



Tjänsteutlåtande

Styrelsen 2025-10-20

Ärendenummer GSHAB-2025-00055 E-post: anna.lycke.borjesson@gshab.goteborg.se

Handläggare: Anna Lycke Börjesson, Bolagsansvarig

Telefon: 031-368 54 67

Yttrande över återrapportering från Got Event AB och Higab AB avseende fördjupad utredning av ekonomiska konsekvenser för föreslagna investeringar i och kring befintliga arenor

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Yttrande över återrapportering från Got Event AB och Higab AB avseende kommunfullmäktiges uppdrag att återkomma med en fördjupad utredning av ekonomiska konsekvenser för föreslagna investeringar i och kring befintliga arenor för att upprätthålla evenemangsstrategin godkänns.
2. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen för vidare beredning.

Sammanfattning

Ärendet utgör Göteborgs Stadshus AB:s (Stadshus) yttrande över återrapportering från Got Event AB (Got Event) och Higab AB (Higab) avseende kommunfullmäktiges uppdrag 2024-06-19, § 264 att återkomma med en fördjupad utredning av ekonomiska konsekvenser för föreslagna investeringar i och kring befintliga arenor för att upprätthålla evenemangsstrategin. Stadshus vill särskilt betona att konsekvenserna av de nya uppdrag som kommunfullmäktige gav till bolagen 2025-05-22, § 279 avseende Gamla Ullevi och Ullevi inte har beaktats i samband med fullgörandet av det nu aktuella uppdraget.

Sammantaget visar den fördjupade utredningen att nyinvesteringarna, under perioden 2024–2030, om ca 630 mnkr för de tre anläggningarna tillsammans medför en ökad kapitalkostnad och därmed en ökad hyra och driftskostnader för Got Event om ca 42 mnkr/år. Utgångspunkten är då att åtgärderna finansieras till 100 procent med lån. Under samma period bedöms investeringarna generera ökade intäkter och minskade kostnader (netto) i storleksordningen 19–24 mnkr/år vilket motsvarar ca hälften (45–57%) av de beräknade kapitalkostnaderna.

Stadshus konstaterar sammanfattningsvis att bolagets möjligheter att genomföra föreslagna nyinvesteringar inom bolagets nuvarande budgetram är begränsade vilket innebär att bolaget inför ett fullföljande av dessa investeringar sannolikt behöver hemställa frågan vidare till kommunfullmäktige för ställningstagande. I samband med en sådan hemställan kan investerings- och driftsekonomin för åtgärderna fördjupas ytterligare. De ekonomiska konsekvenserna för bolaget som helhet, såsom behov av kapitaltillskott för att täcka ett ökat driftsunderskott, behöver också belysas och klargöras.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadshuset konstaterar att föreliggande ärende är en ekonomisk fördjupning av ett tidigare återskapat ärende. Ärendet berör således i huvudsak den ekonomiska dimensionen och hänvisning sker därför till tjänsteutlåtandet i sin helhet.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

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

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Protokollsutdrag och beslutsunderlag från Got Event AB 2025-05-26, § 76
2. Protokollsutdrag och beslutsunderlag från Higab AB 2025-09-18, § 8 (bilagan till Higabs underlag är exkluderad då den utgörs av Got Events beslutsunderlag, dvs bilaga 1 ovan)

Beskrivning av ärendet

Ärendet utgör Stadshus yttrande över återrapportering från Got Event och Higab avseende kommunfullmäktiges uppdrag att återkomma med en fördjupad utredning av ekonomiska konsekvenser för föreslagna investeringar i och kring befintliga arenor för att upprätthålla evenemangsstrategin.

Bakgrund

Got Event återrapporterade uppdrag givet i budget 2022 *”Att i samverkan med Göteborg & Co AB ta fram förslag på vilka investeringar som behöver göras i och kring befintliga arenor för att upprätthålla evenemangsstrategin”* till kommunfullmäktige 2024-06-19, § 264 (SLK-2024-00287).

I återrapporteringen beskrev Got Event, utifrån ett arrangörs- och publikperspektiv, en översiktlig behovsbild med förslag på investeringar för att befintliga arenor på bästa sätt ska bidra till att öka destinationen Göteborgs attraktionskraft. Utgångspunkten var Göteborgs Stads program för destinationsutveckling samt tillhörande handlingsplan för evenemang, vilken ersätter den tidigare evenemangsstrategin. I rapporten redovisades vidare att det uppskattade totala investeringsbehovet uppgår under perioden 2024–2030 till drygt 121 mnkr per år varav 30 mnkr per år avser reinvesteringar och 91 mnkr per år avser nyinvesteringar. Bolaget bedömde också att den investeringsnivå som Got Event har möjlighet att genomföra varje år, utifrån dagens ekonomiska situation och nivå på koncernbidrag, motsvarar reinvesteringsbehovet dvs 30 mnkr. I rapporten redovisades även en översiktlig och enkel ekonomisk kalkyl som innebar en tillkommande kapitalkostnad i storleksordningen 40 mnkr per år. De ökade intäkter alternativt minskade kostnader som åtgärderna förväntas generera, analyserades inte djupare utan ett antagande gjordes om att dessa skulle kunna finansiera 5–10 mnkr (cirka 15–25 procent) av den tillkommande kapitalkostnaden.

I samband med återrapportering enligt ovan beslutade kommunfullmäktige att ge Higab och Got Event i uppdrag att genomföra en 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.

Särskilt om ärendets hantering

Ärendet är, som ovan nämnts, en fördjupning av ett tidigare uppdrag givet i kommunfullmäktiges budget 2022 och där moderbolaget till Got Event (Göteborg & Co) var delaktig i beredningen och även yttrade sig i samband med återrapporteringen till kommunfullmäktige. Göteborg & Co har varit delaktiga i beredningen även i detta ärende och gör på tjänstepersonsnivå bedömningen att bolaget inte har något ytterligare att tillägga utan att ärendet från Got Event kan tillställas Stadshus direkt för vidare beredning.

Tillkommande uppdrag

Efter att det nu aktuella uppdraget gavs, har kommunfullmäktige 2025-05-22, § 279 även beslutat om att ge nedanstående uppdrag till bolagen:

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

Dessa uppdrag genererar, enligt Got Event, åtgärder som kommer, om de genomförs, medföra en betydligt högre kostnads- och intäktsnivå för arenan Gamla Ullevi än vad den ursprungliga rapporten redovisar för perioden 2024–2030. Både investerings- och driftsekonomi för åtgärderna kommer enligt bolaget att beskrivas tydligare i de kommande utredningsuppdragen.

Stadshuset vill särskilt betona att konsekvenserna av ovanstående uppdrag således inte har beaktats i samband med fullgörandet av det nu aktuella uppdraget.

Fördjupad utredning

Arbetet med den fördjupade utredningen, som tar avstamp i den rapport som redovisades till kommunfullmäktige i juni 2024, har skett i samverkan mellan fastighetsägaren Higab och arenaoperatören Got Event. I föreliggande ärende har, enligt Got Event, analysen och beräkningarna av intäkter och kostnader fördjupats ytterligare gällande anläggningarna Scandinavium, Ullevi och Gamla Ullevi, då det är dessa tre arenor som nyinvesteringarna avser. Beräkningarna, menar bolaget, ska dock betraktas som översiktliga då det pågår flera parallella förstudier och utvecklingsinitiativ som berör och påverkar vilka investeringar som behöver utföras, till exempel de av kommunfullmäktige beslutade uppdragen rörande Gamla Ullevi och Ullevi som nämnts ovan, uppdrag från Got Events styrelse gällande "Vision Ullevi" samt det pågående arbetet med "Programmet för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet". Enligt bolaget finns det även vissa utmaningar i att fullt ut kunna överblicka affärs- och marknadsförutsättningarna som påverkar investeringarnas intäktskalkyler. I samtal med bolaget har det framkommit att återrapporteringen därför i första hand ska ses som ett kompletterande kunskapsunderlag som på en övergripande nivå redogör för den i nuläget uppskattade investerings- och driftsekonomi för föreslagna åtgärder.

I bilaga 1 till detta tjänsteutlåtande återfinns Got Events fördjupande analys inklusive den ursprungliga rapport som redovisades för kommunfullmäktige i juni 2024. I bilaga 2 återfinns Higabs beräkningar avseende vilken hyrespåverkan identifierade nyinvesteringar ger för Got Event samt en övergripande beskrivning av hyresmodellen. Stadshuset noterar att bolagen i sina beräkningar har utgått från olika förutsättningar gällande investeringarnas storlek, räntenivåer och avskrivningstider. Detta har dock ingen avgörande betydelse för ärendets slutsatser. Stadshuset har i föreliggande ärende utgått från de av Got Event redovisade beräkningar.

Hyresmodellen

Avtalsförhållandena mellan Higab och Got Event gällande arenorna är reglerade i ett hyresavtal för respektive arena som förutom hyresnivå innehåller villkor för förhyrningen samt gränsdragning mellan parterna när det gäller till exempel underhåll och investeringar.

Hyressättningen bygger på modellen för produktionskostnadsbaserad hyra. Den tillämpas mot Got Event och innebär förenklat att Got Events hyra motsvaras av Higabs kostnad. Modellen innebär ett nollresultat för Higab. Den produktionskostnadsbaserade hyran består till närmast 100 procent av kapitalkostnader (räntor och avskrivningar). Risken för förändrade kapital- och driftskostnader bärs enligt modellen av hyresgästen, dvs i det här fallet Got Event.

Fördjupad analys per arena

Got Events föreslagna åtgärder utgår från målsättningen om att kunna bibehålla och öka antalet evenemang och evenemangsbesökare, vilket är i linje med de övergripande målen och strategierna i Göteborgs Stads program för destinationsutveckling med tillhörande handlingsplan för evenemang (tidigare evenemangsstrategin).

I samtal med Got Event och Göteborg & Co på tjänstepersonsnivå framkommer, och som även redovisas i den rapport som var en del av återslagrapporteringen till kommunfullmäktige i juni 2024, att evenemang av kommersiell karaktär är centrala för bolaget då de har en hög attraktionskraft och ger intäkter i form av arenahyra, intäkter från biljetthantering försäljning från mat- och dryck med mera. Den kommersiella utvecklingen av arenorna blir således allt viktigare för att befintliga arenor på bästa sätt ska fortsätta att bidra till destinationen Göteborgs attraktionskraft.

Enligt bolaget ställer konsumenter idag högre och även andra krav på utbud. Ett allt större utbud av upplevelser, varor, mat och dryck förväntas både utanför och på arenan. Konkurrensen om evenemang leder till en snabb utveckling av de kommersiella rättigheterna. Det innebär i korthet att såväl arenaoperatören som arrangören och andra partners vill skapa förutsättningar för besökarna att trivas, komma tidigare till arenan och stanna längre. Utvecklingen ställer allt större krav på ytor för exponering, restauranger och bekvämligheter. Samarbeten med partners och sponsorer blir en allt viktigare del av evenemangen, dels ur ett finansieringshänseende, dels som ett sätt att skapa upplevelseinnehåll för besökaren. Utöver den kommersiella utvecklingen av arenorna pekar trenderna även på att utveckling kopplat till hållbarhet, säkerhet och teknik blir allt viktigare. Bolaget menar att vid en internationell jämförelse är de föreslagna investeringarna behövliga och närmast att betrakta som ”hygienfaktorer”.

Den intäktsökning som redovisas, består framför allt av en förväntan om ökad försäljning av mat och dryck i restauranger och kiosker samt ökade reklamintäkter genom fler exponeringsytor. Viss minskning av kostnader för drift och underhåll beräknas också kunna ske. En ökning av antalet evenemang bidrar också till intäkterna. Dessa är dock inte beroende av en enskild investering utan förutsätter att ett flertal investeringsåtgärder genomförs, vilka samlat bidrar till bättre funktioner för både arrangör och publik.

Kostnadsberäkningarna utgår från det av Got Event uppskattade nyinvesteringsbehovet samt att detta till 100 procent lånefinansieras. För de föreslagna investeringarna kommer Got Events hyra för respektive arena att öka med motsvarande Higabs kapitalkostnad enligt hyresmodellen som beskrivits ovan.

Arena	Behov av nyinvesteringar 2024–2030	Beräknade ökade kapitalkostnader*	Beräknade ökade intäkter
Scandinavium	32 mnkr	3,5 mnkr/år	3–4 mnkr/år
*Beräkningen utgår från en avskrivningstid på 10 år (baserad på arenans uppskattade livslängd) samt en ränta på 2,5 %			

Arena	Behov av tillkommande nyinvesteringar 2024–2030	Beräknade ökade kapitalkostnader*	Beräknade ökade intäkter
Ullevi	496 mnkr	32 mnkr/år	10–12 mnkr/år
*Beräkningen utgår från en genomsnittlig avskrivningstid på 20 år samt en ränta på 2,5 %			

Arena	Behov av tillkommande nyinvesteringar 2024–2030	Beräknade ökade kapitalkostnader*	Beräknade ökade intäkter
Gamla Ullevi	102 mnkr	6,5 mnkr/år	6–8 mnkr/år
*Beräkningen utgår från en genomsnittlig avskrivningstid på 20 år samt en ränta på 2,5 %			

Utredningens sammanfattande bedömning och slutsatser

Bolagens fördjupade analys och beräkningar visar att nyinvesteringarna om ca 630 mnkr tillsammans för de tre anläggningarna medför en ökad kapitalkostnad och därmed en ökad hyra och driftskostnader för Got Event om ca 42 mnkr/år. Detta baserat på förutsättningen att Scandinavium är i drift och har en fortsatt livslängd på 10 år. Under samma period genererar investeringarna, enligt Got Events beräkningar, ökade intäkter och minskade kostnader (netto) i storleksordningen 19–24 mnkr/år vilket motsvarar cirka hälften (45–57%) av beräknade kapitalkostnaderna. Sammanfattningsvis ger detta enligt Got Event en mer positiv bild än vid den första bedömningen i samband med återrapporteringen i juni 2024.

	Behov av nyinvesteringar 2024–2030	Beräknade kapitalkostnader*	Beräknade ökade intäkter
Summa	630 mnkr	42 mnkr/år	19–24 mnkr/år

Stadshus bedömning

Got Event har i den tidigare återrapporteringen redogjort för det övergripande investeringsbehovet per arena samt investeringarnas bidrag till uppfyllande av de strategiska målen och koppling till aktiviteter i handlingsplanen för evenemang. Investeringarna delas in i reinvesteringar och nyinvesteringar. Nyinvesteringar avser utveckling i form av förbättringar, förnyelser, utökningar etcetera med syfte att tillgodose nuvarande och framtida krav och önskemål från arrangörer, besökare och samarbetspartners.

Bolaget har tidigare även redogjort för att intäktsströmmar från kommersiella evenemang varierar mellan åren och är svåra att påverka då de exempelvis beror på sportsliga framgångar, artisters turnéplaner och publik efterfrågan. Den största delen av bolagets kostnader utgörs av fasta kostnader, främst hyra till fastighetsägaren (Higab). I branschen gäller generellt att kapitalkostnaden överstiger arenornas intjäningsförmåga och möjliga lönsamhet, enstaka evenemang kan vara lönsamma men ”hela affären” är i regel långt ifrån balans.

