LUNDS UNIVERSITET

Ekonomihögskolan
Företagsekonomiska Institutionen

FEKH95
Examensarbete Kandidatnivå

VT 2012

Kristianstad Arena – En fallstudie med inriktning mot kostnadsutveckling

Författare:

Simon Johansson 870310

Rasmus Johansson 851226

Marcus Östman 900323

Handledare:

Göran Andersson

Sammanfattning

Titel: Kristianstad Arena – En fallstudie med inriktning mot kostnadsutveckling

Seminariedatum: 2012-06-01

Ämne/kurs: FEKH95 Kandidatuppsats inriktning finansiering, 15 HP

Författare: Simon Johansson, Rasmus Johansson, Marcus Östman

Handledare: Göran Andersson

Nyckelord: Investering, multiarena, mervärde, nuvärdesberäkning

Syfte: Syftet med uppsatsen är att granska kostnadsutvecklingen kring Kristianstad Arena sedan projektets start under tidigt 2000-tal samt uppskatta en totalkostnad med hjälp av traditionell investeringskalkylering justerad för offentliga investeringar. Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv kommer vi att utreda hur Kristianstad Arena påverkar Kristianstad kommun.

Metod: Vi har gjort en fallstudie på Kristianstad Arena ur ett kvalitativt perspektiv. Vi kommer i uppsatsen försöka fastställa den totala kostnaden för Kristianstad Arena, för att se hur detta drabbar Kristianstads skattebetalare under en längre tidshorisont. Vi har fått fram viktig information genom att intervjua betydande personer knutna till Kristianstad Arena.

Teori: Teorin behandlar nästan uteslutande investeringsbedömning.

Analys: I vår analys har vi utifrån det underlag vi erhållit från Kristianstad kommun i enlighet med relevant doktrin gjort våra egna investeringsbedömningar samt kostnadskalkyler för Kristianstad Arena.

Slutsatser: Efter att ha framställt våra egna investerings- och kostnadskalkyler finner vi att Kristianstad Arena inom en 35-års horisont blir dyrare än Kristianstad kommun kalkylerat med. Vi har fått fram ett sannolikt nuvärde för Kristianstad Arena på 563,8 mkr, baserat på ett par antaganden vi gjort i kalkylerna. Detta är betydligt högre än den initiala slutkostnaden på 270 mkr. Utspätt över 35 år landar kostnaden på 34,4 mkr gentemot cirka 28 mkr som var utfallet år 2011 för Kristianstad Arena.
Sett till mervärden har vi konstaterat att Kristianstad Arena varit positivt för kommunen, vi har synat rapporter gällande handbolls-VM 2011 där Kristianstad var medarrangör. Handbolls-VM hade aldrig kommit till staden utan Kristianstad Arena, och mervärdena för detta arrangemang var högt då bland annat antalet arbetstillfällen ökade i kommunen.

Abstract

Title: Kristianstad Arena - A case study focusing on cost development

Seminar date: 2012-06-01

Course: FEKH95 Degree Project undergraduate level in finance, 15 HP

Author: Simon Johansson, Rasmus Johansson, Marcus Östman

Advisor: Göran Andersson

Keywords: Capital budgeting, multi-purpose arena, added value, present value calculation

Purpose: The purpose of this paper is to examine cost developments of Kristianstad Arena since the start of the project during the early 2000s and estimate the total cost using traditional investment calculations adjusted for public investments. From a socioeconomic perspective, we will investigate how Kristianstad Arena affects Kristianstad municipality.

Method: We conducted a case study of Kristianstad Arena from a qualitative perspective. We will in the paper try to determine the total cost of Kristianstad Arena, to see how this affects Kristianstad taxpayers for a longer time horizon. We have received important information by interviewing significant people linked to Kristianstad Arena.

Theory: The theory deals with almost all investment decisions.

Analysis: We have based our analysis on the information we received from Kristianstad municipality in accordance with relevant literature and from there made our own investment decisions and cost estimates for Kristianstad Arena.

Conclusions: After having made our own investment and cost estimates, we find that Kristianstad Arena in a 35-year horizon is more expensive than Kristianstad municipality calculated with. We have developed a probable present value cost for Kristianstad Arena in the order of SEK 563.8 million, based on a few assumptions we have made in the calculations. This is significantly higher than the initial final cost of SEK 270 million. Diluted over 35 years the cost is SEK 34.4 million against approximately SEK 28 million, which was the outcome in 2011 for the arena.

In terms of value, we've found that the arena has been positive for the city, we have analyzed reports of Handball World Championship 2011 where Kristianstad was co-organizer. The world championship would not have come to town without the arena, and the added value of this arrangement was high when including the number of jobs that increased in the city.

Förord

Intresset att skriva om ett offentligt projekt engagerade oss från start, och när vi läste artiklar om nybyggnationer av arenor i Stockholmsområdet samt driftunderskott i arenan i Lund fann vi intresse för just arenor. Vetskapen om att Kristianstad kommun nyligen byggt en arena för skattefinansierade pengar gjorde att vi intresserade oss för Kristianstad Arena och valde att undersöka denna närmare. Efter att ha fått kontakt med en av Arenabolagets ägare *Staffan Johansson* fick vi än mer input i ämnet och valde att skriva uppsatsen om just arenan i Kristianstad.

Vi vill rikta ett stort tack till de personer som hjälpt oss göra denna uppsats möjlig. *Bengt-Åke Kjell* på Kultur- och fritidsnämnden som hjälpte oss framåt i ett väldigt initialt skede med sin kunskap kring händelseförloppet angående Kristianstad Arena. *Anders Magnusson* på kommunledningskontoret som tog sig tid att förklara olika dokument samt hur byggnationen av Kristianstad Arena i praktiken gått till. *Staffan Johansson* på Arenabolaget som hjälpt oss komma i kontakt med relevanta personer i Kristianstad kommun och för värdefulla kommentarer. Även *Kristina Ringdahl* på AB Kristianstadbyggen som hjälpte oss räta ut finansiella frågor och *Signhild Sköld* på Kristianstads kommunarkiv som hjälpt oss leta fram dokument.

Vi vill även passa på att tacka vår handledare *Göran Andersson*, som följt oss genom hela processen och gett oss ovärderliga tips och infallsvinklar.

Lund, den 24 maj 2012.

Simon Johansson

Rasmus Johansson

Marcus Östman

Innehållsförteckning

KAPITEL 1 **Inledning** **1**
1.1 Bakgrund & problemdiskussion 1
1.2 Frågeställning 3
1.3 Syfte 3
1.4 Avgränsningar 4
1.5 Disposition 4
KAPITEL 2 **Metod** **6**
2.1 Metodik 6
2.2 Intervjuer 7
2.3 Reabilitet 7
2.4 Validitet 8
KAPITEL 3 **Teori** **9**
3.1 Teorimetodik 9
3.2 Grundläggande om investeringar 9
3.3 Investeringskalkylens komponenter 10
3.3.1 Grundinvestering *10*
3.3.2 Inbetalningar och utbetalningar *10*
3.3.3 Livslängd *10*
3.3.4 Restvärde *11*
3.3.5 Kalkylränta (Diskonteringsränta) *11*
3.4 Kalkylmetoder 12
3.4.1 Nuvärdesmetoden (Kapitalvärdemetoden) *12*
3.4.2 Annuitetsmetoden *13*
3.5 Icke monetära effekter 14
3.6 Samhällsekonomisk kalkylränta 15
3.7 Känslighetsanalys 15
KAPITEL 4 **Empiri** **17**
4.1 Från idé till verklighet 17
4.1.1 Ny idrottshall *17*
4.2 Från idrottshall till multiarena 18
4.3 Ekonomiska aspekter 21
4.4 Ägarstruktur 22
4.4.1 Driftverksamhet *22*
4.5 Samhällskritik mot arenan 23
4.6 Genomgång av Bilaga 6 – förenklad affärsplan med kalkyl 23
4.6.1 Olika investeringsalternativ *24*
4.6.2 Benämningen ”multiarena” *24*
4.6.3 Kort- och långsiktiga mål *25*
4.6.4 Samhällsnytta av Kristianstad Arena, enligt bilaga 6 ..... *26*
4.7 Hyresavtalet mellan SIKAB och Kristianstad kommun 27
4.7.1 Bakgrund *27*

4.7.2 Förpliktelser och hyrestid ... *28*
4.7.3 Hyra ... *28*
4.7.4 Namnrättigheter för arenan ... *29*
4.8 Hyresavtal – bilaga 4b & 4a ... 29
4.8.1 Bilaga 4b ... *29*
4.8.2 Bilaga 4a ... *31*
KAPITEL 5 **Analys** ... **32**
5.1 Kalkyler ... 32
5.1.1 Basår ... *32*
5.1.2 Livslängd ... *33*
5.1.3 Låneränta ... *33*
5.1.4 Kalkylränta ... *33*
5.1.5 Resultat ... *35*
5.1.6 Resultatanalys kring våra kalkyler ... *38*
5.2 Mervärden - Kristianstad Arena ... 39
5.2.1 Analys handbolls-VM 2011 i Kristianstad ... *39*
5.2.2 Icke-monetära effekter handbolls-VM ... *39*
5.2.3 Monetära effekter handbolls-VM ... *41*
5.2.4 Övriga kommentarer kring mervärden - Kristianstad Arena ... *41*
5.3 Intäkter - Kristianstad Arena ... 42
5.4 Kostnader - Kristianstad Arena ... 43
KAPITEL 6 **Diskussion & slutsats** ... **44**
KAPITEL 7 **Källförteckning** ... **47**
7.1 Publicerade källor ... 47
7.2 Muntliga källor ... 48
7.3 Elektroniska källor ... 48
7.4 Övriga källor ... 50
BILAGA 7 – Driftutfall ... 91
BILAGA 8 – Uträkningar ... 92

KAPITEL 1
Inledning

1.1 Bakgrund & problemdiskussion

”Det är en tydlig trend att allt fler kommuner satsar på stora idrottsarenor. Samtidigt förfaller idrottshallar och simhallar som byggdes på 1950- 1960- och 1970-talen”, konstaterar universitetslektor Karin Book i en artikel där samhällsdebatten kring arenor diskuteras.[1] Faktum är att i Sverige har inte mindre än 32 arenor byggts eller totalrenoverats de senaste tio åren.[2] I Sydsverige har flera mindre städer så som Helsingborg, Lund, Ystad, och Kristianstad byggt nya arenor. Men det är inte bara i Sydsverige det byggs, i huvudstaden Stockholm byggs just nu två fotbollsarenor, vilka kostar miljardbelopp.[3] I takt med att dessa två arenor står klara ökar friktionen dem emellan och de redan befintliga arenorna, då dessa kamperar om samma nöjesutbud och därmed intäkter.[4]

Vid sidan av eventuella konkurrensproblemen har offentliga projekt i flera fall svårigheter att finna lönsamhet, dels på grund av att driftkostnader för dessa anläggningar ofta är höga i kombination med att intäkterna är låga, som i fallet med fotbollsarenan Gamla Ullevi i Göteborg, som färdigställdes år 2009.[5][6]

Även vid större satsningar inom infrastruktur infinner sig problem för projekt likt dem ovan, även om det finns undantag. I fallet Öresundsbron har det efter ett ekonomiskt trögt första decennium börjat se ljusare ut[7], vilket bland annat gjort att Riksgälden minskat sin reservering för framtida förluster för Öresundsbron.[8]

I en journalistisk rapport av Philip Lerulf i samarbete med skattebetalarnas förening har man tittat på ett antal arenor i Sverige. Rapporten slår fast att de dyra investeringar som kommunerna tvingas utföra för att bygga en arena istället skulle

[1] http://www.rod.se *Arenabyggen får inte drabba kommunerna*.
[2] Ibid. Se även http://www.dn.se *Vad ska alla nya arenor fyllas med?*
[3] http://www.dn.se *Vad ska alla arenor fyllas med?*
[4] http://www.dn.se *Arenornas krig har inletts.*
[5] http://www.fastighetstidningen.se *Gamla Ullevi gör storförlust*
[6] http://www.gamlaullevi.se/arenan/
[7] http://www.fokus.se *Kanalen slår bron – än så länge.* Se även http://www.sydsvenskan.se *Vinst för Öresundsbron.*
[8] https://www.riksgalden.se *Minskad risk i Öresundsbron.*

kunna gå till välfärdens kärnområden som exempelvis utbildning och omsorg. Det har till och med i vissa fall gått så långt att man varit tvungen att skära ner inom dessa kärnområden samtidigt som man investerat i byggena.[9]

Kritik framförs även i rapporten mot det underlag som politiker och tjänstemän baserar beslut på om arenor överhuvudtaget ska uppföras. Ofta är investeringskostnaden mycket lägre i dessa ”glädjekalkyler” än vad slutkostnaden blir, upp emot hälften. Driftkostnaderna är i många fall inte ens med i det här stadiet och ifall de är med är de ofta undervärderade. Dessa kan med lätthet komma upp i miljonklassen.[10]

En annan viktig fråga som tas upp är om en arena överhuvudtaget kommer ha tillgång till tillräckligt med evenemang för att kunna stå på egna ben när den väl står klar. När beslutet tas att bygga en arena har beslutsfattarna en tendens att rikligt överskatta inkomsterna och de positiva effekter arenan kommer att ha på kommunen i fråga.[11]

Redan år 2002 började diskussioner kring möjligheterna till en ny inomhusarena i Kristianstad kommun. Motiven var brist på träningsutrymmen som hindrade ungdomar att utöva olika idrotter samt att befintlig idrottshall var nedgången och i behov av renovering.[12] I en utredning från 2003 presenterades en kostnad på runt 100 mkr för att tillgodose behoven.[13]

Allt eftersom diskussionerna förlöpte utökades den tänkta idrottshallen till en multiarena för idrott, evenemang och konserter med kontentan att prislappen höjdes avsevärt.[14]

Debatten var livlig i kommunen där många tvivlade på satsningen och flaggade för att välfärdens kärnområden skulle få en negativ påverkan. Det fanns fog för oron skulle det visa sig, då det mitt under upphandlingen av byggnadsprojektet under år 2009 diskuterades om stora besparingsåtgärder i samtliga nämnder under kommande år, något kommunpolitikerna i Kristianstad ogärna ville koppla

[9] Lerulf, P. *Arenafeber - Glädjekalkyler när svenska kommuner bygger arenor. 2010. S 4.*
[10] Ibid, *3*
[11] Ibid, *3*
[12] Se kapitel 3 Empiri.
[13] http://www.kristianstad.se/upload/Bo_bygga/dokument/arena/Idrottshallen_Arena.pdf s. 1
[14] http://www.kristianstadsbladet.se *Kommunen får stå för inventarierna i arenan.*

samman med arenaprojektet.[15] Kommunstyrelsens ordförande Bengt Gustavsson (M), besvarade kritiken;

”Arenan är väl barn- och ungdomsverksamhet om något. Dessutom måste vi gasa och bromsa samtidigt. Ska vi ha hit nya skattebetalare så måste vi också ha något att erbjuda. Arenan ingår i en helhet”.[16]

Tanken var att Kristianstad Arena skulle sätta Kristianstad på kartan, men trots att arenan stått klar sedan oktober 2010 råder det fortfarande oenighet angående verkställandet av beslutet. Vänsterpartiet har under hela förfarandet ställt sig emot beslutet och menat att med arenabygget tecknade kommunen in en stor del av det ekonomiska utrymmet för många år framöver samtidigt som skola, vård och omsorg tvingades dra ner på personal.[17]

1.2 Frågeställning

- *Hur har kostnadsutvecklingen sett ut för Kristianstad Arena, fram till idag och under de kommande 35 åren?*

- *På vilket sätt har kostnadsutvecklingen kring Kristianstad Arena gett mervärde för Kristianstad kommun och dess invånare?*

1.3 Syfte

Syftet med uppsatsen är att granska kostnadsutvecklingen kring Kristianstad Arena sedan projektets start under tidigt 2000-tal samt att uppskatta en totalkostnad med hjälp av traditionell investeringskalkylering justerad för offentliga investeringar. Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv kommer vi att utreda hur Kristianstad Arena påverkar Kristianstad kommun.

[15] http://www.kristianstadsbladet.se *Besk medicin för nämnderna*
[16] Ibid
[17] http://www.kristianstadsbladet.se *Ännu oenigt om arenan*

1.4 Avgränsningar

Vi avgränsar oss genom att uteslutande titta på Kristianstad Arena och därmed kommer vi inte jämföra Kristianstad Arena mot liknande arenor. Vi kommer i uppsatsen att under en tidshorisont på tio år (år 2002 – 2012) följa projektet från initialskedet till färdigställande, samt under en kommande 35-års horisont.

Våra kalkyler bygger på totalkostnader för endast Kristianstad Arena och inte för hela projektets kostnad som innebar flera andra stora investeringar så som renovering och upprustning av befintlig idrottshall som ligger i anslutning till Kristianstad Arena.

1.5 Disposition

Kapitel 2 – Metod

I metodavsnittet ges en grundläggande genomgång för tillvägagångssättet av vår problemdiskussion och frågeställning. Sedan diskuteras och motiveras det grundligt hur intervjuer källkritiskt hanterats med berörda personer inom och kring Kristianstad kommun. Vidare diskuteras valet av relevant doktrin.

Kapitel 3 – Teori

I teoriavsnittet presenterar vi grundläggande de teorier som behandlar de relevanta ämnen uppsatsen berör. Vi gör en grundlig genomgång av investeringskalkylering då detta står i fokus i vår analysdel.

Kapitel 4 – Empiri

I empiriavsnittet redovisar vi de historiska bitarna kring Kristianstad Arena från uppkomsten av idén till slutförandet av byggnationen. Vi introducerar även de dokument och kalkyler vi senare i uppsatsen baserar vår analysdel på.

Kapitel 5 – Analys

I detta kapitel presenterar vi de olika rapporter och kalkyler vi byggt uppsatsen kring och som delvis omnämnts i det empiriska avsnittet. Vi synar mervärdena av handbolls-VM som hölls i Kristianstad och gör en egen kostnadskalkyl baserat på den teori vi redogjort för i teoriavsnittet.

Kapitel 6 – Slutsatser och diskussion

I det avslutande kapitlet diskuterar och reflekterar vi över våra resultat och vår undersökning i sin helhet. Vi redogör för de eventuella problem vi funnit och föreslår åtgärdsmetoder.

KAPITEL 2
Metod

2.1 Metodik

Vi har valt att göra en fallstudie av Kristianstad Arena. Vi kommer i uppsatsen försöka fastställa den totala kostnaden för Kristianstad Arena, för att se hur detta drabbar Kristianstads skattebetalare under en längre tidshorisont.

Vi har valt doktrin i den mån vi funnit aktuell och relevant sådan. För att uppnå högsta substans i uppsatsen har vi i den mån vi kunnat inbringa doktrin med så hög trovärdighet som möjligt. För att kunna nuvärdesberäkna relevant data, har vi använt oss av investeringsteori som berör ämnet.

Vi har utgått från gällande beslutsunderlag rörande Kristianstad Arena. Ett tjänsteutlåtande från år 2006, vilket var grunden för att beslutet att bygga Kristianstad arena, har varit fundamental för vår uppsats. Vi har även tagit del av ett hyresavtal beträffande Kristianstad Arena och utfallet av de årliga kostnaderna över den tid arenan hittills har varit i drift. I dessa handlingar har vi funnit aktuella kalkyler för Kristianstad Arena, något vi sedan analyserat och jämfört mot relevant doktrin. Vi har även tagit del av två undersökningar som tar upp vilka effekter stora evenemang har på Kristianstad kommun.

Alla dokument vi använt är offentliga handlingar och har på så vis varit tillgängligt via kommunala institutioner. Det tryckta materialet vi delgivits har vi erhållit genom att besöka Kristianstads kommunala arkiv och genom att kontakta berörda personer direkt via telefon och e-post.

Vi har genomfört en rad olika intervjuer med olika beslutsfattare. Bengt-Åke Kjell, *Kultur- och fritidschef i Kristianstad kommun* och Anders Magnusson, *projektledare för Kristianstad Arena* har vi träffat personligen och intervjuat. Kristina Ringdahl, *ekonomichef på AB Kristianstadsbyggen* har vi intervjuat via en telefonintervju.

2.2 Intervjuer

Vid intervjuerna har vi använt oss av låg standardisering. Vi har förberett frågor inför mötena även om vi inte följt dessa till punkt och pricka. Vi har låtit den intervjuade ta mycket plats och prata så fritt han/hon velat, samtidigt som vi varit noga att se till att sidospår inte förekom, och att huvudämnet hela tiden har varit i fokus. Vi har ställt följdfrågor under intervjuerna vid de tillfällen vi känt att de varit berättigade.

De tre personer vi har intervjuat är eller har alla varit inblandade i antingen planering eller bygget av Kristianstad Arena under flera år. De har haft höga positioner och därmed ett starkt intresse att framhålla det positiva med bygget av Kristianstad Arena. Enligt Torsten Thurén finns en regel man kan använda sig av, ”Om man misstänker att en källa är tendentiös måste den kompletteras med minst en annan källa med motsatt tendens (eller utan tendens) för att uppgiften ska anses vara trovärdig”. [18] Vi har varit väl medvetna om de intervjuades partiskhet, både innan, under och efter intervjuerna. Vi har därför varit mycket källkritiska mot de svar vi fått och granskat all data vi fått från intervjuerna mycket utförligt.

I de två intervjuerna vi genomfört på plats, har vi ringt och meddelat vårt ärende i förväg. Detta har lett till att de har kunnat förbereda sig och ta fram material till intervjun. Intervjun med Bengt-Åke Kjell spelade vi in. I och med det har vi haft den fördelen att kunna ta del av all information i efterhand, även sådan som vi inte tyckte hade särskilt hög relevans vid själva intervjutillfället.

2.3 Reabilitet

Då en stor del av vår information har kommit från intervjuer skulle inte resultaten bli exakt samma om de utfördes en gång till. Vi antar dock att de skulle bli så pass lika att man skulle få ut samma grundresultat. Det övriga materialet vi har använt har varit information i textform vilket skulle vara precis lika vid en ny uthämtning av materialet.

[18] Thuren. *Källkritik.* s. 67.

2.4 Validitet

I och med att vi har haft en stor del intervjuer finns en risk för missuppfattningar. Vi har försökt minimera risken genom att spela in alternativt anteckna allt som sades under intervjuerna.

KAPITEL 3
Teori

3.1 Teorimetodik

För att klargöra huruvida Kristianstad Arenas kalkyler är att betecknas som otillräckliga samt att kunna uppskatta egna sådana behövs en grundlig genomgång rent teoretiskt angående investeringskalkyler.

Vi har i teoridelen valt att noggrant gå igenom alla grundpelarna som återfinns i en investeringskalkyl. Att det därutöver återfinns en hel del doktrin inom området har hjälpt oss till att finna en bra teoretisk grund för vår uppsats.[19]

Initialt går vi igenom de olika metoder som används inom investeringskalkylering, metoder som återfinns i en rad olika sammanhang och är allmänt vedertagna.

Vi kommer därutöver påvisa formler för hur man rent praktiskt räknar ut beslutsunderlag med hjälp av dessa metoder.

3.2 Grundläggande om investeringar

Det gemensamma för alla investeringar är att det krävs kapital för att genomföra dessa, och att det tack vare detta innebär konsekvenser som sträcker sig över flera år.[20] En investering tar kapital i anspråk, där kapital satsas med en förhoppning om att på sikt få tillbaka det satsade kapitalet.[21]

Att få tillbaka det satsade kapitalet kan liknas vid ett överskott, där förhoppningen ligger i att få tillbaka det satsade kapitalet och helst mer därtill. Den grundläggande kapitalsatsningen ses som en initial resursuppoffring.[22]

[19] Yard. *Kalkyler för investeringar och verksamheter*. s. 7.
[20] Ljung& Högberg. *Investeringsbedömning*, s. 8.
[21] Ibid, s. 9.
[22] Yard. *Kalkyler för investeringar och verksamheter,* s. 23.

Det vanskliga i en investeringsbedömning är tidsaspekten mellan den initiala resursuppoffringen och det framtida överskottet, samt jämställandet av dessa betalningar.[23]

3.3 Investeringskalkylens komponenter

För att genomföra en investeringskalkyl och få fram om en investering är lönsam eller inte måste ett flertal komponenter fastställas, dessa är grundinvestering, in- och utbetalningar, livslängd, restvärde och kalkylränta.[24]

3.3.1 Grundinvestering

Grundinvesteringen består av alla de utgifter som inträffar vid anskaffningstillfället och fram till och med att en investering kan börja tas i bruk.[25] Om utbetalningarna sker under en utdragen tid ska en referenspunkt sättas som tidpunkt noll. Alla utbetalningar ränteräknas sedan till den valda tidpunkten.[26]

3.3.2 Inbetalningar och utbetalningar

I investeringskalkyler antas alla in och utbetalningar ske i slutet av varje år, detta görs för att förenkla räknandet vid diskontering av beloppen. Skillnaden mellan inbetalningarna och utbetalningarna leder antingen till ett budgetöverskott eller budgetunderskott. Till de löpande in- och utbetalningarna räknas alla betalningar som uppkommer när investeringen är i drift.[27]

3.3.3 Livslängd

Det finns två typer av livslängd, teknisk och ekonomisk. Med den ekonomiska livslängden menas den tid som det är ekonomiskt försvarbart att fortsätta använda

[23] Ibid, s. 23.
[24] Andersson. *Kalkyler som beslutsunderlag*, s. 295.
[25] Wramsby& Österlund. *Investerings Kalkylering – Metoder och tillämpningar*, s. 9.
[26] Yard. *Kalkyler för investeringar och verksamheter*, s. 27.
[27] Wramsby& Österlund. *Investerings Kalkylering – Metoder och tillämpningar*, s. 11f.

investeringen. Den tekniska livslängden är hur länge man kan bruka investeringen innan den går sönder. Som regel kan den tekniska livslängden aldrig pågå längre än den ekonomiska på grund av teknologisk utveckling m.m. I praktiken används schablonmässiga ekonomiska livslängder som bygger på erfarenhetsmässiga bedömningar.[28]

3.3.4 Restvärde

Restvärdet är det värde som finns kvar efter att den ekonomiska livslängden är förbrukad. Restvärdet kan vara negativt och blir då en restkostnad, detta händer om t ex saneringss- och rivningskostnader överstiger värdet vid livslängdens slut.[29] I praktiken sätts ofta restvärdet till noll om det inte finns en väl använd andrahandsmarknad. Detta underlättar räknearbetet och då restvärdet inträffar långt i framtiden påverkar det inte kalkylerna särskilt mycket.[30]

3.3.5 Kalkylränta (Diskonteringsränta)

Kalkylräntan eller diskonteringsräntan är en räntesats tänkt att motsvara avkastningskravet på kapital. Den ska också utrycka en tidspreferens för att kunna omvandla belopp som inkommer under en lång tid till samma tidpunkt. Kalkylräntan är kompenserad av tre komponenter; *väntan, förlorad köpkraft* och *risk.* Att belopp som sker vid olika tidpunkter inte går att jämföra direkt beror inte bara på förändringar i pengavärdet så som inflation, utan också på att kapitalet, kan ge avkastning vid en alternativ användning. Om exempelvis det bästa alternativet till att göra en investering är att placera kapitalet på ett bankkonto, är alternativkostnaden den ränta man avstår från och denna ”förlorade” ränta ska ingå i kalkylräntan. Utöver detta finns också en risk i form av osäkerhet för framtiden. En investerare kräver kompensation för den här osäkerheten om denne ska göra en resursuppoffring i dagsläget.[31]

[28] Ljung & Högberg, *Investeringsbedömning, s. 11.*
[29] Andersson. *Kalkyler som beslutsunderlag*, s. 296.
[30] Ljung & Högberg. *Investeringsbedömning, s. 11.*
[31] Yard. *Kalkyler för investeringar och verksamheter,* s. 24f.

I de flesta fall när man pratar kalkylränta, menar man real kalkylränta. Realräntan tar inte hänsyn till inflationen. En ränta som även tar hänsyn till framtida inflation kallas nominell ränta.[32]

Kalkylräntan vid lånefinansierade investeringar ter sig annorlunda än vid kapitalbetalda.[33] Vid dessa omständigheter kan inte ett bolag använda sin vanliga kalkylränta, utan kalkylräntan ska bestå av låneräntan för en långfristig skuld. I praktiken innebär detta sannolikt att kalkylräntan blir lägre än vid finansiering med eget kapital.[34]

3.4 Kalkylmetoder

Det finns ett flertal olika kalkylmetoder för investeringar vilka används för att göra in- och utbetalningar vid olika tidpunkter jämförbara. Metoderna passar olika bra beroende på investeringen, vidare presenteras två av metoderna, *nuvärdesmetoden* och *annuitetsmetoden.*

3.4.1 Nuvärdesmetoden (Kapitalvärdemetoden)

Nuvärdesmetoden går ut på att alla framtida in- och utbetalningar räknas om till tidpunkten för grundinvesteringen. Omräkningen görs med den bestämda kalkylräntan. Om nuvärdet för en investering är positivt eller noll, täcker den avkastningskravet.[35]

Nuvärdesmetoden är en metod som ökat markant under de senaste åren bland företag, medan många andra metoder ligger kvar på ungefär samma nivå som tidigare.[36] Denna metod nyttjas i mer än 50 % av fallen, och utgör därmed den näst mest nyttjade metoden vid betalningsflödevärdering.[37]

[32] Andersson. *Kalkyler som beslutsunderlag*, s. 314f.
[33] Persson & Nilsson. *Investeringsbedömning*, s. 141f.
[34] Yard, *Kalkyler för investeringar och verksamheter,* s 61ff.
[35] Andersson. *Kalkyler som beslutsunderlag*, s. 296.
[36] Sandahl & Sjögren. *Capital budgeting methods among Sweden's largest groups of companies*, S.1
[37] Sandahl & Sjögren. *Investeringsbeslut*, s. 71

För att få fram nuvärdet multipliceras en betalningsström med nuvärdesfaktorn.

Nuvärdesfaktor:

$$nv = \frac{1}{(1+r)^n}$$

nv = nuvärde

r =kalkylränta

n = ekonomisk livslängd

3.4.2 Annuitetsmetoden

Annuitetsmetoden innebär att man fördelar investeringens in- och utbetalningar jämnt över den ekonomiska livslängden. För att göra detta beräknar man i regel först ut nuvärdet och sedan räknas det om till årliga lika stora belopp, så kallade annuiteter. Då denna metod är samma som nuvärdesmetoden men genomsnittligt utspridd över livslängden så ger de båda samma svar, i frågan om man ska investera eller inte. Vilken metod som väljs beror på det enskilda fallets förutsättningar. Väljer man mellan flera investeringar som har olika lång livslängd är alltid annuitetsmetoden att föredra.[38]

För att få fram annuiteten multipliceras nuvärdet med annuitetsfaktorn.

Annuitetsfaktorn:

$$g = \frac{r}{1-(1+r)^{-n}}$$

g = annuitet

r = kalkylränta

n = ekonomisk livslängd

[38] Ljung & Högberg. *Investeringsbedömning, s. 53.*

3.5 Icke monetära effekter

De huvudsakliga metoderna för investeringskalkylering är samma vare sig investeringen sker privat eller offentligt, däremot är det tillämpningen av metoderna som skiljer sig åt. Medan ett företag koncentrerar sig på dess intäkter och kostnader måste en offentlig myndighet handla i samhällets intresse.[39] Man kan således inte bara fokusera på en investerings ekonomiska aspekter utan även på effekter som drabbar konsumenter och dess omgivning.[40] I en kalkyl för ett samhällsprojekt strävar man efter att få med alla effekter som är ett resultat av investeringen och maximera samhällsnyttan.[41] Som ett exempel kan tas ett privat företag som anlitar ett byggbolag för att renovera ett kontor. De är i princip bara intresserade av de rent ekonomiska utgifterna och intäkterna. Hade det istället varit ett offentligt projekt, hade utöver de ekonomiska detaljerna även de icke monetära effekterna tagits i beaktning, så som miljöpåverkan, buller för omgivningen osv.[42]

Hur värderas då effekter som inte har något ekonomiskt värde? För att komma nära ett svar kan man göra en värdering och uppskattning av kostnader och intäkter för alla dem som berörs av investeringen. Som ett exempel kan tas anställda som jobbar med ett bygge. Den samhällsekonomiska kostnaden kan då estimeras till de anställdas egna uppskattningar över hur mycket deras fritid varit värd om de inte arbetat på bygget. Denna alternativkostnad är kostnaden för arbetskraften.[43] I praktiken får man införa stora förenklingar i detta tankesätt, och man nöjer sig oftast med att titta på om enskilda aktörer fått det bättre eller sämre, så kallade positionsanalys. Eller så gör man intressentkalkyler som går ut på att man utvärderar de olika intressenterna enskilt och sedan ställer dessa mot varandra.[44]

[39] Bergendahl. *Brister i offentliga myndigheters kalkylmetodik vid samhällsinvesteringar*, s. 1.
[40] Ibid, s. 2.
[41] Andersson. *Samhällsekonomi kring stora publikevenemang,* s. 5f.
[42] Ibid, s. 5f.
[43] Ibid, s. 6. (Exemplet bygger på grundstenarna i boken)
[44] Ibid, s. 6.

3.6 Samhällsekonomisk kalkylränta

Enligt Bergendahl är ett av de största problemen för samhällsekonomiska kalkyler vilken kalkylränta som ska användas, detta ska väljas utifrån vilka finansieringsformer som ska användas.[45] Den grundläggande svårigheten är att offentliga myndigheter oftast inte finansierar sina investeringar på den allmänna kapitalmarknaden vilket gör att de inte behöver sätta sin nominella ränta i nivå med räntan på kapitalmarknaden. En annan svårighet är risktagandet, samhället får oftast stå för de mest riskfyllda investeringarna.[46]

Valet av en samhällig kalkylränta ska avspegla avkastningsmöjligheterna inom den privata sektorn, men ta hänsyn för samhällets intresse för andra yttre effekter.[47] I en artikel av Bengt Mattson försöker han reda ut vilka kalkylräntor som används för offentliga projekt och hur valet av dessa motiveras.[48] Mattson kommer i sin slutsats fram till att med en tillväxtförutsättning på ca 2 % och med de olika rekommendationer som ett antal författare har slagit fast bör en korrekt samhällskalkylränta befinna sig i intervallet 3-6 %.[49]

3.7 Känslighetsanalys

Då modellerna som investeringsbedömningen bygger på är förenklade avbilder av verkligheten, minskar det trovärdigheten i resultatet man får fram. Prognoserna sträcker sig också långt in i framtiden, vilket gör att det är oerhört svårt att uppskatta data som stämmer över hela perioden, vilket medför stora felmarginaler. För att utreda dessa felmarginaler kan man göra en känslighetsanalys. Denna går ut på att man varierar en variabel i taget och undersöker hur mycket den enskilda förändringen ändrar slutresultatet. I och med att man ändrar enskilda värden får man fram kritiska data för hur högt/lågt ett värde kan ha utan att slutsatsen ändras, om man ska investera eller inte. De förutsättningar man normalt undersöker och

[45] Bergendahl. *Brister i offentliga myndigheters kalkylmetodik vid samhällsinvesteringar*, s. 3.
[46] Ibid, s. 6.
[47] Ibid, s. 15.
[48] Mattson. *Samhällets diskonteringsränta*, s. 498.
[49] Ibid, s. 505.

testar olika värden på är den ekonomiska livslängden, kalkylräntan och de löpande in- och utbetalningarna.[50]

[50] Andersson. *Kalkyler som beslutsunderlag*, s. 312.

KAPITEL 4
Empiri

4.1 Från idé till verklighet

Kristianstad Arena är en modern multiarena som i första hand används till vardagsidrott för skolor och föreningar. Arenan byggdes även för att klara större internationella sportarrangemang då Kristianstads Handbollslag, IFK Kristianstad, spelar i elitserien i handboll. Den är också anpassad för att klara större nöjesarrangemang.[51] Kristianstad Arena stod färdig i oktober 2010, lite mindre än två år efter det första spadtaget togs. Men tankarna kring en ny idrottsanläggning i Kristianstad började flera år tidigare vilket vi ämnar redogöra för i detta avsnitt.

4.1.1 Ny idrottshall

Diskussionerna kring kommunens idrottsanläggningar startade redan år 2002.[52] De sporthallar som fanns tillgängliga byggdes under 1960-talet och hade passerat sitt bäst före datum och var i stort behov av renovering. Dessutom fanns det ett allt ökande behov av ytterligare träningstider som befintliga idrottsanläggningar inte klarade att tillgodose. I fokus stod den största idrottshallen i Kristianstad och i december 2003 begärde kommunen en utredning av en ny idrottshall i staden.[53]

Utredningen tillkännagav två alternativ vid denna tidpunkt, alternativ A som innefattade en om- och tillbyggnad av befintlig idrottshall, alternativ B som innebar en nybyggnation av idrottshall samtidigt som man behöll befintlig idrottshall. En enklare kalkyl, framtagen tillsammans med konsulter från bolaget WSP i Malmö, redovisade att en om- och tillbyggnad av befintlig idrottshall skulle innebära en totalkostnad på cirka 89 mkr medan en nybyggnation av idrottshall innebära en totalkostnad på cirka 93 mkr.[54]

[51] http://www.kristianstadarena.nu/omarenan.asp
[52] Intervju: Bengt-Åke Kjell.
[53] Intervju: Bengt-Åke Kjell.
[54] http://www.kristianstad.se Idrottshallen Arena, s. 1.

Då alternativ A endast tillgodosedde de direkta behoven och representerade en snarlik grundinvestering som en nybyggnation valdes alternativ B som mest fördelaktigt. Dessutom ansågs alternativ B som en mer framtidssäker och långsiktig lösning.[55]

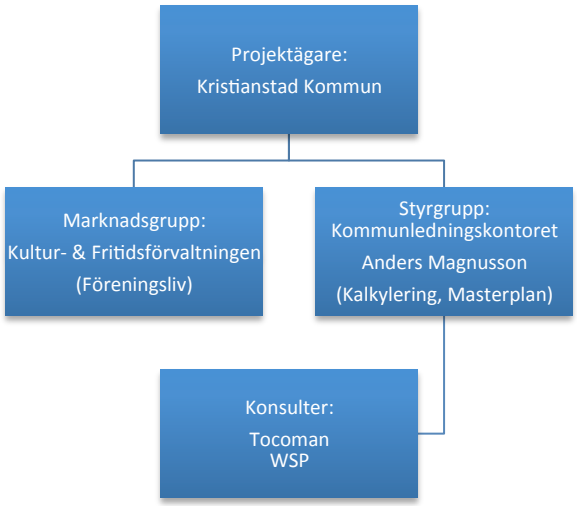
4.2 Från idrottshall till multiarena

Efter revidering av utredningen år 2003 valde kommunstyrelsen att fortgå med en mer specificerad utredning, där lokala förenings- och näringslivet medverkade. Man såg ett behov av en eventhall i kommunen där större mässor, konferenser och evenemang kunde arrangeras. Kristianstads handbollslag, IFK Kristianstad hade som mål att inom fem år åter spela i elitserien vilket ställde krav på idrottshallens utformning och säkerhet.[56]

Allmänna kriterier för idrottshallen antogs om idrottshallens utformning och den nya utredningen skulle presentera en specificerad detaljplan.[57] Kultur- och fritidsnämnden fick i samråd med det lokala föreningslivet uppgiften att ta fram denna detaljplan.[58]

Samtidigt tillsattes en styrgrupp som ansvarade för att ta fram en tillförlitlig kostnadsbild av projektet. I samråd med två konsultbolag, WSP samt Tocoman, fick man i uppgift att samtidigt planera för ett helt nytt område i Kristianstad.[59] Projektet skulle visa en långsiktig satsning av en ny stadsdel där idrottshallen, som första byggnadsprojektet, utgjorde navet i satsningen.[60]

[55] Ibid
[56] Intervju: Bengt-Åke Kjell. IFK Kristianstad spelade vid aktuell tidpunkt i Sveriges andra högsta division.
[57] Allmänna krav: Publikkapacitet 4000-5000/pers, restaurang, loger, minst 6 omklädningsrum.
[58] Intervju: Bengt-Åke Kjell
[59] Intervju: Anders Magnusson
[60] http://www.kristianstadsbladet.se *Arenan – den största investeringen någonsin.*



Figur 1.[61]

I november 2006 presenterades utredningen via en så kallad ”masterplan” av Anders Magnusson, projektledare för kommunledningskontoret, för Kommunstyrelsen i Kristianstad kommun. I utredningen presenterades sex förslag på nybyggnation eller tilläggs-/ombyggnation för att lösa situationen för vardagsidrotten i Kristianstad. Som sista förslag presenterades en multiarena som kunde tillgodose, förutom vardagsidrottens behov, kraven från elitidrotten och förse kommunen med en eventarena.[62]

En nybyggnation av idrottsarena kostnadsberäknades vid denna tidpunkt i Tocomans utredning till cirka 190 miljoner kr. Kalkylerna baserades utifrån de allmänna kriterier som fastställts tidigare.[63] En ny potentiell multiarena kostnadsberäknades till 257 miljoner kronor vilket representerades av flera större tillägg i konstruktionen mot idrottsarenan.[64]

Kommunstyrelsens arbetsutskott skickade vidare beslutet till kommunfullmäktige som i januari 2007 röstade för en multiarena.[65] Man beslutar samtidigt att inom ett år ha utrett kostnaderna av att förse Kristianstad Arena med ett entrétorg, ett logiområde samt att indexuppräkna kalkylerna till byggstart. Kommunen bjuder

[61] Figur 1. Kristianstad Idrottshall, Arbetsfördelning i utredning.
[62] Bilaga 6, s.10f.
[63] Intervju: Anders Magnusson.
[64] Ibid
[65] http://www.kristianstadsbladet.se *Arenan – den största investeringen någonsin.*

även in privata finansiärer till en dialog gällande medfinansiering av Kristianstad Arena.[66]

I november 2007 presenterades de nya kalkylerna över en komplett detaljplan av Kristianstad Arena. Kalkylerna, som vi hädanefter kommer benämna som bilaga 6, innefattar en förenklad affärsplan samt kalkyl. Totalt kostnadsberäknades Kristianstad Arena vid aktuellt tillfälle till 328,9 mkr.[67] Kalkylen presenterades enligt följande:

Översiktlig produktionskalkyl 1. Byggutgifter	Kalkyl (Mkr)
Arena	257,0
Byggnadskreditiv	15,1
Indexuppräkning till 2010	22,0
Budgetreserv ytterligare 5%	14,8
Entrétorg, beläggn över V Storgatan, atriumg	14,0
Logistikområde, 36Ppl	6,0
Ombyggnad befintlig idrottshall	0
Byggnadskreditiv, ombyggn	0
Summa byggutgifter:	**328,9**

Figur 2. [68]

I oktober 2007 godkänner kommunfullmäktige utredningen och ger klartecken för Kristianstad Arena.[69] Efter godkännandet gick Kristianstad Arena ut på upphandling som NCC vann och därmed stod de för totalentreprenaden[70]

Det kommunala bostadsbolaget AB Kristianstadsbyggen, hädanefter *ABK,* blev ansvariga för uppförandet. Kommunfullmäktige gav ABK ett tak på 310 mkr för projektet. Därmed saknades 18,9 mkr som behövdes för byggnationen[71], dessa miljoner tillförde Kristianstad kommun sitt egna kommunledningskontor genom att öronmärka dem som ”icke byggnadsberoende inventarier”.[72] I denna post låg inköp som ljudanläggning, biljett-, bokningss- och inpasseringssystem, larmsystem, system för belysning etc.[73]

Noterbart är att ljudanläggningen som planerades kosta 1,3 mkr slutligen kostade hela 6 mkr, detta på grund av att Kristianstad kommun valde att investera i ett

[66] Intervju: Anders Magnusson.
[67] Bilaga 6, underbilaga 2, s. 2.
[68] Figur 2 tagen ifrån: Bilaga 6, Underbilaga 2, s. 2.
[69] http://www.kristianstadsbladet.se *Ja till arena på söder.*
[70] http://www.kristianstadsbladet.se *NCC bygger arenan.*
[71] 328,9 mkr – 310 mkr.
[72] Intervju: Anders Magnusson.
[73] http://www.kristianstadsbladet.se *Kommunen får stå för inventarierna i arenan.*

betydligt dyrare system för att upplevelsen i Kristianstad Arena skulle bli så bra som möjligt.[74]

Därefter fortlöpte allting som planerat och det första spadtaget togs den 26 februari 2009. Kristianstad Arena stod färdig, som planerat, i oktober 2010. Invigningen skedde under pompa och ståt inför 4600 åskådare den 15 oktober 2010.[75]

4.3 Ekonomiska aspekter

Under slutförhandlingarna av Kristianstad Arena diskuterades intresset från privata finansiärer. Diskussionerna strandade förhållandevis snabbt då näringslivets intresse var ganska svalt. Enligt Anders Magnusson fanns inga potentiella finansiärer som var beredda att satsa tillräckligt med kapital.[76] Kristianstad Arena var hela tiden tänkt som en infrastruktursatsning även om det fanns utrymme för privata finansiärer.[77] Från Kristianstad kommuns sida låg fokus på att Kristianstad Arena inte skulle innebära högre kostnader för föreningslivet att utöva sina idrotter. [78]

Efter att upphandlingen i december 2008 vunnit laga kraft stod det klart att den initiala totalkostnaden på 310 mkr minskade med 40 mkr. De minskade kostnaderna berodde framförallt på konjunkturläget då det under 2009 stagnerade ordentligt i byggbranschen vilket innebar att utbudet översteg efterfrågan och entreprenörkostnaden för byggnationen av Kristianstad Arena därmed sjönk väsentligt.[79] Av de 270 mkr som Kristianstad Arena kom att kosta utgjorde 195 mkr NCC:s totalentreprenad och resterande 75 mkr utgjordes av byggherren ABK där bland annat indexuppräkningar, administration samt konsultkostnader omfattades.[80]

[74] Intervju: Anders Magnusson.
[75] http://www.kristianstadsbladet.se ”Det är en stor dag idag, mycket stor”.
[76] Intervju: Anders Magnusson.
[77] Intervju: Bengt-Åke Kjell.
[78] Intervju: Bengt-Åke Kjell
[79] Intervju: Anders Magnusson.
[80] http://abk.se *Arenan blir 40 miljoner billigare att bygga.*

4.4 Ägarstruktur

Kristianstad Arena ägs och förvaltas helt av Specialfastigheter i Kristianstad AB, hädanefter *SIKAB*, som är ett dotterbolag till ABK. SIKAB hyr i sin tur tillbaka Kristianstad Arena till Kristianstads kommun.[81] Ur redovisningssyfte valde man att starta SIKAB, vars primära uppgift var att äga samt förvalta Kristianstad Arena.

4.4.1 Driftverksamhet

Kristianstad kommun tog ansvar för den dagliga driften, men ville samtidigt få in en huvudansvarig för den operativa driften då man inte ville använda sig av olika aktörer i arenans restauranger och kiosker. Uppgiften hamnade hos Arenabolaget.[82] Ett bolag som ägdes av Stiftelsen Region Kristianstad där bl.a. Kristianstads kommun och ABK ingår. Arenabolagets uppgift var, förutom driften av kiosker, restauranger samt loger under alla arrangemang, att arrangera tio till tolv evenemang per år.[83] I realiteten var antal evenemang per år bara ett mål som sattes, och därmed inte ett krav på att det skulle utföras.[84]

Figur 3.[85]

[81] Ibid, *Kristianstad Arena är klar.*
[82] Intervju: Ander Magnusson
[83] Bilaga 6, s. 14.
[84] Intervju: Bengt- Åke Kjell.
[85] Figur 3. *Ägarstruktur Kristianstad Arena.*

4.5 Samhällskritik mot arenan

Kristianstad Arena väckte starka känslor under hela processens gång. Debatten rasade inom Kristianstad kommun huruvida det var rätt eller fel att satsa på en multiarena. När besluten togs ställde sig majoriteten i kommunfullmäktige bakom förslaget medan en stor grupp medborgare krävde folkomröstning. En namninsamling på drygt 3400 röster ifrån röstberättigade lämnades in till kommunledningskontoret i april 2008. Kommunfullmäktige röstade om medborgarförslaget vilket mottog ett nej med klar majoritet på 60 av 70 röster i september samma år.[86]

Kristianstadsbladets ledarskribenter kritiserade ett flertal gånger bygget av Kristianstad Arena och ställde sig frågande till om det var rätt av en liten kommun som Kristianstad att avsätta 35 miljoner kronor årligen medan andra verksamheter mycket väl kunde komma att behöva spara.[87]

Som tidigare nämnts i inledningen framgick det kort efter Kristianstadsbladets artikel, i april 2009, att kommunen flaggade för stora besparingsåtgärder vilket skulle göras i samtliga nämnder under år 2010. Totalt sett skulle 100 miljoner kronor sparas vilket drabbade de olika nämnderna.[88]

Än idag råder oenighet kring Kristianstad Arenas existens och antagonisterna framhåller fortfarande kostnaderna för byggnationen som för stora.[89]

4.6 Genomgång av Bilaga 6 – förenklad affärsplan med kalkyl

I den utredning som presenterades för kommunstyrelsen av projektledare Anders Magnusson från år 2007 framgår det ur bilaga 6 en verksamhetsbeskrivning samt redogörelse för de ekonomiska aspekterna kring de alternativ Kristianstad kommun ställdes inför gällande arenafrågan. Bilagan tar sin början med redogörelse för den dåvarande situationen, där föreningslivet som bekant

[86] http://www.kristianstadsbladet.se Krav på omröstning avvisades i förväg
[87] http://www.kristianstadsbladet.se *Kommunal miljonrullning.*
[88] http://www.kristianstadsbladet.se *Besk medicin för nämnderna*
[89] http://www.kristianstadsbladet.se *Ännu oenigt om arenan.*

präglades av utövning på små ytor med stora väntetider i befintlig idrottshall.[90] Konsulter slog då fast att omfattande renovering av idrottshallen inom en femårsperiod behövdes, en kostnad som uppskattades till 40 mkr.

4.6.1 Olika investeringsalternativ

Kristianstad kommun tog fram sex olika investeringsalternativ i bilaga 6 från år 2007 för att förändra situationen i kommunen. Alternativ A innefattade en omfattande renovering av den nuvarande idrottshallen, medan alternativ B innebar två nya mindre skolidrottshallar som skulle kosta cirka 20 mkr styck.

I alternativ C skulle man förutom alternativ B även bygga till mindre läktare till dessa hallar till en sammantagen kostnad av 30 mkr styck.

Det fjärde alternativet innebar en satsning på en matcharena, där elitsatsning på idrott kunde göras. Det femte alternativet var byggnation av en eventarena, där fokus uteslutande skulle ligga på att attrahera olika events till Kristianstad.[91]

Slutligen i det sista alternativet fanns en multiarena. Denna lösning sydde ihop de andra på ett praktiskt sätt, med en dyr prislapp som enda brasklapp.[92]

Fördelarna som framhölls var bland annat potentiell elitsatsning för IFK Kristianstad, förhöjd medieexponering, möjlighet att genomföra sportarrangemang, såväl nationella som internationella. Vidare tillfördes det via multiarenan två nya träningsytor samtidigt som multiarenan kalkylerades fram vara något billigare än alternativ fyra, matcharenan samt mer kostnadseffektiv än en eventarena.[93]

4.6.2 Benämningen ”multiarena”

Kommunen valde i bilaga 6 att klassificera en multiarena som en kombinerad tränings-, match- och eventarena.[94] Mer ingående menade man en arena utvecklad för att kunna tillgodose flera sporters krav, i kombination med mässor, konserter

[90] Bilaga 6, s. 3.
[91] Ibid, s. 11.
[92] Ibid, s. 12.
[93] Ibid, s. 12.
[94] Ibid.

osv.[95] Anders Magnusson uttryckte under intervjun svårigheten att vid den tiden klassificera en multiarena, något som under senare år blivit allt mer standardiserat vid byggnationer av arenor.[96] I bilaga 6 fastslås det vidare att korta ledtider är en förutsättning vid omställning av aktiviteter, i kombination med full flexibilitet i multiarenan. Med andra ord menade Kristianstad Kommun att man ena stunden kunde använda arenan för skolidrott för att i nästa stund nyttja arenan som skådeplats för en konsert, med korta omställningstider däremellan.[97]

Det slås emellertid fast att Kristianstad Arenas primära användningsområde skulle vara att fungera som matcharena, men med korta ledtider för omställning. Exempel på detta är att ställa om matcharenan till två träningshallar genom att skjuta in långsidans läktare och på så vis öka utövningsytan i Kristianstad Arena.[98]

4.6.3 Kort- och långsiktiga mål

I bilaga 6 som presenterades för kommunstyrelsen ingick en rad olika kort- och långsiktiga mål som en multiarena gav möjlighet att uppfylla. De långsiktiga målen skulle innebära att en ny multiarena i Kristianstad kan uppfylla en rad långsiktiga mål för *idrott, folkhälsa och tillväxt.*[99]

Gällande idrottsbiten innebar detta att föreningar som satsar mot elitnivå erbjöds en arena som motsvarar samtliga nationella som internationella krav. Vidare var tanken att Kristianstad Arena skulle nyttjas av föreningsidrotten under kvällar och helger, vilket innebar att all disponibel tid i Kristianstad Arena skulle användas till match och träning. Dessa utökade träningstimmar hoppades Kristianstad kommun skulle innebära en ökning i medlemsantal i föreningarna, samt förbättrade idrottsliga prestationer för dessa.[100]

Med folkhälsa åsyftades enligt bilaga 6 att Kristianstad Arena via en sportsligt och ekonomisk elitsatsning ska kunna bidra och erbjuda högklassiga tränings- och tävlingsmöjligheter i moderna faciliteter. Även genom att öppna upp Kristianstad

[95] Ibid, Underbilaga 1, s. 1.
[96] Intervju: Anders Magnusson.
[97] Bilaga 6, Underbilaga 1, s. 1.
[98] Ibid. Intervju: Anders Magnusson. Intervju: Staffan Johansson.
[99] Bilaga 6, s. 14.
[100] Ibid.

Arena för skolidrott vilket främjar för en bred föreningsidrott och förbättrad folkhälsa.[101]

Slutligen menades med tillväxt att föreningarna som huserar i Kristianstad Arena får möjligheter att knyta till sig och stå som arrangör eller medarrangör för nationella och internationella evenemang och arrangemang. Detta i samarbete med Kristianstad Arena och eventuella sponsorer. Vidare gavs föreningar möjligheter att förbättra sin egen ekonomi genom att exempelvis arrangera olika typer av cuper i Kristianstad Arena.[102]

Utöver dessa tre mål framgick det att ett antal hundratal timmar skulle reserveras för evenemang, där Kristianstads kommuns intäkter från dessa evenemang skulle återinvesteras i Kristianstad Arena och dess verksamhet.[103]

Gällande de kortsiktiga målen framgick det att prioritet låg i att utveckla en organisation som kunde arbeta och boka in nationella och internationella sportsliga evenemang, samt musik- och kulturarrangemang i Kristianstad Arena.[104] Även utveckling av en marknadsfunktion låg i fokus där bland annat marknadsföring skulle ingå.[105]

Slutligen satte Kristianstad kommun enligt bilaga 6 hög vikt vid att Kristianstad skulle vara med och arrangera handbolls-VM 2011 som hölls i Sverige.[106] Detta var något man lyckades med och i januari 2011 hölls handbolls-VM i Sverige där Kristianstad agerade medarrangör tillsammans med städer som Göteborg, Malmö, Lund och Linköping.[107] En utav VM-grupperna spelades i Kristianstad Arena, samt en semifinal.[108]

4.6.4 Samhällsnytta av Kristianstad Arena, enligt bilaga 6

Ur bilaga 6 framhölls att Kristianstad Arena skulle bli en tillgång för medborgarna. I takt med att utbudet av idrott växer påverkar detta folkhälsan

[101] Ibid.
[102] Ibid.
[103] Ibid.
[104] Ibid, s. 15.
[105] Ibid. Även eventbokning, resultat och konferensbokning.
[106] Ibid. Intervju: Bengt-Åke Kjell.
[107] http://www.handball2011.com/locations/ Övriga städer var Jönköping, Norrköping och Skövde.
[108] http://www.kristianstad.se/sv/Kristianstads-kommun/Turist/Startsida-Turism/Handbolls-VM/Biljetter-och-matchschema/

positivt. Med Kristianstad Arena i bruk hamnar behoven för skolidrott, motionsidrott, föreningsidrott och elitidrott i balans enligt bilaga 6.[109]

Vidare framgår det också att näringslivet skulle få ett uppsving tack vare Kristianstad Arena och Kristianstad som stad skulle bli en mer attraktiv ort, vilket medför positivt omnämnande, något som höjer stadens marknadsvärde.[110] Näringslivet får även ta del av de fördelar en multiarena erbjuder, i form av sportsliga, kulturella och musikaliska upplevelser, något de kan erbjuda sina kunder och partners.[111] Här omnämns även potentiella mässor som en värdehöjare för näringslivet, då det ökar ortens attraktivitet.

4.7 Hyresavtalet mellan SIKAB och Kristianstad kommun

Under våren 2011 upprättades ett avtal mellan SIKAB och Kristianstad kommun gällande Kristianstad Arena. I avtalet framgår det att SIKAB är hyresvärd, det vill säga ägare av Kristianstad Arena, och dess motpart Kristianstad kommun är därmed hyresgäst.[112]

4.7.1 Bakgrund

I bakgrunden till avtalet framgår att SIKAB skulle uppföra en inomhusarena i Kristianstad för idrott, mässor, konserter och andra evenemang. I utbyte upplät Kristianstad kommun den tomträtt där Kristianstad Arena skulle uppföras.[113] Detta hade vid ingåendet av hyresavtalet redan slutförts då Kristianstad Arena som bekant stod färdig i oktober 2010[114], något som framgår på sida två i avtalet då tillträdesdagen för Kristianstad kommun var den 1 oktober 2010.[115]

[109] Bilaga 6, s. 6.
[110] Ibid, s. 7.
[111] Ibid.
[112] Bilaga 1, s. 1.
[113] Ibid.
[114] Se ovan i empiriavsnittet.
[115] Bilaga 1, s. 2.

4.7.2 Förpliktelser och hyrestid

I avtalet framgår det att Kristianstad Arena får användas för bland annat idrottsverksamhet, konserter och andra nöjes- och kulturevenemang m.m.[116]

I punkt 3.2.1 i hyresavtalet framgår att hyrestiden är satt till 25 år från tillträdesdagen, vidare framgår att om uppsägning inte sker av någon av parterna senast två år före hyrestidens utgång förlängs hyrestiden per automatik med 10 år för varje gång.[117]

4.7.3 Hyra

Bashyran ska enligt avtalet beräknas med utgångspunkt i den totala investering i Kristianstad Arena som gjorts, och som betalas av SIKAB *samt* att den sammanlagda hyresperioden skall omfatta minst 35 år (25+10 år).[118]

Vidare framgår att bashyran består av tre komponenter; *amortering, finansieringskostnad och förvaltningskostnad*. Amorteringsdelen är baserad på hyresperioden på 35 år och de olika byggnadskomponenternas ekonomiska livslängd. Amorteringen skall motsvara SIKAB:S verkliga amorteringar på dess finansiering.[119]

Den andra komponenten i bashyran, finansieringskostnaden, ska baseras på referensräntan Stibor 90 dagar med tillägg för bankens faktiska marginal samt övriga påslag såsom kostnader för eventuell borgen.[120]

Förvaltningskostnaden som är den sista komponenten i bashyran, ska innehålla skäligt påslag för vinst i enlighet med de avkastningskrav som gäller för SIKAB. Det framgår även att detta belopp ska tas fram i samförstånd med Kristianstad kommun. Utifall att förvaltningskostnaderna överstiger Kristianstad kommuns inbetalningar, har SIKAB rätt att debitera Kristianstad kommun på överskjutande belopp.[121]

[116] Kristianstad Arena får även användas för mässor, utställningar, restaurangverksamhet och försäljningsverksamhet.
[117] Bilaga 1, s. 3.
[118] Ibid. Punkt 4.1.1. Man räknar alltså med att avtalet förlängs minst en gång.
[119] Ibid, s. 4.
[120] Ibid, s. 4.
[121] Ibid, s. 5.

4.7.4 Namnrättigheter för arenan

Enligt avtalet har Kristianstad kommun rätt att bestämma namnet på Kristianstad Arena och att ingå avtal om namnrättigheter, och därmed erhålla ersättning för detta.[122]

4.8 Hyresavtal – bilaga 4b & 4a

Vi har valt att granska två bilagor närmare i detta avtal, bilaga 4a som behandlar hyresberäkning samt bilaga 4b som behandlar beräkningen av Kristianstad Arenas restvärde.[123] Detta för att vi i dessa två bilagor får den finansiella information som vi senare i analysdelen använder oss utav.

4.8.1 Bilaga 4b

Bilaga 4b fastställer principerna för hyresberäkningen mellan de två parterna. Enligt hyresavtalet delas grundinvesteringen på 270 mkr in i tre olika livslängder.[124]

Typ av investering	Belopp kkr	Livslängd År	Amortering per år: kkr
Byggkostnad 1	200000	35	5714
Byggkostnad 2	50000	20	2500
Byggkostnad 3	20000	10	2000
Summa	270000		10214

Figur 4.[125]

Som synes delas grundinvesteringen in i livslängder på 35,20 och 10 år. De fixerade beloppen skiljer sig även dem, 200 mkr har en ekonomisk livslängd på 35 år, 50 mkr med en ekonomisk livslängd på 20 år och slutligen 20 mkr med en livslängd på 10 år. Detta underlag för hyresberäkningen är efter den slutliga

[122] Ibid, s.11
[123] Bilagornas namn i sin helhet; Bilaga 4a ”principer för hyresberäkning av Kristianstad Arena.” samt 4b ”principer för beräkning av fastighetens restvärde efter 25 år”.
[124] Se figur 5.x
[125] Figur 4 hämtad från bilaga 3, s. 1.

investeringen år 0, dvs. år 2010. Sammanlagd årlig amortering uppgår till 10,214 mkr beräknat från år 0.[126]

Bilaga 4b beräknar även nyinvesteringar år 10,15 och 25. Dessa investeringar är inte fastslagna utan är tänkbara investeringar som kan ske i framtiden.[127] Dessa är i storleksordningen 15, 20 och 25 mkr.[128] I figur 4b.2 framgår därutöver hur skuldsituationen ser ut år 25.

Typ av investering	Belopp kkr	Livslängd År	Amortering per år: kkr	Skuld år 25 kkr
Byggkostnad 1	200000	35	5714	57143
Byggkostnad 2	50000	20	2500	0
Byggkostnad 3	20000	10	2000	0
Invest år 10	15000	10	1500	0
Invest år 15	20000	15	1333	6667
Invest år 20	25000	10	2500	12500
Summa skuld				76310

Figur 5.[129]

År 30 tillkommer ytterligare två investeringar på sammanlagt 35 mkr, *se figur 5*. Därmed uppgår den sammanlagda investeringen på Kristianstad Arena år 30 till 395 mkr[130]. Dessutom framgår det att alla initiala byggkostnader är avskrivna år 35, medan det återstår tre investeringar.

Typ av investering	Belopp kkr	Livslängd År	Amortering per år: kkr	Skuld år 35 kkr
Byggkostnad 1	200000	35	5714	0
Byggkostnad 2	50000	20	2500	0
Byggkostnad 3	20000	10	2000	0
Invest år 10	15000	10	1500	0
Invest år 15	20000	15	1333	0
Invest år 20	25000	10	2500	0
Invest år 25	30000	15	2000	10000
Invest år 30	15000	15	1000	10000
Invest år 30	20000	10	2000	10000
Summa skuld				30000

Figur 6.[131]

[126] Bilaga 3, s. 1.
[127] Ekonomichef på ABK, Kristina Ringdahl exemplifierar med en ny entré till arenan.
[128] Ibid.
[129] Figur 5 hämtad från bilaga 3, s. 1.
[130] De tre initiala byggkostnaderna adderat med de sex investeringarna inom tidshorisonten 30 år. Se figur 4b.3.
[131] Figur 6 hämtad från bilaga 3, s. 1

4.8.2 Bilaga 4a

Bilaga 4a fastställer principerna för beräkningarna över hyreskostnaderna. Här tas räntekostnaderna upp från det första året i Kristianstads arenas ekonomiska livslängd.[132]

Investering	Ränta 2009-11-25				
	Stibor 90	Marginal	Borgen	Summa	Kostnad
Mkr	%	%	%	%	kkr
255000	0,47	0,50	0,25	1,22	3111

Figur 7.[133]

Med en kalkylerad ränta av stibor 90 från 2009-11-25 blir räntekostnaden 3,111 mkr. Låneräntan är då 1,22 %, då är bankens marginal på 0,50 % och den kommunala borgen på 0,25 % medräknad. Stibor 90 uppgår det datumet till 0,47 %.[134]

I figur 8 är den totala hyreskostnaden beräknad med hänsyn till räntan Stibor 90 datumet 2009-11-25. Förvaltningskostnaden är inräknad med 2,6 mkr och tomträttsavgälden på 0,01 mkr. Summan blir 16,144 mkr.[135]

Kostnader	kkr
Ränta	3111
Amortering	10432
Tomträttsavgäld	1
Förvaltning	2600
Summa:	**16144**

Figur 8.[136]

I bilagan undersöks vidare hur hyreskostnaden påverkas av en räntehöjning på 2 %. Detta leder då till en höjning på räntekostnaden till 8,211 mkr första året, då låneräntan är 2,47 %.[137]

[132] Figur 7 hämtad från Bilaga 3, s. 1.
[133] Ibid.
[134] Ibid.
[135] Ibid.
[136] Ibid.
[137] Ibid, s. 2.

KAPITEL 5
Analys

5.1 Kalkyler

Inför våra beräkningar har vi gjort ett antal antaganden. Kalkylen vi räknar på är en realkalkyl, dvs. inflationen är borträknad. Vi antar i våra uträkningar att en eventuell inflation motverkas av att driftkostnaderna och andra årliga kostnader går upp i pris i samma takt som inflationen minskar penningvärdet. Av denna anledning antar vi att de tar ut varandra och att driftkostnaderna år 2011 (då det året är det enda vi har att utgå från) är konstanta över hela livslängden.[138] Vi antar även att inflationen beaktas inuti låneräntan och därmed räknar vi även här inte med någon inflation.

Vi har valt att räkna våra resultat utifrån två olika grunder. I den ena räknar vi bara grundkostnaden, och i den andra tar vi utöver grundkostnaden även upp föreslagna nyinvesteringar enligt hyresavtalet.[139] Vi undersöker utifrån dessa två förutsättningar då nyinvesteringarna endast är teoretiska i dagsläget.

Det måste poängteras att dessa beräkningar är baserade på tidig information i ett projekt som planeras fortlöpa i minst 35 år och inte kan anses visa den exakta verkliga kostnaden för arenan. Ändå är resultaten en bra uppskattning och kan ge en fingervisning över den totala och årliga kostnaden i dagens penningvärde.

5.1.1 Basår

Basåret som används i uträkningarna är satt till år 2010. Detta beror på att materialet vi baserar våra uträkningar på är från 2010, och i dem har detta år använts som basår. Vi gör en förenkling genom att inte räkna med kostnader för ränta och drift under de få månader arenan var i drift i slutet av år 2010 utan det första driftåret vi räknar på är 2011.

[138] År 2011 är det enda helåret vi haft att utgå ifrån, se bilaga7.
[139] Bilaga 3, s.2.

5.1.2 Livslängd

Vi har valt att använda oss av livslängderna som angivits i de kalkyler vi haft tillgång till, nämligen att den största byggnadskostnaden har en livslängd på 35 år och de mindre har något kortare. Då Svenska kommunförbundet har rekommendationer att liknande byggnader har en avskrivningstid på 33, känns 35 år väl motiverat.

5.1.3 Låneränta

Som nämns i empirin består låneräntan av en del som följer referensräntan stibor 90, en marginalsats på 0,50 % och en procentsats på 0,25 %. Marginalkostnaden och den kommunala borgen är fasta, och blir tillsammans 0,75 %. Stibor 90 är den del i räntan som förändras och den är i dagsläget 2012-05-25, 2,12 %.[140] Detta skulle betyda att låneräntan idag skulle bli 2,87 %.

Enligt Kristina Ringdahl är räntan i dagsläget låst till 70 % av portföljen, resterande 30 % är fortsatt rörlig. Detta har åstadkommits genom en ränteswap. Den genomsnittliga räntan efter ränteswapen är cirka 3,5 till 4 % enligt Ringdahl.[141] Nämnvärt är att denna ränta är högre än alla räntesatser man spekulerade kring i hyresavtalet bilaga 4a. Där är den högsta räntan man räknade med 3,22 %.[142]

I våra beräkningar antar vi ett antal olika låneräntor utifrån den informationen som finns att tillgå i hyresavtalet. Dessa torde vara motsvarigheter till en genomsnittsränta som kan tänkas stämma i framtiden. Vi har utöver låneräntan som är i genomsnitt 3,75 %, valt att titta på en 50 % sänkning och en 50 % höjning från genomsnittet. Dessa räntor landar då på 1,875 % och 5,625 %.[143]

5.1.4 Kalkylränta

I våra beräkningar som följer kommer vi använda oss av tre olika kalkylräntor. Dessa tre är 1,25 %, 2,5 % och 3,75 %. Räntorna är antagna utifrån den teori vi

[140] http://nordic.nasdaqomxtrader.com/trading/fixedincome/Sweden/stibor/[Hämtad 2012-05-25]
[141] Intervju: Kristina Ringdahl.
[142] Bilaga 2 s. 1ff.
[143] Vi har således valt en känslighetsfaktor på 50 %.

tillgodogjort oss. En långfristig låneränta, stibor 12 M står i dagsläget i 2,642 %.[144] Tillsammans med intervallet på samhällets kalkylränta mellan 3-6 %, vilken tar med det kapitalavkastningskrav som inte är aktuellt i en lånefinansierad investeringskalkyl kommer vi fram till att räntan 2,5 % är en trolig kalkylränta.[145] De andra två räntesatserna får vi fram genom en känslighetsfaktor på 50 %.

[144] http://nordic.nasdaqomxtrader.com/trading/fixedincome/Sweden/stibor/[Hämtad 2012-05-25]
[145] Se teoridelen.

5.1.5 Resultat

Med hjälp av uppgifterna i hyresavtalet, speciellt bilaga 4a och 4b, har vi räknat ut kapitalvärdet och annuiteterna av arenans sammanlagda utbetalningar under den ekonomiska livslängden. I denna kalkyl ingår kostnader för ränta på lånen, amorteringar, tomträttsavgäld och förvaltning. Vi har även räknat in de årliga driftkostnaderna baserade på utfallet år 2011, vilka uppgår till ca 5,6 mkr. Med dessa värden får vi ut en uppskattning på de årliga kostnaderna över de kommande 35 åren.[146]

Vi har valt att dela upp resultaten på fyra tabeller, två stycken som räknar in hyreskostnaderna utan driftkostnaderna, varav en tar med de uppskattade nyinvesteringarna och en som inte gör det. Vi har valt att exkludera driftkostnaderna för att kunna se vad själva kapitalvärdet är för enbart hyreskostnaden. De andra två tabellerna är inklusive driftkostnader och på samma sätt är den ena med nyinvesteringar och den andra utan. Dessa tabeller visar de totala kostnaderna för hela arenan.

Tabellerna ska läsas från vänster till höger, räntan och kalkylräntan är inputs som skapar resultaten nuvärde och annuitet. Eftersom vi enbart räknat på arenans kostnader är dessa satta i positiva termer.

[146] Bilaga 3, s.1.

Nuvärde av hyreskostnaden utan driftkostnader exklusive nyinvesteringar

Indata			Kostnad (mkr)	
Ränta	**Kalkylränta**		**Nuvärde**	**Annuitet**
1,875 %	1.25 %		364,3	22,3
	2,5 %		311,7	19,0
	3,75 %		270,7	16,5
3,75 %	1,25 %		427,2	26,1
	2,5 %		**367,2**	**22,4**
	3,75 %		320,2	19,6
5,625 %	1,25 %		490,1	29,9
	2,5 %		422,8	25,8
	3,75 %		369,9	22,6

Tabell 1.

Tabellen visar nuvärdet och annuiteterna utan driftkostnader och utan nyinvesteringar. Kapitalvärdet av de årliga amorteringarna inklusive ränta och driftkostnader blir som synes i tabell 1 mycket varierande beroende på vilka låneräntor och kalkylräntor som väljs.

Nuvärde av hyreskostnaden utan driftkostnader inklusive nyinvesteringar

Indata			Kostnad (mkr)	
Ränta	**Kalkylränta**		**Nuvärde**	**Annuitet**
1,875 %	1,25 %		443,7	27,1
	2,5 %		370,2	22,6
	3,75 %		314,3	19,2
3,75 %	1,25 %		516,7	31,6
	2,5 %		**433,2**	**26,5**
	3,75 %		369,4	22,6
5,625 %	1,25 %		589,6	36,0
	2,5 %		496,2	30,3
	3,75 %		424,5	25,9

Tabell 2.

Tabellen visar nuvärdet och annuiteterna utan driftkostnader men inklusive nyinvestering. Till skillnad från tabell 1 är kostnaderna i denna en bit högre då nyinvesteringar vid vart femte år är inräknat från och med år 10.[147] Vid år 35 återstår en skuld på 30 mkr, vilka inte är medräknade i kostnaderna.

[147] Bilaga 3, s. 1.

Nuvärde av hyreskostnaden med driftkostnader exklusive nyinvesteringar

Indata			Kostnad(mkr)	
Ränta	**Kalkylränta**		**Nuvärde**	**Annuitet**
1,875 %	1,25 %		523,6	32,0
	2,5 %		442,3	27,0
	3,75 %		379,7	23,2
3,75 %	1,25 %		586,4	35,8
	2,5 %		**497,9**	**30,4**
	3,75 %		429,3	26,2
5,625 %	1,25 %		649,3	39,7
	2,5 %		553,4	33,8
	3,75 %		478,8	29,2

Tabell 3.

Tabellen visar nuvärdet och annuiteterna inklusive driftkostnader men utan nyinvesteringar

Nuvärde av hyreskostnaden med driftkostnader inklusive nyinvesteringar

Indata			Kostnad (mkr)	
Ränta	**Kalkylränta**		**Nuvärde**	**Annuitet**
1,875 %	1,25 %		602,9	36,8
	2,5 %		500,9	30,6
	3,75 %		423,3	25,9
3,75 %	1,25 %		675,9	41,3
	2,5 %		**563,8**	**34,4**
	3,75 %		478,4	29,2
5,625 %	1,25 %		748,8	45,7
	2,5 %		626,8	38,3
	3,75 %		533,5	32,6

Tabell 4.

Tabellen visar nuvärdet och annuiteterna inklusive driftkostnader men med de sex nyinvesteringar. Till skillnad från tabell 3 är kostnaderna i denna en bit högre då nyinvesteringar vid vart 5e år är inräknat från och med år 10.[148] Vid år 35 återstår en skuld på 30 miljoner, vilken inte är medräknad i kostnaderna.

[148] Bilaga 3, s. 1.

5.1.6 Resultatanalys kring våra kalkyler

Allmänt för resultaten gäller att desto högre låneränta ju högre årlig räntekostnad och därmed högre belopp. För kalkylräntan ökar beloppen ju lägre dessa värden är. De mest troliga värdena på indatan är en låneränta på 3,75 %, vilken är den genomsnittliga räntan enligt Kristina Ringdahl och en kalkylränta på 2,5 %. Resterande indata är för att se hur kostnaden påverkas av eventuella fluktueringar i räntenivåerna.

Tittar vi i tabell 1 som visar den totala hyreskostnaden utan nyinvesteringar i dagens värde med den genomsnittliga räntan på 3,75 % och den föreslagna kalkylräntan på 2,5 % blir kapitalvärdet 367,2 mkr. Den konstanta årliga annuiteten hamnar med samma förutsättningar på 22,4 mkr. Jämför vi kostnaderna i tabell 1 med den grundkostnad på 270 mkr som arenan kostade, ser vi att kapitalvärdet av olika låneräntor och kalkylräntor alla hamnar över denna kostnad. Ett snittvärde hittas i intervallet till ca 350 mkr och 400 mkr.

Utfallet för hyreskostnaden år 2011 hamnade på 22 mkr.[149] Med den låsta låneräntan på 3,75 % blir kostnaden enligt våra beräkningar 22,6 mkr.[150] I takt med att räntekostnaden minskar på grund av att skulden minskar och amorteringarna minskar på grund av att kostnaders livslängder tar slut minskar även de årliga utbetalningarna. År 21 in i livslängden, dvs. år 2031 är den odiskonterade hyreskostnaden 10,3 mkr och den diskonterade 6,2 mkr.[151] Annuiteten är ändå kvar på 22,4 mkr årligen vilket visar hur mycket pengar det rör sig om.

I tabell 4 tas den totala uppskattade kostnaden upp för hela arenan inklusive nyinvesteringar och driftkostnader. Med den genomsnittliga låneräntan på 3,75 % och kalkylräntan på 2,5 % hamnar kapitalvärdet på 563,8 mkr och den årliga annuiteten landar på 34,4 mkr. Det ska noteras att dessa 34,4 mkr ska betalas varje år i 35 år. Utöver detta finns det 30 mkr kvar i skuld att amortera av som inte vi tagit med i våra beräkningar efter de 35 åren.

[149] Bilaga 7.
[150] Bilaga 8.
[151] Bilaga 8.

Då nyinvesteringarna sker en bra bit in i framtiden gör kalkylräntan att dessa kostnader inte belastar den totala nuvärdeskostnaden särskilt mycket. Kostnaden för nyinvesteringarna blir alltså skillnaden mellan tabell 3 och 4. Tittar man till de genomsnittliga räntorna blir kapitalvärdet för nyinvesteringarna 66 mkr, och utslagen i annuiteter, 4,1 mkr.

5.2 Mervärden - Kristianstad Arena

5.2.1 Analys handbolls-VM 2011 i Kristianstad

Som tidigare nämnts i empirin arrangerade Kristianstad tillsammans med ett par andra kommuner runt om i landet handbolls-VM. För att titta på mervärden av Kristianstad Arena har vi valt att utvärdera diverse rapporter över handbolls-VM som funnits tillgängliga.[152]

5.2.2 Icke-monetära effekter handbolls-VM

I oktober 2011 beställde kultur- och fritidschef Bengt-Åke Kjell en rapport från ett marknadsundersökningsföretag angående ”utvärdering av events i Kristianstad Kommun”.[153]

I utvärderingen behandlades framförallt frågor kring handbolls-VM. Telefonintervjuer gjordes med 300 personer i kommunen, och det visade sig att 9 av 10 personer kände igen evenemanget.[154] Det visade sig dessutom att cirka 25 % av de tillfrågade besökt handbolls-VM i Kristianstad.[155] Vidare ansåg 50 % att det varit ”mycket positivt” att Kristianstad kommun varit med som medarrangör till handbolls-VM.[156]

[152] Rapporterna/utvärderingarna har erhållits av Bengt-Åke Kjell och Anders Olsson på kommunledningskontoret.
[153] Främsta anledningen var för att mäta mervärdet enligt Bengt-Åke Kjell.
[154] Bilaga 4, s. 6 och s. 8.
[155] Ibid, s. 17.
[156] Ibid, s. 27.

Över 80 % anser att evenemang likt handbolls-VM gör Kristianstad än mer välkänt, samt att det är fördelaktigt för Kristianstads näringsliv.[157]

Vi kan således slå fast att handbolls-VM utifrån rapporten onekligen gynnade Kristianstad som stad, och att invånarna uppskattade initiativet. Bengt-Åke Kjell är noga med att betona att handbolls-VM i Kristianstad aldrig blivit verklighet om det inte vore för byggnationen av Kristianstad Arena.[158] Enligt Kjell var handbolls-VM hela tiden ett drömscenario för Kristianstad, då han och övriga beslutsfattare inom kommunen visste vilka mervärden ett evenemang av den digniteten skulle medföra.[159]

I en ytterligare rapport, från Turismens utrednings institut gällande handbolls-VM, där man till skillnad mot rapporten ovan använde sig utav personliga intervjuer under pågående matcher med besökare istället för telefonintervjuer, gjordes undersökningar på de icke-monetära och monetära effekterna av handbolls-VM i Kristianstad.[160] Rapporten fann att 13 548 personer besökte Kristianstad under handbolls-VM.[161]

Gällande de sysselsättningseffekter som handbolls-VM gav, undersökte rapporten antalet årsverken som genererades i respektive stad.[162] Givet att det i genomsnitt krävs en omsättning på cirka 1,57 mkr för att skapa ett årsverke framgick det att Kristianstad tack vare handbolls-VM fick fram hela åtta nya årsverken.[163]

På frågan om hur nöjda turisterna var med arrangörskommunen som evenemangsdestination hamnade Kristianstad på en hedrande tredje plats bland de åtta kommunerna med en andel av 86 % nöjda evenemangsbesökare.[164]

Gällande medieexponering uppgick Kristianstads totala annonsvärde i samband med handbolls-VM till 15,9 mkr. Det skrevs totalt 666 stycken turistrelaterade artiklar om handbolls-VM i Kristianstad.[165]

[157] Ibid, s. 32.
[158] Intervju: Bengt-Åke Kjell.
[159] Ibid.
[160] Bilaga 5, huvudrapport; sammanfattning.
[161] Ibid, delrapport, s.13.
[162] En persons arbetsinsats omräknad till heltid, under ett år.
[163] Bilaga 5, Huvudrapport, s.20. *Rapporten hänvisar vidare till tillväxtverket/SCB för beräkningen av 1,57 mkr.*
[164] Ibid s.21.
[165] Ibid, genomslag s.2.

Inom Sverige var Kristianstad efter Göteborg och Malmö den kommunen som hade bäst genomslag i antal artiklar inom Sverige, både via tidningsartiklar och på webben.[166] I dansk media hade Kristianstad allra högst genomslag av samtliga kommuner på webben. I Tyskland ökade Kristianstad allra mest av de åtta kommunerna gällande tidningsartiklar.[167]

5.2.3 Monetära effekter handbolls-VM

Med monetära effekter menas i rapporten den direkta konsumtion som sker av inresande besökare, dvs. personer som har kommit till staden på grund av handbolls-VM. Med direkt konsumtion menas allt som är hänförbart till dessa besökare, såsom ökad omsättning i detaljhandel, restauranger, övernattningsverksamhet etc. I de monetära effekterna räknas även de lokala invånarna in, då de antas öka sin konsumtion i samband och kring evenemanget.[168]

I Kristianstad ökade antal gästnätter i januari 2011 jämfört med samma period året tidigare med hela 59 %.[169]

Utifrån rapporten fastställdes en specifik turistekonomisk omsättning i Kristianstad på sammanlagt 16 mkr.[170] I snitt spenderade en turist 730 kr per dygn i Kristianstad, främst fördelat på restaurang/café och nöjen/uteliv.[171]

5.2.4 Övriga kommentarer kring mervärden - Kristianstad Arena

Kristina Ringdahl, *ekonomichef på AB Kristianstadsbyggen,* påpekade under intervjun hur mycket Kristianstad Arena betytt för näringslivet. Detta främst genom att näringslivet fått en gemensam mötesplats, vare sig det sker i samband med beskådning av idrottsaktivitet, konferens eller liknande i Kristianstad

[166] Ibid, s.7.
[167] Ibid.
[168] Huvudrapport, s.5.
[169] Huvudrapport, s.14. *Med gästnätter menas övernattning från övernattande turister.*
[170] Ibid, s.18. *Vid beräkningen av den specifika turistekonomiska omsättningen beaktar rapporten andelen evenemangsbesökare som angett att de primärt besökte Kristianstad p.g.a. evenemanget.*
[171] Ibid, delrapport, s.12.

Arena.[172] Att dessutom Kristianstad som stad fått ett uppsving är också tydligt, dels popularitetsmässigt men också invånarmässigt.[173]

Bengt-Åke Kjell har synen klar för sig som chef för kultur- och fritidsnämnden. Han har tydligt sett hur aktiviteten i staden ökat och besökarantalet i staden gradvis stigit. Han framhåller gärna utvecklingen för IFK Kristianstad, som detta året tog sig till final i handbollsslutspelet. Inte bara för representationslaget, utan även dess ungdomsverksamhet där unga förmågor intresserar sig mer och mer för sporten. Att i kombination med framgångarna kombinera detta med en skådeplats likt Kristianstad Arena framhåller Kjell som oerhört betydelsefullt.[174]

5.3 Intäkter - Kristianstad Arena

I bilaga 6 från 2007 kalkylerades det på en årlig driftbudget för Kristianstad Arena. I initialskedet kalkylerades det med intäkter på 2,58 mkr, baserat på en känslighetsfaktor +/- 50 %.[175] I driftbudgeten för utfallet år 2011 är de samlade intäkterna nere på 0,665 mkr. Det vill säga en minskning på 1,915 mkr.[176]

Det är bland annat försämrade intäkter än kalkyl på events (konserter, mässor etc.) som försiggår detta.[177] Kristianstad kommun kalkylerade med en årlig intäkt på 1,06 mkr i bilaga 6, medan utfallet snarare blev betydligt lägre.[178]

Bengt-Åke Kjell påpekade under intervjun svårigheterna med att göra events lukrativt, ty arrangör och artist tar väldigt stort gage.[179]

När IFK Kristianstad spelar sina matcher i Kristianstad Arena får de betala 10 000 kr per match. Detta är en ungefärlig standardkostnad för vad övriga handbollslag i elitserien också betalar för att spela i sina arenor.[180] Vidare erhåller Kristianstad

[172] Intervju: Kristina Ringdahl. Anders Magnusson, projektledare för Kristianstad Arena stödjer Kristinas påstående.
[173] Ibid.
[174] Intervju: Bengt-Åke Kjell.
[175] Bilaga 6, Underbilaga 2, s.4.
[176] Ibid.
[177] Intervju: Bengt-Åke Kjell.
[178] Ibid.
[179] Ibid. Bengt-Åke Kjell syftade framförallt på konserter.
[180] Ibid.

kommun 10 % av det som säljs i kiosker och restauranger under och kring matchtillfället.[181]

5.4 Kostnader - Kristianstad Arena

I bilaga 6 estimerades en årlig driftbudget för Kristianstad Arena på 36,03 mkr.[182] I denna summa ingår de 328,9 mkr som Kristianstad Arena vid den tidpunkten befarades kosta, något som påvisas inte minst i kapitalkostnaderna som uppgick till 30,35 mkr.[183] Detta subtraherat med estimerade intäkter på 2,58 mkr gjorde att den totala kostnaden för driften av Kristianstad Arena landade på 33,45 mkr enligt bilaga 6.[184]

I utfallet för år 2011 framgick kostnaderna till 27,641 mkr, en betydligt lägre siffra som förklaras med att Kristianstad Arena som bekant blev betydligt billigare än befarat när bilaga 6 skrevs 2007 vilket dragit ner kapitalkostnaderna avsevärt.[185] [186]

[181] Bilaga 6, Underbilaga 2, s. 5. Intervju: Bengt-Åke Kjell.
[182] Bilaga 6, Underbilaga 2, s. 4.
[183] Ibid.
[184] Ibid.
[185] Intervju: Bengt-Åke Kjell.
[186] Bilaga 7.

KAPITEL 6
Diskussion & slutsats

Som vi redogjort för tidigt i vårt examensarbete har debatten kring Kristianstad Arenas vara eller icke vara pågått sedan tidigt 2000-tal när väl diskussionen om en ny arena kom på tal. Det enda samtliga parter har varit överens om är att det behövdes en ny anläggning för att tillgodose de allt växande behoven inom idrott i Kristianstad kommun.

100 mkr skulle den första idrottsanläggningen kosta skattebetalarna enligt kalkylerna. Ett par år senare var summan uppe i 328 mkr, men nu handlade det inte bara om en vanlig idrottsanläggning. Kristianstad kommun storsatsade och föreslog en nybyggnation av en multiarena. En heltäckande arena som skulle täcka samtliga behov i kommunen vare sig det handlade om en potentiell idrottslandskamp eller en konsert inför 5000 personer. Problemet var att kommunfullmäktige bara godkände 310 mkr och de satte därmed ett budgettak. Lösningen var att resterande 18 mkr öronmärktes och slussandes in i projektet via kommunledningen.

Slutligen hamnade notan på 270 mkr och Kristianstad Arena byggdes och stod klar i slutet på 2010.

Att Kristianstad Arena skulle betalas med skattefinansierade medel stod klart sedan länge. Att driften skulle tillfalla Kristianstad kommun stod också klart, att kostnaden skulle landa på cirka 28 mkr per år var däremot nytt för många. Noterbart är att av dessa 28 mkr är ynka 5 mkr driftkostnader. Minimala intäkter och höga kapitalkostnader borgade för en dyr Kristianstad Arena. Intäktsmässigt genererar Kristianstad Arena oroväckande små summor, vi ställer oss frågande till att Kristianstad kommun inte ställer högre krav på exempelvis IFK Kristianstad rent ekonomiskt. Att spela i en toppmodern arena och dessutom fylla den borde kosta mer än 10 000 kr per match.

Arenan har emellertid bidragit med mycket positivt för Kristianstad. Tack vare Kristianstad Arena fick staden möjlighet att vara med och arrangera handbolls-VM 2011, ett arrangemang som definitivt hjälpte till att sätta Kristianstad på

kartan. Våra undersökningar kring de rapporter vi tagit del av visar på de många positiva effekter detta drog med sig. Exempelvis genererade handbolls-VM åtta nya arbeten i Kristianstad. Även näringslivet har fått ett uppsving då de fått en gemensam mötesplats.

Efter att fått ta del av hyresavtalet framgick det att Kristianstad Arena ägs och förvaltas av SIKAB, som i sin tur ägs av ABK. ABK är ett kommunalt bolag och ägs således av Kristianstad kommun. Därmed framgår det att Kristianstad kommun hyr en arena de i själva verket indirekt redan äger. Vi fann denna ägarstyrning underlig, särskilt då kontentan är att alla intäkter och kostnader i dessa bolag i slutändan ändock drabbar Kristianstads skattebetalare.

Gällande de kalkyler vi själva tagit fram, där vi utgått ifrån befintligt underlag från hyresavtalet, driftbudget etc. har vi funnit att Kristianstad Arena knappast blir billigare med åren. Trots en tidshorisont på 35 år med årliga amorteringar landar siffrorna oroväckande högt.

Som nämndes i analysdelen är den allra mest troliga kalkylen den då både drift och nyinvesteringar är medräknade. Det är ingen munter läsning för den insatte. Det sannolika utfallet torde därmed vara 3,75 % i låneränta och 2,5 % i kalkylränta, något som borgar för en årlig kostnad på 34,4 mkr i dagens penningvärde.

Detta sammantaget gör att vi ställer oss frågande kring de ekonomiska faktorerna kring Kristianstad Arena. Hur notan till en arena i en medelstor kommun som Kristianstad kan springa iväg till 270 mkr är något i överkant. Vi förstår incitamenten med att det är lika bra att göra det ordentligt när man väl gör det. Men frågan är om det är värt priset då andra kärnområden fått dra ner på sina verksamheter ekonomiskt. Var det verkligen nödvändigt att uppgradera ljudsystemet till en kostnad från 1 mkr till 6,1 mkr? Det är svårt att mäta mervärden på den handlingen men det känns tveksamt i förhållande till alternativkostnader.

Detta i paritet med att intäktssidan i stort sett gapar tom, trots potentiella intäkter som nonchaleras gör att vi ställer oss frågande.

Våra två frågeställningar löd enligt följande;

- *Hur har kostnadsutvecklingen sett ut för Kristianstad Arena, fram till idag och under de kommande 35 åren?*

- *På vilket sätt har kostnadsutvecklingen kring Kristianstad Arena gett mervärde för Kristianstad kommun och dess invånare?*

Utifrån redogörelsen ovan tycker vi att vi skapat oss en bra bild för att kunna svara på våra frågeställningar. Kostnadsutvecklingen har från år 2002 blivit dyrare och dyrare, och kommer som bekant utifrån våra kalkyler för framtiden absolut inte bli billigare under den kommande 35-årsperioden.

Det står klart att i takt med att Kristianstad Arena blivit dyrare har också dess omfång ökat, från en idrottsanläggning till en multiarena. Men i jämförelse med priset som får betalas är vi tveksamma till att de uppkomna mervärdena gällande Kristianstad Arena står i paritet med dess kostnad.

Mervärden i all ära, men i detta fallet så torde en billigare version av Kristianstad Arena kunna skapats, särskilt då det är skattebetalarna som står för notan.

KAPITEL 7
Källförteckning

7.1 Publicerade källor

Andersson, Göran. *Kalkyler som beslutsunderlag*. 6 uppl. Lund: Studentlitteratur, 2008.

Andersson, Tommy. *Samhällsekonomi kring stora publikevenemang.* Göteborgs Universitet Företagsekonomiska institutionen. Göteborg: Göteborgs Universitet, 1984.

Bergendahl, Göran. *Brister i offentliga myndigheters kalkylmetodik vid samhällsinvesteringar*. Göteborgs Universitet Företagsekonomiska institutionen. Göteborg: Göteborgs Universitet, 1980.

Ljung, Birger och Högberg, Olle. *Investeringsbedömning – en introduktion*. 2 uppl. Malmö: Liber Ekonomi, 1996.

Mattson, Bengt. *Samhällets diskonteringsränta - En översikt av diskussionen i Sverige sedan 1970*. Ekonomisk Debatt 7/85, 1985.

Persson, Ingvar & Nilsson, Sven-Åke. *Investeringsbedömning*. Uppl. 6:4. Malmö: Liber AB, 2001.

Sandahl, Gert och Sjögren, Stefan. *Capital budgeting methods among Sweden's largest groups of companies -The state of the art and a comparison with earlier studies.* School of Economics and Commercial law, Göteborg University. Göteborg: Int. J. Production Economics 84, 2003.

Sandahl, Gert och Sjögren, Stefan. *Investeringsbeslut – En spegling av praxis och normer*. Göteborg: Bokförlaget BAS, 2005.

Thurén, Torsten. *Källkritik*. 2 uppl. Stockholm: Liber AB, 2007.

Wramsby, Gunnar och Österlund, Urban. *Investeringskalkylering – Metoder och tillämpningar*, 2002.

Yard, Stefan. *Kalkyler för investeringar och verksamheter*. 2 uppl. Lund: Studentlitteratur, 2001.

7.2 Muntliga källor

Johansson, Staffan; Delägare Yllan AB (Tidigare Arenabolaget). Intervju 2012-04-13.

Kjell, Bengt-Åke; Ordförande vid Kultur- och Fritidsnämnden, Kristianstad Kommun. Intervju 2012-05-14.

Magnusson, Anders; Projektledare Kristianstad Arena. Intervju 2012-05-15.

Ringdahl, Kristina. Ekonomichef ABK, Kristianstad. Telefonintervju 2012-05-18 samt 2012-05-25.

7.3 Elektroniska källor

Carlsson, Åsa. *Arenan – den största investeringen någonsin. 2006-11-06.* http://www.kristianstadsbladet.se/kristianstad/article1094814/Arenan---den-stoumlrsta-investeringen-naringgonsin.html) [Hämtad 2012-04-29]

Fastighetstidningen. Gamla Ullevi gör storförlust. 2011-09-29 http://www.fastighetstidningen.se/gamla-ullevi-gor-storforlust/ [Hämtad 2012-05-10]

http://nordic.nasdaqomxtrader.com/trading/fixedincome/Sweden/stibor/ [Hämtad 2012-05-25]

http://www.handball2011.com/locations/ [Hämtad 2012-05-17]

http://www.kristianstad.se/sv/Kristianstads-kommun/Turist/Startsida-Turism/Handbolls-VM/Biljetter-och-matchschema/ [Hämtad 2012-05-17]

Kristianstadsbladet. *NCC bygger arenan.* 2008-12-12 http://www.kristianstadsbladet.se/kristianstad/article1008982/NCC-bygger-arenan.html [Hämtad 2012-05-06]

Kristianstadsbladet, ledare. *Kommunal miljonrullning.* 2009-04-21 http://www.kristianstadsbladet.se/opinion/article933601/Kommunal-miljonrullning.html [Hämtad 2012-05-10]

Lerulf, Philip. *Arenafeber - Glädjekalkyler när svenska kommuner bygger arenor. 2010. http://www.timbro.se/bokhandel/pdf/9175667645.pdf* [Hämtad 2012-04-12]

Lönegård, Claes. *Kanalen slår bron - än så länge*. 2010-05-24. http://www.fokus.se/2010/05/kanalen-slar-bron-an-sa-lange/ [Hämtad 2012-05-25]

Maunula, Peter. ”*Det är en stor dag idag, mycket stor*”. 2010-10-12 http://www.kristianstadsbladet.se/kristianstad/kristianstad-arena/article1268637/Det-aumlr-en-stor-dag-idag-mycket-stor.html [Hämtad 2012-05-15]

Orrenius, Anders. *Arenabyggen får inte drabba kommunerna*. 2011-11-16. http://www.rod.se [Hämtad 2012-04-19]

Pressmeddelande ABK. *Arenan blir 40 miljoner billigare att bygga.* http://abk.se/CM/general_archive.aspx?cmguid=41ee25ca-ab12-4a41-a8d2-0b46b50576dc&cat=TOPICS [Hämtad 2012-05-11]

Pressmeddelande ABK. *Kristianstad Arena är klar.* http://abk.se/CM/general_archive.aspx?cmguid=ab032f7c-5257-4731-8d4b-16cfcf3e6d1e&cat= [Hämtad 2012-05-03]

Riksgälden, Pressmeddelande. 2008-01-22. https://www.riksgalden.se/omriksgalden/Pressrum/pressmeddelanden/2008/Minskad-ekonomisk-risk-i-Oresundsbron-/. Minskningen skedde år 2008. [Hämtad 2012-05-25]

Sederskog, Georg. *Arenornas krig har inletts.* 2012-03-28. http://www.dn.se/kultur-noje/arenornas-krig-har-inletts [Hämtad 2012-05-12]

Stenrosen, Matti. *Besk medicin för nämnderna.* 2009-04-28. http://www.kristianstadsbladet.se/kristianstad/article948380/Besk-medicin-foumlr-naumlmnderna.html [Hämtad 2012-04-19]

Stenrosen, Matti. *Kommunen får stå för inventarierna i arenan.*2009-04-06. http://www.kristianstadsbladet.se/kristianstad/article948305/Kommunen-faringr-staring-foumlr-inventarierna-i-arenan.html [Hämtad 2012-05-12]

Stenrosen, Matti. *Ännu oenigt om arenan*. 2012-05-12. http://www.kristianstadsbladet.se/kristianstad/article1626247/Annu-oenigt-om-arenan.html [Hämtad 2012-05-22]

Stenrosen, Matti. *Ja till arena på söder.* 2007-10-10. http://www.kristianstadsbladet.se/kristianstad/article1062405/Ja-till-arena-paring-soumlder.html [Hämtad 2012-04-28]

Stenrosen, Matti. *Krav på omröstning avvisades i förväg*. 2012-05-12 http://www.kristianstadsbladet.se/kristianstad/article1626246/Krav-pa-folkomrostning-avvisades-i-forvag.html [Hämtad 2012-05-04]

Söderling, Fredrik. *Vad ska alla arenor fyllas med?* 2010-10-31. http://www.dn.se/kultur-noje/nyheter/vad-ska-alla-nya-arenor-fyllas-med [Hämtad 2012-05-24]

WSP Arkitektur. *Idrottshall i Kristianstad*. 2003-11-18 http://www.kristianstad.se/upload/Bo_bygga/dokument/arena/Idrottshallen_Arena.pdf [Hämtad 2012-04-25]

7.4 Övriga källor

Driftsutfall Kristianstad Arena, gällande åren 2010-2012.
Wilhelmsson, Rickard. Ekonomiansvarig C4 Teknik, Kristianstad Kommun. Skickat den 2012-05-16 via e-mail.

Hyresavtal Kristianstad Arena.
Johannesson, Daniel. Förvaltningssekreterare Kommunledningskontoret, Kristianstad Kommun. Skickat den 2012-05-21 via e-mail.

Ekonomisk utredning kring handbolls-VM 2011. 3st dokument.
Olsson, Anders. Utvecklingssamordnare Kommunledningskontoret, Kristianstad Kommun. Skickat den 2012-05-22 via e-mail.

Utvärdering av events i Kristianstads Kommun 2011. Rapport framtagen av GfK Custom Research.
Kjell, Bengt-Åke. Ordförande vid Kultur- och Fritidsnämnden, Kristianstad Kommun. Tillhandahållen vid intervju 2012-05-

BILAGA 1 - Hyresavtal

Detta hyresavtal ("Avtalet") har träffats mellan:

(1) **Specialfastigheter i Kristianstad AB**, org nr 556761-8128, c/o AB Kristianstadsbyggen, Box 90, 291 21 Kristianstad, ("**Hyresvärden**"); och

(2) **Kristianstads kommun**, org nr 212000-0951, 291 80 Kristianstad ("**Hyresgästen**").

BAKGRUND

A. Hyresvärden skall uppföra en ny inomhusarena i Kristianstad för idrott, mässor, konserter och andra evenemang. Arenan skall ha en total yta om ca 12.000 kvadratmeter och en publikkapacitet om ca 4.500 vid idrottsevenemang och ca 5.000 vid konserter. Hyresgästen har för detta ändamål åt hyresvärden upplåtit tomträtt i fastigheten Kristianstad Arenan 1 ("**Fastigheten**"), på vilken arenan skall uppföras.

B. Hyresgästen skall hyra arenan och svara för verksamheten inom denna.

1. HYRESOBJEKTET

1.1 Hyresvärden upplåter härmed hyresrätten till Hyresobjektet till Hyresgästen i enlighet med villkoren i detta Avtal.

Med "**Hyresobjektet**" avses byggnader, anläggningar och inredning enligt vad som anges i **Bilaga 1**, Teknisk beskrivning av Hyresobjektet.

Av **Bilaga 2**, Gränsdragningslista avseende investering, framgår närmare vad som ingår respektive inte ingår i Hyresobjektet. De investeringar som enligt Bilaga 2 skall upphandlas av Hyresgästen bekostas av Hyresgästen och ingår inte i Hyresobjektet.

1.2 Hyresvärden skall projektera och utföra den entreprenad som krävs för att färdigställa Hyresobjektet. Hyresvärden har för detta ändamål ingått ett entreprenadavtal med NCC Construction Sverige AB ("**Entreprenadavtalet**").

Hyresgästen skall ha rätt att delta i projekteringsmöten och byggmöten och skall erhålla kopior av protokoll och meddelanden enligt Entreprenadavtalet. Närmare villkor för parternas relationer under projekterings- och byggskedet framgår av **Bilaga 3**, Projektgenomförande.

2. HYRESOBJEKTETS ANVÄNDNING

2.1 Hyresobjektet får användas för

(a) idrottsverksamhet;

(b) konserter och andra nöjes- och kulturevenemang;

(c) mässor, utställningar och andra liknande evenemang; samt

(d) restaurangverksamhet och försäljningsverksamhet.

2.2 Hyresgästen skall tillse att användningen av Hyresobjektet sker i överensstämmelse med gällande författningar, detaljplan, bygglov och andra offentliga föreskrifter.

LEGAL#9103837v4

2.3 Det åligger Hyresgästen att inhämta alla myndighetstillstånd och andra godkännanden och tillstånd som behövs för användningen av Hyresobjektet.

2.4 Hyresgästen skall hålla Hyresvärden skadeslös i anledning av krav från tredje man, domstolar och myndigheter som framställs mot Hyresvärden till följd av den verksamhet som bedrivs inom Hyresobjektet av Hyresgästen eller av annan till vilken Hyresgästen upplåtit rätt att nyttja Hyresobjektet eller del därav.

3. TILLTRÄDE, HYRESTID, LÖSENRÄTT M.M.

3.1 Tillträde

3.1.1 Hyresgästen skall tillträda Hyresobjektet den 1 oktober 2010 ("**Tillträdesdagen**"). Tillträdet förutsätter att slutbesiktning av entreprenaden har ägt rum enligt punkt 9 i Bilaga 3.

Om slutbesiktning äger rum tidigare än 1 oktober 2010 skall Hyresgästen tillträda Hyresobjektet och börja att betala hyra och övriga ersättningar den dag slutbesiktning äger rum, om parterna inte skriftligen överenskommer annat. Om ett sådant tidigarelagt tillträde sker skall parterna justera de bestämmelser i detta Avtal som är relaterade till ett tillträde den 1 oktober 2010.

3.1.2 Om sådana ändringar eller tillägg beställs som berättigar entreprenören till tidsförlängning enligt Entreprenadavtalet och som medför att Hyresobjektet inte kan färdigställas till Tillträdesdagen, skall Tillträdesdagen flyttas fram med samma antal dagar som entreprenören erhåller tidsförlängning. En förutsättning för detta är dock att Hyresgästen skriftligen har godkänt ändringarna och tilläggen. Tillträdesdagen skall vidare flyttas fram med samma beräkningssätt om entreprenören är berättigad till tidsförlängning på grund av hinder eller annan grund enligt Entreprenadavtalet.

Om Hyresgästen genom försenade besked enligt Bilaga 3 eller på annat sätt orsakar att Hyresobjektet inte kan färdigställas till Tillträdesdagen, skall Tillträdesdagen flyttas fram med det antal dagar som motsvarar den försening Hyresgästen orsakat. Hyresgästen skall då ersätta den ekonomiska skada som Hyresvärden drabbas av till följd av förseningen av tillträdet.

När i detta Avtal används begreppet "Tillträdesdagen" menas Tillträdesdagen med eventuell justering enligt ovan.

3.1.3 Hyresgästen förbinder sig att utan krav på hyresreduktion eller annan ersättning godta de anordningar, injusteringsarbeten, smärre kompletteringsarbeten och liknande som utförs sedan Hyresobjektet tagits i bruk och som kan anses normala i samband med tillträdet av en anläggning av motsvarande slag. Hyresvärden skall i samråd med Hyresgästen planera när och på vilket sätt arbetena skall utföras.

3.1.4 Hyresgästen skall före Tillträdesdagen och i enlighet med överenskommen projektplan ges tillträde för att utföra inredning och utrustning av Hyresobjektet för sin verksamhet. Dessa arbeten skall samordnas av parterna i enlighet med vad som anges i Bilaga 3.

LEGAL#6103873v4

3.2 Hyrestid

3.2.1 Hyrestiden är 25 år från Tillträdesdagen.

3.2.2 Om inte uppsägning av endera parten sker senast 2 år före hyrestidens utgång förlängs hyrestiden med 10 år för varje gång, varvid 2 års uppsägningstid skall gälla även efter varje sådan förlängning.

3.3 Ersättning vid Avtalets upphörande

3.3.1 Om Avtalet upphör på annan grund än Hyresvärdens uppsägning enligt punkt 3.2.2 ovan, skall Hyresgästen betala ersättning till Hyresvärden. Ersättningen skall bestämmas med utgångspunkt i Hyresobjektets "restvärde" vid utgången av den relevanta tidsperioden. Vid bestämmande av detta restvärde skall beaktas återstående amorteringar enligt punkt 1 i punkt 4.1.1 nedan. Principerna för bestämmande av detta restvärde ("**Hyresobjektets Restvärde**") beskrivs i **Bilaga 4b**, Principer för bestämmande av restvärde.

3.3.2 Om Hyresgästen vid Avtalets upphörande skall erlägga lösenbelopp enligt tomträttsavtalet avseende Fastigheten (jfr. punkt 3.4 nedan), skall ersättning enligt punkt 3.3.1 inte betalas om lösenbeloppet överstiger ersättningen enligt punkt 3.3.1. Skulle ersättningen enligt punkt 3.3.1 överstiga lösenbeloppet skall Hyresgästen, utöver lösenbeloppet, till Hyresvärden betala det överskjutande beloppet.

3.4 Lösenrätt

3.4.1 Fastigheten är upplåten med tomträtt till Hyresvärden. I tomträttsavtalet regleras Hyresgästens rätt och skyldighet att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten.

Enligt punkt 8 i tomträttsavtalet är Hyresgästen, om tomträtten skall upphöra på grund av uppsägning, skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten under förutsättning att Hyresvärden under hela upplåtelsetiden nyttjat tomträtten för i tomträttsavtalet angivet ändamål och efterföljt föreskrifterna rörande fastighetens användning och bebyggelse.

Hyresgästen skall vid en uppsägning av tomträttsavtalet ha rätt att lösa byggnader från Hyresvärden. Lösenbeloppet skall beräknas med utgångspunkt i byggnaders restvärde vid utgången av den relevanta tidsperioden.

4. HYRA OCH HYRESTILLÄGG

4.1 Bashyra

4.1.1 Bashyran skall beräknas med utgångspunkt i den totala investering i Hyresobjektet som betalas av Hyresvärden samt att den sammanlagda hyresperioden skall omfatta minst 35 år (25 + 10 år). Eftersom den totala investeringen för Hyresobjektet inte kommer att vara fastställd förrän efter Tillträdesdagen, skall den slutliga bashyran fastställas när den totala investeringen för Hyresobjektet är känd.

4.1.2 Bashyran skall baseras på Hyresvärdens totala kostnad för Hyresobjektet. Bashyran består av tre komponenter.

1. Amortering

Amortering baserad på Hyresobjektets sammanlagda hyresperiod (35 år) och de olika byggnadskomponenternas ekonomiska livslängd. Amorteringsbeloppet skall fastställas årligen i efterskott och skall motsvara Hyresvärdens verkliga amorteringar på Hyresvärdens finansiering avseende Hyresobjektet. Vid den beräkningen beaktas villkoren i gränsdragningslistan i **Bilaga 5**, innebärande att amorteringar avseende de av Hyresvärdens kostnader för underhåll och utbyte som skall aktiveras också skall omfattas av denna del av hyran. Hyresgästen skall som tillägg till amorteringsbeloppet vidare kompensera Hyresvärden för den skatteeffekt som uppkommer med anledning av skillnaden mellan planenliga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på Hyresobjektet. Under varje år betalas kvartalsvis ett à-contobelopp som baseras på amorteringar som beräknats på detta sätt. Justering av erlagd hyra baserat på det verkliga utfallet av amorteringarna skall sedan ske enligt punkt 4.7.2 nedan.

2. Finansieringskostnad

Hyresvärdens finansieringskostnad skall vad avser räntekostnader baseras på referensräntan Stibor 90 dagar med tillägg för finansiärens faktiska marginal och övriga påslag samt kostnaderna för eventuell kommunal borgen. Stibor 90 samt övriga delar av finansieringskostnaden skall fastställas kvartalsvis enligt följande metodik: Basdag 2010-09-10. Tidpunkt för fastställande av Stibor 90 och övriga delar av finansieringskostnaden är den 10:e kalenderdagen i månaden före ny betalningsperiod. Skulle Stibor 90 eller övriga delar av finansieringskostnaden ändras före ingången av ny betalningsperiod skall denna del av hyran för den aktuella betalningsperioden ändras i motsvarande mån. Om den angivna referensräntan upphör att tillämpas eller inte längre på ett adekvat sätt reflekterar Hyresvärdens finansieringskostnad skall parterna komma överens om en annan referensränta som bättre reflekterar de förutsättningar som vid detta avtals ingående gäller för den angivna referensräntan.

Hyresgästen har rätt att vid ett eller flera tillfällen under hyrestiden begära att Hyresvärden binder räntan för en angiven period. Denna period får aldrig vara längre än till slutet av hyrestiden enligt punkt 3.2.1 ovan. Den del av hyran som avser finansieringskostnad enligt denna punkt 2 skall under den relevanta bindningsperioden motsvara, förutom Hyresvärdens räntekostnad med tillägg för finansiärens marginal och övriga påslag samt kostnaderna för eventuell kommunal borgen, Hyresvärdens kostnad för räntebindning i form av högre räntesats eller s.k. swap eller annat instrument. Om Hyresgästen vill binda räntan skall Hyresgästen skriftligen anmäla detta till Hyresvärden. I anmälan skall Hyresgästen ange det lånebelopp för vilket han vill binda räntan, den period för vilken han vill binda räntan samt vilken typ av räntebindningsinstrument han vill skall användas. Hyresvärden skall snarast möjligt efter sådan anmälan kontakta en eller flera relevanta utställare av det aktuella räntebindningsinstrumentet för kostnadsuppgift och när sådan erhållits meddela Hyresgästen denna. Hyresgästen skall inom den svarstid som anges i meddelandet från Hyresvärden underrätta Hyresvärden om han vill verkställa räntebindningen. Om Hyresgästen lämnar sådan underrättelse skall Hyresvärden verkställa räntebindningen snarast möjligt efter mottagandet av underrättelsen. Den nya hyran skall börja tillämpas från och med den dag de nya räntevillkoren börjar tillämpas gentemot Hyresvärden. Utöver vad som sägs i det föregående skall Hyresgästen ersätta Hyresvärdens transaktionskostnader för varje räntebindning, såsom t.ex. bankavgifter och kostnader för konsultstöd. Dessa kostnader ersätts genom separat debitering om inte annat överenskommes.

3. Förvaltningskostnad

Hyresvärdens kostnader för förvaltning av Hyresobjektet med beaktande bl.a. av villkoren i gränsdragningslistan i Bilaga 5. Förvaltningskostnaden skall innehålla skäligt påslag för vinst i enlighet med de avkastningskrav som gäller för Hyresvärden. Förvaltningskostnaden fastställs i förskott för ett år i taget de första tre åren och därefter i förskott för tre år i taget. Det

LEGAL#61038734v4

bestämda beloppet, som framtas i nära samförstånd med hyresgästen, betalas kvartalsvis i lika delar. Efter de tre första åren skall denna del av hyran så långt det är möjligt baseras på utfallet av de verkliga förvaltningskostnaderna under den föregående perioden.

Om de verkliga förvaltningskostnaderna skulle överstiga det debiterade beloppet avseende förvaltningskostnader något år har Hyresvärden rätt att debitera Hyresgästen det överskjutande beloppet som ett tillägg på hyran.

4.1.3 Principerna för beräkning av hyran beskrivs närmare i **Bilaga 4a**, Hyresberäkningsmodell.

4.1.4 Om ändringar eller tillägg i Hyresobjektet sker under projekterings- eller byggtiden som förändrar kostnaden för Hyresobjektet, skall parterna komma överens om hur dessa skall kostnadsregleras i enlighet med vad som anges i Bilaga 3.

4.2 Indexreglering

4.2.1 Den del av bashyran som utgörs av hyresvärdens kostnader för förvaltning av Hyresobjektet enligt punkt 3 i punkt 4.1.2 ovan (förvaltningskostnaden) skall justeras med hänsyn till förändringarna i Statistiska Centralbyråns Konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) enligt följande. Förvaltningskostnaden för det första året i varje treårsperiod skall anses anpassad till indextalet för oktober månad det år som närmast föregår treårsperioden; detta indextal utgör bastal. Skulle indextalet för någon påföljande oktobermånad i treårsperioden ha ändrats i förhållande till bastalet, skall förvaltningskostnaden justeras i relation till skillnaden mellan bastalet och respektive indextal. Hyresändringen skall ske från och med den 1 januari efter att justering skett på detta sätt (första gången den 1 januari 2012).

4.3 Mervärdesskatt

4.3.1 Hyresvärden skall registrera sig för skattskyldighet för moms för uthyrning av Hyresobjektet. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som erläggs samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tillfälle gällande regler för moms på hyra, på enligt detta Avtal utgående tillägg och andra ersättningar.

4.3.2 Om Hyresvärden till följd av Hyresgästens självständiga agerande (såsom upplåtelse av hyresobjektet i andra hand för icke momspliktig verksamhet) blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, skall Hyresgästen ersätta Hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av Hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader.

4.4 Fastighetsskatt

4.4.1 I den utsträckning som Fastigheten eller Hyresobjektet eller del därav är eller blir skattepliktiga för fastighetsskatt, skall Hyresgästen i tillägg till hyran kompensera Hyresvärden genom att erlägga ersättning för utgående fastighetsskatt för Fastigheten. Hyresgästens andel av fastighetsskatten skall bestämmas i förhållande till för Fastigheten utgående hyror. För ej uthyrd byggnad görs därvid en uppskattning av marknadshyran. Ersättning för fastighetsskatt skall erläggas i anslutning till betalning av hyran.

LEGAL#61038734v4

11. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET M.M.

11.1 Hyresgästen har inte rätt att överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal utan Hyresvärdens föregående skriftliga medgivande.

12. ANDRAHANDSUTHYRNING

12.1 Hyresgästen har rätt att hyra ut delar av Hyresobjektet i andra hand och Hyresvärden godkänner härmed i förväg sådana avtal om uthyrning i andra hand som Hyresgästen kan komma att ingå. Hyresgästen har rätt att bestämma inriktningen på andrahandshyresgästers verksamhet så länge verksamheten ligger inom ramen för vad som anges i punkt 2.1 ovan.

Hyresgästen skall registrera sig för moms för andrahandsuthyrning. Om andrahandshyresgäster eller andra brukare av arenan inte bedriver momspliktig verksamhet och detta leder till att Hyresvärden drabbas av återbetalningsskyldighet eller kostnader, skall vad som föreskrivs i punkt 4.3.2 gälla.

Till undvikande av oklarhet anmärks att andrahandsuthyrning inte befriar Hyresgästen från några förpliktelser enligt detta Avtal.

13. NAMN PÅ ARENAN

13.1 Hyresgästen har rätt att bestämma namnet på arenan och att ingå avtal om namnrättigheter och anslutande frågor. Hyresgästen har rätt till den ersättning som kan komma att utgå avseende namnrättigheterna.

14. ÖVRIGA BESTÄMMELSER

14.1 Detta Avtal utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som berörs av Avtalet. Alla eventuella diskussioner, överenskommelser och åtaganden, såväl muntliga som skriftliga, som föregått detta Avtal ersätts således av innehållet häri.

14.2 Tillägg till och ändringar i detta Avtal skall vara skriftliga och undertecknade av båda parter för att bli gällande.

14.3 Meddelanden i anledning av detta Avtal skall, för att äga giltighet mellan parterna, ske skriftligen och skickas till parterna på i ingressen angivna eller senare ändrade adresser. Särskilda krav för meddelanden kan förekomma enligt hyreslagstiftningen.

14.4 Part är befriad från förpliktelser enligt detta Avtal och från skyldighet att betala skadestånd om partens åtagande inte alls eller endast till orimligt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig, terrorhandling, sabotage, upplopp, strejk, blockad, eldsvåda, explosion, ingrepp av offentlig myndighet eller annat liknande förhållande som parten inte råder över och heller inte rimligen kunnat förutse.

15. VILLKOR FÖR AVTALETS IKRAFTTRÄDANDE

15.1 Detta Avtal träder ikraft när det har undertecknats av Hyresvärden och Hyresgästen och godkänts av kommunfullmäktige i Kristianstads kommun genom lagakraftvunnet beslut.

LEGAL#6103873v4

BILAGA 2 – Hyresavtal bilaga 4a

2010-12-28

Principer för hyresberäkning av Kristianstad Arena **Bilaga 4a 1(5)**

Nedan redovisade beräkningar avser fingerade investeringar

Förutsättningar
Hyresvärd: Specialfastigheter i Kristianstad AB, org nr 556761-8128
Hyresgäst: Kristianstad kommun, org nr 212000-0951
Hyresobjekt: Fastigheten Kristianstad Kristianstad 4:37, del av
Fastigheten är upplåten med tomträtt

Investering
Hyran baseras på den totala investering i Fastigheten som betalas av Hyresvärden
Investeringen är redovisad exklusive mervärdesskatt.
Hyresberäkningen förutsätter att samtliga kostnader för mervärdesskatten är avdragsgill
Hyran är exklusive mervärdesskatt
Investeringen i byggnaden är uppdelad i byggnadsdelarnas ekonomiska livslängd

Finansiella kostnader
Referensränta är Stibor 90
Bankens mariginal: faktisk kostnad
Räntesäkring: faktisk kostnad
Kommunal borgen: 0,25 %

Drift- och underhållskostnader
Hyresgästen tecknar egna abonnemang för media och svarar för samtliga kostnader för dessa
Se övrigt Gränsdragningslista för drift- och underhåll mm, Bilaga 5
Hyresvärdens kostnader för förvaltning av Hyresobjektet beräknas preliminärt till (kkr): 2600

Principer för hyresberäkning (slutlig investering)
Fingerade belopp

Typ av investering	Belopp kkr	Livslängd År	Amortering per år: kkr
Byggkostnad 1	173450	35	4956
Byggkostnad 2	53570	20	2679
Byggkostnad 3	27980	10	2798
Summa	255000		10432

Investering	Ränta 2009-11-25				
	Stibor 90	Marginal	Borgen	Summa	Kostnad
Mkr	%	%	%	%	kkr
255000	0,47	0,50	0,25	1,22	3111

Hyresberäkning år 1

Kostnader	kkr
Ränta	3111
Amortering	10432
Tomträttsavgäld	1
Förvaltning	2600
Summa:	**16144**

Summa hyreskostnader år 1 uppgår till (kkr): **16144**

2010-12-28

Principer för hyresberäkning av Kristianstad Arena

Bilaga 4a 2(5)

Nedan redovisade beräkningar avser fingerade investeringar

Förutsättningar
Hyresvärd: Specialfastigheter i Kristianstad AB, org nr 556761-8128
Hyresgäst: Kristianstad kommun, org nr 212000-0951
Hyresobjekt: Fastigheten Kristianstad Kristianstad 4:37, del av
Fastigheten är upplåten med tomträtt

Investering
Hyran baseras på den totala investering i Fastigheten som betalas av Hyresvärden
Investeringen är redovisad exklusive mervärdesskatt.
Hyresberäkningen förutsätter att samtliga kostnader för mervärdesskatten är avdragsgill
Hyran är exklusive mervärdesskatt
Investeringen i byggnaden är uppdelad i byggnadsdelarnas ekonomiska livslängd

Finansiella kostnader
Referensränta är Stibor 90
Bankens mariginal: faktisk kostnad
Räntesäkring: faktisk kostnad
Kommunal borgen: 0,25 %

Drift- och underhållskostnader
Hyresgästen tecknar egna abonnemang för media och svarar för samtliga kostnader för dessa
Se övrigt Gränsdragningslista för drift- och underhåll mm, Bilaga 5
Hyresvärdens kostnader för förvaltning av Hyresobjektet beräknas preliminärt till (kkr): 2600

Principer för hyresberäkning (slutlig investering)
Fingerade belopp

Typ av investering	Belopp kkr	Livslängd År	Amortering per år: kkr
Byggkostnad 1	173450	35	4956
Byggkostnad 2	53570	20	2679
Byggkostnad 3	27980	10	2798
Summa	255000		10432

Investering	Ränta 2009-11-25 + 2,00 %				
	Stibor 90	Marginal	Borgen	Summa	Kostnad
Mkr	%	%	%	%	kkr
255000	2,47	0,50	0,25	3,22	8211

Hyresberäkning år 1 vid räntehöjning med + 2,00 %

Kostnader	kkr
Ränta	8211
Amortering	10432
Tomträttsavgäld	1
Förvaltning	2600
Summa:	**21244**

Summa hyreskostnader år 1 uppgår till (kkr): **21244**

BILAGA 3 – Hyresavtal bilaga 4b

Principer för beräkning av fastighetens restvärde efter 25 år **Bilaga 4b 1(2)**

Nedan redovisade beräkningar avser fingerade investeringar.

Förutsättningar
Hyresvärd: Specialfastigheter i Kristianstad AB, org nr 556761-8128
Hyresgäst: Kristianstad kommun, org nr 212000-0951
Hyresobjekt: Fastigheten Kristianstad Kristianstad 4:37, del av
Fastigheten är upplåten med tomträtt

Investering
Hyran baseras på den totala investering i Fastigheten som betalas av Hyresvärden
Hyran baseras på Hyresvärdens investeringar enligt gränsdragninslista för drift- och underhåll, Bilaga 5
Investeringen är redovisad exklusive mervärdesskatt.
Hyresberäkningen förutsätter att samtliga kostnader för mervärdesskatten är avdragsgill
Hyran är exklusive mervärdesskatt
Investeringen i byggnaden är uppdelad i byggnadsdelarnas ekonomiska livslängd

Principer för hyresberäkning (slutlig investering år 0)
Fingerade belopp

Typ av investering	Belopp kkr	Livslängd År	Amortering per år: kkr
Byggkostnad 1	200000	35	5714
Byggkostnad 2	50000	20	2500
Byggkostnad 3	20000	10	2000
Summa	270000		10214

Återstående skuld för utförda investeringar: slutlig investering år 0, tilläggsinvesteringar år 1-25
Fingerade belopp

Typ av investering	Belopp kkr	Livslängd År	Amortering per år: kkr	Skuld år 25 kkr
Byggkostnad 1	200000	35	5714	57143
Byggkostnad 2	50000	20	2500	0
Byggkostnad 3	20000	10	2000	0
Invest år 10	15000	10	1500	0
Invest år 15	20000	15	1333	6667
Invest år 20	25000	10	2500	12500
Summa skuld				76310

Restvärdet efter hyresperioden på 25 år uppgår till (kkr): **76310**

Vers 4, 2009-11-25

Principer för beräkning av fastighetens restvärde efter 35 år

Bilaga 4b 2(2)

Nedan redovisade beräkningar avser fingerade investeringar.

Förutsättningar
Hyresvärd: Specialfastigheter i Kristianstad AB, org nr 556761-8128
Hyresgäst: Kristianstad kommun, org nr 212000-0951
Hyresobjekt: Fastigheten Kristianstad Kristianstad 4:37, del av
Fastigheten är upplåten med tomträtt

Investering
Hyran baseras på den totala investering i Fastigheten som betalas av Hyresvärden
Hyran baseras på Hyresvärdens investeringar enligt gränsdragninslista för drift- och underhåll, Bilaga 5
Investeringen är redovisad exklusive mervärdesskatt.
Hyresberäkningen förutsätter att samtliga kostnader för mervärdesskatten är avdragsgill
Hyran är exklusive mervärdesskatt
Investeringen i byggnaden är uppdelad i byggnadsdelarnas ekonomiska livslängd

Principer för hyresberäkning (slutlig investering år 0)
Fingerade belopp

Typ av investering	Belopp kkr	Livslängd År	Amortering per år: kkr
Byggkostnad 1	200000	35	5714
Byggkostnad 2	50000	20	2500
Byggkostnad 3	20000	10	2000
Summa	270000		10214

Återstående skuld för utförda investeringar: slutlig investering år 0, tilläggsinvesteringar år 1-35
Fingerade belopp

Typ av investering	Belopp kkr	Livslängd År	Amortering per år: kkr	Skuld år 35 kkr
Byggkostnad 1	200000	35	5714	0
Byggkostnad 2	50000	20	2500	0
Byggkostnad 3	20000	10	2000	0
Invest år 10	15000	10	1500	0
Invest år 15	20000	15	1333	0
Invest år 20	25000	10	2500	0
Invest år 25	30000	15	2000	10000
Invest år 30	15000	15	1000	10000
Invest år 30	20000	10	2000	10000
Summa skuld				30000

Restvärdet efter första förlängningsperioden på 10 år uppgår till (kkr): **30000**

BILAGA 4 – Utvärdering av events i Kristianstad

GfK Custom Research | Utvärdering av events i Kristianstads Kommun *Katharina Norborg* | Oktober 2011

Genomförande

6

Enkät med invånare i Kristianstads Kommun

Metod:	Telefonintervjuer via CATI (Computer Assisted Telephone Interviews)
Målgrupp:	Invånare i Kristianstads Kommun, 15 år och äldre
Urval:	Slumpmässigt urval från hela kommunen
Antal intervjuer:	300 kompletta intervjuer
Frågeformulär:	Ett förslag till frågeformulär togs fram av GfK vilket genomarbetades tillsammans med Kristianstads Kommun och därefter godkändes
Tidpunkt:	Intervjuerna är genomförda under perioden 8-19 september, 2011

Enkät med besökare på World Scout Jamboree

Metod:	Face to face intervjuer med besökare på lägret. Intervjuerna genomfördes i hög grad då besökarna var i begrepp att lämna lägerområdet. Intervjuerna genomfördes av 35 volontärer från 18 olika länder.
Målgrupp:	Besökare till World Scout Jamboree
Urval:	Slumpmässigt urval på lägerområdet
Antal intervjuer:	754 kompletta intervjuer med besökare från drygt 30 nationer
Frågeformulär:	Ett frågeformulär togs fram av World Scout Jamboree Evaluation Team vilket användes vid intervjuerna
Tidpunkt:	28 juli-6 augusti med undantag för 4 augusti då det inte var besöksdag för allmänheten

GfK

Sammanfattning

Invånare i Kristianstads Kommun

Både Handbolls VM och World Scout Jamboree är två evenemang som fallit väldigt väl ut bland invånarna i kommunen.

Mer än 9 av 10 känner till de båda evenemangen och 1 av 4 i Kristianstads kommun har besökt någon eller några av matcherna under Handbolls VM. Knappt 2 av 10 besökte World Scout Jamboree.

Att kommunen varit medarrangör i dessa båda evenemang ses som mycket positivt av kommunens invånare. Hälften eller fler tycker att det varit mycket positivt med de båda evenemangen.

Bland dem som tycker det är positivt eller mycket positivt att Kristianstads kommun varit medarrangör till Handbolls VM är det en högre andel bland personer i åldern 41-50 år, bland hushåll med 4 eller fler personer, bland hushåll med barn och bland dem som också besökt någon av matcherna på Handbolls VM.

Inga skillnader i uppfattningen om World Scout Jamboree går att finna mot bakgrund av ålder, kön eller andra sociodemografiska variabler.

Handbolls VM besöktes främst på grund av att man var handbollsintresserad och att det var kul med ett VM evenemang.

World Scout Jamboree däremot besöktes därför att det var kul med ett så stort och unikt evenemang och att man var nyfiken på att se det.

GfK

Vilket eller vilka av dem har du besökt?

17

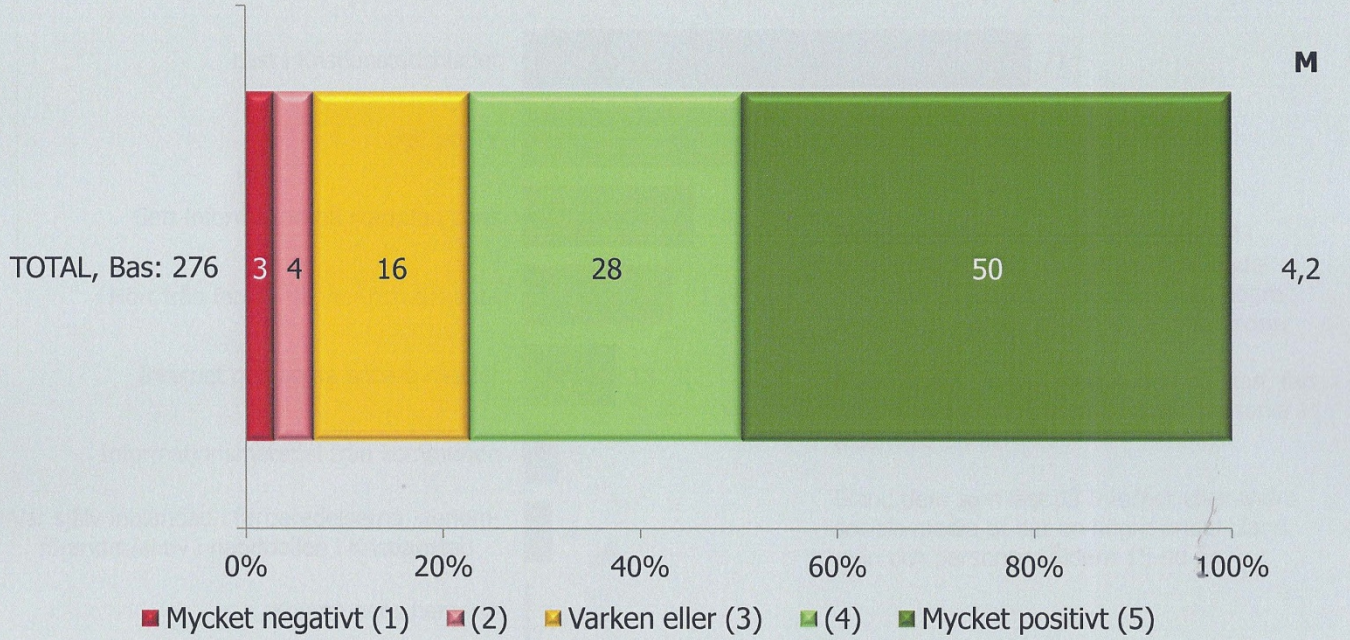
- 1 av 4 har besökt Handbolls VM. En högre andel bland personer i åldern 41-50 år och bland dem med 3 personer i hushållet.
- Bland dem som besökt World Scout Jamboree, 18 % av samtliga, finns inga skillnader mot bakgrund av kön, ålder, hushållsstorlek, barn i hushållet eller var i kommunen man bor.
- Bland dem som besökt Handbolls VM är det en högre andel som också besökt World Scout Jamboree och vice versa.
- Knappt 7 av 10 invånare har besökt Kristianstadsdagarna – en högre andel bland dem i åldern 15-30 år och en lägre andel bland dem i åldern 61 år och äldre.
- Omvänt förhållande råder avseende dem som besökt Konstrundan, 35 % av samtliga, där det är en högre andel bland dem i åldern 51-60 år och en lägre andel bland dem i åldern 15-30 år.
- Andelen besökare på Bokfestivalen är högre bland boende utanför tätorten Kristianstad.

GfK

GfK Custom Research | Utvärdering av events i Kristianstads Kommun *Katharina Norborg* | Oktober 2011

Hur positivt eller negativt tycker du personligen att det är att Kristianstad kommun har varit medarrangör av HANDBOLLS VM 2011?

27

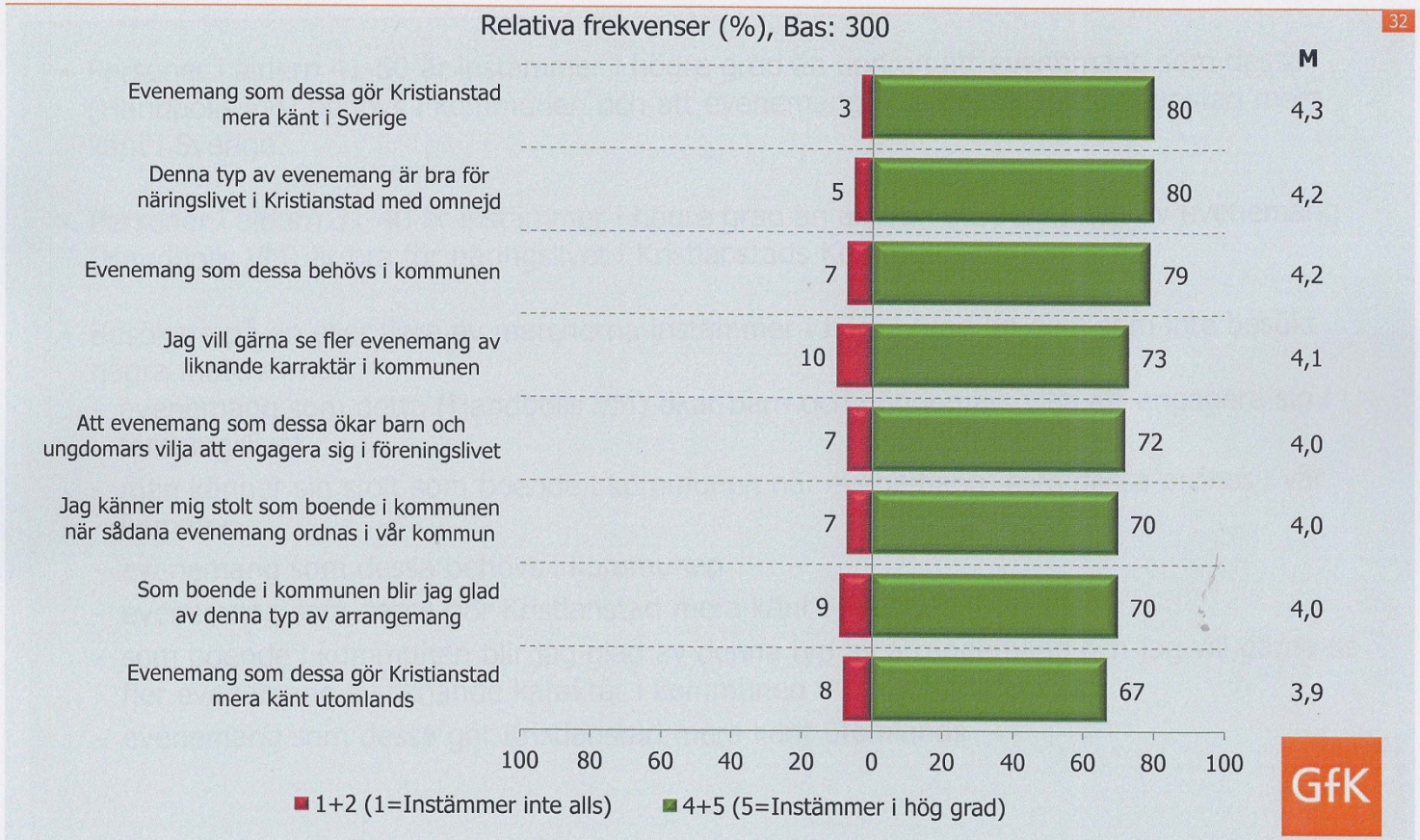


Frågorna om Hanbolls VM ställdes endast till dem som kände till evenemanget.

Mest positiva till Handbolls VM har personer i åldern 41-50 år varit samt personer med 4 eller fler personer i hushållet, personer med barn under 16 år i hushållet och de som själva besökt någon eller några av matcherna.

GfK

I vilken grad instämmer du i följande påståenden om HANDBOLLS VM?



BILAGA 5 – Turistekonomisk analys av handbolls-VM 2011

TURISMENS UTREDNINGS INSTITUT

Sammanfattning

Handbolls-VM 2011 ägde rum i Sverige under perioden13-30 januari. De åtta arrangörsstäderna var Göteborg, Jönköping, Kristianstad, Linköping, Lund, Malmö, Norrköping och Skövde. Sverige gick till semifinal men förlorade och Frankrike blev slutligen världsmästare i Handbolls-VM 2011.

Syftet med undersökningen var att mäta den turistekonomiska betydelsen av Handbolls-VM 2011, totalt och separat för de åtta arrangörsstäderna Göteborg, Jönköping, Kristianstad, Linköping, Lund, Malmö, Norrköping och Skövde. Målgruppen för studien var besökare på de matcher som spelades under Handbolls-VM 2011.

Undersökningen baseras på personliga intervjuer med matchbesökare. Data samlades in under 27 av de totalt 43 matchdagarna. Totalt genomfördes 4 654 intervjuer med en svarsfrekvens på 86 procent.

Turisterna på Handbolls-VM hade dygnsutlägg på **805 kronor** per person (exkl. matchbiljetter). Totalt uppskattas värdet på turisternas konsumtion till **258 miljoner kronor** och evenemanget genererade **121 årsverken**. Det var framförallt inom ”restaurang”, ”handel” och ”logi” som turisterna spenderade sina pengar.

Det gjordes 214 569 besök av 104 290 unika besökare under Handbolls-VM 2011. Varje besökare gjorde i genomsnitt 2,1 besök under Handbolls-VM.

De flesta turister (93 procent) hade Handbolls-VM som primärt syfte med besöket på evenemangsdestinationen. Det innebär att nästan samtliga turister var ett direkt tillskott till besöksnäringen på respektive destination.

Två tredjedelar av besökarna var män och medelåldern var 39 år. Turistandelen, d.v.s. andelen boende i en annan kommun än evenemangskommunen, var 67 procent. Andelen utländska besökare (exportandelen) var hela 29 procent. Den enskilt största nationaliteten var danskar.

Effekter av evenemang

Evenemang påverkar en rad olika områden, såväl materiella som immateriella. Det kan ske direkt eller som en indirekt följd av evenemang. Evenemangseffekter är den sammanfattande benämningen på dessa möjliga konsekvenser av evenemang. Vidare kan sägas att vissa evenemangseffekter uppstår kortsiktigt medan andra är mer långsiktiga till sin karaktär.

Monetära effekter

Monetära effekter som kan knytas till evenemang är den direkta konsumtion på destinationen som sker till följd av inresande besökare, s.k. turister. Detaljhandel, restauranger, bensinstationer och servicebutiker ökar sin omsättning och boendeanläggningar får högre beläggning etc. Stadens egna invånare, s.k. lokala besökare, spenderar även de pengar i samband med evenemanget, pengar som kanske inte stannat inom den lokala ekonomin annars.

När evenemang bidrar till att skapa sysselsättning för arbetslösa invånare, resulterar detta i en positiv ekonomisk effekt, en besparing, för samhället. Till detta kommer givetvis det subjektiva värdet för de individer som kommer i sysselsättning.

Vissa evenemang har en förmåga att fånga mediernas intresse. Vid en värdering av PR-effekter får givetvis hänsyn tas till om det varit positiv eller negativ uppmärksamhet, vilka målgrupper som nåtts etc. Om ett evenemang kan bidra till att öka kännedomen om en destination så är det ofta ett relativt kostnadseffektivt sätt att nå ut till målgrupper i jämförelse med andra former av marknadsföring. Medieeffekter kan inte sägas vara en direkt monetär effekt av evenemang, men det kan så att säga omvärderas i monetära termer.

Direkta, indirekta och inducerade effekter

Turisternas konsumtion inom ett visst område, exempelvis en kommun, får effekter på ekonomin i området. Turisternas köp av produkter eller tjänster resulterar i en omsättningsökning för såväl företag (ex. hotell) som offentliga verksamheter (ex. museum). Om denna omsättningsökning leder till ökad sysselsättning blir effekten att en viss del av det ekonomiska inflödet går vidare till kommun och landsting i form av inkomstskatt. En annan direkt ekonomisk effekt på den kommunala ekonomin, som är särskilt aktuell gällande evenemang, är den ökade marginalintäkt som kommer olika arenaverksamheter, ofta offentligt ägda, till godo. Sportarenor, teatrar, kongresshallar, konserthus o. dyl. är exempel på anläggningar som står med höga fasta kapitalkostnader och där ytterligare beläggning ger ett mycket bra bidrag. Ovanstående är exempel på ”direkta effekter” av evenemang.

Andelen turister som hade Handbolls-VM som primärt syfte, andel övernattande turister på destinationen samt deras genomsnittliga vistelselängd redovisas per destination i nedanstående tabell.

	Göteborg	Jönköping	Kristianstad	Linköping	Lund	Malmö	Norrköping	Skövde
Primärt syfte	87 %	89 %	92 %	94 %	93 %	97 %	93 %	79 %
Andel övernattande turister	34 %	65 %	26 %	33 %	5 %	22 %	48 %	7 %
Vistelselängd övernattande turister (nätter)	2,8	3,6	3,2	3,2	4,0	2,7	2,4	2,4

Andelen övernattande turister varierade mellan destinationerna. Få turister övernattade i Lund och Skövde medan två tredjedelar av turisterna övernattade i Jönköping. Över 80 procent övernattade kommersiellt (hotell, stugby, vandrarhem och camping) varav de flesta bodde på hotell.

I tabellen nedan redovisas disponibel kapacitet på hotell, stugbyar och vandrarhem för januari månad år 2011, samt utvecklingen av gästnätter jämfört med samma period föregående år[3]. Det går inte att utläsa hur stor del av övernattningarna som utgörs av besökare på Handbolls-VM men evenemanget har givetvis haft en effekt på gästnätterna. Samtliga kommuner förutom Linköping och Skövde ökade mer än riket som ökade med 9 procent under perioden.

Kommun	Antal anläggningar	Disponibel kapacitet per dygn	Utveckling gästnätter januari 2011 jämfört med samma period föregående år				
			Totalt	Från Sverige	Från övriga Norden	Från övriga Europa	Från utom-Europa
Göteborg	62	15 525	20 %	22 %	-12 %	16 %	47 %
Jönköping	30	3 786	25 %	10 %	254 %	142 %	34 %
Kristianstad	19	1 523	59 %	27 %	12 %	198 %	1506 %
Linköping	19	2 284	-3 %	-14 %	192 %	2 %	161 %
Lund	19	1 676	21 %	35 %	6 %	-20 %	-2 %
Malmö	40	7 462	41 %	28 %	75 %	66 %	103 %
Norrköping	31	2 729	30 %	27 %	31 %	36 %	296 %
Skövde	11	1 403	0 %	4 %	1 %	-41 %	-37 %
Riket	**2 443**	**252 642**	**9 %**	**10 %**	**0 %**	**0 %**	**19 %**

[3] Källa: SCB/Tillväxtverket

Generell turistekonomisk omsättning hela Handbolls-VM

Antal besökare Handbolls-VM 2011	104 290 personer
Andel turister	67 procent
Turisternas genomsnittliga vistelsekonsumtion	2 326 kronor
Generell turistekonomisk omsättning inkl. biljettomsättning	258 miljoner kronor

Specifik turistekonomisk omsättning hela Handbolls-VM

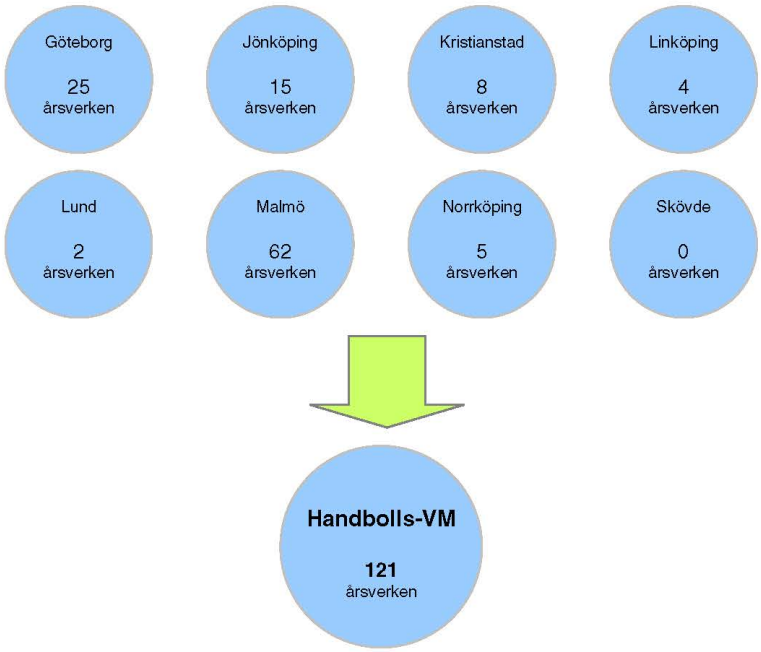
Antal besökare Handbolls-VM 2011	104 290 personer
Andel turister	67 procent
Turisternas genomsnittliga vistelsekonsumtion	2 326 kronor
Andel besökare med evenemanget som specifikt skäl till vistelsen på destinationen	93 procent
Specifik turistekonomisk omsättning inkl. biljettomsättning	241 miljoner kronor

Den generella och specifika turistekonomiska omsättningen inkl. biljettomsättning för respektive destination presenteras i nedanstående tabell.

	Göteborg	Jönköping	Kristianstad	Linköping	Lund	Malmö	Norrköping	Skövde
Generell turistekonomisk omsättning	49 mkr	26 mkr	17 mkr	8 mkr	3 mkr	144 mkr	10 mkr	0,5 mkr
Specifik turistekonomisk omsättning	43 mkr	23 mkr	16 mkr	7 mkr	3 mkr	140 mkr	9 mkr	0,4 mkr

Sysselsättningseffekter

Inom besöksnäringen krävs i genomsnitt en omsättning på ca 1,57 miljoner kr för att skapa ett årsverke[5]. Med ett årsverke menas ett arbetstillfälle som sysselsätter en person på heltid under ett år.



Den omsättning som genererades av turisterna motsvarade totalt 121 årsverken[6].

[5] Källa: Tillväxtverket/SCB

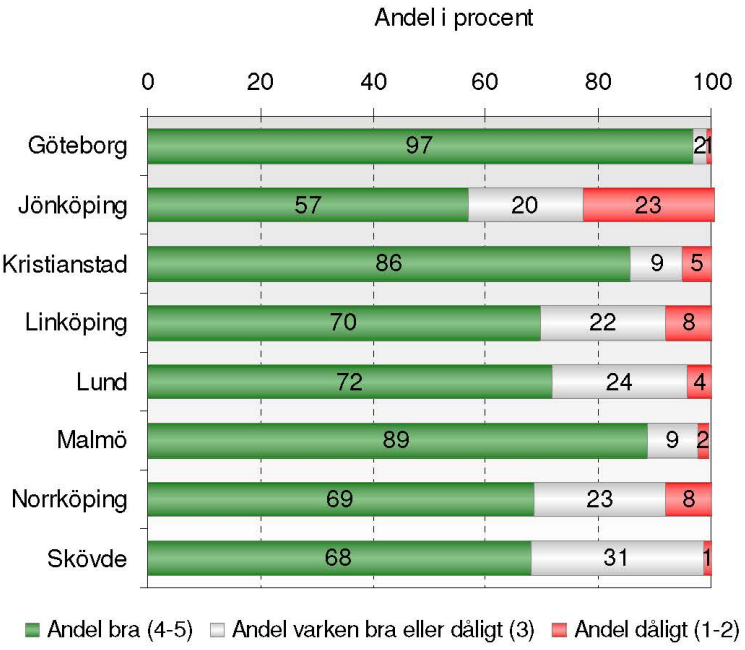
[6] Årsverken beräknade på omsättning exkl. biljettomsättning.

Evenemangsdestinationerna

Undersökningen omfattade ett antal utvärderande frågor vilka presenteras i sin helhet i delrapporterna för respektive destination. I denna rapport redovisas resultatet rörande en av de utvärderande frågor som handlar om arrangörskommunerna som evenemangsdestinationer.

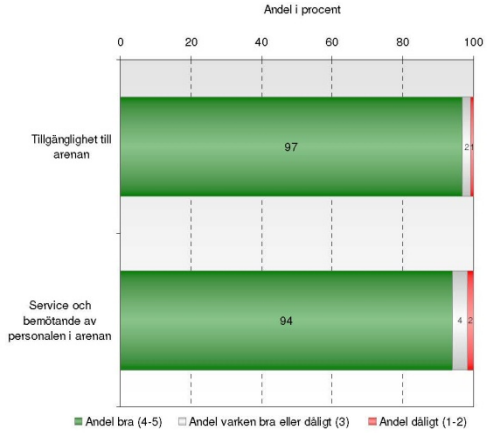
Nöjdhet med evenemangsdestinationerna

Turisterna tillfrågades om hur nöjda de var med arrangörskommunen som evenemangsdestination på en femgradig skala. I diagrammet nedan redovisas resultaten per destination. Betyg ”4” och ”5” definieras som nöjd, 3 är detsamma som neutral och ”1” och ”2” som missnöjd.



Nöjdheten varierade med flest nöjda evenemangsbesökare i Göteborg och lägst andel i Jönköping. Kristianstad och Malmö hade också många besökare som var nöjda med de båda orterna som evenemangsdestinationer.

Kristianstad Arena som evenemangsarena



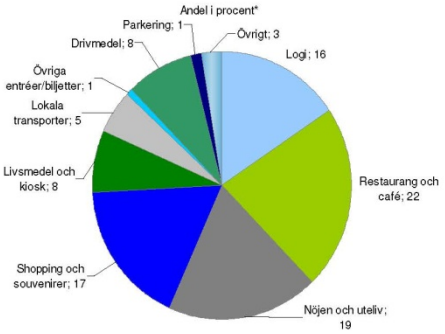
Turisterna fick bedöma tillgängligheten till evenemangsarenan samt service och bemötande av personalen i arenan på en femgradig skala.

Turisterna i Kristianstad vad mycket nöjda med såväl tillgängligheten till Kristianstad Arena som service och bemötande av personalen i arenan.

10

Turisternas dygnskonsumtion

I genomsnitt spenderade turisterna som besökte Handbolls-VM i Kristianstad 730 kr per person och dygn. Störst var konsumtionen inom kategorin ”Restaurang/café” som stod för ca. 22% av den totala dygnskonsumtionen följt av ”Nöjen och uteliv” med 19%.



Logi	114 kr
Restaurang/café	162 kr
Nöjen/uteliv	138 kr
Shopping/souvenirer	128 kr
Livsmedel och kiosk	55 kr
Lokala transporter	38 kr
Övriga entréer/ biljetter (exkl. entrébiljett Handbolls-VM)	6 kr
Drivmedel	61 kr
Parkering	9 kr
Övrigt	19 kr
Totalt	**730 kr**

**Om turistkronan ej summerar till 100% beror det på avrundning av decimaltal.*

12

Turistekonomisk omsättning

Undersökningen visade att varje besökare i snitt besökte 1,8 matcher i kommunen. Detta ger oss en beräknad besökssiffra på 13 548 unika besökare på Handbolls-VM i Kristianstad.

Faktorer som påverkar den turistekonomiska omsättningen:	
Antal besökare Handbolls-VM i Kristianstad	13 548 pers
Turistandel	45%
Turisternas genomsnittliga vistelsekonsumtion i Kristianstad	2 160 SEK
Andel besökare med Handbolls-VM som specifikt skäl till vistelsen i Kristianstad	92%

Generell turistekonomisk omsättning:

17 miljoner

Specifik turistekonomisk omsättning:

16 miljoner

13

Innehållsförteckning

Handbolls VM 2011

Innehållsföreteckning och sammanfattning	2
Nyckeltal per land– turismrelaterad publicitet	3
Sverige totalt - per län	4
Kristianstad	6
Turismrelaterad publicitet per kommun/land	7
Definitioner och begränsningar	9
Kontakter	10

Sammanfattning

- Det totala annonsvärdet turismrelaterad publicitet i samband med Handbolls-VM i Kristianstad uppgår till 15.9 miljoner.
- Totalt skrivs 666 turismrelaterade artiklar om Handbolls-VM i Kristianstad vilket motsvarar ungefär 42 procent av den publicitet som Handbolls-VM ger för kommunen totalt. Jämfört med övriga kommuner är detta en mycket hög siffra
- Kristianstad placerar sig publicitetsmässigt på en tredjeplats bland de åtta kommuner som är med och arrangerar Handbolls VM-2011
- Genomslaget präglas i hög grad av de landslag som spelar i kommunen. För Kristianstads del är genomslaget starkt i svenska, tyska och polska och medier.
- I svensk webbmedia får Handbolls-VM i Kristianstad ett genomslag på 566 artiklar med ett annonsvärde på 8.6 miljoner. Jämfört med U21 EM som arrangerades i Malmö, Göteborg, Halmstad och Helsingborg 2009 nämndes t.ex. Helsingborg som kan användas som referens i 775 webbartiklar med ett totalt annonsvärde på 11.8 miljoner.

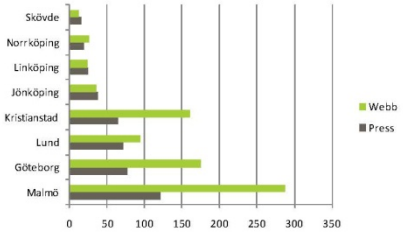
2

Turismrelaterad publicitet per kommun och land

Handbolls VM 2011

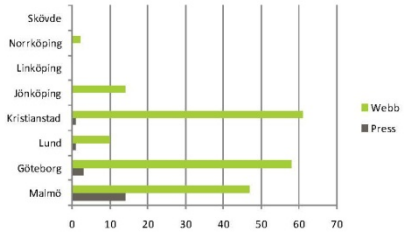
GENOMSLAG PER KOMMUN – SVENSK MEDIA

Antal artiklar



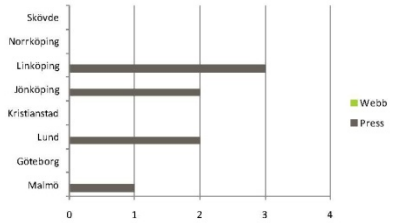
GENOMSLAG PER KOMMUN – DANSK MEDIA

Antal artiklar



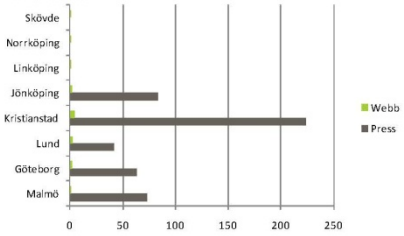
GENOMSLAG PER KOMMUN – NORSK MEDIA

Antal artiklar



GENOMSLAG PER KOMMUN – TYSK MEDIA

Antal artiklar



7

BILAGA 6 – Bilaga 6 & underbilaga 1 & 2

KRISTIANSTAD
KRISTIANSTADS KOMMUN
Arenaprojektet

Ambitionsnivåer

Handboll
IFK Kristianstad
- Spelar i Allsvenskan och leder för närvarande serien.
- Har ambitionen är att spela i elitserien inom 3 år.

Har arrangerat och genomfört ett flertal handbollslandskamper

Fäktning
Kristianstads fäktklubb
- Har ambitionen att utveckla en elitgrupp i värjfäktning inom 5-10 år

Har fått flera erbjudande om att arrangera RM, men tackat nej.

Volleyboll
Kristianstads volleybollklubb
- Seniorerna spelar i de lägre seriesystemen

Har fått erbjudande att arrangera en OS-kvalmatch, men tackat nej.

Bordtennis
KFUM Kristianstad Pingis
- Har ambitionen att förbli etablerad med ett lag i div I och ett lag i div II

Har arrangerat SOC och har möjlighet att arrangera igen.
Arrangerar årligen landslagsläger.

Badminton
Kristianstads badmintonklubb har ambitionen att spela i div II—III.

Boxning
Kristianstads boxningsklubb
- Har boxare på elitnivå

Har arrangerat ett flertal landslagsläger och boxningsarrangemang. Genomför normalt en landskamp per säsong.
Kommer att arrangera NM för herrar och damer i mars 2008.

Gymnastik
KFUM Gymnastik
- Största avnämaren av idrottshallen
- Elitgrupp

Tillgång och efterfrågan

För närvarande är behovet av tider betydligt större än tillgången.

KRISTIANSTAD
KRISTIANSTADS KOMMUN
Arenaprojektet

Betydelsen av en modern anläggning

Idrottsliga framgångar tillsammans med en modern anläggning lockar publik. För Kristianstads Ishockeyklubb har publiksnittet påverkats påtagligt med idrottslig framgång och ny hall:

- i div II hade KIK ca 500 betalande,
- under kvalen till div I hade KIK som bäst ca 700,
- i div I och med ny hall har KIK ca 1200 betalande åskådare.

För sporten

En arena blir en tillgång för sporten. Det finns ett starkt samband mellan en modern anläggning och sportsliga framgångar. I grunden handlar det om att anläggningen är förutsättningen för en god ekonomi. Arena betyder skådeplats och som sådan står den t ex för komfort, närhet till spelet och försäljning (jmf med underbilaga 1). Sporten står för underhållningen. Arenan och sporten ger tillsammans upplevelsen. Medierna rapporterar om sportupplevelsen vilket gör att fler söker sig till arenan. Försäljningen ökar och föreningarna får ökade intäkter. De ökade ekonomiska ramarna förbättrar de sportsliga möjligheterna och möjligheterna att rekrytera nya medlemmar. Om det finns tillgänglig träningstid har ungdomssektionerna förutsättningar att utöka sin verksamhet. Basen för föreningarnas försörjning av seniorspelar ökar, samtidigt med medlemsintäkter och antalet ideellt arbetande i föreningarna. Det blir som ringar på vattenytan.

Satsning föder satsning. En förening som kommunicerar och agerar för satsning och resultat får ett högre marknadsvärde och ökade sponsorintäkter, som klokt investerade föder ytterligare satsning och framgång.

Uppfylls inte tillgängligheten på träningslokaler kommer inte heller de sportsliga eller ekonomiska resultaten någonsin.

För medborgarna

En arena blir en tillgång för medborgarna. Tillgängligheten till träningslokaler påverkar även folkhälsan positivt. Sannolikt påverkas även integrationen och den allmänna upplevelsen av trygghet och säkerhet av att ungdomar kan aktiveras inom t ex idrotten. Utbudet av tillgängliga träningstider måste dessutom vara i balans med behoven för skolidrott, motionsidrott, föreningsidrott och elitidrott.

En multiarena som har möjlighet att arrangera konserter tillgodoser även andra behov än de rent sportsliga. Stora artister tar stora gager. Arenans publikkapacitet är avgörande för att kunna hålla skäliga biljettpriser. Arenans läge i förhållande till allmänna kommunikationsmedel, motorväg och parkeringsmöjligheterna vid och i närheten av arenan påverkar starkt artistens upptagningsområde. Förhållandena i arena (komfort, ljudkvalitet, siktlinje, stämning etc) är lika viktiga vid en konsert som vid ett sportevenemang. Arenans logistikmöjligheter (in/urlastning, laster i takkonstruktionen, loger etc) är tillsammans med bedömd publikintäkt arrangörens viktigaste urvalsfaktor för val av arrangemangsarena.

KRISTIANSTAD
KRISTIANSTADS KOMMUN

Arenaprojektet

Sammantaget talar det för att det ligger i medborgarnas intresse att en multiarena med konsertkapacitet förläggs till centralorten med dess närhet till kommunikationer.

För näringslivet

En arena blir en tillgång för näringslivet. En attraktiv ort eller region blir positivt omnämnd och får därigenom ett visst marknadsvärde. Om ett företag kan förknippas med en sådan ort eller regionen påverkar det företagets eller produktens marknadsföring positivt.

En multiarena som kan erbjuda sportsliga, kulturella och musikaliska upplevelser ger även företagarna ett värde som de kan erbjuda sina kunder.

Om multiarenan har de tekniska förutsättningar att arrangera mässor, ensam eller tillsammans med någon annan anläggning, kan det sannolikt vara intressant för näringslivet. Framgångsrika mässor ökar ortens och regionens attraktivitet och därmed värdet för företagen.

Sammantaget kan man konstatera att det bör ligga i företagens intresse att stödja en arena med intressant utbud.

För kommunen

En arena blir entillgång för kommunen. Kristianstads kommun behöver växa för att säkra sin ställning och ekonomi på sikt. Lägre huspriser räcker inte för att locka inflyttande från den överhettade Öresundsregionen i västra Skåne.

För att ses måste man synas. För att bli attraktiv måste man kunna erbjuda ett bra utbud och bra betingelser. Det har kommunen i mångt och mycket. Inte lika mycket när det gäller idrottshallar, konserthus och mässlokaler. De är generellt sett för gamla, omoderna och otillräcklig i alla stycken.

En kommunal satsning på en central arena med ett intressant utbud ökar stadens och kommunens attraktivitet.

Kommunkoncernen är den starkaste ekonomiska parten på orten och har möjligheten att förmånligt lånefinansiera en arena.

Nordöstra Skåne har redan i dag många turister från i synnerhet Danmark och Tyskland. Moderna turistsatningar handlar i stort om att erbjuda upplevelser. En arena som erbjuder elitidrott och kulturevenemang ger förutsättning att stärka turism och besöksnäring.

KRISTIANSTAD
KRISTIANSTADS KOMMUN
Arenaprojektet

Möjligheter

Nedanstående möjligheter i stort har identifierats:

A. Genomför nödvändig renovering av nuvarande idrottshallen

- Avser endast nödvändig upprustning av nuvarande idrottshallen
- Kostnadsberäknad till ca 40 mkr

Fördel	Nackdel
+ Förhållandevis låg kostnad	- Ingen förändring angående ytstorlek
+ Vissa ytor verksamhetsanpassas	- Möter inte brukarnas behov av fler träningstillfällen
	- Bibehåller nuvarande minimala försäljningsytor
	- Attraherar inte eventarrangörer

B. Tillgodose skol- och motionsidrott

- Anlägg skolidrottshallar
  - Anlägg ytterligare 2 gymnastikhallar vid skolorna á 20 mkr per styck
- Rusta nuvarande småhallar vid t ex Norretullsskolan och Centralskolan

Fördel	Nackdel
+ Förutsätter A	- Ingen medieexponering (dåliga bevaknings- och sändningsförhållanden)
+ Förhållandevis billigt (bedömt till 90mkr)	- Inga nationella sportarrangemang
+ Fler träningstillfällen i de två nybyggda hallarna	- Attraherar inte eventarrangörer

C. Tillgodose bredd

- Anlägg 2 skolidrottshallar med publikmöjligheter (bedömt ca 30 mkr per styck)
  - Möjlighet till försäljning
- Bygg ut en befintlig hall för publik och försäljning (15 mkr)
- Renovera småhallar enl ovan
- Renovera idrottshallen

Fördel	Nackdel
+ Förutsätter A	- Ingen medieexponering
+ Förhållandevis billigt (bedömt 120 mkr)	- Inga nationella sportarrangemang
+ Fler träningstillfällen	- Attraherar inte eventarrangörer

KRISTIANSTAD
KRISTIANSTADS KOMMUN
Arenaprojektet

D. Tillgodose elit

- Satsa på match-, publik- och försäljningsytor
  - Anlägg en matcharena
  - Välkomnande foajé
  - Fasta läktare
  - Försäljningsytor
  - Sponsorutrymmen
  - Reklamytor
  - Domar-, läkar- och sjukvårdsutrymmen
  - Omklädningsrum för hemma och bortalag
  - Mötesrum
  - Press- och mediautrymmen
  - Logistikutrymmen och förråd

Fördel	Nackdel
+ Möjliggör elitsatsning	- Tillförs endast en ny träningsyta
+ Medieexponering (goda bevaknings- och sändningsförhållanden)	- förutsätter att också C genomförs, annars ingen långsiktig satsning
+ Möjlighet att genomföra nationella och internationella sportarrangemang	
+ Attraherar enstaka eventarrangörer	

E. Eventarena

- Satsa på en eventarena
  - Bästa möjliga ljudkvalitet (full symfoniorkester kvalitet)
  - Välkomnande foajé
  - Fasta läktare
  - Försäljningsytor
  - Loger (som kan nyttjas som omklädningsrum)
  - Restaurang
  - Reklamytor
  - Logistikutrymmen och förråd

Fördel	Nackdel
+ Attraherar eventarrangörer	- Tillförs ingen ny träningsyta
+ Medieexponering (goda ljusförhållanden)	- förutsätter att också C genomförs, annars inga nya träningsytor
+ Möjlighet att även genomföra vissa sportarrangemang	- Kräver hög beläggning för att vara kostnadseffektiv

KRISTIANSTAD
KRISTIANSTADS KOMMUN
Arenaprojektet

F. Multiarena

- Satsa på en multianläggning
  - Kombinerad tränings-, match- och eventarena
  - God ljudkvalitet (om än inte perfekt för symfoniorkester)
  - Välkomnande foajé
  - Kombination av skjutbara och fasta läktare
  - Publikutrymmen som medger elitmatch och ger rimliga biljettpriser för större artister
  - Försäljningsytor
  - Logistikutrymmen

Fördel	**Nackdel**
+ Möjliggör elitsatsning	- Dyrare än C
+ Medieexponering (goda ljusförhållanden)	
+ Möjlighet att genomföra nationella och internationella sportarrangemang	
+ Attraherar eventarrangörer	
+ Tillför två nya träningsytor	
+ Något billigare än D	
+ Betydligt mer kostnadseffektiv än E	
+ Exponerar Kristianstad	

KRISTIANSTAD
KRISTIANSTADS KOMMUN
Arenaprojektet

Strategi - Politiska beslut

Tidigare politiska beslut har klargjort inriktningen och initierat planarbete för arenaprojektet. Besluten har lett till en förprojektering av en multiarena med plats för 4500 besökande vid nuvarande idrottshallen i Kristianstad.

Anläggningen skall stödja vardagsidrottens behov av en modern tränings- och tävlingshall men också erbjuda möjligheter för lag som satsar mot elitnivå.

Anläggningen skall innehålla/ vara anpassad för:
- två fullmåttsplaner för handboll, basket, volleyboll m.m.
- Ca 4500 åskådare vid match
- Ca 5000 sittplatser vid konsert
- Restaurang, sponsorutrymmen
- Försäljningsytor
- Konferensutrymmen
- Minst sex omklädningsrum
- Nationella och internationella krav på säkerhet och tillgänglighet
- God publiklogistik
- Rikligt med förrådsutrymmen
- Tillgänglighet för funktionshindrade (BBR)

Anläggningen skall integreras med nuvarande idrottshallen.

Anläggningen ska bidra till att öka stadens och regionens attraktivitet genom att ta emot och arrangera musikevenemang och mässor.
- Modern design
- Medialt anpassad
- Högklassig eventlogistik
- Dimensionerad för melodifestivalen
- Integrerad i stadsbebyggelse

KRISTIANSTAD
KRISTIANSTADS KOMMUN
Arenaprojektet

Långsiktiga mål

En multiarena i Kristianstad ger möjlighet att uppfylla en rad långsiktiga mål för idrott, folkhälsa och tillväxt.

Föreningar som satsar mot elitnivå kan erbjudas en arena som motsvarar alla nationella och internationella krav.

Föreningarna arbetar aktivt för att knyta till sig och stå som arrangör eller medarrangör för nationella och internationella arrangemang i arenan.

Arenan skall långsiktigt bidra till sportslig och ekonomisk elitsatsning genom att erbjuda högklassiga tränings- och tävlingsmöjlighet med alla moderna faciliteter för publik, sponsorer och media.

Aktörerna skall aktivt arbeta för att inom upptagningsområdet bli en regionalt och nationellt erkänd arrangemangsstad inom såväl idrotts- som musik/kulturområdet.

Kommunens intäkter från eventarrangemang skall återinvesteras i verksamheten.

Kristianstads kommun skall verka för att möjliggöra ett elitlag i handboll.

Kristianstad arena skall med stöd av föreningslivet och dess sponsorer arrangera internationella och nationella mästerskap.

Genom att upplåta anläggningen för skolidrott grundläggs möjligheterna för en bred föreningsidrott och en god folkhälsa.

Arenahallen skall kunna nyttjas av föreningsidrotten ~~skall~~ under kvällar och helger. Arenans logistik medger hög beläggning. Strävan skall vara att all tillgänglig tid nyttjas för träning och match. Något hundratal timmar kommer att reserveras för evenemang.

Genom att utöka antalet tillgängliga träningstimmar erbjuds föreningarna möjlighet till fler träningstider, vilket i sin tur kan bidra till både större medlemsantal och förbättrade idrottsliga prestationer.

Föreningarna har goda möjligheter att förbättra ekonomin genom att vid vissa tillfällen nyttja hela eller delar av anläggningen för t ex ungdomscuper.

Kristianstad arena skall med stöd av föreningslivet och sponsorer årligen genomföra 10-12 högklassiga musik- och kulturarrangemang.

Kristianstad arena skall vara en välkänd sport- och arrangemangsarena.

KRISTIANSTAD
KRISTIANSTADS KOMMUN

Arenaprojektet

Kristianstad arena skall vara en viktig del i marknadsföringen av Kristianstads kommun.

Kristianstad arena skall öka kommunens attraktivitet för boende, inflyttande och besökare.

Kortsiktiga mål

För att kunna uppfylla de långsiktiga målen måste ett antal kortsiktiga, operativa mål uppfyllas.

- Utveckla en organisation under ledning av en evenemangsansvarig som tillsammans med föreningslivet och sponsorer arbetar för att boka och genomföra nationella och internationella sportsliga arrangemang och stora musik- och kulturarrangemang i Kristianstad arena.
- Utveckla ett incitamentsavtal mellan kommunen och föreningarna angående fördelning av tider, reklamintäkter, hyresnivåer och ersättningar, nyttjande av arenans faciliteter samt samarbetsavtal för arrangemang.
- Tillsammans med föreningar och samarbetspartners arbeta för att Kristianstad arena skall arrangera en eller flera matcher om handbolls VM 2011 förläggs till regionen.
- Utveckla en marknadsfunktion för Kristianstad arena som ansvarar för marknadsföring, eventbokning, resultat och konferensbokning.
- Ta in anbud från restaurangoperatörer för Kristianstad arena.
- Utveckla avtal för försäljningsytor inom Kristianstad arena.

KRISTIANSTAD
KRISTIANSTADS KOMMUN
Arenaprojektet

Underbilaga 1 till
Bilaga 6
Sida 1 (5)

Vad kännetecknar en framtida arena?

Nästan varje stad, av Kristianstads storlek eller större, har eller planerar för en arena. En närmare granskning visar att innebörden av begreppet arena är väldigt varierande. Några anser att en ishall som byggts under senare år, och som kräver en omfattande arbetsinsats för att kunna nyttjas för något mer än just ishockey, skall benämnas arena.

Nedan följer en beskrivning i sammandrag av hur branschen definierar begreppet multiarena samt en förenklad jämförelse/ avstämning mot gjord beskrivning och vad som är planerat i Kristianstad arena, Arena Skövde respektive Telenor arena i Karlskrona

Multiarena?

En multiarena är utvecklad för att tillgodose krav från flera sporter och flera andra ändamål som t ex konserter, mässor etc. Definitionen innefattar också att det är korta ledtider för att ställa om från en aktivitet till en annan. Anläggningen skall helt enkelt vara flexibel i sitt nyttjande. Som exempel kan nämnas att om anläggningen ena stunden nyttjas för skolidrott skall den medge att kort därefter kunna nyttjas som internationell tävlingsarena eller till och med en stor konsert eller mässa. Konserter och mässor kräver givetvis längre omställningstid än mellan olika inomhusidrotter.

Gränssättande för graden av multifunktionalitet är att anläggningen är utvecklad/optimerad för en specifik aktivitet. Om huvudsyftet är ishockey anpassas t ex ventilation, belysning, omklädningsrum etc efter huvudaktiviteten vilket innebär att det blir mer arbets- och tidskrävande att genomföra en handbollslandskamp, en mässa e dyl. Valet av huvudaktivitet påverkar multifunktionaliteten. Full multifunktionalitet blir därmed kostnadsdrivande.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att en arena har ett primärt användningsområde men att det i varierande grad kan vara anpassad för andra aktiviteter och verksamheter.

Kristianstad arena har utvecklats för att tidsbesparande och med enkla handgrepp ställa om verksamheten från en aktivitet till en annan. Anläggningen medger inomhusidrott och kommer enkelt att kunna ställas om från två träningshallar till matcharena till konsertevenemang till mässhall. Detsamma gäller för Arena Skövde men inte för Telenor arena i Karlskrona som är en ishockeyarena med fasta läktare.

Logistik

En väl genomtänkt plan för hur idrottsutövaren tar sig in i arenan - till och från omklädningsrum, till och från matcharenan och till och från presskonferenslokaler - är minst lika viktig för spelaren som för att arrangören skall kunna leva upp till en god säkerhetsnivå.

Den inre och yttre logistiklösningen för publiken är också viktig i en multiarena. Vid en konsert - med ca 1 500 besökare på matchgolvet och med 2 000 på vardera plan 2 och 3 krävs

KRISTIANSTADS KOMMUN
Arenaprojektet

Underbilaga 2 till
Bilaga 6
Sida 1 (6)

Kristianstad arena - Ekonomisk sammanställning
(Uppförande av en multiarena vid idrottshallen på Söder enligt skisser)

Marknadsföringsbidrag	1,0 (under 5 år)	

Utgifter per år (mkr)

Nuvarande driftkostnad idrottshallen	4,4	
Tillkommande driftskostnader, Arenan	**5,0**	
Kostnad för arenan med torg och log-omr	**30,3**	
Summa tillkommande utgifter för Kristianstads kommun ca:	**35,5**	**+/- 1,3 mkr**
Markförvärv, stadsdelsförnyelse, parkering, säkerhet	**4,9**	

Sammanställning driftskostnader, Arenan	
Verksamhetsdrift	3,4
Fastighetsförvaltning	1,3
Fastighetsdrift arenan	1,1
Lös inredning	1,8
Intäkter arenan	-2,6
Summa driftskostnader	**5,0**

KRISTIANSTADS KOMMUN
Arenaprojektet

Underbilaga 2 till
Bilaga 6
Sida 2 (6)

Fördelning av utgifter, ingående objekt och planerat utfall - Kristianstad arena

Översiktlig produktionskalkyl	Kalkyl (Mkr)	AB Allön (Mkr)	Kommunen (Mkr)	Anm
1. Byggutgifter				
Arena	257,0	257,0		inkl rest.del 40p á 0,35
Byggnadskreditiv	15,1	15,1		
Indexuppräkning till 2010	22,0	22,0		(=277*0,08)
Budgetreserv ytterligare 5%	14,8	14,8		ger totalt 10% i budgetreserv +2 i platsadm.
Entrétorg, beläggn över V Storgatan, atrium	14,0	14,0		
Logistikområde, 36Ppl	6,0	6,0		
Ombyggnad befintlig idrottshall	0			Bedömd till 40 mkr (utom ny fasad) 2011år kostnadsläge, byggstart 2011
Byggnadskreditiv, ombyggn	0			
Summa byggutgifter:	328,9	328,9	0	
2. Markutgifter				Under förhandling
Summa markutgifter:	50,3	12,3	38,1	
3. Exploateringsutgifter				
Sannering Gasverket				Belastar annat projekt 20-60 Mkr
Omdragning av ledningar	3,2	3,2		Budget för2008
Omdragning av Ringvägen	3,6	3,6		Budget för2008
Parkering vid Bong	3,6		3,6	Budget för2008
Gång- och cykelväg över järnvägen	1,5		1,5	Budget för2008
Grönstråk med lekplats	4,7		4,7	Budget för2008
Gång- och cykelväg V Storgatan	1,1		1,1	Plan för 2010
Gång- och cykelväg Ringvägen	1,3		1,3	Plan för 2010
Parkering vid Tennisklubben	0,7		0,7	Plan för 2010
Byggherrekostnader	3,7		3,7	Plan för 2008/9
Parkering på Gasverket 600pl asfalt	9,7		9,7	(inklusive belysning 0,65 mkr) Plan för 2010
Parkering på Gasverket 500pl asfalt	0,0			8,0 mkr. Endast om saneringen kräver asfalt (inkl belysning)
Planteringar vid parkeringsplatser	1,0		1,0	Plan för 2010
Rivning Fjäderhammaren	4,2		4,2	Plan för 2010
Ny Ringväg längs Björket	7,9		7,9	Plan för 2010
Flytt tennisbanor	2,0		2,0	Plan för 2011
Oförutsett	2,0		2,0	
Summa exploateringsutgifter:	50,2	6,8	43,4	
4. Övrigt				Möbler, biljettsystem, medialösning, matchgolv,
Lös inredning	8,4		8,4	sportutrustning. Plan för 2010
Summa övriga utgifter:	8,4	0,0	8,4	
TOTALT	437,8	348,0	89,8	

	Ränteutgifter	Räntekostnad	Kap.kost. Summa räntet
	0,7	2,3	3,0

	Räntekostnad	Räntekostnad
	0,4	2,6

	Avskrivning	Räntekostnad	Kapitalkostnac
	1,3	0,5	1,8

Sammanställning och planerat utfall p 2, 3 och 4

Investeringsutgifter (Mkr)	2008	2009	2010	2011	Summa	Räntekostnad
Markförvärv	38,1				38,1	2,3
Stadsdelsförnyelse	4,7	2,0	7,9	2,0	16,6	1,0
Parkering	5,1		15,6		20,7	1,2
Standardhöjning säkerhet	1,9	1,9	2,4		6,1	0,4
Lös inredning				8,4	8,4	0,5
Summa:	11,55	3,85	25,90	10,39	51,8	5,4

KRISTIANSTADS KOMMUN
Arenaprojektet

Driftbudget för arenan

Bruttoarea	9023	12063 (Bowlinghallen 802)	
	Utfall drift 2006 Idrottshall	**Nybyggnad Arena**	
1. Intäkter försäljning			
Försäljning		-0,02	
Events		-1,06	
Loger och sportstolar		-1,00	
Föreningshyror mm	-0,50	-0,49	
Lokalhyror	-0,36		
Summa intäkter:	**-0,86**	**-2,58**	Känslighetsfaktor +/- 50%
2. Driftkostnad			
Driftkostnad personal	1,54	1,32	Nuvarande idr hallen (5 pers), Arenan (+4 pers+ 7%löneökning till 2010)
Driftkostnad övrigt	1,31	3,40	Nuvarande idr hall (146:-/kvm) Arenan (275:-/kvm+3% driftkostnökning)
Driftkostnad snöröjn mm		0,10	
Summa driftkostnader:	**2,85**	**4,72**	Nuvarande idr hallen (315:-/kvm), Arenan (326:-/kvm)
3. Underhållskostnader			
Underhåll löpande	0,56	0,30	Nuvarande hallen (63:-/kvm)
Underhåll periodiskt	0	0,00	
Summa underhållskostnader:	**0,56**	**0,30**	
4. Skatt och försäkring			
Fast. Förs	0,05	0,10	
Summa skatt och försäkring:	**0,05**	**0,10**	
5. Admin			
Administration	0,42	0,56	Nuvarande idr hallen (46,5:-/kvm), Arenan (46,5:-/kvm)
Summa adminkostnader:	**0,42**	**0,56**	
6. Kapitalkostnader			
Idrottshall	1,39		
Markkostnad (infrastruktur)		0,74	Markförvärv 12,3 mkr x 6%
Exploateringsutgift		0,41	Expl utg 6,8 mkr x 6%
Arena med torg		29,21	Arena byggutgift 328,9 mkr inkl ränta och avskrivning
Ombyggnad idrottshall			
Summa kapitalkostnader:	**1,39**	**30,35**	
TOTALT:	**5,28**	**36,03**	585 2933 kostnad per kvm

Sammanställning driftbudget (Mkr)			**-30%**	**30%**
Intäkter försäljning	-0,86	-2,58	-1,29	-3,86
Summa kostnader	5,28	36,03	36,03	36,03
Summa per år:	**4,41**	**33,45**	**34,74**	**32,16**
Summa per månad:		**2,79**	2,89	2,68
För hyran tillkommande kostnad för lös utrustning (Möbler, armaturer, medialösning etc. 8,4 mkr inkl ränta och avskrivning)		0,15		
		2,93		

KRISTIANSTADS KOMMUN
Arenaprojektet

Intäktsbudget

	Intäkt (Mkr)	Värde	Anmärkning
1. Lokalhyror			
Konferens			
4st x 25 personer x 30% x 100kr/person x 3dgr av 5 (60%) x 30veckor=	0,05	54000	
Föreningstider			
42 veckor x 5 dagar x 6 timmar x 2 hallar x 75 kr=	0,19	189000	0,19 Föreningsutgift
42 veckor x 2 dagar x 8 timmar x 2 hallar x 75 kr(-490 timmar event &match)=	0,06	64050	0,06 Föreningsutgift
Match			
(25 tillfällen x 4 timmar)=100 timmar x 75kr=	0,01	7500	0,01 Föreningsutgift
Skolor			
30 veckor x 5 dagar x 8 timmar x 2 hallar x 75 kr=	0,18	180000	
2. Kiosk			
Match större			
15 matcher x 1200 gäster x 32kr/ person = 720.000 x 10%=	0,01	13824	
Match mindre			
10 matcher x 550 gäster x 32kr/person= 240.000 x 10%=	0,01	5280	
3. Restaurang			
Luncher			
200 dagar x 70 personer x 75kr/kuvert x 10%=	0,00	1050000	1,05
4. Loger			
6 st loger x 12 matcher x 10.000kr/tillfälle=	0,10	96000	0,38 Föreningsintäkt
6 st loger x 12 matcher x 5.000kr/tillfälle=	0,03	28800	0,12 Föreningsintäkt
6 loger x 10 events x 10000kr/tillfälle=	0,24	240000	
5. Sportstol			
(250 stolar) 125 x 12 matcher x 300kr/stol =	0,09	90000	0,36 Föreningsintäkt
(250 stolar) 50 x 12 matcher x 150kr/stol =	0,02	18000	0,07 Föreningsintäkt
(250 stolar) 175 x 10 events x 300kr/stol=	0,53	525000	

KRISTIANSTADS KOMMUN
Arenaprojektet

	Intäkt	Värde	Anmärkning
6. Biljettintäkter			
Match större 12 st matcher x 100kr/biljett x 1200 besökare=	0,0	1440000	1,44 Föreningsintäkt
Match mindre 12 st matcher x 80 x 540 besökare=	0,0	518400	0,52 Föreningsintäkt
7. Events stora			
Biljettintäkter 3200 besökare x 350kr/biljett x 10% x 4 tillfällen=	0,56	560000	
Hyra Arena (operatör betalar alla kringkostnader) 35.000 x 4 tillfälle	0,14	140000	
Försäljning 3200 besökare x 32 kr/besökare x 10% x 4 tillfällen=	0,05	51200	
8. Events mindre			
Biljettintäkter 1600 besökare x 200kr/biljett x 10% x 6 tillfällen=	0,19	192000	
Hyra arena (op betalar alla kringkostnader) 15.000 x 6 tillfällen	0,09	90000	
Försäljning 1600besökare x 32 kr/besökare x 10% x 6 tillfällen=	0,03	30720	
SUMMA (mkr)	**2,58**		

Sammanställning intäktsbudget (mkr)	
Försäljning	0,02
Lokalhyror	0,49
Loger och sportstolar	1,00
Events	1,06
Summa intäkter	**2,58**
Känslighetsfaktor +/- 50%	1,29

Föreningsintäkter (mkr)	
Biljettförsäljning	1,96
Lokalhyror	-0,26
Loger och sportstolar	0,93
Summa intäkter	**2,63**

Känslighetfaktor:
Känslighetsfaktorn har bedömts utifrån publiksnitt idag och vad det kan vara i matcher på elitnivå. Faktorn har satts till 50%.

BILAGA 7 – Driftutfall

451330 Kristianstads Arena	Slag	Akt	Utfall 2010	Utfall 2011	Utfall 2012
Externa intäkter	341	3110		-635	-262
Markhyror & arrenden	342	3110		0	
Övriga hyror och arrenden	349	3110		-30	-60
Interna intäkter	341	3120		-27 851	-10 120
SUMMA INTÄKTER		**31**		**-28 516**	**-10 442**
Driftkostn personal	491	3211		2 502	796
Övriga ersättningar	319	3212		8	
Lokalhyror	601	3212	5 318	21 997	11 062
El	621	3212	716	1 302	460
Fjärrvärme	627	3212	71	897	379
Vatten och avlopp	628	3212		28	-8
Sophantering, yttr u-håll	631	3212	12	36	9
Skötsel av tomtmark	632	3212	3	10	
Servicekostnader	633	3212	11	129	21
Lokalvård	634	3212	47	164	21
Rep. & underh. mindre omf	636	3212			1
Förbrukningsmaterial	646	3212	96	325	58
Underhåll löpande	636	3221	122	240	50
Underhåll periodiskt	636	3222		2	17
SUMMA KOSTNADER		**32**	**6 397**	**27 641**	**12 866**
DRIFTNETTO EXKL ADM			**6 397**	**-875**	**2 424**
Administration	491	3250		376	150
DRIFTNETTO INKL ADM			**6 397**	**-499**	**2 573**
Avskrivning	792	3280	1	484	489
Internränta	859	3280	2	1 024	947
	793	3280	2	1 160	1 183
RESULTAT		**3**	**6 401**	**2 169**	**5 192**

BILAGA 8 – Uträkningar

Exklusive nyinvesteringar

Investeringsbedömning						Färgkod									
Indata						Lån									
Realränta	0,0250					Ammortering									
						Kvarvarande lån									
						Diskonterade									
		Amortering	Livslängd	Annuitetsfaktor											
Byggkostnad 1	173450	4956	35	0,0611											
Byggkostnad 2	53570	2679	20												
Byggkostnad 3	27980	2798	10												
Summa Byggkostnader	255000	10432													
Driftkostnader	8245														
Räntekostnad	0,03750														
Utbetalningar															
"Annuitet"		*2010*	*2011*	*2012*	*2013*	*2014*	*2015*	*2016*	*2017*	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*
År		**0**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**
Byggkostnad 1		173450	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956
Byggkostnad 2		53570	2679	2679	2679	2679	2679	2679	2679	2679	2679	2679	2679	2679	2679
Byggkostnad 3		27980	2798	2798	2798	2798	2798	2798	2798	2798	2798	2798			
Driftkostnader		0	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245
Ränta		0	9563	9171	8780	8389	7998	7606	7215	6824	6433	6041	5650	5364	5078
Amortering		15000	10433	10433	10433	10433	10433	10433	10433	10433	10433	10433	7635	7635	7635
Utbetalningar, odiskonterade		15000	28241	27849	27458	27067	26676	26284	25893	25502	25111	24719	21530	21244	20958
Utbetalningar, diskonterade		15000	27552	26507	25498	24521	23577	22665	21783	20931	20107	19311	16409	15796	15203
Kvarvarande lån		255000	244567	234134	223701	213268	202835	192402	181969	171536	161103	150670	143035	135400	127765
Ack utbetalningar, diskonterade		15000	42552	69059	94557	119078	142655	165320	187103	208033	228140	247451	263860	279656	294859
Nuvärde		497865													
Annuitet		30405													

2024	*2025*	*2026*	*2027*	*2028*	*2029*	*2030*	*2031*	*2032*	*2033*	*2034*	*2035*	*2036*	*2037*	*2038*	*2039*	*2040*	*2041*	*2042*	*2043*	*2044*	*2045*
14	**15**	**16**	**17**	**18**	**19**	**20**	**21**	**22**	**23**	**24**	**25**	**26**	**27**	**28**	**29**	**30**	**31**	**32**	**33**	**34**	**35**
4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956
2679	2679	2679	2679	2679	2679	2679															
8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245
4791	4505	4219	3932	3646	3360	3073	2787	2601	2415	2229	2044	1858	1672	1486	1300	1114	929	743	557	371	185
7635	7635	7635	7635	7635	7635	7635	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956
20671	20385	20099	19812	19526	19240	18953	15988	15802	15616	15430	15245	15059	14873	14687	14501	14315	14130	13944	13758	13572	13386
14630	14075	13539	13021	12519	12035	11567	9519	9179	8850	8531	8223	7924	7636	7356	7086	6825	6572	6327	6091	5862	5641
120130	112495	104860	97225	89590	81955	74320	69364	64408	59452	54496	49540	44584	39628	34672	29716	24760	19804	14848	9892	4936	-20
309488	323564	337102	350123	362642	374677	386244	395763	404942	413792	422323	430545	438470	446106	453462	460548	467373	473945	480272	486363	492224	497865

Inklusive nyinvesteringar

Investeringsbedömning					Färgkod
Indata					Lån
Realränta	0,02500				Ammortering
					Kvarvarande lån
					Diskonterade
		Amortering	Livslängd	Annuitetsfaktor	
Byggkostnad 1	173450	4956	35	0,0611	
Byggkostnad 2	53570	2679	20		
Byggkostnad 3	27980	2798	10		
Invest år 10	15000	1500	10		
Invest år 15	20000	1333	15		
Invest år 20	25000	2500	10		
Invest år 25	30000	2000	15		
Invest år 30	15000	1000	15		
Invest år 30	20000	2000	10		
Summa Byggkostnader	255000	10432			
Driftkostnader	8245				
Räntekostnad	0,03750				

"Annuitet"		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
År		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Byggkostnad 1		173450	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956
Byggkostnad 2		53570	2679	2679	2679	2679	2679	2679	2679	2679	2679	2679	2679	2679	2679
Byggkostnad 3		27980	2798	2798	2798	2798	2798	2798	2798	2798	2798	2798			
Invest år 10												15000	1500	1500	1500
Invest år 15															
Invest år 20															
Invest år 25															
Invest år 30															
Invest år 30															
Driftkostnader		0	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245
Ränta		0	9563	9171	8780	8389	7998	7606	7215	6824	6433	6041	6213	5870	5528
Amortering		15000	10433	10433	10433	10433	10433	10433	10433	10433	10433	10433	9135	9135	9135
Utbetalningar, odiskonterade		15000	28241	27849	27458	27067	26676	26284	25893	25502	25111	24719	23593	23250	22908
Utbetalningar, diskonterade		15000	27552	26507	25498	24521	23577	22665	21783	20931	20107	19311	17981	17288	16618
Kvarvarande lån		255000	244567	234134	223701	213268	202835	192402	181969	171536	161103	165670	156535	147400	138265
Ack utbetalningar, diskonterade		15000	42552	69059	94557	119078	142655	165320	187103	208033	228140	247451	265432	282720	299337
Nuvärde		563833													
Annuitet		34434													

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956	4956
2679	2679	2679	2679	2679	2679	2679															
1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500															
	20000	1333	1333	1333	1333	1333	1333	1333	1333	1333	1333	1333	1333	1333	1333	1333					
						25000	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500					
											30000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
																35000	3000	3000	3000	3000	3000
8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245	8245
5185	4842	5250	4857	4465	4072	3680	4225	3895	3565	3236	2906	3702	3297	2892	2488	2083	2991	2618	2244	1871	1498
9135	9135	10468	10468	10468	10468	10468	8789	8789	8789	8789	8789	10789	10789	10789	10789	10789	9956	9956	9956	9956	9956
22565	22222	23963	23570	23178	22785	22393	21259	20929	20599	20270	19940	22736	22331	21926	21522	21117	21192	20819	20445	20072	19699
15970	15344	16142	15490	14861	14253	13666	12657	12157	11674	11207	10756	11964	11465	10982	10517	10068	9857	9447	9051	8669	8300
129130	139995	129527	119059	108591	98123	112655	103866	95077	86288	77499	98710	87921	77132	66343	55554	79765	69809	59853	49897	39941	29985
315307	330651	346793	362283	377144	391396	405062	417719	429876	441550	452756	463512	475476	486941	497923	508440	518508	528365	537812	546863	555532	563833