraget att; ”genomföra fördjupad utredning av såväl finansiering som ekonomiska konsekvenser för de föreslagna investeringarna. Utredningens utgångspunkt i stort ska vara att samtliga investeringar helt finansieras av ökade intäkter och minskade driftskostnader.

Utredningen ska därför inkludera strategier för att göra arenorna mer kommersiellt gångbara genom att utveckla flera inkomstströmmar som kan täcka både löpande driftkostnader och framtida investeringsbehov.”

Got Event AB hyr arenorna från Higab och förhyrningarna är reglerade med ett hyresavtal som innehåller villkor för uthyrningen, gränsdragning mellan parterna när det gäller bland annat underhåll och en hyra för respektive arena. Den stora påverkan på dessa hyresavtal är investerat belopp samt aktuell ränta, som följer Higabs upplåningsränta via Stadens finansförvaltning. I återrapporteringen ligger de identifierade nyinvesteringsbehoven som grund för ökade hyresintäkter per anläggning vilket också då motsvarar hyreskostnadsökningen per anläggning för hyresgästen.

Om parterna kommer överens om en åtgärd i form av exempelvis en tillbyggnad eller annan åtgärd som ej ingår i befintligt hyresavtal tecknas ett tilläggsavtal till befintligt hyresavtal och investeringskostnaden blir ett tillägg till befintlig hyra. Kostnaden betalas tills hela investeringskostnaden är återbetald och Higab har inga andra inkomstströmmar än hyresintäkterna.

De rapporterade nyinvesteringar i Got Events rapport ger en hyrespåverkan för Got Event enligt nedan:

Scandinavium

En investering på 40 mnkr skulle generera en ökning av hyran med ca 5,2 mnkr per år med en avskrivningstid på 10 år (baseras på arenans beräknade livslängd). Ränta är fn 2,96%.

Ullevi

En investering på 530 mnkr skulle generera en ökning av hyran med ca 33,3 mnkr per år med en avskrivningstid på 30 år. Räntan är fn 2,96%.

Gamla Ullevi

En investering på 140 mnkr skulle generera en ökning av hyran med ca 8,8 mnkr per år med en avskrivningstid på 30 år. Räntan är fn 2,96%.

Sammanfattande bedömning

För de föreslagna investeringarna kommer hyresgästens hyra att öka med motsvarande Higabs kapitalbelopp. Eventuella förändringar av investeringsnivåer eller ränteförändringar kommer att överföras i sin helhet till hyresgästen och är därmed riskfri för Higab.

Per-Henrik Hartmann

VD, Higab AB

Anders Thulin

Fastighetsförvaltare, Higab AB

Beslutsunderlag

Styrelsen 2025-05-26

Ärendenr: GOT-2025-00082

Handläggare: Tomas Tejland

Telefon: 031 – 368 43 19

E-post: tomas.tejland@gotevent.se

Återrapport, uppdrag från kommunfullmäktige avseende fördjupad utredning av ekonomiska konsekvenser för föreslagna investeringar i och kring befintliga arenor för att upprätthålla evenemangsstrategin.

Förslag till beslut

i styrelsen för Got Event AB

1. Styrelsen för Got Event AB föreslås besluta att godkänna förslag till återrapport av uppdrag från kommunfullmäktige avseende fördjupad utredning av såväl finansiering som ekonomiska konsekvenser för tidigare föreslagna investeringar för att upprätthålla evenemangsstrategin.

Sammanfattning

2024-06-19 återrapporterades Got Event uppdrag; *"att i samarbete med Göteborg & Co ta fram förslag på vilka investeringar som behöver göras i och kring befintliga arenor för att upprätthålla evenemangsstrategin"* till kommunfullmäktige.

I samband med denna återrapport gav kommunfullmäktige Got Event och Higab ett tilläggsuppdrag, att genomföra en fördjupad utredning av ekonomiska konsekvenser av investeringarna.

I tidigare återrapport (2024-06-19) delades investeringsbehovet in i behov av reinvesteringar och nyinvesteringar. Eftersom reinvesteringar hanteras inom Got Events ordinarie investeringsram, behandlar tilläggsuppdraget nyinvesteringar där den ekonomiska analysen har fördjupats. Bedömningarna i den fördjupade analysen ska betraktas som översiktliga eftersom merparten av åtgärderna är i en utrednings- eller förstudiefas.

Utredningsarbetet har bedrivits i samverkan med Higab.

Sammanfattningsvis ger den fördjupade analysen en mer positiv bild än vid den första bedömningen i återrapporten 2024-06-19. I denna rapport bedömdes att åtgärderna kunde finansiera 5 -10 mnkr av den tillkommande kapitalkostnaden. I den fördjupade analysen bedöms åtgärderna kunna finansiera ca hälften av tillkommande kapitalkostnad, ca 19-24 mnkr. Sett i ett omvärldsperspektiv är föreslagna nyinvesteringarna nödvändiga för att befintliga arenor ska kunna fortsätta att bidra till destinationen Göteborgs attraktionskraft.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor

1. Tidigare återrapportering 2024-06-19 - Behovsbeskrivning av vilka investeringar som behövs i och kring befintliga arenorna för att uppfylla evenemangsstrategin.

Ärendet

Återrapport av uppdrag från kommunfullmäktige avseende fördjupad utredning av såväl finansiering som ekonomiska konsekvenser för tidigare föreslagna investeringar för att upprätthålla evenemangsstrategin. Utredningens utgångspunkt i stort ska vara att samtliga investeringar helt finansieras av ökade intäkter och minskade driftskostnader.

Beskrivning av ärendet

Got Event återrapporterade 2024-06-19 till kommunfullmäktige uppdraget; *"att i samarbete med Göteborg & Co ta fram förslag på vilka investeringar som behöver göras i och kring befintliga arenor för att upprätthålla evenemangsstrategin"*.

Kommunfullmäktige gav samtidigt Got Event och Higab tilläggsuppdraget att; *"genomföra fördjupad utredning av såväl finansiering som ekonomiska konsekvenser för de föreslagna investeringarna. Utredningens utgångspunkt i stort ska vara att samtliga investeringar helt finansieras av ökade intäkter och minskade driftskostnader. Utredningen ska därför inkludera strategier för att göra arenorna mer kommersiellt gångbara genom att utveckla flera inkomstströmmar som kan täcka både löpande driftkostnader och framtida investeringsbehov."*

I rapporten beskrevs det totala investeringsbehovet under perioden vara drygt 121 Mnkr per år under perioden 2024-2030 och förenklat sades att den investeringsnivå Got Event har möjlighet att genomföra varje år motsvarar reinvesteringsbehovet på ca 30 Mnkr. Ett antagande gjordes att om man genomförde de beskrivna nyinvesteringar motsvarande 600 Mnkr, skulle det innebära en tillkommande kapitalkostnad på i storleksordning 40 Mnkr per år (annuitet) om investeringarna aktiveras vid ett tillfälle.

De ökade intäkter alternativt minskade kostnader som åtgärderna genererar analyserades inte djupare utan ett antagande gjordes om att åtgärderna kunde finansiera 5-10 Mnkr av den tillkommande kapitalkostnaden.

I detta tilläggsuppdrag har intäktsanalysen fördjupats i enlighet med kommunfullmäktiges beslut. Bedömningarna skall ändå betraktas som översiktliga eftersom merparten av åtgärderna är i en utrednings- eller förstudiefas.

Utredningsarbetet har bedrivits i samverkan med fastighetsägaren Higab.

Redovisningen nedan utgår från samma åtgärdsförteckning som i återrapporteringen av uppdraget 2024-06-19. Det är dock bara anläggningarna Scandinavium, Ullevi och Gamla Ullevi som beskrivs, då det är dessa tre arenor som nyinvesteringarna avser.

Med anledning av att nuvarande Scandinavium bedöms existera i ca 10 år till, har också avskrivningstiden satts till 10 år i beräkning av kapitalkostnaden för nyinvesteringar i denna anläggning. För Ullevi och Gamla Ullevi är avskrivningstiden satt till 20 år i beräkningen. Kalkylränta kan variera över tid beroende Göteborgs Stads upplåningssituation. I detta uppdrag har kalkylränta på 2,5 % använts i beräkningarna. Beräkningen är gjord med annuitet.

Efter att föreliggande uppdrag getts till Got Event, har för Gamla Ullevis del kommunstyrelsen beslutat om ytterligare uppdrag enligt nedan. Ett efterföljande beslut förväntas tas i kommunfullmäktige.

"1. Higab AB får i uppdrag att, i samverkan med Got Event AB, utreda förutsättningarna och investeringsnivå för att genomföra en grundförstärkning av Gamla Ullevi som åtgärd på vibrationsproblematiken.

2. Got Event AB får i uppdrag att, i samverkan med Higab AB och Göteborg & Co AB, utreda förutsättningarna och investeringsnivån för en utformning av Gamla Ullevi som möter nuvarande och framtida evenemangsbehov. Utredningen ska också undersöka hur driftunderskottet på anläggningen kan minska.

3. Got Event AB får i uppdrag att, i samverkan med Higab AB och Göteborg & Co AB, utreda de ekonomiska och verksamhetsmässiga förutsättningarna för att anpassa Ullevi till fler fotbollsevenemang"

Ovanstående åtgärder genererar om de genomförs en betydligt högre kostnads- och intäktsnivå för arenan Gamla Ullevi än vad rapporten redovisar för perioden 2024-2030. Både investerings- och driftsekonomi för åtgärderna kommer att beskrivas tydligare i de kommande utredningsuppdragen.

Scandinavium - nyinvesteringar

Kapitalkostnaden för nyinvesteringarna beräknas till 3.5 mnkr per år.

Nyinvesteringarna bedöms generera intäkter på 3-4 Mnkr per år.

Intäkterna utgörs av ökad försäljning främst mat och dryck samt reklam i form av ökade exponeringsytor. Utöver detta skapas vissa intäkter via uthyrning av evenemangsmaterial som scen och publikstolar.

Ullevi - nyinvesteringar

Kapitalkostnaden för nyinvesteringar beräknas till 32 Mnkr per år.

Nyinvesteringarna bedöms ge ökade intäkter och minskade kostnader i storleksordning 10-12 Mnkr per år.

Intäkterna består av ökad försäljning av mat och dryck i restauranger och kiosker, ökad konferensverksamhet och mer reklam i form av exponeringsytor. Viss minskning av kostnader för drift och underhåll beräknas också kunna ske.

En förväntad ökning av antalet evenemang bidrar också till intäkterna. Dessa är dock inte beroende av en enstaka investering utan förutsätter att ett flertal investeringsåtgärder genomförs, vilka samlat bidrar till bättre funktioner för både arrangör och publik. På så vis blir arenan attraktivare att förlägga fler evenemang till, eller för nya typer av evenemang.

Gamla Ullevi - nyinvesteringar

Kapitalkostnaden för nyinvesteringarna beräknas till 6.5 Mnkr per år.

Nyinvesteringarna bedöms ge ökade intäkter i storleksordning 6-8 Mnkr per år.

Intäkterna består av ökad försäljning av mat och dryck i restauranger och kiosker och mer reklam i form av ökade exponeringsytor.

Summering Scandinavium – Ullevi – Gamla Ullevi

Nyinvesteringarna för de tre anläggningarna motsvarar en kapitalkostnad på 42 Mnkr per år under de första tio åren då Scandinavium fortfarande är i drift.

Under samma period genererar investeringarna intäkter och minskade kostnader på 19-24 Mnkr per år.

Förenklat kan man säga att intäkter/minskade kostnader täcker ca hälften av kapitalkostnaden under perioden.

Bolagets bedömning

En mer fördjupad analys av intäkterna ger en mer positiv bild än vid den första bedömningen i samband med återrapporteringen 2024-06-19. Intäkterna bedöms nu kunna täcka ca hälften av kapitalkostnaden som investeringarna genererar.

Sett ur ett omvärldsperspektiv vill bolaget betona att nyinvesteringarna som beskrivits är nödvändiga för att befintliga arenor på bästa sätt ska fortsätta att bidra till destinationen Göteborgs attraktionskraft.

Vid en internationell jämförelse kan många av de beskrivna nyinvesteringarna betraktas som ”hygienfaktorer”. För att kunna bibehålla och eventuellt öka antalet evenemang och evenemangsbesökare är det nödvändigt att investera i de föreslagna åtgärderna.

Marita Kärnstrand

Lotta Nibell

Chef Ekonomi och Verksamhetsstyrning

VD Got Event AB