Stadshuset konstaterar att den ekonomiska analysen avseende föreslagna investeringar alltför är på en övergripande nivå. Stadshuset noterar också att det pågår flera parallella uppdrag och utvecklingsinitiativ som berör och påverkar vilka investeringar som behöver utföras i och kring befintliga arenor och att många av åtgärderna anges vara i en förstudiefas. Sammantaget visar den fördjupade utredningen att de föreslagna nyinvesteringarna om ca 630 mnkr för de tre anläggningarna tillsammans medför en ökad kapitalkostnad och därmed en ökad hyra och driftskostnader för Got Event om ca 42 mnkr/år. Utgångspunkten är då att åtgärderna finansieras till 100 procent med lån. Under samma period bedöms investeringarna generera ökade intäkter och minskade kostnader (netto) i storleksordningen 19–24 mnkr/år vilket motsvarar ca hälften (45–57%) av de beräknade kapitalkostnaderna.

Stadshuset konstaterar sammanfattningsvis att bolagets möjligheter att genomföra föreslagna nyinvesteringar inom bolagets nuvarande budgetram är begränsade vilket innebär att bolaget inför ett fullföljande av dessa investeringar sannolikt behöver hemställa frågan vidare till kommunfullmäktige för ställningstagande. I samband med en sådan hemställan kan investerings- och driftsekonomin för åtgärderna fördjupas ytterligare. De ekonomiska konsekvenserna för bolaget som helhet, såsom behov av kapitaltillskott för att täcka ett ökat driftsunderskott, behöver också belysas och klargöras.

Eva Hessman

VD

Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2025-05-26

§ 76 Ärendenummer GOT-2025-00082**Fördjupad utredning, KF uppdrag 2024-06-19, investeringar i och kring befintliga arenor.****Beslut**

Styrelsen för Got Event AB beslutar 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.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunfullmäktige

För information till Göteborg & Co samt Higab.

Rätt utdraget intygar i tjänsten



Sofia Aroseus, VD-assistent
Got Event AB

Beslutsunderlag

Styrelsen 2025-05-26

Ärenden: GOT-2025-00082

Handläggare: Tomas Tejländ

Telefon: 031 – 368 43 19

E-post: tomas.tejländ@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 Events 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.

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.

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 enskild 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.

Marita Kärnstrand

Lotta Nibell

Chef Ekonomi och Verksamhetsstyrning

VD Got Event AB



Återrapport uppdrag från kommunfullmäktige

**Behov av investeringar i och kring befintliga arenorna
för att upprätthålla evenemangsstrategin.**

Innehåll

1.	Inledning.....	3
1.1.	Bakgrund och syfte	3
1.2.	Handlingsplan för evenemang.....	3
1.3.	Förutsättningar för uppdraget och avgränsning	4
1.4.	Tidshorisont.....	5
1.5.	Metodik	5
1.6.	Medverkande	5
2.	Trendanalys	6
3.	Anläggningarnas förutsättningar.....	7
4.	Investeringsbehov	9
4.1.	Scandinavium	9
4.2.	Ullevi.....	10
4.2.1	Ullevi's utveckling på längre sikt	13
4.3.	Gamla Ullevi	14
4.3.1	Gamla Ullevi's utveckling på längre sikt	15
4.4.	Bravida Arena	16
4.5.	Valhalla IP (fotbollsarenan)	17
4.6.	Frölundaborg.....	17
4.7.	Valhallabadet.....	17
4.8.	Valhalla Sport	18
4.9.	Valhallarinken.....	18
4.10.	Sammanställning investeringsbehov	19
5.	Sammanfattning och slutsats	20

- Bilaga: 2. Fotbollens utveckling på kort och lång sikt
 3. Investeringar kopplat till de strategiska målen (matris)

1. Inledning

1.1. Bakgrund och syfte

Kommunfullmäktige har i samband med budget 2022 gett Got Event i 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.

Evenemangsstrategin är numera omarbetad och ingår som en del i det av kommunfullmäktige antagna Programmet för Destinationsutveckling med en tillhörande handlingsplan för evenemang.

Det kommunala ändamålet med Got Event AB (Got Event) är att *"verka för Göteborg som en levande evenemangsstad"* och bolagets uppdrag enligt ägardirektiv är att *"genomföra nationella och internationella evenemang av hög klass i stadens anläggningar och arenor"*. Vidare ska Got Event *"i nära samverkan med berörda anläggnings- och arenaägare, utarbeta kort- och långsiktiga utvecklings-, underhålls, och investeringsplaner som underlag i syfte att säkerställa relevant funktionalitet och förnyelse av anläggningar och arenor."*

Genom att arbeta för ett brett utbud av evenemang på arenorna som möter människors olika behov och intressen bidrar verksamheten till en levande kultur-, idrotts- och evenemangsstad. Verksamheten bidrar också till att utveckla besöksnäringen i stort och till en ökning i antal gästnätter genom att få fler, välbesökta evenemang till arenorna. Fler och välbesökta evenemang leder också till en ökning av turistekonomiska effekter samt till en ökad sysselsättning. Arenorna nyttjas även för uthyrning till breddidrotten, till skolor och föreningsliv, vilket bidrar till en aktiv fritid och levande idrottsstad.

1.2. Handlingsplan för evenemang

Göteborgs stads handlingsplan för evenemang, beslutad i Göteborg & Co:s styrelse 2023-09-25, ska tydliggöra hur Göteborgs Stads Program för Destinationsutveckling ska förverkligas och implementeras.

Handlingsplanen ska bidra till de strategiska målen i programmet för Destinationsutveckling, främst:

- Destinationen Göteborg har ett attraktivt utbud året runt
- Besöksnäringen tillför mervärde för invånarna
- Hållbarhetsarbete i världsklass

Handlingsplanen ska stärka det systematiska arbetet med evenemang och tydliggöra Göteborgs Stads vilja att ytterligare befästa stadens position som ledande hållbar evenemangsstad och upplevelsedestination i framkant.

I handlingsplanen finns ett antal aktiviteter som är kopplade till de övergripande målen.

Följande aktiviteter berör helt eller delvis Got Event och arenorna.

- Säkerställ att evenemangsperspektivet finns med i stadsplanering och stadsutveckling
- Stärk medverkan och bidra aktivt i arbetet med att bibehålla och utveckla centralt belägna evenemangsarenor
- Identifiera och driv på utvecklingen av nya arenor och evenemangsplatser i staden
- Utred hur utbudet av evenemang är fördelat över året
- Stärk befintligt utbud av evenemang utanför högsäsong
- Driv projektet Utsläppsfria evenemang och implementera i de evenemangen som staden har rådighet över
- Verka för att de evenemang som staden har rådighet över blir engångsfria
- Verka för ökad möjlighet till hållbart resande till och från evenemang
- Säkerställ att stadens arenor är hållbarhetscertifierade och erbjuder hållbara val
- Stötta hållbar utveckling hos alla evenemangsarrangörer

De arenor som bedöms ha störst påverkan på handlingsplanens uppfyllandegrad är Ullevi, Scandinavium och delvis Gamla Ullevi.

1.3. Förutsättningar för uppdraget och avgränsning

Rapporten är en behovsstudie utifrån den samlade bilden från arrangörer och publik för att kunna uppnå handlingsplanens målsättning. Finansiering av identifierade investeringsbehov berörs därmed inte.

För Scandinaviums del antas att kommunfullmäktige tar ett investeringsbeslut om att bygga en ny inomhusarena under perioden fram till 2030. De investeringar som föreslås i Scandinavium görs med hänsyn till det antagandet.

Även för övriga anläggningar söder om Valhallagatan dvs Valhallabadet, Valhalla Sport och Valhallarinken, innebär ett beslut om en ny inomhusarena en påverkan som begränsar förslag på framtida investeringar.

Valhalla IP (fotbollsarenan) och dess verksamhet påverkas också tydligt då det framtida Centralbadet föreslås placeras på denna plats. Även här antas att investeringsbeslut om att bygga ett nytt bad tas under perioden fram till 2030 och med det antagandet innebär det att endast nödvändiga åtgärder av reinvesteringskaraktär föreslås för anläggningen. Valhalla IP bedöms tidsmässigt behöva rivras inom fem år enligt uppgift från Idrotts- och föreningsförvaltningen.

Got Events styrelse har gett ett särskilt uppdrag kring ”Fotbollens utveckling på kort och lång sikt” som en del i att bedöma framtida investeringsbehov. Uppdraget redovisas i bilaga 2.

Göteborgs Stads idrottspolitiska program 2023–2030 har beaktats.

1.4. Tidshorisont

Programmet för Destinationsutveckling sträcker sig till 2030, vilket utgör ett riktmärke i denna redovisning, men ett antal av de föreslagna investeringarna är långsiktiga och av större karaktär och erfordrar därför en längre avskrivningstid.

1.5. Metodik

Arbetet har genomförts på följande sätt:

- inventering och uppdatering av tidigare utfört investeringsarbete
- intervjuer med nyckelfunktioner inom Göteborg & Co samt Got Event
- intervjuer med arrangörer, hemmalag, föreningar och förbund
- sammanställning och analys med Programmet för Destinationsutveckling samt handlingsplanen för evenemang som målbild
- redovisning av investeringsförslag

1.6. Medverkande

Utredningsarbetet har bedrivits i samverkan med Göteborg & Co och avstämning har skett löpande med Idrotts- och föreningsförvaltningen och fastighetsägaren Higab.

Nedanstående arrangörer har intervjuats om sin syn på behov av investeringar i arenorna både produktionstekniskt och ur ett besökarperspektiv. Intervjuerna har genomförts sommaren 2022 och hösten 2023. De intervjuade har även fått möjlighet att lämna synpunkter inför slutversionen.

- Live Nation
- Luger
- FKP Scorpio
- IFK Göteborg
- Frölunda Hockey
- Göteborg Horse Show
- Göteborgs Friidrottsförbund
- Göteborgs Fotbollförbund
- E-sportarrangör
- Svenska Fotbollförbundet
- Svenska Ishockeyförbundet
- Svenska Handbollförbundet
- Burgsviksgruppen (mat- och dryck)

2. Trendanalys

Förutom nämnd konkurrens mellan städer och regioner om de attraktiva upplevelserna ser evenemangsindustrin några andra trender som påverkar framtidens upplevelser.

Arenaupplevelsen integreras i stadsrummet

Såväl inom idrott som kultur och musik går trenden mot att upplevelsen börjar utanför arenan, via så kallade fanzones eller festivalområden. Förutom att utvecklingen skapar förutsättningar för den lokala besöksnäringen, bidrar den också till ökad inkludering av lokalbefolkning. Denna utveckling kräver utrymmen och ytor, i synnerhet i närheten av arenan eller i stråken som leder till den.

Hållbarhet

Synen på evenemang som verktyg för omställning är på frammarsch, vilket inte minst syns i Göteborgs Stads program för Destinationsutveckling. Genom kommunikation kan evenemang vara effektiva kanaler för budskap som påverkar beteenden, exempel finns inom konsumtion, resvanor eller återvinning. Evenemang har en utmaning gällande besökares resor. Allt fler arrangörer, i samverkan med arena och offentliga instanser, söker påverka besökares beteenden. Göteborg är idag ledande i denna fråga, med direkt samverkan med brittiska bandet Coldplay under sommaren 2023 som färskt exempel.

Upplevelsen i fokus

Med modern teknik strävar arrangörer efter att göra evenemangsupplevelsen så spektakulär och berörande som möjligt. Det gör att produktionen idag är både omfattande och komplicerad. Därtill har den globala efterfrågan på evenemangen drivit fram allt mer tidseffektiv planering. Korta omställningstider mellan evenemang är idag A och O, och en tveklös konkurrensfördel för att få evenemang och ett av de centrala skälen till att Ullevi kunnat skapa sin position.

Säkerhet

Stora publika sammankomster är ett möjligt mål för terrorism och aktivism. I augusti beslutade Säkerhetspolisen om en höjning av terrorhotnivån, vilket har bidragit till ett mer långsiktigt förhållningssätt till samverkan och planering av förhindrande åtgärder. Konkreta exempel är att inkörningsskydd och metalldetektorer behöver installeras. Säkerhetsåtgärderna kräver allt större utrymmen i anslutning till arenan. Lärdomar efter Covid-pandemin 2020–2022 visar på vikten av flexibla stora ytor för publikflöden.

Kommersiell utveckling

Konsumenter ställer idag högre – och andra krav – på utbud. Ett allt större utbud av upplevelser, varor, mat och dryck förväntas både utanför och på arenan. Konkurrensen om evenemang leder till en snabb utveckling av de kommersiella rättigheterna. Det innebär i korthet att såväl arena som arrangör och andra partners vill skapa förutsättningar för besökarna att trivas, komma tidigare till arenan och stanna längre. Utvecklingen ställer allt större krav på ytor för exponering, restauranger och bekvämligheter eller vad det nu kan tänkas vara som i framtiden blir viktigt för besökaren. Samarbeten med sponsorer blir en allt viktigare del av evenemangen, dels ur ett finansieringshänseende, dels som ett sätt att skapa upplevelseinnehåll för besökaren.

Sammanfattningsvis pekar många trender på behovet av större ytor i framtiden. Framtida expansionsyta har blivit ett vedertaget begrepp bland arenor och mässanläggningar.

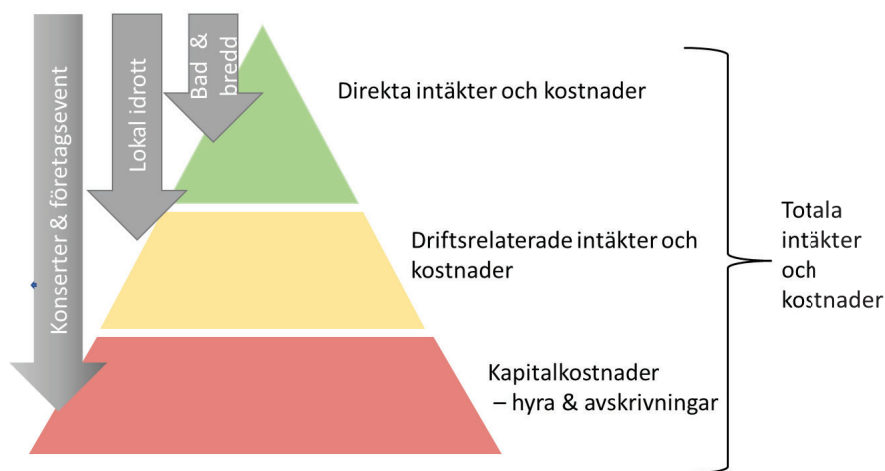
3. Anläggningarnas förutsättningar

De arenor som Got Event driver har olika förutsättningar när det gäller evenemangstyper, målgrupper, säsong, faciliteter och ekonomi. Olika evenemang lockar olika mängd besökare. Besökarens beteenden skiftar också med evenemangsinnehåll, vilket påverkar intäktsströmmarnas storlek.

Evenemang av kommersiell karaktär är centrala. De har en hög attraktionskraft och ger intäkter i form av arenahyra, intäkter från biljetthantering försäljning från mat- och dryck mm. Arrangörer av kommersiella evenemang efterfrågar också annan service och andra faciliteter.

Intäktsströmmar från kommersiella evenemang varierar mellan åren och är svåra att påverka då de exempelvis beror på sportsliga framgångar, artisters turnéplaner och publik efterfrågan. Intäkter från bredd- och skolverksamhet ger däremot ett lågt täckningsbidrag. Den största delen av bolagets kostnader utgörs av fasta kostnader, främst hyra till fastighetsägaren (Higab). I branschen gäller generellt att kapitalkostnaden överstiger arenornas intjäningsförmåga och möjliga lönsamhet – enstaka evenemang kan vara lönsamma men ”hela affären” är i regel långt ifrån balans.

Olika segments täckningsbidrag



*Figur 1, Olika segments täckningsbidrag

Det finns ingen enhetlig modell för hur ansvarsfördelning ser ut mellan operatör och fastighetsägare när det gäller investeringar och underhåll utan det skiljer sig mellan olika arenor och ägarens målsättning med verksamheten. I Göteborg är modellen att operatören (Got Event) har ett långtgående ansvar, varmed bolaget erhåller ett koncernbidrag.

För att arenorna ska kunna bidra till en attraktiv evenemangsstad och leva upp till målbilden i Programmet för Destinationsutveckling, finns ett behov av att investeringar och underhållsåtgärder görs i arenorna. I avsnitt 3 beskrivs investeringsbehovet under perioden 2024–2030. Redovisningen görs per arena och med hänsyn till de i denna rapport beskrivna förutsättningar och avgränsningar.

Scandinavium

Flexibel arena för ishockey, konserter, sport och företagsevenemang. Arenan är byggd 1971 och har en kapacitet på 12.000 vid sittande sportevenemang och 14.000 stående vid konsert. Scandinavium är en multifunktionell arena med ett hemmalag i ishockey.

Ullevi

En av Europas största konsertarenor utomhus. Arenan är invigd 1958 och har en kapacitet på 75.000 besökare vid konserter och 40.000 besökare vid idrottsevenemang.

Gamla Ullevi

Nationalarena för svenska damlandslaget och hemmaarena för tre Göteborgslag. Arenan är byggd 2009 och har en kapacitet med delvis stående publik på 18.000 alternativt enbart sittande publik 16.500.

Bravida Arena

Fotbollsarena för allsvensk fotboll för både damer och herrar med konstgräs av hög kvalitet. Arenan är byggd 2015 och har en kapacitet på 4.500 sittande publik och 6.500 då kortsidorna används för ståplats. Arenan har tre hemmalag samt bredd- och skolverksamhet.

Valhalla IP

Tidigare damfotbollens hemmaarena i Göteborg och en av landets mest nyttjade konstgräsplaner. Idag används den elitmässigt för Svenska Cupen samt träningsmatcher. Konstgräs av hög kvalitet. I övrigt pågår breddidrottsverksamhet. Byggdes 1965 och har en kapacitet på 4.000 besökare.

Frölundaborg

Iscentrum för främst Frölunda Hockeys elitverksamhet samt huvudarena för CHL-spel. Arenan är även en resurs för internationella evenemang såsom JVM ishockey. Anläggningen används vissa år som reservarena för SHL-spel då Scandinavium är uppbokad med andra större evenemang som GHS, Melodifestival etc. Publikkapacitet 7.500 varav 5.000 ståplats.

Valhallabadet

Göteborgs mest besökta bad och center för simidrott. Arenan är byggd 1956 och utöver evenemangsbesökare har Valhallabadet ca 500.000 årliga badbesökare.

Valhalla Sport

Scandinaviums annex och bas för småskalig idrott. Arenan är byggd 1965, A-hallen har kapacitet för 450 sittande besökare medan B- och C- hallen saknar läktarkapacitet. Används även som annex till Scandinavium vid större evenemang.

Valhallarinken

Isrink för ungdomsidrott och träningsverksamhet. Arenan byggdes 1985. Används även som annex till Scandinavium vid större evenemang.

4. Investeringsbehov

Fastighetsägaren Higab utför traditionellt planerat underhåll av fastigheterna som takbyten, underhåll stålkonstruktioner, betongrenoveringar, utbyte ventilationsaggregat, markunderhåll etc. Got Event utför planerat underhåll för de funktioner som bolaget ansvarar för. Det kan handla om invändigt underhåll av lokaler och reparationer av evenemangsteknisk utrustning och arenatekniska installationer. Vid större utbyten av utrustning/installationer finansieras åtgärderna som reinvestering.

Nedan redogörs övergripande för investeringsbehovet per arena. Investeringarnas bidrag till uppfyllande av de strategiska målen och koppling till aktiviteter i handlingsplanen visas i matrisform i bilaga 3. Investeringarna delas in i reinvesteringar och nyinvesteringar.

Reinvestering

För samtliga anläggningar föreligger ett kontinuerligt reinvesteringsbehov. Det avser utbyten och vissa uppgraderingar av teknisk utrustning, hockeysarg, läktarstolar, konstgräs, belysning etc. samt lokalanpassningar. Utöver detta kan ingå åtgärder för att uppfylla nya krav från idrottsförbund. Reinvesteringar utgör normalt merparten av åtgärder i Got Events investeringsplaner.

Nyinvestering

Nyinvestering avser utveckling i form av förbättringar, förnyelser, utökningar etc. med syfte att tillgodose nuvarande och framtida krav och önskemål från arrangörer, besökare, samarbetspartners och ägare (Göteborgs Stad). Got Events möjligheter till nyinvesteringar inom bolagets budgetram är begränsade. I normalfallet görs endast mindre nyinvesteringar och ofta är det åtgärder som ger ökade intäkter eller mindre kostnader på kort sikt. Större satsningar som genomförts sedan bolaget bildades har oftast krävt tillskott från Staden i form av utökat koncernbidrag.

För vissa nyinvesteringar täcks driftkonsekvenser av investeringen av ökade intäkter eller lägre kostnader. Detta gäller t ex investeringar i försäljningsytor, hospitality och publikkiosker, åtgärder som oftast sker i samverkan med restauratör.

4.1. Scandinavium

Scandinavium har i sitt nuvarande skick kända och stora investeringsbehov för att på sikt kunna bibehålla attraktiviteten hos arrangörer och publik. Eftersom investeringsbeslut för ny inomhusarena förväntas tas under perioden är det dock inte realistiskt att göra några större satsningar i denna arena. En ny inomhusarena kommer att ha alla förutsättningar för att bidra stort till måluppfyllnaden i Programmet för Destinationsutveckling samt handlingsplanen för evenemang.

I avvaktan på beslut om ny inomhusarena blir inriktningen för investeringar under perioden fram till 2030 att bibehålla evenemangen och besökstalen på dagens nivå, vilket innebär att främst reinvesteringar som beskrivs ovan genomförs men även åtgärder med hänsyn till det skärpta säkerhetsläget. Utöver detta görs vissa satsningar av kommersiell karaktär som till exempel försäljnings- och hospitalitytor av olika slag om de bedöms som lönsamma under den korta avskrivningsperioden fram till dess att en ny arena är på plats. Kraven från eventbesökare förändras kontinuerligt och för att möta dessa behov och säkerställa marknadsandelar inför kommande arena krävs vissa insatser.

Reinvesteringar

Investeringsnivå: 50–60 Mkr.

Nyinvesteringar

- **Säkerhet & teknik**

Investeringsnivå: 5–10 Mkr.

- **Försäljningsytor & hospitality m.m.**

Här avses satsningar på publika försäljningsställen i foajé och nya bar- och restaurangytor.

Investeringsnivå: 20–30 Mkr.

Sammanlagt bedömt investeringsbehov under perioden 2024-2030: 75-100 Mkr

4.2. Ullevi

Ullevi är Nordens största konsertarena och en av de största sportarenorna, men saknar hemmalag. Stadion är attraktiv för nationella och internationella megakonsserter och har tack vare tidigare genomförda förnyelseinvesteringar (kapacitet, säkerhet och flexibilitet) kunnat nå den position den har idag.

Omgivande stadsdel är också under stark utveckling med kommande bebyggelseförtätningar för både verksamheter och boende, vilket innebär mer folk som rör sig i området dag som kväll. Kravet på att tillhandahålla en levande och innehållsrik anläggning med brett utbud och god standard ökar med anledning av nya företagsetableringar och ett ökat folkliv.

För att kunna bibehålla och utveckla dagens verksamhet bedöms nedanstående investeringsåtgärder som angelägna under perioden.

Reinvesteringar

Investeringsnivå: 60–70 Mkr.

Nyinvesteringar

- **Innerplan – beläggning/underlag**

För att få ett ökat nyttjande av arenan kan det komma att krävas en ombyggnad av innerplan med nytt underlag. Ett förslag är att naturgräsplanen konverteras till konstgräs. Då kan bollplanen bli ett kompletterande alternativ för elitfotboll för stadens fotbollslag i

samspel med Gamla Ullevi och Bravida Arena. Anläggningen kommer även periodvis kunna upplåtas för breddfotboll, vilket gör att det finns en central konstgräsarena även efter rivningen av Valhalla IP.

Det är också tänkbart att demontera friidrottsbanan och hårdgöra ytan med asfalt. Åtgärden skulle innebära en enklare hantering vid uppbyggnad av konserter. Om Göteborg värvar internationella friidrottsevenemang kan man vid det tillfället installera en temporär friidrottsbana på asfaltytan och anlägga en tillfällig naturgräsplan ovanpå konstgräset.

Åtgärderna håller på att utredas av bolaget i samverkan med idrottsförbunden för fotboll och friidrott.

Investeringsnivå: 15–20 Mkr.

- **Utveckling utvändigt markområde**

En viktig åtgärd både för att förstärka arenans evenemangsfunktioner, säkerhet och identitet, men även ett betydande bidrag till stadsutvecklingen i staden och ett sätt att aktivera denna del av evenemangsstråket för att få en mer levande och tillgänglig arena året om.

Investeringsnivå 150 Mkr.

Med koppling till samma utvecklingsidé föreslås att påbörja aktiveringen av västra delen av Ulleviplattan, entrétrappor och Hamburgerdäck. Denna del av markområdet och Ullevi kommer att utvecklas innehållsmässigt och få ett ökat utbud för användning även till vardags.

Investeringsnivå: 10 Mkr.

- **Uppgradering publikkiosker och försäljningsytor**

En angelägen åtgärd för att förbättra publikservice både kapacitets- och kvalitetsmässigt. En åtgärd som sker i samverkan med restauratör.

Investeringsnivå: 60–70 Mkr.

- **Utökning lokaler för omklädning, arrangörsrum, artistloger etc.**

Lokalbrist är ett återkommande problem vid stora evenemang. Åtgärden innebär att lokaler moderniseras och byggs ut för arrangörernas behov. En utökning är också ett indirekt krav för att kunna värva stora idrottsevenemang i framtiden.

Investeringsnivå: 40–50 Mkr

- **Uppgraderad teknik**

Ett samlingsbegrepp som avser areateknik (ljudanläggningar, LED-skärmar, TV-trunkar) och olika former av teknisk infrastruktur; digitala system, fibernät etc. En nödvändighet för att arenan ska anpassa sig till arrangörernas och publikens behov och för att kunna utveckla nya former av evenemang.

Investeringsnivå: 50–60 Mkr.

- **Uppgradering planbelysning**

Den nuvarande planbelysningen byts ut till modern LED-baserad. Åtgärden innebär att belysningen uppfyller kraven för internationella sportevenemang. Belysningen kan också programmeras för olika scenarier och användas för att samverka med konsertarrangörernas ljusanläggning och därmed skapa förhöjda effekter för bättre publikupplevelser. En modern anläggning förbättrar även publiksäkerheten under konsert då hela eller delar av belysningen kan snabbupptändas om en situation skulle uppstå.

Investeringsnivå: 20–30 Mkr.

- **Elkraftutbyggnad**

Vid konserter och större sportevenemang hyr man in dieseldrivna mobila kraftverk för att kunna tillgodose behovet av elkraft till arrangörens utrustningar såsom ljudanläggning, scenljus, videoskärmar, OB-bussar etc. En satsning på en utbyggnad av arenans egen elkraftkapacitet med nytt ställverk, för att försörja dessa funktioner istället för fossildrivna kraftverk, innebär en minskad klimatpåverkan och en rationellare evenemangsdrift.

Investeringsnivå: 20–30 Mkr

- **Uppgradering konferensanläggning**

De nuvarande konferens- och restauranglokalerna är byggda i mitten av 1980-talet och är i stort behov av modernisering. Anläggningen är ett skyltfönster för arenan för många besökare till vardags och samtidigt en viktig hospitalityfunktion vid stora evenemang. En åtgärd som sker i samverkan med restauratör.

Investeringsnivå: 50–60 Mkr.

- **Tillgänglighetsåtgärder**

Arenan behöver höja nivån inom detta område. Dels för att uppfylla de krav en modern anläggning förväntas ha, dels för att kunna värva stora idrottsevenemang. Det kan handla om åtgärder som nya rullstolsläktare och hissar, entréfunktioner, skyltning, ljudsystem etc.

Investeringsnivå: 20–30 Mkr

- **Serviceyta Valhalla IP – förbättrade servicefunktioner**

Området närmast Ullevi på ca 18 000 m² är en väsentlig yta för Ullevis funktionalitet och därmed en nödvändighet för att kunna ha stora evenemang på arenan. Området förses med utökad service för arrangörernas personal, förstärkt elkraft, laddstationer, belysning etc.

Investeringsnivå: 20 Mkr

Sammanlagt bedömt investeringsbehov under perioden 2024-2030: 515 – 600 Mkr

4.2.1 Ullevis utveckling på längre sikt

Ullevis utmaning i framtiden är att kunna utöka evenemangssäsongen för att få fler evenemang och andra typer av evenemang. En säsong som omfattar både vår, sommar och höst skulle ge möjlighet att genomföra fler evenemang inom både konsert- och sportsegmentet. Ullevi skulle även åter kunna bli en fotbollsarena för de större matcherna både nationellt och internationellt.

För att möjliggöra detta krävs satsningar på ökad flexibilitet och kapacitet samt att ytterligare förbättra publikservice och komfort.

Flexibiliteten och kapaciteten kan öka genom att kortsidesläktarna byggs om till större och skjutbara läktare med tak. Långsidorna kompletteras med tak över alla läktarplatser.

För att bidra till stadslivet året om skulle restauranger, barer, musiklokaler m.m. kunna etableras genom ombyggnad av befintliga lokaler samt i nya tillbyggnader mot Skånegatan.

Ullevisbyggnaden kan kompletteras med en tillbyggnad på hela det idag utvändiga backstageområdet vid Mölndalsån. En tillbyggnad medger förbättrade driftsfunktioner i bottenplan, men i övrigt kan byggnadskroppen innehålla kommersiella delar som restauranger, konferenslokaler, hotell etc.

Det är också angeläget att Levgrensvägen förändras från dagens genomfartsväg till en lågfartsgata som vid evenemangstillfällen enkelt kan stängas av och utgöra en del av ett evenemangstorg.

Ullevi skulle därmed bli en högklassig utomhusarena för evenemang inom både sport och musik.

Got Event kommer i samverkan med fastighetsägaren Higab genomföra förstudier och andra utredningar för att tydligare kunna belysa utvecklingsidéerna med avseende på verksamhetsinnehåll, utformningsförslag, stadsbyggnadsfrågor, teknik, investeringsnivå, intäkter, driftkostnad etc.

4.3. Gamla Ullevi

Fotbollsarenan Gamla Ullevi används i nuläget maximalt för matchverksamhet. Anläggningen nyttjas av tre elitlag herr i Allsvenskan/Superettan och av svenska damlandslaget. En jämförbar fotbollsarena i Sverige med vanligtvis ett elitlag har en tredjedel så mycket användningstid. Bedömningen är dock att Gamla Ullevi bör kunna hålla samma antal evenemang som i nuläget, men att det finns potential att öka publikmässigt. För att uppnå detta behöver anläggningen förstärkas och utvecklas i ett flertal avseenden. Främst handlar det om publikytor, service och hospitalityfunktioner.

En annan parameter som kan påverka investeringsnivån är arenans vibrations-problematik och störningar till omgivningen orsakat av hoppande publik på norra (och ev. även södra kortsidan). När och om framtida åtgärder krävs beror mycket på miljömyndighetens bedömning, publiktal och publikens agerande på aktuella läktaravsnitt. Sannolikt kommer problemen öka snarare än minska. Se nedan *Gamla Ullevis utveckling på längre sikt*.

Reinvesteringar

Utbyte och uppgraderingar av exempelvis teknisk utrustning, gräsmatta, läktarstolar och belysning samt lokalanpassningar. Utöver detta kan erfordras åtgärder för att uppfylla nya krav från idrottsförbund. Investeringarna hanteras normalt i Got Events årliga investeringsplaner.

Investeringsnivå 20–30 Mkr.

Nyinvesteringar

- **Etage med publikbar norra kortsidan**

Liknande publikytor finns på många arenor både i Sverige och utomlands. Servicen för den trogna hemmaklacken förbättras.

Investeringsnivå: 10–20 Mkr.

- **Utbyggnad Bar Allians och utveckling Matchbaren**

Förbättring och utveckling av i dag bristfälliga hospitalityfunktioner och publikservice på östra sidan.

Investeringsnivå: 10–20 Mkr

- **Inbyggd publikramp västra långsidan**

Publikytorna på västra långsidan är helt oskyddade för väder och vind. En inbyggnad av publikrampen förbättrar publikupplevelsen och skyddar dessutom byggnaden underhållsmässigt.

Investeringsnivå: 20–30 Mkr

- **Uppgraderad teknik**

Ett samlingsbegrepp som avser arenateknik (ljudanläggningar, LED, TV-trunkar) och olika former av teknisk infrastruktur; digitala system, fibernät etc.

En nödvändighet för att arenan ska anpassa sig till arrangörernas och publikens behov.

Investeringsnivå: 30–40 Mkr

- **Tillgänglighetsåtgärder**

Arenan behöver höja nivån inom detta område. Dels för att uppfylla de krav en modern fotbollsarena förväntas ha, dels för att kunna värva stora fotbollsevenemang. Det kan handla om åtgärder som nya rullstolsläktare och hissar, entréfunktioner, skyltning, ljudsystem etc.

Investeringsnivå: 10–20 Mkr

- **Säkerhet och skalskydd**

Investeringsnivå: 5-10 Mkr

Sammanlagt bedömt investeringsbehov under perioden 2024-2030: 105 – 170 Mkr

4.3.1 Gamla Ullevis utveckling på längre sikt

På lång sikt behöver arenan förbättras och förstöras för att i framtiden vara ett gångbart alternativ för elitfotbollen både nationellt och internationellt.

Utbyggnad

Arenan behöver uppgraderas både i publiktal och servicemässigt. Bedömningen är att arenan behöver öka publikkapaciteten med ca 5.000, vilket innebär en sittplatskapacitet på 21.500 (jfr Vileda Stadion i Malmö som har kapacitet 21.000).

Mer publik innebär automatiskt fler kiosker, toaletter etc. En utbyggnad innebär även att arenan kan förbättra publikservice för de befintliga delarna. Den nuvarande huvudrestaurangen utökas vilket också ger bättre möjligheter att lokalerna kan användas för konferenser, tillställningar m.m.

Kapaciteten och servicen för funktionshindrade förbättras bl.a. ökar antalet rullstolsplatser betydligt och med bättre platser. Hissar installeras till de olika publikplanen. Byggnaden får en ny väderskyddande fasad vilket även minskar underhållsbehovet på sikt.

Vibrationsåtgärder

Problemen med vibrationer som alstras av hoppande publik på norra läktarsidan måste få en permanent och tillfredställande lösning. Installerade vibrationsdämpare har förbättrat den ursprungliga situationen från det arenan var ny, men överskridanden av tillåtna värden sker alltjämt. Arenans publikkapacitet kan inte nyttjas till fullo med dessa förutsättningar.

Nuvarande situation innebär att verksamheten lever i ovisshet om myndigheten ska besluta om verksamhetsförbud. Vid ett verksamhetsförbud måste matcher flyttas och spelas på en reservarena. Rent praktiskt kan det till exempel innebära att IFK Göteborg får flytta alla sina toppmatcher till Ullevi eller Borås Arena.

Det senaste året har problem uppstått i bostäder också söder om arenan, vilket skulle kunna innebära att även den södra läktaren behöver åtgärdas.

Den permanenta lösningen som föreslås åtgärda vibrationsproblematiken på kortsidorna är en beprövad grävpåleteknik. Det är samma metod som användes vid grundförstärkningen av Ullevi på 1990-talet. Genom installation av grävpålar ner till fast berg löste man problemen med vibrationer från hoppande publik på innerplan.

Åtgärderna sker lämpligen i samband med en utbyggnad av arenan om inte framställda myndighetskrav och dess konsekvenser innebär ett tidigareläggande av åtgärd.

4.4. Bravida Arena

Fotbollsklubben BK Häcken är arenans primära hyresgäst. Klubbens verksamhet har expanderat betydligt sedan anläggningen invigdes 2015. Bland annat har elitlag på damsidan tillkommit. Även publiktalen har ökat stort under dessa år. Klubben har dessutom haft framgångar med sin elitverksamhet vilket inneburit spel i UEFA:s fotbollsligor.

Arenan är relativt ny och sedan tillkomsten 2015 har det skett en del kompletteringar. Inga större investeringsåtgärder har tidigare bedömts erfordras de närmaste åren utan endast reinvesteringar i nivån 10–20 Mkr.

Den ovan nämnda expansionen av klubbens verksamhet har delvis förändrat förutsättningarna. Behovet av en ökad publikkapacitet bedöms nu vara så angeläget att en utbyggnad kan behöva ske under perioden. En utbyggnad från dagens 4.500 sittande publik till ca 10.000 anses vara optimalt för klubben inför framtiden.

I pågående detaljplanearbete för området kring Bravida Arena, kommer Higab att säkerställa att en framtida bygg rätt för en utökad arena kan medges.

Reinvesteringar

Investeringsnivå: 10–20 Mkr.

Sammanlagt bedömt investeringsbehov under perioden 2024-2030: 10 -20 Mkr

Eventuell utbyggnad av arenan under perioden kan tillkomma, men investeringsåtgärden hanteras i så fall separat.

4.5. Valhalla IP (fotbollsarenan)

Fotbollsarenan på Valhalla IP uppfyller de sportsliga kraven för elitfotboll, men har i övrigt många brister vad gäller omklädningsutrymmen, mediafaciliteter, publiktoaletter och hospitalityfunktioner. Om anläggningen fortsatt ska svara upp till de krav som ställs på en elitarena erfordras relativt omfattande investeringar. Med anledning av pågående planering av ett nytt centralbad föreslås dock inga förnyelseinvesteringar.

På initiativ av Got Events styrelse har en parallell utredning kring *Fotbollens utveckling på kort och lång sikt, se bilaga 2, genomförts* i samverkan med idrotts- och föreningsförvaltningen. Här konstateras att Valhalla IP måste ersättas.

Reinvesteringar

Investeringsnivå: 10–20 Mkr.

Sammanlagt bedömt investeringsbehov under perioden 2024-2030: 10 – 20 Mkr

4.6. Frölundaborg

Inriktningen är att bibehålla nuvarande driftstatus på Frölundaborg.

Reinvesteringar

Investeringsnivå: 10–20 Mkr.

Sammanlagt bedömt investeringsbehov under perioden 2024-2030: 10 – 20 Mkr

Det kan under perioden komma att ske satsningar i Frölundaborg i hyresgästen Frölunda Hockeys regi. Bland annat planerar klubben en omfattande tillbyggnad med träningshall på arenans norra långsida, utökade kansliutrymmen etc. Det blir i så fall investeringar som Frölunda Hockey avser att finansiera.

4.7. Valhallabadet

Med anledning av pågående planering av ett nytt centralbad föreslås inga förnyelseinvesteringar i Valhallabadet. Endast åtgärder för att möjliggöra nuvarande verksamhet, vilket innebär att det endast är reinvesteringar som utförs. Eftersom fastigheten är i dåligt skick förutsätts också att byggnadens funktionalitet fortsatt säkerställs genom fastighetsägaren Higabs underhållsarbete.

Reinvesteringar

Investeringsnivå: 10–20 Mkr.

Sammanlagt bedömt investeringsbehov under perioden 2024-2030: 0 – 10 Mkr

4.8. Valhalla Sport

Endast åtgärder för att möjliggöra nuvarande verksamhet, vilket innebär att det endast är reinvesteringar som utförs.

Reinvesteringar

Investeringsnivå: 0–10 Mkr.

Sammanlagt bedömt investeringsbehov under perioden 2024-2030: 0 – 10 Mkr

4.9. Valhallarinken

Endast åtgärder för att möjliggöra nuvarande verksamhet, vilket innebär att det endast är reinvesteringar som utförs.

Sammanlagt bedömt investeringsbehov under perioden 2024-2030: 0 – 10 Mkr

4.10. Sammanställning investeringsbehov

En summering av det sammanlagda investeringsbehovet ges i nedanstående tabell. (Mkr)
Till varje arena anges även inriktning för fortsatt drift och verksamhet baserat på föreslagna investeringar; bibehålla nuvarande driftstatus och verksamhet eller utveckling av driftstatus och verksamhet.

Arena	Behov reinvesteringar 2024- 2030	Behov av nyinvesteringar 2024- 2030
Scandinavium (bibehålla nuvarande driftstatus tills ny arena är på plats)	50 – 60	25 – 40
Ullevi (utveckla)	60 – 70	455 – 530
Gamla Ullevi (bibehålla, utveckla)	20 – 30	85–140
Bravida Arena (bibehålla)	10 – 20	---
Valhalla IP (bibehålla)	10 – 20	---
Frölundaborg (bibehålla)	10 - 20	---
Valhallabadet (bibehålla)	0 – 10	---
Valhalla Sport (bibehålla)	0 - 10	---
Valhallarinken (bibehålla)	0 - 10	---
Summa	160 – 250 30 Mkr/år <i>(23 – 36 Mkr/år)</i>	565 – 710 91 Mkr/år <i>(81 – 101 Mkr/år)</i>

5. Sammanfattning och slutsats

Besöksnäringen är viktig för Göteborg som destination där de stora evenemangen är en av Göteborgs styrkor. Enligt inriktningen i Kommunfullmäktiges budget 2024 ska Göteborg fortsätta att locka världsartister och andra högkvalitativa och intressanta evenemang och att rimliga ytor för dessa evenemang ska tillgodoses. För att Göteborg fortsatt ska vara en attraktiv destination med högkvalitativa och intressanta evenemang krävs att investeringar görs i och kring arenorna.

Detta uppdrag från Kommunfullmäktige, beskrivet i denna behovsstudie, har uppfattats som att det är en översiktlig behovsbeskrivning som ska tas fram som innehåller förslag på vilka investeringar som krävs för att arenorna på bästa sätt ska bidra till att öka destinationen Göteborgs attraktionskraft. Utgångspunkten är Program för Destinationsutveckling och tillhörande handlingsplan för evenemang. Rapporten är en behovsstudie utifrån den samlade bilden från arrangörer och publik, vilka investeringar som krävs i och kring arenorna fram till 2030. Finansieringsfrågan har inte berörts i behovsstudien.

Det totala investeringsbehovet under perioden är drygt 121 Mkr per år. Förenklat kan sägas att den investeringsnivå Got Event har möjlighet att genomföra varje år motsvarar reinvesteringsbehovet dvs 30 Mkr. Om man antar att nyinvesteringar motsvarande 600 Mkr genomförs, innebär det med en kalkylränta på 2.5% och en genomsnittlig avskrivningstid på 20 år, en tillkommande kapitalkostnad på i storleksordning 40 Mkr per år (annuitet). För enkelhetens skull har här antagits att investeringarna aktiveras vid ett tillfälle.

Vissa av nyinvesteringarna genererar ökade intäkter/minskade kostnader. I denna utredning har inte djupare analyserats vad den årliga nettokostnaden skulle bli, men man kan översiktligt anta att åtgärderna kan finansiera 5–10 Mkr av den tillkommande kapitalkostnaden.

Ullevi är den arena som har störst påverkan på uppfyllandet av Programmet för Destinationsutveckling samt potential att fortsatt utvecklas och locka stora evenemang till destinationen Göteborg. Arenan är idag attraktiv för både nationella och internationella megakonsert, men behöver utvecklas för att möta den ökande konkurrensen från andra arenor. För att bibehålla och öka antalet evenemang och evenemangsbesökare är det nödvändigt att investera i de föreslagna åtgärderna, t e x i publikkiosker och försäljningsytor, uppgradera teknik mm. Dessa investeringar möjliggör även en förlängd säsong där arenan kan nyttjas utanför nuvarande evenemangssäsong. Det är också viktigt att serviceytor på Valhalla IP kan säkerställas för Ullevi's framtida funktionalitet. Utveckling av utvändigt markområde är viktig för att bidra till den pågående stadsutvecklingen inom evenemangsstråket med kommande bebyggelse och därmed ett ökat folkliv även mellan de stora evenemangen. Ett levande markområde utanför Ullevi bidrar till ett attraktivt evenemangsstråk även i vardagen.

De föreslagna åtgärderna i denna behovsstudie kommer att bidra till måluppfyllnaden i Programmet för Destinationsutveckling samt handlingsplanen för evenemang, se bilaga 3.



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

§ 8

Fredrik Setterberg, Chef ekonomi och inköp, föredrar ärendet i enlighet med utsänd handling.

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

Handling

8. Beslutsärende återrapport uppdrag från KF ek. kons.
HIG-2025-00153



Utdrag ur Protokoll (nr 5)
Sammanträdesdatum: 2025-09-18

Dag för justering

2025-09-18

Vid protokollet

Sekreterare

Linnea Pousard

Ordförande

Johannes Olsson (§§1–10, 12–18)

Justerande

Kalle Bäck

Undertecknat av följande personer

LINNEA POUSARD

Datum: 2025-09-19 12:04:01

KALLE BÄCK

Datum: 2025-09-19 15:47:14

Erik Johannes Olsson

Datum: 2025-09-19 15:02:30

Underskriftstjänst: **Ciceron SendSign**

Dokumentet är signerat av Ciceron DoÄ

Organisation

Organisation: Higab AB

Organisationsnr: 165561048587

E-post: info@higab.se

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