

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-08-19

Ärendenummer SLK-2024-00624

Handläggare

Eric Roos

Telefon: 031-368 04 06

E-post: eric.roos@stadshuset.goteborg.se

Redovisning av uppdrag om att utreda för- och nackdelar med att den planerade investeringen i ett nytt centralbad genomförs av Higab AB i stället för idrotts- och föreningsnämnden

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

Redovisning av kommunstyrelsens uppdrag 2024-06-12 § 584, att utreda för- och nackdelar med att den planerade investeringen i ett nytt centralbad genomförs av Higab AB i stället för idrotts- och föreningsnämnden, antecknas och förklaras fullgjort.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen gav stadsledningskontoret i uppdrag 2024-06-12 § 584, att utreda för- och nackdelar med att den planerade investeringen i ett nytt centralbad genomförs av Higab AB i stället för idrotts- och föreningsnämnden. Genomlysningen har fokuserat på principiella ekonomiska förutsättningar som följer av att placera investeringen och anläggningsägandet i ett koncernbolags regi i förhållande till en placering i förvaltningsorganisationen. Utredningen har utgått från att idrotts- och föreningsnämnden är driftsansvarig operatör och verksamhetsansvarig oberoende av vilken organisation som äger anläggningen och att produktionskostnaden för badanläggning med integrerade idrottshallar är oberoende av vilken organisation som investerar i funktionerna.

Sammantaget kan stadsledningskontoret konstatera att det ur ett kommunkoncernperspektiv inte finns några väsentliga skillnader i ekonomiska konsekvenser. Dock påverkar placering och exempelvis val av upplåtelseform för marken hur kostnader och intäkter fördelas inom kommunkoncernen och kan påverka den direkta kostnadsbelastningen för driftverksamheten. Därutöver finns det framför allt fastighetsrättsliga och skattemässiga verktyg som går att nyttja inom bolagskoncernen om anläggningen placeras där, men omfattningen och möjligheten att nyttja dessa är svåra att bedöma i detta skede.

Skulle en överföring av investeringsansvaret genomföras behöver vissa verksamhetsmässiga konsekvenser och förutsättningar beaktas. Det gäller både att säkra ett rimligt fönster i planeringsprocessen när en överföring är möjlig och rationell, att säkerställa att kunskap och kompetens överförs samt förtydliga ansvar och mandat i både planerings-, genomförande- och driftskedet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bedömningen har utgått från att produktionskostnaden för att bygga en centralbadsanläggning tillsammans med de planerade idrottshallarna i arenaområdet är samma oberoende av organisatorisk placering.

Sammantaget kan stadsledningskontoret konstatera att det ur ett kommunkoncernperspektiv inte finns några väsentliga skillnader i ekonomiska konsekvenser att placera centralbadet i bolagskoncernen kontra förvaltningsorganisationen. I delar blir den direkta kostnadsbelastningen för verksamheten lägre och exempelvis momshanteringen underlättas av att placera anläggningen i förvaltningen.

Samtidigt finns det framför allt fastighetsrättsliga och skattemässiga verktyg för att förenkla extern försäljning och för att balansera bolagskoncernens samlade beskattningsunderlag som endast går att nyttja om anläggningen placeras i bolagskoncernen.

Därutöver finns det ekonomistyrningsmässiga konsekvenser som inte direkt ger ekonomiska effekter utan snarare påverkar vilken styrfilosofi som eftersträvas. Det gäller bland annat rådigheten över reinvesteringar och underhållstakt som kan styras utifrån om det omhändertas i hyresförhållandet eller går att styra utifrån ägandet.

I ärendet görs en genomgång av olika effekter kopplat till finansiering samt fastighetsrättsliga, skattemässiga och ekonomistyrningsmässiga förutsättningar.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Stadsledningskontorets bedömning är att placeringen av att en investering och ägande av centralbadet i bolagskoncernen eller i förvaltningsorganisationen inte har någon direkt påverkan ur ett ekologiskt eller socialt perspektiv.

Huvudfokus i återrapporteringen utifrån yrkandet har utgått från den ekonomiska dimensionen.

Bilaga

Kommunstyrelsens protokollsutdrag 2024-06-12 § 584

Ärendet

Ärendet avser återrapportering av kommunstyrelsens uppdrag 2024-06-12 § 584 att utreda för- och nackdelar med att den planerade investeringen i ett nytt centralbad genomförs av Higab AB i stället för idrotts- och föreningsnämnden.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade 2024-06-12 § 584, utifrån yrkande från V, S, M, D, L och med särskilt yttrande från C, att ge stadsledningskontoret i uppdrag att utreda för- och nackdelar med att den planerade investeringen i ett nytt centralbad genomförs av Higab AB i stället för idrotts- och föreningsnämnden.

Enligt yrkandet ska särskilt fokus vara ekonomiska för- och nackdelar med att genomföra investeringen via bolagskoncernen. Utredningen ska göras med stöd av organisationen för det pågående arbetet med planering av ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet och ska inte leda till förseningar enligt nu gällande tidplan.

Förutsättningar

Uppdraget har genomförts utifrån nedanstående utgångspunkter och avgränsningar.

Byggkostnadsperspektiv

- Produktionskostnader för planering och byggnation ur ett genomförandeperspektiv är samma oberoende av upphandlande och investerande part. Därmed avser redovisningen inte värdera respektive organisations beställar-, projektlednings- eller badanläggningskompetens som utgångspunkt för ekonomiska för- och nackdelar.
- Nuvarande planering utgår från att ersättning av befintliga idrottshallar i arenaområdet hanteras genom att placera dessa hallar på/integrerat med centralbadet. En avgränsning i detta uppdrag är att ägandet och investeringen i centralbad och idrottshallar hålls samman av en part.

Verksamhetsutövarperspektiv

Med utgångspunkt i eftersträvad renodling av grundläggande ansvarsfördelning utifrån reglementen och ägardirektiv, utgår utredningen från att idrotts- och föreningsnämnden ska agera verksamhetsutövare och driftoperatör oberoende anläggningsägandet.

Fastighetsägarperspektiv

- Utredningen utgår från att investeringsansvaret och det långsiktiga anläggningsägandet hålls samman.
- En långsiktig inhyrning från bolag till förvaltning baseras på någon form av självkostnadshyra/produktionsbaserad hyra, likt motsvarande objekt i staden idag.
- Att anläggningsägaren, oberoende part, kan ta ut marknadsmässiga hyror för de ytor som avses för affärsmässig verksamhet.

Utifrån dessa ramar för utredningen utgår jämförelsen principiellt i för- och nackdelar, eller kanske snarare ekonomiska förutsättningar och konsekvenser, utifrån att placera investeringen och ägandet i bolagskoncernen kontra en fortsatt placering i förvaltningsorganisationen.

Samtal har förts främst med Higab AB, idrotts- och föreningsförvaltningen, Göteborgs Stadshus AB och förvaltningen för Intraservice för att samla relevant input i frågan.

Nuläge avseende ägande och förvaltning av badanläggningar

Det råder idag ingen enhetlig hantering av investering, ägande och förvaltning av kommunens badanläggningar. Nedan är en översiktlig sammanställning av befintliga bad och simanläggningar.

Angereds arena – Higab AB äger anläggningen, hyrs och driftas av idrotts- och föreningsnämnden

Valhallabadet – Higab AB äger anläggningen, hyrs och driftas av GotEvent

Frölundabadet – Stadsfastighetsnämnden äger anläggningen, hyrs och driftas av idrotts- och föreningsnämnden

Hammarbadet – Framtiden (GöteborgsLokaler) äger anläggningen, hyrs och driftas av idrotts- och föreningsnämnden (*Beslutsprocess för överföring till idrotts- och föreningsnämnden pågår under 2024*)

Lundbybadet – Ägs och driftas av idrotts- och föreningsnämnden

Askims simhall - Ägs och driftas av idrotts- och föreningsnämnden

Kärra simhall - Ägs och driftas av idrotts- och föreningsnämnden

Lilla Amundön - Ägs och driftas av idrotts- och föreningsnämnden

Dalheimers hus bad och gym – Stadsfastighetsnämnden är anläggningsägare och driftas av nämnden för funktionsstöd (*diskussion om övertagande av driften till idrotts- och föreningsnämnden pågår*)

Pågående planering för **Kortedala simhall** utgår från att idrotts- och föreningsnämnden ska äga och drifta anläggningen.

Hyresupplägg mellan Higab AB och stadens förvaltningar för specialfastigheter likt en badanläggning, som till exempel Slottskogsrinken, Angereds arena eller kulturnämndens magasin, baseras numera på en produktionsbaserad hyra (har ersatt tidigare självkostnadshyresmodell). Den produktionsbaserade definieras utifrån Higab AB:s hyressättningsprinciper som ”den hyresnivå som sätts efter en omfattande ny- eller ombyggnad bygger på den totala produktionskostnaden och innefattar därmed samtliga kostnader som uppstår i projektet. Hyran indexuppräknas årligen enligt gängse praxis exkluderat de delar som hänförs till projektets kapitalkostnader. Om hyresgästen flyttar i förtid och bokfört restvärde är högre än fastighetens marknadsvärde ska hyresgästen erlagga mellanskillnaden.”

De delar i hyran som utgör Higab AB:s räntekostnader utgår från att upplåning har skett för hela produktionskostnaden och baseras på Higab AB:s upplåningsränta från den interna koncernbanken. Därutöver kan hyresavtalen utformas lite olika för olika objekt kring ansvarsfördelning av olika anläggningsdelar avseende drift, tillsyn, underhåll och reinvestering.

Genomlysning av alternativen

Grundläggande finansieringsförutsättningar

Så väl den produktionsbaserade hyran som den interna kapitalkostnadsmodellen utgår från att respektive investering medför nyupplåning.

För förvaltningarna baseras räntekostnaden på internränta (internbankens långsiktiga ränta för extern upplåning) och för bolagen finns en särskild modell som utöver den grundläggande långsiktiga upplåningsräntan även har ett internt påslag för att leva upp till stadstödsreglerna och konkurrenslagstiftningen. Internräntan sätts årligen av kommunfullmäktige i budgetbeslutet medan räntan mot de investerade koncernbolagen justeras kvartalsvis för att bättre matcha den verkliga förändringen av stadens upplåningsränta.

Utgångspunkten ovan att produktionskostnaderna är samma, oberoende av vilken part som genomför och äger investeringen, innebär att upplåningen och räntekostnaden är något dyrare för bolagen än den räntebelastning som påförs förvaltningarna.

Ur ett verksamhetsperspektiv blir räntekomponenten av lokalkostnaden något högre via inhyrning från Higab AB än via ett eget anläggningsägande. Ur ett hela stadenperspektiv återförs dock den högre ”utlåningsräntan” till bolagskoncernen till koncernbankens finansiell netto, som en del av kommunens samlade finansiering, och stannar således kvar i kommunen.

Fastighetsrättsliga förutsättningar

- Fastighetspaketering i bolagsform. Fastighetsköp och försäljningar sker ofta genom paketerade fastigheter eller anläggningar i bolagsform på för att minska de skattemässiga effekterna. Ser staden behov av att i framtiden kunna sälja anläggningen extern skulle det kunna förenklas genom att paketera anläggningen i bolagsform. Paketering kan endast ske om anläggningen ligger i bolagskoncernen. Dock är det osäkert om det finns en marknad för denna typ av bad och idrottsanläggningar varken idag eller i framtiden.
- Drifteffekter beroende på markägarskap och markupplåtelseform. Markägandet och markupplåtelseform som del av en ansvarsöverföring av investeringen kan påverka verksamhetens kostnader för själva badanläggningen. Detta är kostnader och intäkter som stannar inom kommunkoncernen men fördelas lite olika beroende på upplägg och slutlig hantering utifrån stadens olika modeller.

Genomförs investeringen i idrotts- och föreningsnämndens regi belastas verksamheten med så kallat internt markupplåtelseavtal, som ska motsvara exploateringsnämndens faktiska löpande kostnader för sitt markinnehav.

Ska investeringen och ägandet övergå till Higab AB och bolagskoncernen, regleras markåtkomsten antingen genom tomträttsupplåtelse eller genom att bolaget förvärvar marken. Dessa baseras på mer marknadsmässiga grunder. Om marken ska förvärvas av koncernbolaget eller upplåtas genom tomträtt, behöver det värderas utifrån långsiktig rådighet över marken och andra fastighetsrättsliga för och nackdelar.

Generellt innebär därmed tomträtt och förvärv en högre årlig kostnad än den interna markupplåtelsen. Det i sin tur påverkar den samlade ekonomiska belastningen för verksamhetsutövaren och skattekollektivet, även om intäkterna löpande eller i samband med försäljning tillfaller skattekollektivet i andra delar av kommunens verksamhet.

Skattemässiga förutsättningar

- Mervärdesskatt. Avseende hantering av mervärdesskatt, går det generellt att säga att hanteringen förenklas om anläggningen är placerad i den kommunala förvaltningen i stället för i ett kommunalt bolag.

Kommunen återfår vanligtvis moms som gäller verksamheter som är momsfria och återfår också momsen så fort verksamheten faktureras och utgiften uppstår. Ett kommunalt bolag återfår däremot inte moms som gäller momsfria verksamheter.

Det finns dock enligt särskilda regler i mervärdesskattelagen (ML) möjlighet till så kallad frivillig beskattning vid upplåtelse av fastighet (fastighet enligt ML) till någon som stadigvarande ska använda den i mervärdesskattepliktig verksamhet *eller vid upplåtelse till offentlig aktör som exempelvis kommun*. Uthyrning till kommuner får omfattas av frivillig beskattning även om uthyrningen sker för stadigvarande användning i en verksamhet där transaktionerna inte medför avdragsrätt enligt lagstiftningen. För frivillig beskattning är det här tillräckligt att hyresgästen använder lokalen stadigvarande i sin verksamhet. Med verksamhet avses även vidareuthyrning av lokalen.

Det bör därför som utgångspunkt finnas avdragsmöjligheter av momsen även om anläggningen placeras i bolagskoncernen. Dock innebär det vissa begränsningar och risker att samtliga projektkostnader och investeringsutgifter inte blir avdragsgilla eller att återföringen förskjuts i tid. Normalt kan moms vid frivillig beskattning lyftas först efter hyresgästen flyttat in, men det finns möjlighet att ansöka om särskild hantering, så kallad ”uppförandeskede”, då moms kan återfås redan under byggnation, men först från den tid då Skatteverket meddelat beslutet. Utgångspunkten för beslut är att fastighetsägaren ska kunna visa att man har för avsikt att hyra ut anläggningen stadigvarande med moms. Det finns även vissa osäkerheter till möjlighet för avdrag av moms på kostnader som uppstått i ett tidigt skede av byggprojektet. Även vidareuthyrning till delar av lokalen för stadigvarande användning till verksamheter utan avdragsrätt, så som exempelvis till idrottsföreningar, kan inte omfattas av frivillig beskattning.

Även då idrottshallar ingår i ett motsvarande hyresupplägg krävs att förvaltningen fullt ut disponerar idrottsanläggningarna för att kunna ta ut moms enligt regelverket för frivillig beskattning. I annat fall kan uthyrningen, likt för badanläggningen, komma att ses om momsfri fastighetsupplåtelse eller som idrottstjänst med endast 6 procents beskattning.

Ur ett momsperspektiv är det därför fördelaktigt om förvaltningen äger anläggningarna och lyfter momsen i likhet med kommunens övriga momshantering. Det blir ofta mer komplext med avtal och regelverket när det går i två led.

- Skattemässig avskrivningsrätt. I det fall anläggningen placeras i bolagskoncernen finns möjligheten att använda anläggningen för att göra skattemässiga avskrivningar av delar av anläggningen som grund för koncernens beskattningsunderlag. Det innebär att stadshus på koncernnivå kan nyttja en högre avskrivningstakt av anläggningarna skattemässigt än de bokföringsmässiga avskrivningarna. Denna möjlighet återfinns inte och är inte tillämplig om anläggningen placeras i kommunförvaltningen.

Möjligheten att minska skatteunderlaget på detta sätt förutsätter att den kan mötas med skattemässiga intäkter i koncernen och att det finns skattemässiga överskott i övrigt i stadshuskoncernen.

Det är i dagsläget vanskligt att beräkna vilka beloppsmässiga effekter detta kan ha för stadshuskoncernens årliga beskattning.

Hanteringen innebär inga minskade kostnader för det enskilda bolaget som äger anläggningen och påverkar därmed inte underlaget för hyresnivån mot skattekollektivet, utan ger effekt endast på koncernnivå inom Göteborgs Stadshus AB.

- Begränsade möjligheter till ränteavdrag. Bolagen har möjlighet att göra ränteavdrag för räntekostnader. Det kräver dock att bolaget har tillräckliga rörelseresultat. Ökar andelen objekt med produktionskostnadshyra utan avkastningskrav och som inte bidrar till rörelseresultatet, minskar de positiva möjligheterna med att kunna nyttja ränteavdragen.
- Framtida överföring av anläggningen mellan bolag och förvaltning. Om investeringen genomförs i bolagskoncernen och kommunen i framtiden av någon anledning vill överföra anläggningen till förvaltningen ska det principiellt ske till marknadsvärde åt båda hållen då kommunen inte ingår i koncernen aktiebolagsrättsligt eller skatterättsligt. Det kan därför medföra eventuella beskattningsbara reavinster vid en framtida försäljning till förvaltningen.

Stadens regelverk för överföring av fastigheter och tillgångar mellan bolagen och förvaltningarna utgår från att överföringar ska ske till marknadspris för att uppfylla statsstödsreglerna och skattelagstiftningens intentioner.

Att bedöma framtida eventuella marknadsvärden och eventuella skatteeffekter (kostnader) för dessa anläggningar låter sig inte göras, men är en effekt som kan behöva beaktas i val av placering av investeringen.

Ekonomistyrningsmässiga förutsättningar

- Bolagsstyrning. Centralbad och idrottsbaser innebär en ytterligare anläggning inom Higab AB (bolagskoncernen) som hyrs ut via självkostnadsupplägg/produktionskostnadsupplägg utan krav på avkastning eller lönsamhet. Det skulle utvidga portföljen och ökar balansomslutningen med anläggningar utan intjäningsförmåga.

Det påverkar Higab AB:s balansräkning i förhållande till möjliga rörelseresultat och minskar förutsättningarna att styra och jämföra mot gängse nyckeltal och mot branschen i övrigt utifrån eftersträvad inriktning för styrningen inom bolagskoncernen.

- Effekter av produktionshyresmodellen. Produktionshyresmodellen mellan bolagskoncernen, Higab AB, och förvaltningarna innehåller en ”komponentutbytesdel”. Det innebär att hyresbeloppet även omfattar en ersättningsdel för framtida planerade underhållsåtgärder för att byta ut enskilda anläggningsdelar när dessa är avskrivna och uttjänta.

Det innebär att hyresnivån, framför allt under anläggningens tidiga år, är högre kopplat till avskrivnings och räntekostnader än om idrotts- och föreningsnämnden själva hade investerat i anläggningen. I gengäld innebär upplägget att det blir en mer jämnt fördelad kostnads massa för nämnden över tid då avskrivningar och räntekostnader inte varierar i takt med att underhållsåtgärder genomförs och komponenter byts ut genom reinvesteringar i den egna anläggningen.

Reinvesteringsåtgärder behöver således inte konkurrera med andra reinvesteringsbehov i förvaltningens anläggningsportfölj, men minskar även rådigheten för nämnden över att fördela och prioritera resurser och kostnadseffekter inom sitt anläggningsbestånd.

Likt övriga inhyrningar med självkostnads- eller produktionsbaserad följer räntekostnadsdelen av hyran modellen för bolagens upplåning mot koncernbanken. Det innebär att räntenivåerna förändras kvartalsvis med en direkt effekt på hyreskostnaden.

Modellen innebär en tydligare följsamhet mot den faktiska självkostnaden, men innebär samtidigt att det blir mer osäkra planeringsförutsättningar. Vid en investering i förvaltningarna sätts internräntan för ett år i taget och ger därmed mer förutsägbara kostnader. Då investeringen är betydande kommer en betydande del av kostnadsmassan att utgöra räntekostnader.

Stadsfastighetsnämnden som mellanhyresvärd

Stadsfastighetsnämnden har i uppdrag att utgöra mellanhyresvärd mellan externa hyresvärdar och stadens verksamhetsnämnder. Avseende inhyrning från kommunkoncernens bolag är det dock frivilligt att nyttja stadsfastighetsnämnden som mellanhyresvärd även om själva inhyrningen som utgångspunkt ska tecknas genom stadsfastighetsnämnden.

Stadsledningskontoret bedömer därför att en inhyrning mellan Higab AB och idrotts- och föreningsnämnden inte krävs något sådant stöd för denna typ av specialfastighet och att det därmed inte behöver uppstå några ytterligare administrativa kostnader för ett sådant mellanhyresvärdskap.

Övriga medskick avseende organisering och tidplan

Uttredning avseende idrotts- och föreningsnämndens byggande uppdrag

I samband med kommunfullmäktiges beslut om stadens organisation för de stadsutvecklande nämnderna, 2021-11-25 § 13, fick kommunstyrelsen samtidigt i uppdrag att utvärdera valet av att ha kvar den byggande och förvaltande delen för idrotts- och fritidsanläggningar på idrotts- och föreningsnämnden senast två år efter införandet av den nya organisationen.

Denna utvärdering har startat på stadsledningskontoret. I detta ärende har inte några överväganden avseende denna frågeställning avvägs eller utgjort grund för någon bedömning utan företrädevis mer de principiella förutsättningarna som följer av att genomföra investering och placera ägandet i bolagskoncernen kontra i förvaltningsorganisationen.

Tidplan och process vid en överföring av uppdrag/ansvar

Om det finns en önskan om att överföra uppdrag och investeringsansvar för investeringen av nytt centralbad och övriga knutna anläggningar från idrotts- och föreningsnämnden till bolagskoncernen (Higab AB) är det stadsledningskontorets och berörda parter bedömning att det behöver ske i någon form av möjligt fönster under planerings och genomförandeprocessen, för att kunna upprätthålla framdrift och tidplan för stadsutvecklingen i arenaområdet som helhet.

Då tidplanen inte ska påverkas är det viktigt att en "förflyttning" av uppdraget planeras in på ett så bra sätt som möjligt, vilket är en utmaning när planeringen är så långt gånge som den är i nuläget, och att det finns risker kopplat till en sådan överföring.

Tävlingsprogrammet ska tas fram under hösten för arkitekttävlingen där konsult är tilldelad för uppstart efter sommaren 2024. Tävlingsprogrammet ska väga in förstudien och uppdaterad behovsbeskrivning som levereras under augusti, samt underlag från det centrala arbetet, och ska vara färdigställt i slutet av 2024.

Arkitekttävlingen är planerad att starta under inledningen av 2025, innan det att kommunfullmäktige har beslutat om inriktningsbeslut för centralbadet och övriga komponenter i arenautvecklingen. Det finns risker i det upplägget men förutsätts för att hålla en komprimerad tidplan.

I slutet av arkitekttävlingen ska konsultstöd tas in för att säkerställa genomförandet av förslaget, vilket innebär att dessa måste upphandlas under hösten 2025, och i den processen ska förslaget bearbetas tillsammans med bland annat stadsbyggnadsförvaltningen för att färdigställa detaljplanen.

I samband med att detta färdigställs och detaljplanen vinner laga kraft bedömer parterna kan vara en möjlig tidpunkt för ”överlämnande”, eller i samband och inför ett genomförandebeslut av slutligt förslag till anläggning. Att överlämna det tidigare bedöms innebära en större risk för förseningar. Det ger även en tydligare möjlighet att organisatoriskt planera för en överlämning för att avveckla och starta upp en ny projektorganisation kring projektet. Risker kommer dock fortsatt att kvarstå som kan påverka tidplanen när så väl kompetens som organisation, avtal och dokumentation ska föras över.

Även om en överföring sker i ett fönster under planeringsprocessen som fungerar för parterna är det fortsatt viktigt att ett sådant beslut sker så tidigt som möjligt för att möjliggöra en betydligt högre delaktighet från båda parter under den fortsatta planerings- och designprocessen.

Parterna framhåller också vikten av att den slutliga byggande parten redan nu i ett tidigt skede får komma in i det fortsatta planeringsarbetet, men även att den driftansvariga parten/verksamhetsutövaren behöver vara med i arbetet kring slutligt förslag kring investeringen i anläggningen och möjliggörs vara aktiv i genomförandeskedet. Både för att säkerställa kompetens kring drift av badanläggningar och för att möjliggöra en aktiv delaktighet som långsiktig hyresgäst i vägval avseende funktioner och materialval eller i delar byggmetoder och tekniska val. Det gäller både i projekteringsfas och under byggskedet, men även för att kunna påverka eventuella besparingar/anpassningar under projektering och byggande.

En utmaning vid en överflyttning av ansvaret i detta skede är att överföra den kunskap och förståelse som upparbetats under planeringsskedet utifrån de dialoger som förts med föreningsliv och andra aktörer för att landa i de funktioner och behov där planeringen befinner sig idag.

Spelregler och mandat i dessa processer behöver därför tas fram relativt skyndsamt efter ett eventuellt beslut om ansvarsöverföring för investeringen. Det gäller även ett arbete kring avtalsrelation avseende framtida ansvarsfördelning av drift, skötsel och reinvesteringar mellan hyresvärd och hyrestagare för olika delar av anläggningen. Det finns en utmaning i gränsdragningsfrågor i denna typ av anläggningar där väsentliga delar av byggnadens och anläggningens tekniska funktioner hanteras av driftoperatören.

Dessa gränsdragningsfrågor följer med under hela anläggningens livslängd, även om det i grunden hanteras i hyresavtal och överenskommelser.

Stadsledningskontorets bedömning

Sammantaget kan stadsledningskontoret konstatera att det ur ett kommunkoncernperspektiv inte finns några väsentliga skillnader i ekonomiska konsekvenser av att placera centralbadet i bolagskoncernen kontra förvaltningsorganisationen.

Placeringen får till del vissa direkta kostnadskonsekvenser för verksamheten, framför allt knutet till räntekostnadskomponenterna i hyresmodeller eller genom internhyra. Effekter som dock främst avser hur kostnader och intäkter fördelas och placeras i kommunkoncernens olika verksamheter utifrån stadens befintliga styrmodeller.

Därutöver finns det framför allt fastighetsrättsliga och skattemässiga verktyg för att förenkla extern försäljning och för att balansera bolagskoncernens samlade beskattningsunderlag som endast går att nyttja om anläggningen placeras i bolagskoncernen. Omfattningen och möjligheten att nyttja dessa är dock i detta skede svåra att bedöma då det utgår från så väl vilken efterfrågan det finns på denna typ av anläggningar i framtiden och exempelvis vilka skattemässiga förutsättningar det finns i bolaget i övrigt vid varje givet tillfälle.

Därutöver ger placeringen ekonomistyrningsmässiga förutsättningar och konsekvenser som inte direkt ger ekonomiska effekter, utan snarare påverkar mer verksamhetsmässigt vilken styrfilosofi som eftersträvas. Ur ett sådant perspektiv är det stadsledningskontorets bedömning att värdering av placering av denna typ av anläggningar inte ska bedömas utifrån en enskild anläggning utan snarare utifrån ett bredare perspektiv kring fördelning av ett mer samlat verksamhetsansvar för investering och anläggningsägande.

Stadsledningskontoret föreslår utifrån ovan att kommunstyrelsen antecknar redovisningen och att uppdraget förklaras fullgjort.

Magnus Andersson

Ekonomidirektör

Eva Hessman

Stadsdirektör

§ 584 Ärendenummer SLK-2024-00624

Yrkande från V, S, M, D, L särskilt yttrande C angående utredning av investering i nytt centralbad inom ramen för planering av ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet

Beslut

Enligt yrkande från V, S, M, D och L:

Stadsledningskontoret får i uppdrag att utreda för- och nackdelar med att den planerade investeringen i ett nytt centralbad genomförs av Higab AB i stället för idrotts- och föreningsnämnden. I utredningen ska särskilt fokus vara ekonomiska för- och nackdelar med att genomföra investeringen via bolagskoncernen. Utredningen ska göras med stöd av organisationen för det pågående arbetet med planering av ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet och ska inte leda till förseningar enligt nu gällande tidplan.

Handlingar

Yrkande från V, S, M, D och L särskilt yttrande C den 5 juni 2024.

Yttrande från KD den 11 juni 2024.

Yttrande från MP den 12 juni 2024.

Protokollsanteckningar

Karin Pleijel (MP) deltar inte i beslutet med hänvisning till yttrandet från MP den 12 juni 2024.

Elisabet Lann (KD) antecknar som yttrande en skrivelse från den 11 juni 2024.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsledningskontoret