

## Yrkande angående – Redovisning av finansiella strategier för investering och drift av en ny arenapark och centralbad

### Förslag till beslut

I Kommunstyrelsen:

Ärendet återremitteras till stadsledningskontoret som uppdras att **redovisa ett fullvärdigt alternativt projektförslag** för arenapark och centralbad baserat på konceptet **VIS – Valhalla i Scandinavium**

- *Syftet är att möjliggöra en jämförande bedömning av huvudförslaget och VIS-alternativet (Valhalla i Scandinavium) avseende kostnader, finansiering, påverkan på investeringsutrymme samt konsekvenser för evenemangs- och ishockeyverksamheten, i relation till projektets mål om kostnadseffektivitet och minskad lånefinansiering.*

### Yrkandet

Det föreliggande ärendet redovisar strategier för finansiering och styrning av ett redan valt huvudspår, men **saknar en systematisk prövning av alternativa projektlösningar**. Detta trots att ärendet själv framhåller vikten av kostnadseffektivitet, reducerad investeringsvolym och minskade driftkostnader.

Ett alternativt förslag **VIS (Valhalla i Scandinavium)** har aviserats med **väsentligt lägre investeringskostnad (cirka 5 mdkr)** samt **kortare och mer hanterbar stopptid för Scandinavium**, vilket är av central betydelse för stadens ishockey- och evenemangsverksamhet.

Mot bakgrund av:

- projektets mycket stora ekonomiska omfattning (11,6–14,0 mdkr),
- den ökade skuldsättning och ränterisk som ärendet själv beskriver,
- samt kommunens ansvar att säkerställa god ekonomisk hushållning,

är det **nödvändigt för ett välgrundat politiskt ställningstagande** att ett sådant alternativ redovisas och jämförs innan ärendet kan avgöras.

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2026-01-12

Ärendenummer SLK-2025- 01310

**Handläggare**

Jörgen Persson

Telefon: 031-368 04 82

E-post: jorgen.persson@stadshuset.goteborg.se

## Redovisning av finansiella strategier för investering och drift av en ny arenapark och centralbad

### Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2025-02-27 § 82, att redovisa till kommunstyrelsen en finansiell plan och fördjupade scenarier för finansiering av investering och drift av en ny arenapark och centralbad, antecknas och uppdraget förklaras fullgjort.

### Sammanfattning

Ärendet är en redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag att till kommunstyrelsen redovisa en finansiell plan och fördjupade scenarier för finansiering av investering och drift av en ny arenapark och centralbad.

Ärendet var av kommunfullmäktige ställt till Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) men då det omfattar investeringar på både nämnds- och bolagssidan beslutade Stadshus styrelse att godkänna att uppdraget hanteras av stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret lämnar ett förslag på inriktning som omfattar två sammanhängande delar. Behovet av en sammanhållen styrning och ledning av stadsutvecklingsprojektet under hela genomförandet, med en särskild central styrning och ledning för det samlade projektet inklusive exploateringsdelen, är överordnat i förslaget. Syftet med detta är att säkra kommunstyrelsens rådighet över styrning, prioritering, framdrift och uppföljning av det samlade projektet under hela genomförandetiden.

Den andra delen av stadsledningskontorets förslag består av ett antal möjlighetsorienterade strategier för finansiering och drift. De tar främst sikte på att minska lånefinansieringen genom en ökad egenfinansiering i syfte att sänka investeringarnas kapitalkostnader och minska driftkostnaderna. De kompletteras med strategier för effektivitet i projekten och möjligheten att tillvarata kompletterande intäktsoch finansieringskällor. Strategierna avser att över tid vara vägledande eller styrande i olika beslutssituationer för att skapa framförhållning och tydlighet i prioriteringar. Vidare är de kompletterande och kan utifrån skiftande förutsättningar vara tillämpbara i varierande omfattning och kan verka både före, under och efter genomförandeperioden.

Med bakgrund av att den totala investeringen motsvarar cirka 6% av totala investeringar under en tioårsperiod och sker löpande under en tioårsperiod gör stadsledningskontoret

gör bedömningen att det är möjligt att hantera investeringen men att det krävs framförhållning, långsiktighet och uthållighet.

### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Hela ärendet är en ekonomisk fördjupning av ett tidigare återrapporterat ärende och berör således i huvudsak den ekonomiska dimensionen.

### **Bedömning ur ekologisk och social dimension**

Stadsledningskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

### **Bilaga som ingår i beslutsunderlaget**

Kommunfullmäktiges protokollsutdrag 2025-02-27 § 82

## Beskrivning av ärendet

Ärendet är en redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag att till kommunstyrelsen redovisa en finansiell plan och fördjupade scenarier för finansiering av investering och drift av en ny arenapark och centralbad.

### Särskilt om ärendets hantering

Kommunfullmäktige fattade 2025-02-27 § 82 beslut om inriktningsbeslut för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet samt återrapportering av uppdraget.

Enligt inriktningsbeslutet gavs Stadshus i uppdrag att under 2025 redovisa till kommunstyrelsen en finansiell plan för hela projektet med fördjupade scenarier och förslag kring finansiering av investering och drift av en ny arenapark. Stadshus konstaterade i samband med delårsrapport mars att uppdraget omfattar hela projektet inklusive centralbad, som förutsätts uppföras och drivas av idrotts- och föreningsförvaltningen. Mot bakgrund av detta beslutade Stadshus 2025-04-28 § 64 att godkänna att uppdraget hanteras av stadsledningskontoret.

I inriktningsbeslutet gav kommunfullmäktige också Higab AB (Higab) i uppdrag att, i samverkan med Got Event AB (Got Event), redovisa för kommunstyrelsen om och hur en extern aktör kan planera, finansiera och driva hotellet som inkluderades i inriktningsbeslutet för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet. Higabs återredovisning av det uppdraget sker i separat ärende till kommunstyrelsen, men då det har bäring på föreliggande ärende bör dessa båda ärenden läsas tillsammans. Beroende på vilka vägval som görs med anledning av det uppdraget kan förutsättningarna för det som redovisas i detta ärende påverkas på olika sätt.

I detta ärende förekommer begreppen ”kommun” som avser nämndsorganisationen, ”bolagskoncernen” som avser stadens hel- och delägda bolag samt ”kommunkoncernen” som avser kommunen och bolagskoncernen samlat.

### Stadsledningskontorets förslag på inriktning

Göteborg har som ambition att vara en konkurrenskraftig evenemangs- och besöksstad. Som en del i detta pågår ett planeringsarbete för utveckling av evenemangsområdet. Arbetet innebär sammanfattningsvis att förstärka evenemangsområdets kapacitet och utveckla området till en blandstad för att åstadkomma en mer levande stadsmiljö och för att möta behoven i den växande staden.

Stadsutvecklingen i evenemangsområdet har en unik karaktär och komplexitet då utvecklingen är omfattande och spänner över en tidshorisont på mellan 10-15 år. Vidare kommer betydande investeringar och driftskonsekvenser att hanteras i både nämnds- och bolagssektorn, två sektorer som verkar utifrån olika ekonomiska logiker. Hanteringen av arenaparken som offentlig infrastruktur i en affärsmässig miljö ställer även särskilda krav. Det är också viktigt att beakta att stadsutvecklingen påverkas av arena- och evenemangsaffärens logistiska och ekonomiska villkor samt av exploateringens förutsättningar. Sammantaget gör stadsledningskontoret bedömningen att det är motiverat och önskvärt att hålla samman styrning och ledning av det samlade projektet inklusive exploateringsdelen, under hela genomförandet. Syftet är att ge kommunstyrelsen möjlighet att på ett flexibelt sätt hantera och styra projektet under hela genomförandetiden.

Stadsutvecklingen medför ett investeringsbehov för staden i arenapark, centralbad och sporthallar samt för den övriga exploateringen i området (utbyggnad av allmän plats och övrig markberedning och kvartersmarksutveckling). Utöver investeringar i dessa anläggningar och funktioner omfattas även driftsåtaganden för arenaparken, bad och sporthallar. Det inriktningsbeslut för fortsatt arbete som kommunfullmäktige har fattat bygger på övergripande ekonomiska beräkningar där uppgifter om investeringsutgift och driftkostnader lämnats i termer av intervall. Efterhand som projektet går in i genomförandefasen kommer kalkylerna att kunna ytterligare konkretiseras och lämnas med bättre precision.

Utifrån ovan förutsättningar är det snarare ett antal möjlighetsorienterade strategier för finansiering och drift kompletterat med en sammanhållen central styrning och ledning av projektet som i nuläget bedöms vara möjligt men även mer ändamålsenligt att ta fram än en detaljerad finansiell plan.

Strategierna avser att över tid vara vägledande eller styrande i olika beslutssituationer för att skapa framförhållning, tydlighet i prioriteringar och framdrift i projektet. Vidare är de kompletterande och kan utifrån skiftande förutsättningar vara tillämpbara i varierande omfattning och kan verka både före, under och efter genomförandeperioden.

Strategierna har fokus på att minska lånefinansieringen genom en ökad egenfinansiering som sänker investeringarnas kapitalkostnader och minskar driftkostnaderna. De kompletteras med strategier för effektivitet och kompletterande finansieringskällor.

Strategierna beskrivs längre fram i ärendet är formulerade på följande sätt:

- Betrakta projektet som prioriterat i den kommunala investeringsberedningen och styra den totala investeringsvolymens storlek och utsträckning i tid.
- Tillvarata möjligheter att reservera och allokera medel till arenaparken när de över tid uppstår.
- Driva exploateringen i en riktning som skapar förutsättningar för finansieringen av stadsutvecklingen.
- Eftersträva andra finansieringskällor och intäktsmöjligheter där det är möjligt.
- Göra vägval och prioritera kostnadseffektivitet inom projektet i syfte att begränsa investeringsvolym och därmed driftkostnaden.

## Relevanta förutsättningar

### **Inriktningsbeslut för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet**

I inriktningsbeslutet beslutade kommunfullmäktige sammanfattningsvis att ge berörda nämnder och styrelser i uppdrag att fortsätta planeringen enligt den samlade inriktningen inom uppdraget ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet.

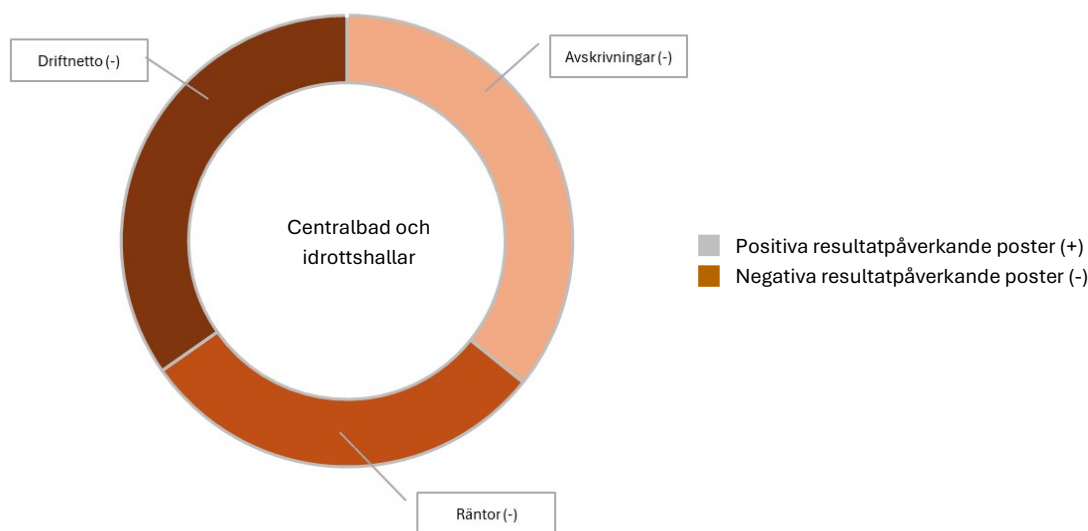
Sammantaget innebär förslaget investeringar i arenor med kringfunktioner, nytt centralbad med idrottshallar och övrig utveckling av exploaterbar mark och utbyggnad av allmän plats. Totalt uppskattas den sammanlagda investeringen till 11,6-14,0 mdkr. I driftkostnadsberäkningarna förutsätts att investeringarna till fullo finansieras genom lån.

I inriktningsbeslutet beskrivs de ekonomiska förutsättningarna och konsekvenserna av det samlade förslaget till fortsatt planeringsinriktning för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet. Detta ärende utgår från inriktningsbeslutets underlag i form av

uppskattade intervall, då dessa är de senaste fullständiga uppgifter som finns att tillgå sammantaget för projekts olika delar. Dessa sammanfattas nedan.

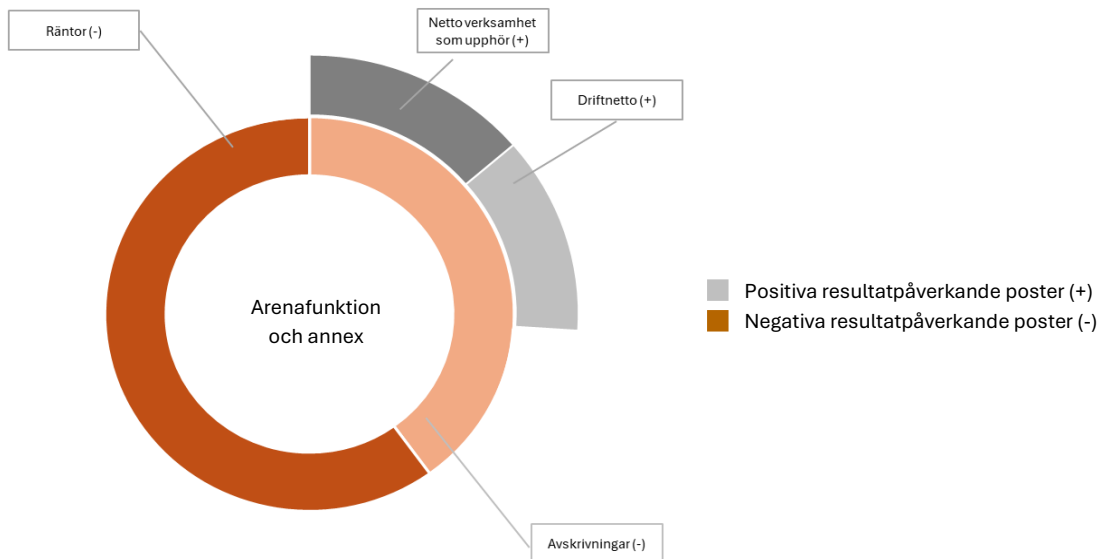
### Centralbad och idrottshallar

Idrotts- och föreningsnämndens beräkningar för etablering av nytt centralbad, med tillhörande fyra idrottshallar och kompletterande kommersiella ytor, bedöms innebära en investering om 2 800-3 400 mnkr. Då detta är ersättning för anläggningar som idag inte ägs och förvaltas av idrotts- och föreningsnämnden medför det ökade nettokostnader för kommunen motsvarande 240-310 mnkr per år. I figuren nedan illustreras schematiskt de negativa resultatpåverkande posterna i relation till varandra.

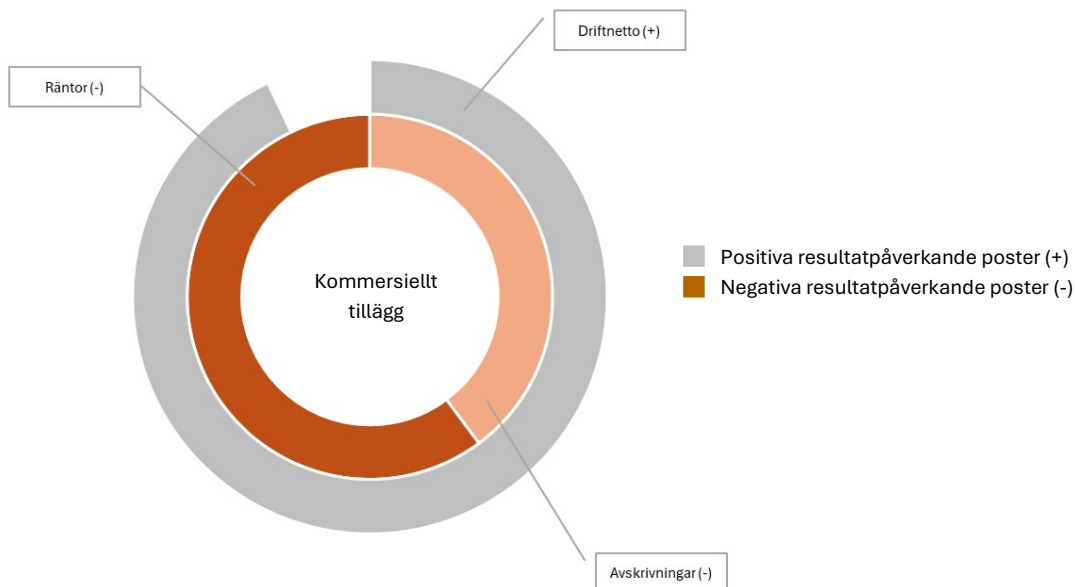


### Arenafunktion och Annex

I Higabs beräkningar bedöms arenafunktionerna med tillhörande kringfunktioner (Arenaparken) medföra en investering för bolaget om 6 500-7 500 mnkr. Det innebär en årlig ”självkostnadshyra” till Got Event som operatör om 340-390 mnkr. Denna hyresförändring, i förhållande till dagens hyresnivåer och driftnetton för befintliga anläggningar i området, innebär en tillkommande ökade nettokostnader för Got Event på 250-290 mnkr per år i förhållande till idag. I figuren nedan illustreras schematiskt nettoeffektens positiva respektive negativa resultatpåverkade poster i relation till varandra.



I Higabs underlag ingår vidare en investering i ett kommersiellt tillägg, bland annat omfattande ett hotell, som bedöms uppgå till 2 000-2 500 mnkr. En årlig nettoeffekt inklusive avskrivningar för dessa lokaler bedöms till i storleksordningen +5 till -20 mnkr. I figuren nedan illustreras schematiskt nettoeffektens positiva respektive negativa resultatpåverkade poster i relation till varandra.



### Kommunkoncernens investeringsverksamhet och extern upplåning

Investeringen i ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet är en del av kommunens och bolagens samlade investeringsverksamhet från 2028 och 10 år framöver. Bolagskoncernen prognostiserar för de kommande tio åren en investeringsvolym om 105 mdkr de kommande 10 åren exklusive Arena och kommersiellt tillägg. Under ett antagande om samma totala investeringsvolym under utbyggnadsperioden för arenaparken ökar investeringsvolymen till mellan 113 och 115 mdkr. I det sammanhanget motsvarar Arenan och det kommersiella tillägget mellan cirka 7,5 och 9 procent av bolagens totala investeringar. Centralbadet och exploateringsnämndens investeringar

motsvarar cirka 5 procent av kommunens totala investeringar om 94 mdkr under motsvarande period.

#### *Finansiell styrning av kommunala investeringar*

För att styra finansieringen av kommunala investeringar används budget med perspektiv på 1-5 år och Göteborg Stads riktlinje för god ekonomisk hushållning samt resultatutjämningsreserv och resultatreserv (styrning på längre sikt) som en finansiell styrning av hela den kommunala investeringsverksamheten. Fokus ligger då inte på finansiering av enskilda investeringar utan för kommunen som helhet. Budgetprocessen bygger idag på att nämnderna gör nomineringar samlat för alla projekt. Historiskt sker ingen styrning av vilka ekonomiska volymer som kan accepteras så länge som de långsiktiga målen för god ekonomisk hushållning kan uppnås.

Med tanke på komplexiteten i arenaprojektet inklusive centralbadet och för att skapa utrymme framgent i den kommunala investeringsvolymen bedömer stadsledningskontoret att den befintliga styrningen av de kommunala investeringarna behöver kompletteras med en annan typ av sammanhållen central styrning av det samlade projektet för att möjliggöra aktiva beslut i syfte att kunna prioritera och begränsa de totala investeringsbehoven.

#### *Skuldsättning och extern upplåning*

Kommunen har en växande låneskuld på grund av ett ökande investeringsbehov. En växande skuld kan kopplas till de behov som också ökar som en konsekvens av att staden växer och utvecklas i takt med en relativt kraftig befolkningstillväxten under senaste åren. I sammanhanget är det också viktigt att påpeka att stadens befintliga låneskuld till största delen är hänförlig till vatten- och avloppsverksamheten som finansieras av taxekollektivet. Behovet av att finansiera investeringar både inom taxekollektivet och inom skattekollektivet kommer att öka framöver och därmed även stadens låneskuld. Samtidigt har befolkningsutvecklingen dämpats något och prognoserna framåt pekar på en lägre ökningstakt framöver. Detta kan komma att påverka investeringsbehoven och eventuellt minska trycket något. Många av de investeringar som görs beror dock på att anläggningar blivit gamla och behöver underhållas och detta i sig driver på investeringsbehoven. Sammantaget innebär detta att det är viktigt att följa utvecklingen av investeringsbehoven och kontinuerligt uppdatera de bakomliggande faktorer som driver behoven.

Kommunkoncernens balansräkning visar på stora tillgångar både till bokfört värde och marknadsvärde. I kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's granskning av kommunkoncernen påpekas att den absolut största delen av den befintliga skulden är hänförlig till stadens bolag som institutet menar är sunda och stabila. Investeringar som görs inom bolagen har normalt en affär i botten som är lönsam och genererar en avkastning. Bland bolagen är Framtidenkoncernen störst låntagare. I budgetförutsättningarna för 2026-2028 beskrivs att bolagskoncernens ekonomiska situation framåt fortsatt präglas av en historiskt hög investeringstakt. Resultatnivåer och kassaflöden ökar något under perioden vilket medger en ökad självfinansieringsgrad samtidigt som investeringsomfattningen innebär att skuldsättningen ökar. En del investeringar skapar i princip omedelbara tillkommande resultat och kassaflöden efter att investeringen färdigställts. Däremot ökar inte resultaten i samma utsträckning efter koncernens investeringar i klimatomställning, infrastruktur, kommunala verksamhetsfastigheter eller efter reinvesteringar.

Sammantaget innebär en ökande låneskuld större utmaningar och ökad sårbarhet för ränteförändringar. Kreditvärderingsinstitutet bekräftade i september 2025 stadens starka kreditvärdighet. Om skulden skulle öka väsentligt samtidigt som resultaten viker och kassaflödet blir sämre skulle kreditbetyget kunna påverkas och sänkas. Det skulle kunna leda till högre räntor på framtida lån. En ökad skuldsättning riskerar kanske inte primärt stadens ekonomiska ställning utan innebär snarare ökade risker som ränte- och finansieringsrisk. Dessutom medför ökade räntekostnader risk för undanträngningseffekter då medlen annars skulle kunna användas för andra ändamål i verksamheterna. En hög skuld innebär en större känslighet för förändringar på räntemarknaden och det kan påverka säkerställandet av stadens likviditet.

## **Sammanhållen central styrning och ledning**

I stadsledningskontorets förslag till inriktning för att hantera det samlade arenaprojektet bedöms det, med bakgrund av den samlade stadsutvecklingens omfattning och karaktär i området, vara motiverat och önskvärt att hålla samman styrning och ledning av projektet under hela genomförandet och därmed tillämpa en särskild central styrning och ledning av det samlade projektet som även inbegriper att löpande värdera och föreslå möjliga finansieringsalternativ.

Att vidta åtgärder som realiserar delar av eller samtliga strategier i olika kombinationer kräver aktiva handlingar inom både kommun- och bolagssidan genom att löpande följa utvecklingen, göra medvetna val, och nyttja möjligheterna när de uppstår. En samlad central ledning och styrning ger kommunstyrelsen möjlighet att koordinera arbetet och agera löpande för att hantera framdriften under hela projektiden. Bedömningar och beslut kan exempelvis behöva tas i samband med kommunfullmäktiges budget, inför delår- eller årsbokslut eller i särskilda beslut. Inom kommunen utgör dessutom en aktiv planering och prioritering av den samlade investeringsvolymen en viktig beslutskomponent för möjligheten att öka egenfinansieringen och sänka kapitalkostnader och driftkostnader. Vidare krävs sannolikt även en anpassad styrning av arenaparken efter det att den driftsatts eftersom anläggningens omfattning och karaktär som offentlig infrastruktur i en affärsmässig miljö behöver hanteras finansieringsmässigt. Även exploateringsarbetet förslås vara en del som omfattas av den centrala styrningen och ledningen av projektet.

En sammanhållen styrning och ledning kan bidra till att möjligheter tillvaratas och att suboptimeringar mellan de olika delprojekten undviks. Den är också en plattform för möjligheten att från en övergripande nivå följa upp den samlade stadsutvecklingen för evenemangsområdet. En samlad funktion med närhet till kommunstyrelsen ger också möjlighet för snabb rapportering och korta beslutsvägar jämfört med stadens ordinarie styrning och ledning. I det fall kommunstyrelsen ser att en samlad styrning och ledning kan vara en framgångsfaktor kan formerna för detta utvecklas vidare.

## **Fördjupning av strategier för finansiering**

### **Prioritering och styrning av investeringar inom kommunen**

Strategin syftar till aktiv prioritering och styrning mot lägre investeringsnivåer över tid för att ge utrymme för projektet och samtidigt bidra till att hålla nere framtida kostnader för det.

Över tid har nämndernas investeringar ökat, inte minst som en konsekvens av ökande behov i en växande stad. Men ökningen beror även på behovet av reinvesteringar på

grund av ett ökande behov av underhåll av befintliga anläggningar. Stadsledningskontoret har under lång tid konstaterat att även om investeringsvolymerna har ökat har investeringarna ändå inte nått upp till det som nämnderna varje år har prognostiserat och planerat för. Under de senaste 10 åren (2016 – prognos 2025) har diskrepansen mellan faktiskt utfall och planerad volym varit 30 procent, vilket motsvarar drygt 17 mdkr. Detta innebär att egenfinansieringsgraden har uppgått till 68 procent under samma period. Det överstiger den nivå som anges i inriktningen för god ekonomisk hushållning som är 50 procent. Således finns det en möjlighet att genom mer aktiv styrning och prioritering få ett mer effektivt nyttjande av investeringsvolymerna i stället för att i efterhand konstatera att volymen blivit lägre än planerat.

Även om budgeterade volymer för respektive år inte nås ser stadsledningskontoret att mycket pekar på en ytterligare ökning av investeringstakten i förhållande till tidigare år. Det innebär en växande påverkan på stadens finansiella förutsättningar och ställning.

Den volymutveckling som skett de senaste åren och som speglas i nämndernas investeringsplanering framåt innebär betydande kostnadsökningar för staden på sikt, inte minst avseende verksamheternas kapitalkostnadsutveckling.

Behovet av att ha kontroll och central styrning över utvecklingen blir därför allt viktigare när volymerna växer. Då kan den tidigare låga framdriften inte med automatik skapa det utrymme som behövs. Det är kontorets uppfattning att detta projekt därför bör få en särskild prioritering i den kommunala investeringsberedningen där förutsättningar för projektet kan skapas genom att begränsa kommunens totala investeringsvolym i storlek och dess utsträckning i tid. Det behövs alltså en aktiv strategi för att minska kommunens lånevolym och därigenom få lägre räntekostnader. Den befintliga styrningen i inriktningen för god ekonomisk hushållning med 50 procent egenfinansieringsgrad leder i sig till ökad lånevolym. En annan förutsättning för den styrningen är också att resultaten över tid behöver uppgå till 2 procent av kommunens skatteintäkter och kommunalekonomisk utjämning.

Stadsledningskontoret har i en tidigare strategisk fördjupning av investeringar, som utgjorde ett underlag till budgetförutsättningarna inför budget 2025, pekat på att kommunen behöver en eller flera strategier för att möta de ekonomiska konsekvenserna av nämnders och styrelser nominerade och prognostiserade investeringar. En strategi för att uppnå god ekonomisk hushållning är därmed att få ner investeringsnivåerna genom prioriteringar, vilket är något som kommunen själv har full rådighet över och kan planera.

För att minska kommunens lånevolym och därigenom få lägre räntekostnader kan det vara nödvändigt att få ner investeringsnivåerna genom prioriteringar. Det kan även bidra till att finansiera drift av en ny arenapark och centralbad.

För att åstadkomma strategin över tid behöver nuvarande budgetprocess kompletteras med uppdrag till nämnderna att aktivt bidra till en sådan utveckling i deras budgetnomineringar. Detta behöver inte nödvändigtvis innebära att investeringsprojekt väljs bort utan att de behöver i så fall genomföras längre fram i tiden när utrymme finns.

### **Tillvarata möjligheter att reservera och allokera medel till arenaparken**

Strategin syftar till att minska lånevolymen för arenaparken i det arenaägande bolaget för att på så sätt minska räntekostnaderna genom att över tid och när det uppstår möjligheter reservera och allokera medel.

Arenaparken förutsätts enligt inriktningsbeslutet att uppföras i bolagssektorn. Där befinner den sig i en affärsmässig miljö där tillgångarnas finansiering, avkastning och värdering är central. Genom att succesivt bygga upp ett eget kapital som allokeras till arenaparken kan den till en så stor andel som möjligt egenfinansieras. En ökad egenfinansieringsgrad innebär att kapitalkostnadsdelen av den produktionskostnadsbaserade hyran blir lägre än om investeringen lånefinansieras till 100 procent. Dessutom minskar räntekänsligheten och därmed fluktuation i hyreskostnaden. En kapitaluppbyggnad skapar effekter på lång sikt och behöver inte begränsas tidsmässigt till att ske endast under byggperioden.

En förutsättning för minskad kapitalkostnad är att ägaren avstår avkastning på insatt kapital. Det avviker generellt från bolagskoncernens andra investeringar och anläggningar som hyrs ut internt inom kommunkoncernen med avtal om produktionskostnadsbaserad hyra där räntekostnadsandelen bygger på 100 procent lånefinansiering. För varje miljard i minskade lån minskar räntekostnaderna med 30 mnkr per år räknat på en genomsnittsränta om 3 procent. En full egenfinansiering av arenaparken skulle innebära att kostnaderna minskar med 255-300 mnkr per år utifrån redovisat investeringsintervall.

Nedan redovisas hur en succesiv egenfinansiering kan byggas upp genom kapitalisering från ägaren och succesiv egenfinansiering inom bolagskoncernen.

#### *Aktieägartillskott och minskade krav på utdelning*

Ägaren kan bidra till strategin genom att tillföra kapital till bolagskoncernen genom aktieägartillskott eller genom att avstå hela eller delar av utdelning från stadshus.

En kapitalisering av bolagskoncernen, genom att avstå utdelning från och/eller tillföra kapital i syfte att minska lånebehovet, bör fokuseras på de tillfällen då kommunen har resultat som överstiger gränserna för god ekonomisk hushållning eller vid försäljningar av tillgångar exempelvis friköp av mark. Kapitaliseringen kan göras både planerat i kommunfullmäktiges budget men kan också ske om förändrade ekonomiska förutsättningar under löpande budgetår medför att det skapas utrymme.

Historiskt sett har kommunen haft flera år med resultat exklusive investeringsbidrag som överstiger 2 procent av skatteintäkter och kommunalekonomisk utjämning. Genomsnittet 2015-2024 är 858 mnkr per år. Nivån har fluktuerat mellan åren då perioden innefattar dels år med höga statsbidrag på grund av pandemin, dels år då resultaten var väldigt låga på grund av låga skatteintäkter och mycket höga pensionskostnader. Det stadsledningskontoret vill peka på i detta sammanhang är att relativt betydande resultatöverskott har uppstått över tid och det finns en möjlighet att ta vara på de möjligheter som uppstår när detta sker och aktivt allokera och styra medlen mot finansiering av arenaprojektet.

Även om det i framtiden kan vara utmanande att uppnå positiva resultat, bör en viss kapitalisering kunna vara möjlig. Erfarenhetsmässigt uppstår förändrade omvärldsförutsättningar som påverkar finansieringen av staden och en medveten och aktiv hantering av de tillfällen då detta är av positiv karaktär ökar möjligheten att styra positiva effekter mot finansiering av arenaprojektet. Detta synsätt och hantering kan börja appliceras vid valfri tidpunkt och behöver inte kopplas till det faktiska genomförandet av projektet.

### *Successiv egenfinansiering inom bolagskoncernen*

Egenfinansiering inom bolagskoncernen kan byggas upp genom att kommunfullmäktige i löpande beslut eller genom policybeslut successivt tillför kapital till arenainvesteringen när möjligheter ges. Till exempel vid avyttringar av tillgångar eller när goda resultat i bolagssektorn kan konsolideras. Även en förändrad tillämpning av den finansiella samordning där uttagen differentieras utifrån verksamheternas behov kan bidra till att bygga upp egenfinansieringen.

Teoretiskt finns också möjlighet att minska upplåningskostnaderna i det arenaägande bolaget genom att flytta kapital från annan del av bolagskoncernen. Det innebär dock att givaren behöver lånefinansiera. En sådan lösning förflyttar endast upplåningskostnaderna varför denna lösning i praktiken inte skapar någon verklig finansieringsnytta/-effekt.

Vid behov kan egenfinansieringen inom bolagskoncernen förstärkas genom riktade uppdrag om avyttring av tillgångar med stora övervärden och/eller genom att bolagens styrelser i direktiv ges i uppdrag att aktivt möjliggöra strategin. Inför ett beslut att avyttra tillgångar behöver konsekvenser av minskade resultat och kassaflöden värderas samt särskild hänsyn tas till effekter i den finansiella samordningen.

Under perioden 2015-2024 har bolagskoncernens egna kapital exklusive Framtidenkoncernens andel minskat med 2,3 mdkr främst på grund av utdelningar om cirka 3,2 mdkr över perioden. Utdelningarna utgör en del av kommunens ackumulerade resultat och räknas in i det genomsnittliga överskott som redovisats ovan. Det egna kapitalets utveckling påverkas också av utdelningar på sammanlagt 1,3 mdkr som gjordes tidigt i perioden som avser resultat som byggts upp tidigare.

### *Kapitalisering i praktiken*

För att en kapitalisering ska få en riktad styrning och pedagogisk effekt mot det arenaägande bolaget och arenainvesteringen så föreslås att frigjort kapital inledningsvis placeras i ett separat "kapitalbolag" för att efterhand som behov uppstår allokeras till det byggande bolaget.

Orsaken till det är att samtliga investerande bolag i bolagskoncernen är nettolåntagare och att koncernkontolösningen innebär att amortering och upplåning sker sömlöst i takt med bolagens likviditetsbehov. Om frigjort kapital löpande tillåts absorberas i ett investerande bolag kommer visserligen bolagets och stadshus samlade soliditet förbättras men utifrån den enskilda arenainvesteringens perspektiv så kommer finansieringen innebära att upplåning allokeras till den och kapitalkostnaden binds till arenan.

Genom att placera det frigjorda kapitalet i ett separat "kapitalbolag" så är medlen tillgängliga när de behövs för investeringen och intill dess lånar "kapitalbolaget", genom koncernkontolösningen, ut dem till andra delar av kommunkoncernens verksamheter. I takt med att allokerade medel ianspråk tas skapas dock ett lånebehov hos koncernbanken och den genomsnittliga räntenivån höjs marginellt då interna lån mot bolaget är billigare än de externa lånen.

### **Driva exploateringen i riktning att skapa förutsättningar för finansiering av stadsutvecklingen**

Strategin syftar till att utvecklingen av området skall ske på ett sätt som skapar goda intäktsmöjligheter både i planerings- och exploateringsskedet samt vidare när området färdigställs.

Det innebär att under planeringsskedet sträva efter att placering och utformning av lokaler både för bostäder och verksamheter i byggnaderna i hög grad utgår från dess intäktspotential. För verksamhetslokalerna handlar det i planerings- och exploateringskedet om att i detaljplanerna ha så flexibel användning som möjligt, samt att följa hur storlek, planlösning och placering av lokaler inom området ger rätt förutsättningar. I färdigställandet handlar det främst om att ha rätt hyresgäst på rätt plats för att skapa attraktivitet och goda flöden som ger underlag för samtliga verksamheter i området.

Det kan också finnas skäl att undersöka potentialen i att nyttja exploateringsmöjligheter i andra områden som en finansieringsförutsättning för stadsutvecklingen i arenaområdet.

### **Eftersträva andra finansieringskällor och intäktsmöjligheter**

Strategin syftar till att systematiskt söka kompletterande finansieringskällor till projekten i syfte att minska stadens finansiering och identifiera intäktsmöjligheter som stärker driftsekonomin.

Strategin knyter an till att kommunfullmäktige i inriktningsbeslutet särskild poängterat att alla kommersiella ytor planeras för att utnyttja det centrala läget och maximera intäkter till projektet. Vidare har Higab i samma ärende fått ett särskilt uppdrag att utreda om och hur en extern aktör kan planera, finansiera och driva hotellet.

Möjligheterna till kompletterande finansiering behöver löpande tillvaratas om det kan ske utifrån de förutsättningar om kommunalt ägande och drift av anläggningarna som kommunfullmäktige beslutat.

I de underlag som ligger till grund för inriktningsbeslutet har vissa kompletterande intäktsmöjligheter identifierats. Det gäller bland annat kommersiella rättigheter, mat och dryck med mera. Arbetet behöver fortsätta under projektets gång då former för rättigheter utvecklas löpande och förändrad efterfrågan från arrangörer och publik behöver i den mån det är möjligt inom ramen för det kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna utforskas och nya tjänster skapas.

### **Göra vägval och prioritera kostnadseffektivitet inom projektet**

Syftet med strategin är att löpande göra vägval och prioritera kostnadseffektivitet inom projektet och för att begränsa investeringsvolym och därmed driftskostnaden.

Den samlade centrala styrning och ledning som förslås i ärendet får en nyckelroll i att kontinuerligt följa projekten, tidigt identifiera avvikelser från plan och utmana projektens kostnadseffektivitet. Genom att löpande och i nära samarbete med respektive projekt säkerställs att projekten utvecklas enligt plan och budget samt att man i vägval väljer den mest ekonomiskt fördelaktiga lösning.

I underlaget för inriktningsbeslutet pekades ett antal komponenter ut som valbara att prioritera ner i det fortsatta arbetet. I inriktningsbeslutet fattades inga beslut om att skala ner investeringarna men som ovan nämnts fick Higab ett särskilt uppdrag angående det planerade hotellet.

### **Särskilt om lånefinansiering**

Kommunkoncernens samlade skuld- och medelsförvaltning samordnas i staden genom koncernbanken vid stadsledningskontoret. Samordningen ska medverka till god ekonomisk hushållning och hanteras genom koncernbanken där alla kassaflöden samlas i

en koncernkontostruktur. Där sker all upplåning för hela kommunkoncernen och all vidareutlåning till bolagen. På så sätt kan nyttan av allas saldon maximeras, upplåningskostnaderna kan hållas nere och de finansiella riskerna hanteras utifrån ett helhetsperspektiv. Koncernbanken ansvarar för hela låneskuldens ränte- och finansieringsrisk.

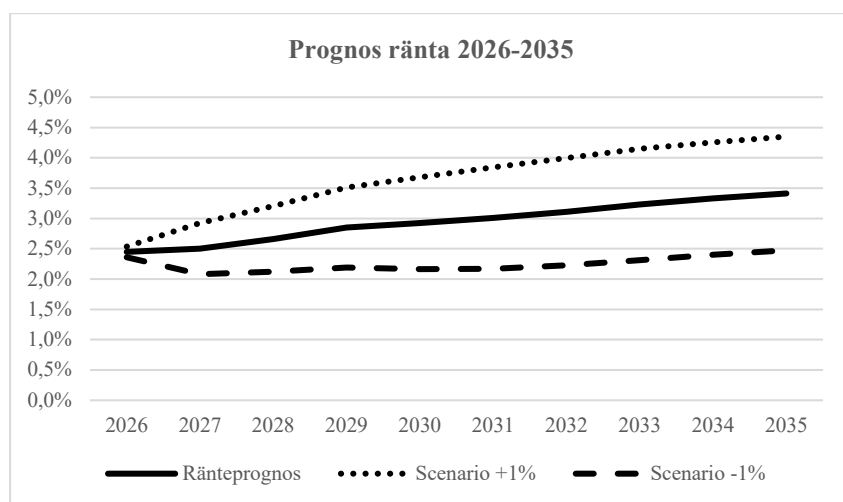
Nedan ränteprognos bygger på ett flertal antaganden. Det *första antagandet* är att hela portföljen refinansieras under hela prognosperioden.

Det *andra antagandet* gäller att kreditkostnaden är oförändrad, det vill säga oförändrat räntepåslag som koncernbanken betalar utöver marknadsräntan. Kreditkostnaden påverkas till stor del av de finansiella risker som kreditgivare ser finns inom kommunkoncernen. För att göra prognosen används forwardräntor som publiceras bland annat på Kommuninvests hemsida. Det är ett i branschen etablerat arbetssätt för att göra ränteprognoser.

Slutligen görs *ett antagande* om skuldportföljens tillväxt. Detta antagande baseras på de investeringsplaner som rapporterats in av bolag och förvaltningar.

#### *Utveckling av räntekostnader - scenarier kopplat till ränteutvecklingen*

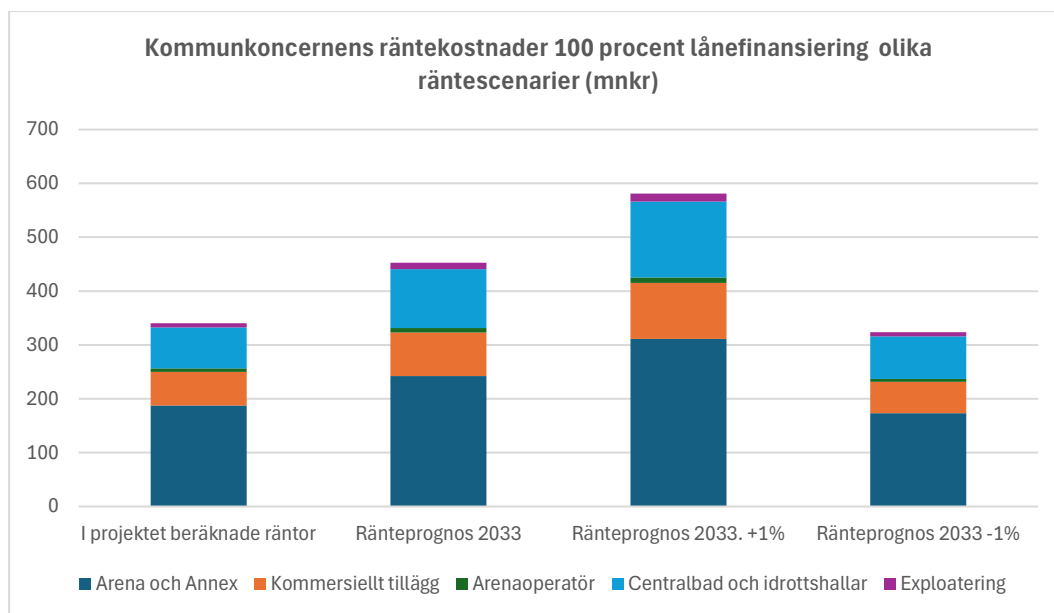
Stadsledningskontoret, via koncernbanken, arbetar kontinuerligt med att göra ränteprognoser. Koncernbankens långsiktiga prognos pekar på stigande räntor. Det finns alltid osäkerhet i prognoser och utmaningar i att förutspå framtiden. Därför används scenarier i form av spann i prognoserna. I grafen nedan används scenarierna plus/minus en (1) procent för att visa på effekterna om marknadsräntorna ändras. Noterbart är att koncernbanken arbetar kontinuerligt med att säkra lånen för att minska ränteriskerna. Det innebär att om marknadsräntan förändras en (1) procentenhet slår det inte fullt igenom i koncernbankens räntor förrän på flera års sikt.



För att visa på hur de olika räntescenarierna påverkar ekonomiskt görs nedan en jämförelse utifrån 100 procentig lånefinansiering och med scenarieräntorna för år 2033.

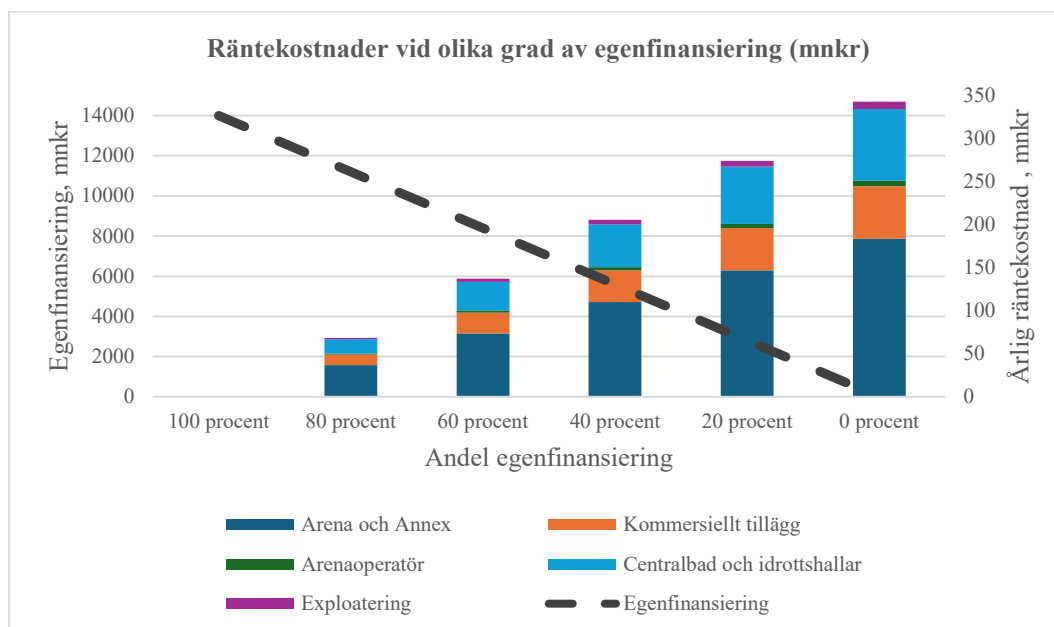
Val av år är gjort eftersom gapet mellan de olika scenarierna är ökande över tid då koncernbankens säkring av räntor får mindre och mindre genomslag. Räntorna skiljer sig åt mellan vad som belastar bolagen och de kommunala förvaltningarna.

I exemplet innebär de olika scenarierna plus/minus 130 mnkr i förändrade räntekostnader jämfört med koncernbankens ränteprognosen.



*Utveckling av räntekostnader – scenarier kopplade till egenfinansieringsgrad*

Förutom ränteläget påverkar också graden av upplåning räntekostnaderna. För att illustrera detta räknas nedan med olika grad av egenfinansiering från 100 procent till 0 procent. Räntan som används är den som koncernbanken räknar med 2026. I grafen tydliggörs att räntekostnaderna minskar med 70 mnkr när egenfinansieringen ökar med 20 procent.



## Stadsledningskontorets bedömning

I inriktningsbeslutet från februari 2025 uppskattas den sammanlagda investeringen i nya arenor, centralbad och stadsutveckling i evenemangsområdet till mellan 11,6 och 14,0 mdkr.

Investeringen kan som en jämförelse sättas i relation till kommunkoncernens totala planerade investeringar om mellan 204,6 och 207 mdkr under de kommande tio åren inklusive aktuella investeringar, vilket motsvarar mellan 5,6 och 6,7 procent. Då den samlade investeringen sker löpande under en tioårs period (i genomsnitt 1,4 mdkr per år) gör stadsledningskontoret bedömningen att det är möjligt att hantera investeringen men att det krävs, framförhållning, långsiktighet och uthållighet.

Stadsledningskontoret lämnar i ärendet ett förslag på inriktning som omfattar två sammanhängande delar. Överordnat i förslaget är behovet av en sammanhållen styrning och ledning av stadsutvecklingsprojektet under hela genomförandet med en särskild central styrning och ledning för det samlade projektet inklusive exploateringsdelen. En central styrning och ledning kan bidra till att möjligheter tillvaratas och att suboptimeringar mellan de olika delprojekten undviks. Den är också en plattform för möjligheten att från en övergripande nivå, nära kommunstyrelsen, följa upp den samlade stadsutvecklingen.

Den andra delen av stadsledningskontorets förslag till inriktning är ett antal möjlighetsorienterade strategier för finansiering och drift som främst tar sikte på att minska lånefinansieringen genom en ökad egenfinansiering i syfte att sänka investeringarnas kapitalkostnader och minska driftkostnaderna. De kompletteras med strategier för effektivitet i projekten och kompletterande intäkts- och finansieringskällor.

Sammantaget gör stadsledningskontoret bedömningen att det är angeläget att skapa en sammanhållen central styrning och ledning av projektet. Vidare gör stadsledningskontoret bedömningen att det med bakgrund av de ännu osäkra uppskattningarna av investeringarnas utgiftsvolym, åtminstone i nuläget, är mest ändamålsenligt att börja arbeta och fatta beslut i strategiernas riktning när det är möjligt.

Magnus Andersson

Eva Hessman

Ekonomidirektör

Stadsdirektör



## § 82 Ärendenummer SLK-2024-01161

### Inriktningsbeslut för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet samt återrapportering av uppdrag

#### Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

1. Got Event AB får i uppdrag att fortsätta planeringen för arenafunktionerna i enlighet med styrelsens underlag, som del av den samlade inriktningen inom uppdraget ny arena och stadsutvecklingen i evenemangsområdet, med ett tillkommande negativt driftnetto motsvarande 250-290 mnkr/år i 2024 års prisnivå.
2. Higab AB får i uppdrag att fortsätta planeringen för arenafunktionerna i enlighet med styrelsens underlag som del av den samlade inriktningen inom uppdraget ny arena och stadsutvecklingen i evenemangsområdet, med ett investeringsåtagande motsvarande 6 500-7 500 mnkr för arena och annex inklusive logistiklösning och kringfunktioner, respektive 2 000-2 500 mnkr för hotell och kommersiella tillägg i 2024 års prisnivå.
3. Idrotts- och föreningsnämnden får i uppdrag att fortsätta planeringen för centralbad och sporthallar med mera i enlighet med nämndens underlag som del av den samlade inriktningen inom uppdraget ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet, med ett investeringsåtagande motsvarande 2 800-3 400 mnkr i 2024 års prisnivå.
4. Exploateringsnämnden får i uppdrag att fortsätta planeringen för exploateringen i enlighet med nämndens underlag som del av den samlade inriktningen inom uppdraget ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet, med ett investeringsåtagande motsvarande 700-1 200 mnkr i 2024 års prisnivå.
5. Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att under 2025 redovisa till kommunstyrelsen en finansiell plan för hela projektet med fördjupade scenarier och förslag kring finansiering av investering och drift av en ny arenapark. Redovisningen ska även innehålla olika scenarier av lånefinansiering och vilka konsekvenser dessa kan leda till.
6. Stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att, i samverkan med exploateringsnämnden och stadsmiljönämnden, utreda möjligheten till utveckling av Burgårdsplatsen.
7. Kommunfullmäktiges uppdrag till kommunstyrelsen och övriga berörda nämnder och styrelser 2023-06-08 § 15 att arbeta för förbättrad total kalkyl och konkretisera ambitionen till en konkurrenskraftig arena i europeiska destinationer av jämförbart invånarantal antecknas och förklaras fullgjort.
8. Kommunfullmäktiges uppdrag till kommunstyrelsen 2023-06-08 § 15 att ta fram förslag på åtgärder för att omhänderta Valhallabadets kulturhistoriska värden antecknas och förklaras fullgjort.

**Protokollsutdrag**

Sammanträdesdatum: 2025-02-27

9. Idrotts- och föreningsnämnden får i uppdrag att tillsammans med Higab AB i samverkan med exploateringsnämnden omhänderta Valhallabadets kulturhistoriska värden i enlighet med rapport i bilaga 8 till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
10. Kommunfullmäktiges uppdrag till idrotts- och föreningsnämnden 2023-06-08 § 15, att i samverkan med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden omhänderta ersättningsbehovet som rivningen av de tre sporthallarna medför, antecknas och förklaras fullgjort.
11. Kommunfullmäktiges uppdrag till idrotts- och föreningsnämnden 2023-06-08 § 15, att utreda hur ett eventuellt verksamhetsbortfall kan omhändertas genom andra badanläggningar, antecknas och förklaras fullgjort.
12. Higab AB får i uppdrag att, i samverkan med Got Event AB, redovisa för kommunstyrelsen om och hur en extern aktör kan planera, finansiera och driva hotellet.

**Handling**

2025 nr 24.

**Yrkanden**

Emmyly Bönfors (C), Jonas Attenius (S), Marie Brynolfsson (V) och Martin Wannholt (D) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Jörgen Fogelklou (SD) yrkar att ärendet ska återremitteras enligt yrkande från SD i kommunstyrelsen.

Karin Pleijel (MP) yrkar bifall till förslaget från MP i kommunstyrelsen.

Elisabet Lann (KD) yrkar bifall till förslaget från KD i kommunstyrelsen.

**Propositionsordning**

Ordföranden ställer först propositioner på dels ärendets återremiss och dels ärendets avgörande idag och finner att kommunfullmäktige beslutat avgöra ärendet vid dagens sammanträde.

Ordföranden ställer härefter propositioner på återstående yrkanden och finner att kommunstyrelsens förslag har bifallits. Omröstning begärs.

Ordföranden antecknar kommunstyrelsens förslag som Ja-proposition i huvudvoteringen. Återstående yrkanden ställs under proposition. Ordföranden finner att förslaget från Karin Pleijel antagits som motförslag i huvudvoteringen.

**Huvudvotering**

Godkänd voteringsproposition: ”Ja för bifall till kommunstyrelsens förslag. Nej för bifall till yrkandet från Karin Pleijel.”

Omröstningen utfaller med 63 Ja mot 9 Nej. 9 ledamöter avstår från att rösta. Hur var och en röstar framgår av bilaga 3.



---

**Protokollsutdrag**

Sammanträdesdatum: 2025-02-27



**Protokollsutdrag**

Sammanträdesdatum: 2025-02-27

**Reservationer**

Ledamöterna från SD reserverar sig mot beslutet till förmån för det egna yrkandet.

Ledamöterna från MP reserverar sig mot beslutet till förmån för det egna yrkandet.

Ledamöterna från KD reserverar sig mot beslutet till förmån för det egna yrkandet.

**Protokollsutdrag skickas till**

Göteborgs Stadshus AB

Got Event AB

Higab AB

Idrotts- och föreningsnämnden

Exploateringsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden