

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-03-03

Diarienummer SFF-2023-00384

Handläggare

Lisa Daleborn

Telefon: 031-365 03 78

E-post: lisa.daleborn@stadsfast.goteborg.se

Investeringsnomineringar 2024

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden:

1. Stadsfastighetsnämndens godkänner stadsfastighetsförvaltningens förslag till investeringsnomineringar för perioden 2024–2033.
2. Beslutet med bilagor översänds till kommunstyrelsen.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Enligt stadens process ska nämnderna senast i mars besluta om investeringsnomineringar för den kommande 10-årsperioden.

Nomineringsunderlaget är utarbetat enligt det arbetssätt som är etablerat inom lokalförsörjningsprocessen där stadsledningskontoret utifrån befolkningsstatistik och befolkningsprognoser lämnat över underlag som beskriver stadens behov av verksamhetslokaler. Stadsfastighetsförvaltningen har sedan i dialog med stadsledningskontoret bedömt och räknat fram kommande nyinvesteringsbehov. När det gäller reinvesteringar arbetar stadsfastighetsförvaltningen utifrån hur förvaltningen som fastighetsägare ska säkra funktion och värde över tid.

Nominerade nivåer är en kombination av bedömda behov samt önskemål från hyresgästerna och stadsfastighetsförvaltningens bedömda genomförandekapacitet. Det finns betydande osäkerheten i underlaget, framförallt gällande nyinvesteringar.

I underlaget ingår även en uppskattning av den totala lokalkostnadsutvecklingen för den kommande 10-årsperioden, där nominerade investeringsutgifter har inkluderats i form av kommande kapitalkostnader och driftkostnader.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Investeringsnomineringarna ska bedöma investeringsutgifter utifrån planerade investeringar. När byggnaden tas i bruk resulterar dessa utgifter i avskrivningar och ränta (kapitalkostnader), som belastar hyresgästen genom ökad hyra.

För kommunala verksamhetslokaler ingår kapitalkostnaderna i beräkningen av självkostnadshyra. För byggnader på stadens markreserv och strategiska byggnader finansieras det genom de hyresintäkter som de avtal som finns för dessa objekt genererar.

I årets nomineringar har internräntan höjts från tidigare 1 procent till 2,25 procent, vilket ger betydande kostnadsökningar.

Bedömning ur ekologisk dimension

Vid stadsfastighetsnämndens sammanträde den 24 februari 2023 beslutades att anta ”Stadsfastighetsförvaltningens plan för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2023”. Nystartade projekt har till del inarbetat planen i sina projektplaner och dessa kostnader ingår i investeringsnomineringarna. Förvaltningen kommer under året att arbeta vidare med planen för minskad klimatpåverkan i byggprojekt och inkludera i den löpande verksamheten. Alla kostnader för att uppfylla planen är således ännu inte inkluderade i årets investeringsnomineringar.

Stadsfastighetsförvaltningen arbetar också kontinuerligt med att skapa förutsättningar för att nå delmålen inom miljö- och klimatprogrammet utefter förvaltningens rådighet. Se bilaga bedömning utifrån hållbarhetsdimensionerna.

Bedömning ur social dimension

Förskolor, skolor, äldreboenden och bostäder med särskild service är grundläggande för samhällets välfärd. Därför har förvaltningens investeringar och reinvesteringar en påverkan på den sociala dimensionen. För att bidra till ökad jämlikhet utifrån socioekonomi och hälsa så behöver tydligare prioriteringar göras genom att socialt utsatta områden särskilt prioriteras. Se bilaga bedömning utifrån hållbarhetsdimensionerna.

Bilagor

1. Investeringsnomineringar 2024 för stadsfastighetsnämnden
 - 1.1 Bedömning utifrån hållbarhetsdimensionerna
 - 1.2 Bilaga beräkningar

Ärendet

Enligt stadens tidplan ska nämnden besluta om investeringsnomineringar för den kommande 10-årsperioden senast på nämndmötet i mars.

Beskrivning av ärendet

Rapporteringen sker i separat rapport, se bifogat.

Förvaltningens bedömning

Stadsfastighetsförvaltningen har arbetat utifrån hur ansvarsfördelningen för lokalförsörjningen såg ut innan kommunfullmäktiges beslut 2023-01-26 §22, där stadsfastighetsnämnden fick ett utökat ansvar. Inför nästa års nomineringar kommer förvaltningen att kunna presentera ett avsevärt mer genomarbetat och kvalitetssäkrat underlag i enlighet med den nya ansvarsfördelningen. Stora delar av beräkningarna vilar på osäkra bedömningar, varför det även finns betydande osäkerheter i nomineringsförslaget.

Förutom investeringsnomineringarna enligt stadens mall har stadsfastighetsförvaltningen inkluderat en prognos för lokalkostnadsutvecklingen under den kommande 10-årsperioden. Tidigare lokalnämnden hade i uppdrag att utveckla detta arbete under 2022, men har inte fullgjort uppdraget i tid. Stadsfastighetsförvaltningen har arbetat om lokalförvaltningens tidigare beräkningsmodell för att kunna göra mer tillförlitliga beräkningar, men tiden och resurserna som har kunnat läggas på detta har varit mycket knappa. Förvaltningen kommer under året att utveckla beräkningsmodellen för att i nästa års nominering kunna leverera ett mer kvalitetssäkrat underlag även i detta avseende.

Martin Blixt

Direktör

Lisa Daleborn

Avdelningschef ekonomi



Investeringsnomineringar 2024

Stadsfastighetsnämnden

Innehållsförteckning

1	Investeringsvolym	3
1.1	Övergripande beskrivning av investeringsvolym	3
1.1.1	Re- och ersättningsinvesteringar	4
1.1.2	Nyinvesteringar	6
1.2	Beskrivning av investeringsvolym utifrån investeringsområden	7
1.3	Beskrivning av betydande projekt	10
2	Driftskonsekvenser	11
2.1	Kapitalkostnadsutveckling	11
2.2	Driftkostnadseffekter (drift, tillsyn, skötsel)	12
3	Bedömning utifrån hållbarhetsdimensioner	16

Bilagor

Bilaga 1: Bedömning utifrån hållbarhetsdimensionerna 2024

Bilaga 2: Mall nomineringsunderlag investeringar stadsfast 2024

Bilaga 3: Långtidsprognos lokalkostnadsutveckling

Bilaga 4: Beräkningsförutsättningar lokalkostnadsutveckling

1 Investeringsvolymer

1.1 Övergripande beskrivning av investeringsvolymer

Belopp i mnkr	Utfall		Prognos				
	2021	2022	2023	2024	2025	2021-2025	2026-2033
Inkomster	-10	-1	0	0	0	-11	0
Utgifter	1 974	1 982	2 654	2 964	3 141	12 715	26 531
varav Re-/Ersättningsinv	517	884	923	1 104	1 111	4 539	11 496
varav Nyinvestering	1 457	1 098	1 731	1 860	2 030	8 176	15 035
Investerings-netto	1 964	1 981	2 654	2 964	3 141	12 704	26 531
Budget 2021-2025	1 987	2 556	2 655	3 059	3 402	13 659	

Nomineringsunderlaget är utarbetat enligt det arbetssätt som är etablerat inom lokalförsörjningsprocessen där stadsledningskontoret utifrån befolkningsstatistik och befolkningsprognoser lämnat över underlag som beskriver stadens behov av verksamhetslokaler. Stadsfastighetsförvaltningen har sedan i dialog med stadsledningskontoret bedömt och räknat fram kommande nyinvesteringsbehov. När det gäller reinvesteringar arbetar stadsfastighetsförvaltningen utifrån hur förvaltningen som fastighetsägare ska säkra funktion och värde över tid, här har stadsledningskontoret ingen roll.

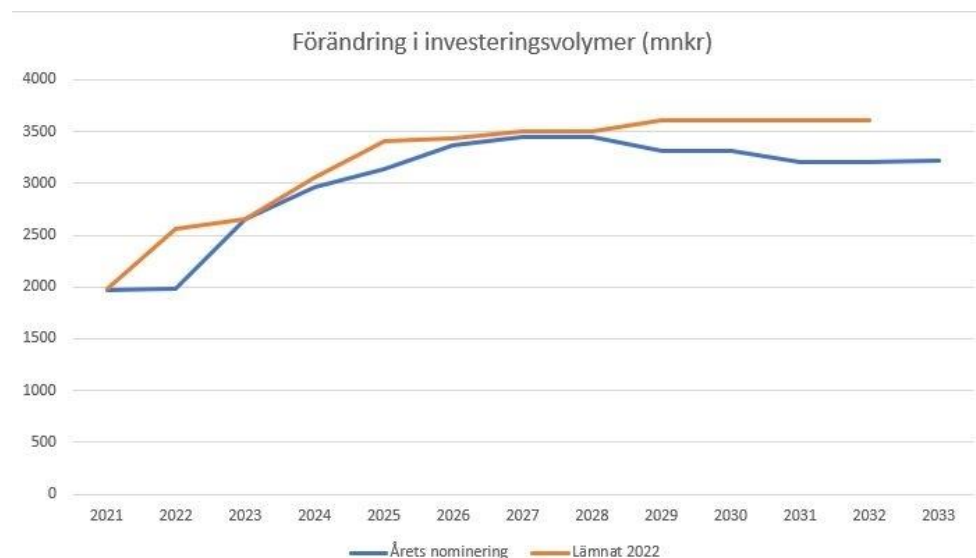
Kommunfullmäktige beslutade 2023-01-26 §22 att bifalla kommunstyrelsens förslag avseende Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra – kommunala verksamhetslokaler. Beslutet innebär bland annat att lokalförsörjningsansvaret övergår från kommunstyrelsen till stadsfastighetsnämnden. Eftersom det kommer att ta en del tid att lämna över hanteringen från stadsledningskontoret till stadsfastighetsförvaltningen har beslutet inte kunnat implementeras operativt inom ramen för stadsfastighetsförvaltningens arbete med investeringsnomineringar, utan de tidigare arbetssätten har använts även i år.

Den behovsbild som stadsledningskontoret lämnat över till stadsfastighetsförvaltningen för hyresgästernas räkning är till del osäker utifrån att befolkningsprognosen förändrats de senaste 1-2 åren, vilket ger lägre behov av nyinvesteringar än tidigare prognoser indikerat, samt att hyresgästernas önskemål om lokaler inte alltid är i paritet med deras bedömda betalningsförmåga. Framförallt grundskolenämnden har höga investeringsnivåer som fortfarande är osäkra, även de närmast kommande åren. Stadsfastigheter behöver också förhålla sig till sin egen genomförandeförmåga och utifrån att stadsutvecklingen inte sällan blir försenad av olika skäl som förvaltningen har svårt att påverka.

Nominerade nivåer är därför en balansgång mellan bedömda behov och önskemål från hyresgästerna och stadsfastighetsförvaltningens bedömda

genomförandekapacitet.

När det gäller reinvesteringar uppnåddes historiskt höga nivåer under 2022 och stadsfastighetsförvaltningen avser nu att fortsätta leverera på ungefär samma nivå. Det innebär att det eftersatta underhållet som kräver reinvesteringar successivt arbetas av. Stadsfastighetsförvaltningen kommer under året att göra en uppdaterad bedömning av det totala reinvesteringsbehovet och analysera hur det förhåller sig till nominerade nivåer i detta underlag.



1.1.1 Re- och ersättningsinvesteringar

För perioden 2021–2033 summeras den totala re- och ersättningsinvesteringsvolymen till 16 035 mnkr. Volymen för tioårsperioden 2024–2033 är högre med 434 mnkr jämfört med förgående år. Under 2022 har utfallet för reinvesteringsprojekt inom tidigare lokalförvaltningen ökat från ca 500 mnkr till över 800 mnkr. Målbilden är att reinvesteringsvolymen ska öka ytterligare under de kommande åren för att effektivt arbeta av det eftersatta underhållet.

Föreslagen reinvesteringsvolym för investeringsplan 2021–2025 uppgår till 4 539 mnkr. i detta inkluderas reinvesteringar för såväl kommunala verksamhetslokaler som byggnader på markreserv och strategiskt innehav.

	Utfall		Prognos				
Kategori, mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	2021-2025	2026-2033
Förskola	80	186	310	310	310	1 196	4 075
Grundskola	218	364	240	300	300	1 422	3 260
Gymnasium	56	139	5	100	100	400	320
Äldreboende	49	81	175	170	170	645	1 880
BmSS	38	28	10	20	30	126	435
Övriga lokaler	32	33	110	110	100	385	1 130
Markreserv och strategiskt innehav	44	53	73	94	101	365	396

	Utfall		Prognos				
Summa	517	884	923	1 104	1 111	4 539	11 496

Tabell 2: Föreslagen reinvesteringensvolym

De senaste åren har dåvarande lokalförvaltningen förbättrat och effektiviserat planeringen av långsiktiga underhållsåtgärder för att säkerställa en bättre resursplanering och paketering av reinvesteringsprojekt. De äskade volymerna ska bättre spegla den utförandekapacitet som finns på förvaltningen än vid tidigare revideringar. Den framtagna reinvesteringensvolymen förväntas fortsatt spegla kommande årens reinvesteringensutfall och samtidigt garantera förvaltningens ambitionsnivå, som är att säkerställa att underhållsbehovet inte ökar över tid, samt minska det eftersatta behovet gradvis.

Behovet för perioden 2024–2033 bygger i grunden på underhållsplaner som dokumenterar kunskapen om fastigheternas tekniska status samt antaganden utifrån branschernas nyckeltal för de områden som är svåra att bedöma utifrån vanliga underhållsbesiktningar, exempelvis ledningar i mark. I behovsbedömningen har förvaltningen även tagit höjd för de politiska målam ambitionerna inom områdena miljö, energi och jämlikhet. Samspelet mellan reinvesteringar och underhåll är också beaktat. Stadsfastighetsförvaltningen arbetar successivt och metodiskt för att ständigt utveckla och komplettera underhållsplanerna för nämndens egna bestånd samt nämndens ansvar i det inhyrda beståndet för att säkra behovet av långsiktiga åtgärder.

Vid bedömningen av behovet för planperioden 2021–2025 har förvaltningen vägt upp det aktuella behovet med en något jämnare upparbetningstakt än vid tidigare revidering. Under 2022 har reinvesteringensutfallet ökat till över 800 mnkr, vilket kan jämföras med ca 500 mnkr 2021 och dessförinnan betydligt lägre nivåer.

I samband med kartläggningen av reinvesteringensbehovet har förvaltningen tagit del av stadsledningskontorets sammanställning av behov av tillkommande platser, vilket är en del av Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan. Den övergripande planeringen av lokaler och särskilda boenden i staden, som görs i lokalförsörjningsplanen, påverkar planeringen av reinvesteringens- och underhållsåtgärder i befintligt bestånd.

Konsekvensen av samspelet med lokalförsörjningsplanen kan bli att genomförande av större reinvesteringensåtgärder behöver tidigareläggas och göras i samband med ombyggnader. Att behöva tidigarelägga reinvesteringensåtgärder har de senaste åren påverkat möjligheten att komma tillrätta med det eftersatta behovet av åtgärder på enskilda objekt, då tidigareläggning av åtgärder förändrar förvaltningens egen planering av långsiktiga reinvesteringens- och underhållsåtgärder. Det här bedömer förvaltningen som en risk att beakta även framöver.

Det verkliga reinvesteringensbehovet visar fortsatt på ett stort behov de närmaste tio åren, som sedan förväntas sjunka i takt med genomförande av åtgärder tills en normalnivå är nådd i syfte att bibehålla tekniskt status. Idag finns inte resurserna att genomföra alla åtgärder utifrån behov och därför har förvaltningen planerat för en jämnare resursanvändning över tid. Detta medför att tidplanen för att åtgärda de eftersatta åtgärderna behöver förlängas jämfört med tidigare planer.

Utifrån balansen mellan behov och genomförandekapacitet bedömer stadsfastighetsförvaltningen att genomförandenivån för den befintliga planperioden är rimlig även för den kommande planperioden. Förvaltningen vill dock understryka sambandet mellan drift- och reinvesteringensramarna. Vid begränsade möjligheter att reinvestera ökar driftkostnaderna (reparationer, energianvändning etc.) samt påverkar stadens verksamheter negativt då dagliga störningsmoment blir

mer frekventa.

I samband med att förvaltningen genomför mer omfattande reinvesteringar i syfte att förlänga byggnadernas livslängd med tio respektive tjugo år, finns risker förknippade med möjligheterna att hitta lämpliga evakueringslösningar.

Genom den äskade ramen för tioårsperioden ökar stadsfastighetsförvaltningen möjligheter till att samordna och paketera reinvesteringar och underhållsåtgärder. Det leder till ökade stordriftsfördelar samt färre störningstillfällen i verksamheterna.

I samband med framtagandet av strategiska långsiktiga fastighetsplaner för förskolor identifierade förvaltningen behovet av att ersätta byggnader med nya eftersom den tekniska livslängden ansågs vara uppnådd nu eller i nära framtid. Generellt sätt berördes byggnader uppförda på 60- och 70-talet. Under 2021 togs fördjupade objektsanalyser fram på tio stycken förskolor som var i dåligt skick. Objektsanalyser och statusbesiktningar av förskolorna visade på att två av dessa förskolor var i så pass dåligt skick att det inte gick att renovera. I de åtta övriga förskolorna var det mer försvarbart, både ur ett ekonomiskt samt miljövänligt perspektiv, med förlängningsrenoveringar. I samband med detta har förvaltningen fått revidera den tidigare bedömda volymen för ersättningsinvesteringar. Detta gäller även för område grundskola där bedömningen är att det i detta nu inte går att klassa kommande årens åtgärder som en ersättningsinvestering. Arbetet med hanteringen av ersättningsinvesteringarna fortsatte under 2022 och ytterligare sänkningar av volymen för planperioden har gjorts. För åren 2024 och 2025 bedöms ersättningsinvesteringsvolymen vara 50 mnkr per år.

1.1.2 Nyinvesteringar

För perioden 2021-2033 summeras den totala nyinvesteringsvolymen till 23 200 miljoner kronor.

I det nominerade underlaget innefattas ett nytt område för markreserv och strategiskt innehav. Volymen för tioårsperioden 2024-2033 är lägre med 1 794 mnkr jämfört med föregående år.

Föreslagen investeringsvolym för investeringsplan 2021-2025 uppgår till 8 165 mnkr. I detta inkluderas nyinvesteringar för såväl kommunala verksamhetslokaler som för markreserv och strategiskt innehav.

	Utfall		Prognos				
Kategori, mnkr (netto)	2021	2022	2023	2024	2025	2021-2025	2026-2033
Förskola	395	255	350	270	450	1720	3600
Grundskola	890	699	1000	1100	1100	4789	8800
Gymnasium	4	6	10	5	20	45	80
Äldreboende	34	17	80	80	80	291	1250
BmSS	77	76	180	170	150	653	660
Övriga lokaler	44	35	80	225	200	584	410
Markreserv och strategiskt innehav	3	9	31	10	30	83	235
Summa:	1 447	1 097	1 731	1 860	2 030	8 165	15 035

Förvaltningens bedömning av nyinvesteringsvolymerna baseras på beställda och beslutade projekt samt planerade projekt utifrån stadsledningskontorets planeringsportfölj om kommande behov. Planeringsportföljen innehåller både beställda och planerade förstudier. Stadsfastighetsförvaltningen och stadsledningskontoret har haft ett samarbete för att bedöma det samlade behovet och genomförandekapaciteten inom staden utifrån befolkningsprognosen.

Årets underlag är baserat på lokalförsörjningsplanen 2023. I bedömningen av samlat behov och genomförandekapacitet inom staden har förvaltningen gjort bedömningar kring pågående projekt och i närtid kommande projekt. I riskbedömningen har förvaltningen tittat på i vilken fas projekten befinner sig. Utifrån tidigare erfarenhet har förvaltningen därefter gjort antaganden om att en del av investeringsvolymerna kommer flyttas fram. Aspekter som har beaktats och inkluderats i dessa antaganden bygger på förvaltningens tidigare erfarenheter kring risker för förseningar i detaljplaneprocesser, framförhållning i uppdrag- och projektbeställningar, ekonomiska risker i pågående projekten och tidsmässiga risker i pågående projekten.

En bedömning om framtida investeringsvolymerna kräver att ovanstående antaganden måste göras kring hur framtiden kommer att utveckla sig. Investeringsvolymerna är ett resultat av dessa antaganden och innehåller därför osäkerheter. Beräknade investeringsvolymerna har således gjorts utifrån en bedömning på helhetsnivå och inte utifrån varje enskilt projekt. Efter 2026 bedöms osäkerheterna vara för stora för att arbeta utifrån specifika projektprognoiser med uppskattning av uppstartstider och sluttider för kommande projekt. Svårigheten i bedömningen av risker i pågående projekt gör att förvaltningen bedömer det lämpligare att arbeta utifrån kommande behovsvolymerna i relation till befolkningsprognosen och stadsledningskontorets övergripande lokalförsörjningsplanering.

Sänkningen av de totala investeringsvolymerna beror på bland annat dålig framfart i projekt på grund av resursbrist, osäker marknad, ökade materialpriser, förseningar av bygglov, detaljplaneändringar, överklaganden, försenade underlag och sent inkomna synpunkter från verksamhet vilket lett till förskjutningar av tidsplaner. Mycket av problematiken kring försenade investeringar inom stadsutvecklingen hoppas kunna förbättras i och med ny organisation för stadsutveckling samt genom en förändrad beslutsprocess för investeringar med ökad tydlighet och utvecklat samarbete med hyresgästerna.

1.2 Beskrivning av investeringsvolymerna utifrån investeringsområden

Belopp i mnkr		Utfall		Prognos				
Inv område		2021	2022	2023	2024	2025	2021-2025	2026-2033
Förskola	Ink	0	0	0	0	0	0	0
	Utg	475	441	660	580	760	2 916	7 675
	Netto	475	441	660	580	760	2 916	7 675
Grundskola	Ink	0	0	0	0	0	0	0
	Utg	1 108	1 063	1 240	1 400	1 400	6 211	12 060
	Netto	1 108	1 063	1 240	1 400	1 400	6 211	12 060

Gymnasium	Ink	0	0	0	0	0	0	0
	Utg	60	145	15	105	120	445	400
	Netto	60	145	15	105	120	445	400
Äldreboende	Ink	0	0	0	0	0	0	0
	Utg	83	98	255	250	250	936	3 130
	Netto	83	98	255	250	250	936	3 130
BMSS	Ink	0	0	0	0	0	0	0
	Utg	115	104	190	190	180	779	1 095
	Netto	115	104	190	190	180	779	1 095
Övriga	Ink	-9	-1	0	0	0	-10	0
	Utg	85	69	190	335	300	979	1 540
	Netto	76	68	190	335	300	969	1 540
Markreserv och strategiskt innehav	Ink	-1	0	0	0	0	-1	0
	Utg	48	62	104	104	131	479	631
	Netto	47	62	104	104	131	478	631
Nettoinvestering Totalt		1 964	1 981	2 654	2 964	3 141	12 704	26 531

Förskola

För område förskola sänker förvaltningen prognosen för nyinvesteringar 2024-2033 med 330 mnkr. Detta beror i närtid bland annat på förseningar av bygglov, detaljplaneändringar, överklaganden och försenade underlag vilket lett till förskjutningar av tidsplaner. Befolkningsprognosen indikerar lägre födelsetal, vilket sannolikt kommer leda till att flera kommande projekt inte kommer att beställas, alternativt förskjutas i tid. Antal platser som beräknas tillskapas eller ersättas prognostiseras med 6 545 för perioden 2024-2033.

Förvaltningen ser ett fortsatt stort behov av reinvesteringar inom område förskola, både under de närmsta åren, men även i det långa perspektivet. Prognosen för 2024-2033 ökar med 190 miljoner jämfört med föregående år. Behovet av underhållsåtgärder är stora.

Grundskola

För område grundskola sänker förvaltningen prognosen för nyinvesteringar med 1 150 mnkr för kommande tioårsperiod 2024-2033. Framåt ser förvaltningen ett behov av att utreda kapacitetsförstärkningen för att tydliggöra behovet av grundskoleplatser. Komplexa evakueringskedjor och ombyggnationer av befintliga grundskolor försvårar prognosen. Förvaltningen ser att den nya förvaltningen har bättre förutsättningar än tidigare att i kommande investeringsnomineringar inkludera grundskoleförvaltningen i arbetet med investeringsnomineringar för ökad kvalitet. Antal platser som beräknas tillskapas eller ersättas prognostiseras med 22 869 för perioden 2024-2033.

Reinvesteringsvolymen uppgår till 1 422 mnkr för planperioden. Förvaltningen har sett en ökning av kostnaderna de senaste åren och bedömningen är att de högre kostnadsnivåerna kommer fortlöpa under hela investeringsnomineringsperioden. För tioårsperioden 2024-2033 ökar reinvesteringsvolymen med 145 mnkr jämfört med föregående år.

Gymnasium

Beräkningsunderlaget för område gymnasium är litet. I beräkningsunderlaget har förvaltningen två projekt för om- och tillbyggnation. Detta medför att prognosen för kommande tioårsperiod minskar med 45 miljoner kronor. Antal platser som beräknas tillskapas eller ersättas prognostiseras med 218 för perioden 2024-2028.

Reinvesteringsåtgärder inom område gymnasium bedöms öka under åren 2024 och 2025 gentemot tidigare bedömningar. Ett antal större reinvesteringarprojekt är beställda och därmed ökar förvaltningens bedömda volym till 100 mnkr per år för 2024 respektive 2025. För planperioden i stort ökar volymen 104 mnkr och för tioårsperioden 2024-2033 med 170 mnkr.

Äldre samt vård- och omsorgsboende

Prognosen för vård- och omsorgsboende sänks under planperioden med 193 miljoner kronor. För kommande tioårsperiod ökar prognosen med 490 miljoner kronor. Detta beror på att två större projekt har blivit framflyttade till följd av pågående detaljplanarbete, det råder fortfarande osäkerhet om när projekten kan sättas igång. Behovet av platser kvarstår och från och med 2030 bör ett nytt boende färdigställas vartannat år. Äldre- samt vård och omsorgsförvaltningen har signalerat att i den långsiktiga planeringen finns indikationer på att en del projekt kommer att beställas. Antal platser som beräknas tillskapas eller ersättas prognostiseras med 441 för perioden 2024-2033.

Reinvesteringsvolymerna för område äldre- samt vård- och omsorgsboende bedöms öka från 2023 och framåt till omkring 170 mnkr per år i jämförelse med tidigare utfall omkring 80 mnkr. För tioårsperioden uppgår reinvesteringsbehovet till totalt 2 220 mnkr.

Boende med särskild service

Boende med särskild service är ett prioriterat område då det råder brist på platser inom staden. Behovet är fortsatt stort men det finns stora utmaningar gällande tilldelning av fastigheter både gällande nya lokaliseringar men också vilken typ av fastighet som tilldelas. Vi ser också en stor kostnadsökning per plats vilket är ytterligare en utmaning där beställande nämnd och Stadsfastighetsförvaltningen måste ha ett tätt samarbete för att se över produkten. För perioden 2028-2033 har förvaltningen inget beräkningsunderlag utifrån platser, dock ser staden ett behov av att fortsatt utöka antal platser. Investeringsnomineringarna för kommande tioårsperiod beräknas till 980 miljoner kronor. Antal platser som beräknas tillskapas eller ersättas prognostiseras med 396 för perioden 2024-2033.

Vid tidigare revidering identifierade förvaltningen ett möjligt behov om ersättningsinvesteringsmedel för åren 2024 och 2025. I samband med att projekt beställts har behovet inte längre bedömts vara nödvändigt inom planperioden. Därmed sänks reinvesteringsvolymen till totalt 126 mnkr för åren 2021-2025 i jämförelse med den tidigare framtagna volymen om 252 mnkr. För tioårsperioden 2024-2033 uppgår volymen till 485 mnkr vilket är en minskning med 90 mnkr jämfört med föregående år.

Övrigt

För området övrigt ser vi en ökning av prognosen inom både planperioden och längre fram. Detta beror på att Frölundabadet har tillkommit i investeringsvolymerna. I området har också två nya projekt tillkommit, Dalheimers hus samt Traktören. Dessa är alla tre komplexa projekt och kostnaderna är svårbedömda. I området övrigt ingår också förvaltningens solcellsinvesteringar. För kommande tioårsperiod ökar nyinvesteringarna med 75 miljoner kronor till 835 miljoner kronor.

För tioårsperioden 2024-2033 är den bedömda volymen för reinvesteringar 1 340 mnkr vilket är i nivå med föregående års revidering. Inom område övrigt förväntas en ökning av utfall från 2024 och framåt gentemot tidigare årsnivåer som främst

förklaras till att större reinvesteringsprojekt på Frölundabadet och Dalheimers hus startas upp. I reinvesteringsvolymen ingår också investeringsmedel för utemiljö skola.

Markreserv och strategiskt innehav

Nyinvesteringar i beståndet sker som regel ganska sällan. Under 2023 pågår två projekt, nybyggnation av cafébyggnad i Brunnsparken samt lokaler för Stadsmiljöförvaltningen på Tackjärnsgatan. Räddningstjänsten planerar utbyggnad av Lundby brandstation, det är oklart när detta kan realiseras, senaste kalkylen visar på en kostnad som uppgår till 130 mnkr. En viss del av medlen som avsatts till stadens ridanläggningar avser investeringar, ca 30 mnkr.

För perioden 2024-2033 uppgår volymen till 275 miljoner för nyinvesteringar i investeringsområdet.

De kommande åren planeras för genomförande av ett antal större reinvesteringar. Under åren 2023-2026 kommer Palmhuset i Trädgårdsföreningen att genomgå en omfattande renovering/restaurering, uppgående till 98 mnkr enligt kalkyl. Även Konstepidemin har stort behov av renovering och åtgärder planeras för 33 mnkr. Ridanläggningarna som staden äger har tilldelats medel för reinvesteringar för 45 mnkr de kommande åren. På längre sikt ligger behovet av reinvesteringar på beståndet i nivån 25-30 mnkr per år.

Förvaltningen av de kommersiella objekten har behov av medel för hyresgästanpassningar som uppgår till 18 mnkr per år från 2026 och framåt. För 2024 och 2025 är dessa nivåer högre på grund av åtgärder som Räddningstjänsten behöver göra. För 2023 är den största planerade hyresgästanpassningen renovering av Systembolagets lokaler på Landala torg, för 8,5 mnkr.

För perioden 2024-2033 uppgår volymen till 591 miljoner kronor för reinvesteringar och hyresgästanpassningar i investeringsområdet.

1.3 Beskrivning av betydande projekt

I samband med årets investeringsnomineringar har betydande projekt sammanställts, rapporteringen har skett med utgångspunkt om projektet är betydande. Även vissa projekt med principiell beskaffenhet har tagits med i sammanställningen.

Årets sammanslagna volym för perioden 2021-2025 för pågående projekt är 2 847 miljoner för nyinvesteringar, jämfört med 2 159 miljoner kronor enligt föregående års inlämnade investeringsnomineringar. För perioden 2026-2032 beräknas alla betydande projekt uppgå till 7 228 miljoner kronor, jämfört med 5 434 miljoner kronor i föregående års inlämnade investeringsnomineringar.

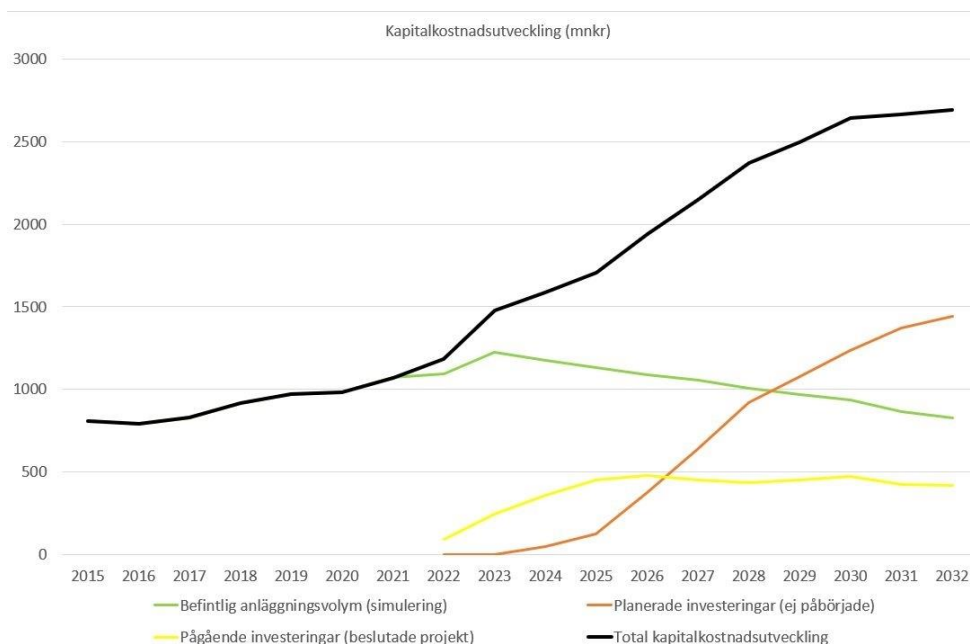
Avseende pågående projekt, jämfört med föregående års inlämnade investeringsnomineringar har flera projekt färdigställts och 6 projekt har lagts till. Både baserat på investeringarnas storlek samt av principiell beskaffenhet, t ex. ombyggnation av Frölundabadet.

2 Driftskonsekvenser

2.1 Kapitalkostnadsutveckling

Belopp i mnkr	Utfall		Prognos			
Kapitalkostnader	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Avskrivningar	811	918	1 000	1 057	1 134	1 196
Räntekostnader	174	153	184	422	452	509
Totala kapitalkostnader	985	1 071	1 184	1 479	1 586	1 705
<i>Kapitalkostnader i nomineringar 2023</i>			1 239	1 262	1 298	1 354

I diagrammet visas hur kapitalkostnaderna utvecklas för befintliga anläggningar, pågående samt planerade volymer. I underlaget för kapitalkostnadsutvecklingen inkluderas det bestånd som tidigare funnits i lokalförvaltningen samt en del av fastighetskontorets bestånd i strategiska lokaler och markreserv, både i befintliga anläggningar men också pågående och planerade. Underlaget för kapitalkostnadsutvecklingen tar också hänsyn till de investeringsvolymerna som investeras för annan verksamhet som t.ex. idrottshallar och exkluderas därmed från beräkningsunderlaget för kapitalkostnadsutvecklingen då dessa inte genererar några kapitalkostnader för stadsfastigheter.



De befintliga anläggningarna har simulerats fram och räknats med 2,25% ränta från och med år 2024. Bedömningen av kapitalkostnadsutvecklingen för investeringsvolymerna är fördelade efter förvaltningens låsta (beslutade) och olåsta (ej påbörjade) projekt. I underlaget räknas avskrivningarna för nyinvesteringar med en genomsnittlig avskrivningstid om 33 år och för reinvesteringar med en genomsnittlig avskrivningstid om 25 år. Räntan räknas också med 2,25% från och med 2024 även för de planerade samt pågående investeringarna.

I jämförelse med föregående års kapitalkostnadsutveckling ser förvaltningen en utveckling med ökade kapitalkostnader från och med år 2024 och framåt, vilket främst beror på ökade räntekostnader. Diagrammet visar också hur framförallt de planerade investeringarna leder till ökade kapitalkostnader. Förändringar i förhållande till föregående nomineringsunderlag har gjorts där årets beräkning för kapitalkostnader utgår från planerade aktiveringsvolymerna de år som pågående och planerade nyinvesteringsvolymerna beräknas färdigställas enligt underlag för investeringsvolymerna. Kapitalkostnader för reinvesteringsvolymerna beräknas utifrån att nominerade volymer färdigställs inom året.

2.2 Driftkostnadseffekter (drift, tillsyn, skötsel)

Belopp i mnkr	Utfall		Prognos			
Driftskostnader	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Årligen tillkommande driftskostnader (tillkommande anläggningar, netto)	6	13	26	43	63	85
Totala investeringsrelaterade driftkostnader	200	141	155	157	160	162

Från och med 2019 redovisas en del av kostnaderna som följer av enskilda investeringar som driftskostnader i stället för att inkluderas i investeringsutgiften. Kostnaderna avser rivning, evakuering och utrangeringar av bokförda restvärden i investeringsprojekt.

Kostnaderna redovisas inom ramen för Stadsfastighetsnämndens driftsredovisning men vidarefaktureras till beställande nämnd. I excel mallen för nomineringsunderlaget framgår att summan av de projektrelaterade engångskostnader prognostiseras till en snittvolym på 168 miljoner kronor för kommande åren.

Det som främst driver dessa kostnader är behovet av att hyra in och etablera paviljonger i samband med att byggnader från 60- och 70 talets miljonprogramsperiod behöver rivas och ersättas. De senaste tre åren har nivåerna inte skiljt sig mycket åt. Utfallet har legat mellan 100–150 miljoner kronor per år och baserat på den korta historiska data som finns tillgänglig anger förvaltningen motsvarande volymer för åren 2024–2033.

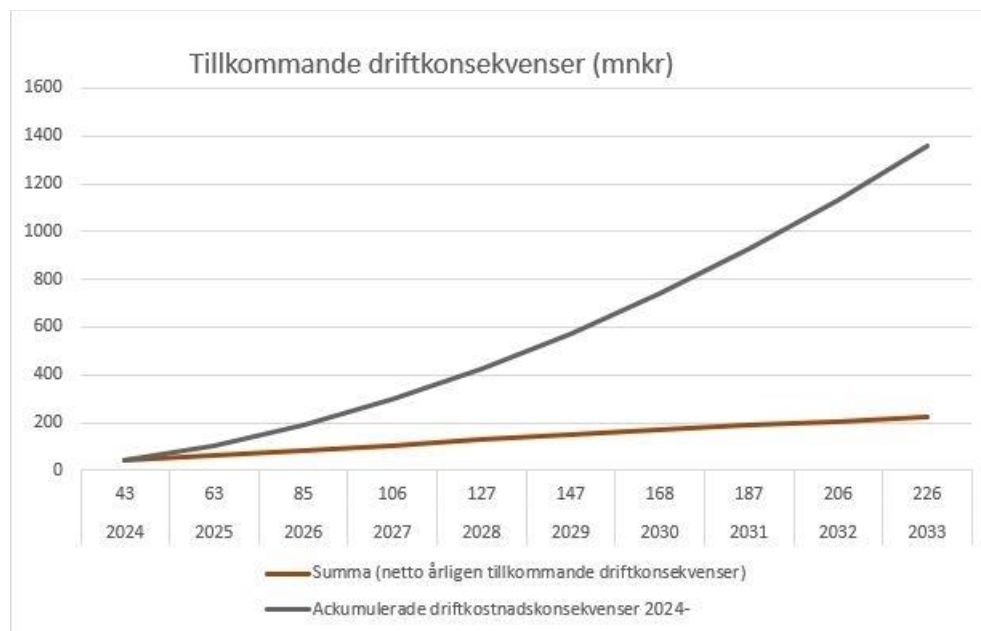
Driftkostnader tillkommande anläggningar

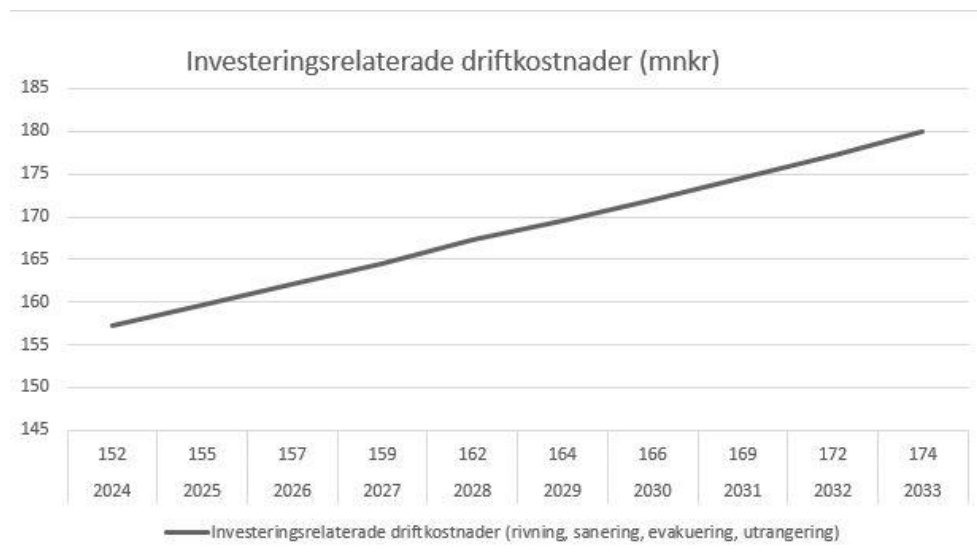
Vid framtagandet av nomineringsunderlaget föregående år använde förvaltningen en schablon på 576 kr/kvm för tillkommande ytor och adderade därpå en indexuppräkningsindex med 1,5% per år. Inför 2024 och framåt (10 års period) har de nyckeltal använts som räknats fram i samband med framtagandet av självkostnadshyrorna vilka är uppräknade med prisindex för kommunal verksamhet (PKV).

Förvaltning	Kvm (Ramprogram)	Driftskostnad/kvm (2023)
FSF	11 m2	563 kr
GSF	11 m2	535 kr
Funktionsstöd	47,3 m2	748 kr
ÄVO	38,5 m2	549 kr
UBF	22 m2	499 kr

Nedan graf och tabell visar en följd av investeringsbehovet är att Stadsfastighetsnämnden utöver kapitalkostnader medföljer också kostnader för drift genom tillkommande ytor och befintliga anläggningar som ska skötas för den kommande 10-årsperioden. Uträkning av driftkostnader har genomförts via nyckeltal på 2024:s driftkostnadsuppföljning samt "Ramprogram för förskole-/skolbyggnader".

Underlaget inkluderar även de re- och investeringsrelaterade driftkostnaderna (evakuerings-, rivnings- och utrangeringskostnader). Dessa följer som engångskostnader i spåren av vissa nyinvesteringsprojekt. Volymerna har bedömts utifrån den erfarenhet och historik som byggts upp sedan nya redovisningsprincipen infördes 2019. Här har vi även tagit hänsyn till en årlig prisökning på 1,5%.





Övriga driftkonsekvenser (ej kapitalkostnader)											
År		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Driftkostnader tillkommande anläggningar (mnkr)		43	63	85	106	127	147	168	187	206	226
Ackumulerade driftkostnads konsekvenser (mnkr) 2024-		43	106	191	297	424	571	739	926	1132	1358
Investeringsrelaterade driftkostnader (rivning, sanering, evakuering, utrangering) mnkr		152	155	157	159	162	164	166	169	172	174
Detaljplanskostnader		5	5	5	5	5	5	6	6	6	6
Summa (årliga totala inv.relaterade driftkost) mnkr		157	160	162	165	167	169	172	175	177	180

Som bifogad fil finns även en beräkning av total lokalkostnadsutveckling, som då inkluderar samtliga kostnader och även det befintliga beståndet. Ovan redogörs enbart för kapitalkostnader och driftkostnader kopplat till investeringsnomineringarna. Lokalnämnden har haft i uppdrag att ta fram en flerkostnadsprognos för lokalkostnaderna som skulle vara färdig 2022, men inte lyckats leverera detta på ett kvalitativt sätt. Stadsfastighetsförvaltningen har därför på mycket kort tid gjort de beräkningar som är möjliga för att beskriva lokalkostnadsutvecklingen de kommande 10 åren och kommer till nästa års investeringsnomineringar att kunna presentera ett betydligt mer genomarbetat

underlag.

3 Bedömning utifrån hållbarhetsdimensioner

Stadsfastighetsförvaltningens uppdrag att möta stadens behov av förskolor, skolor, vård- och omsorgsboenden, bostäder med särskild service och andra verksamhetslokaler är förenat med en miljö- och klimatpåverkan. Genom att förvaltningen, i enlighet med stadens antagna program och planer inom miljöområdet, ställer relativt höga miljö- och energikrav hålls denna påverkan nere så gott det går i genomförandet av investerings- och reinvesteringsportföljen.

Excel-mallen för hållbarhetsdimensionerna är ifylld utifrån att stadsfastighetsförvaltningen kontinuerligt arbetar med att skapa förutsättningar för att nå delmålen inom miljö- och klimatprogrammet utefter den rådighet förvaltningen har.

Hur kriterier för gröna obligationer i reinvestering faller ut för stadsfastigheters reinvesteringsprojekt är i dagsläget inte helt utrett och ett arbete är under utveckling. Detta på grund av att det är svårt att bedöma reinvesteringsprojekten i och med att förutsättningarna i respektive projekt är väldigt olika.

Förskolor, skolor, äldreboenden och bostäder med särskild service är grundläggande för samhällets välfärd. Därför har förvaltningens investeringar och reinvesteringar en påverkan på den sociala dimensionen. För att bidra till ökad jämlikhet utifrån socioekonomi och hälsa så behöver tydligare prioriteringar göras genom att socialt utsatta områden särskilt prioriteras.

Vid lokalnämndens möte den 24 februari 2023 beslutades att anta ”Stadsfastighetsförvaltningens plan för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2023”. Nystartade projekt har till del inarbetat planen i sina projektplaner och dessa kostnader ingår i investeringsnomineringarna. Förvaltningen kommer under året att arbeta vidare med planen för minskad klimatpåverkan i byggprojekt och inkludera i den löpande verksamheten. Alla kostnader för att uppfylla planen är således ännu inte inkluderade i årets investeringsnomineringar.

Bedömning utifrån hållbarhetsdimensionerna

Stadsfastighetsnämnden

		Ekologisk dimension (Gröna obligationer)	Ekologisk dimension (Miljö- och klimatprogrammet)			Social dimension				
Nominerad volym 2021-2025 (tkr)		Andel av volymen under planperioden som uppfyller kriterierna för stadens Gröna obligationer	Skapar förutsättningar för att nå delmålen inom miljömål "Naturen"	Skapar förutsättningar för att nå delmålen inom miljömål "Klimatet"	Skapar förutsättningar för att nå delmålen inom miljömål "Människan"	Ökad/jämlik tillgång och tillgänglighet till samhällets resurser	Ökad/jämlik folkhälsa	Trygga fysiska miljöer	Tillgång till bostäder/minskad bostadssegregation	Fler arbetsstillfällen/besöksnäringens utveckling
Förskola										
Nyinvestering	1 720 000	>80%	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Inte relevant	Inte relevant
Reinvestering	1 196 000	Inte relevant	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Inte relevant	Inte relevant
Grundskola										
Nyinvestering	4 789 000	>80%	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Inte relevant	Inte relevant
Reinvestering	1 422 000	Inte relevant	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Inte relevant	Inte relevant
Gymnasium										
Nyinvestering	45 000	>80%	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Inte relevant	Inte relevant
Reinvestering	400 000	Inte relevant	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Inte relevant	Inte relevant
Äldreboende										
Nyinvestering	291 000	>80%	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Inte relevant	Inte relevant
Reinvestering	645 000	Inte relevant	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Inte relevant	Inte relevant
BmSS										
Nyinvestering	653 000	>80%	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Inte relevant	Inte relevant
Reinvestering	126 000	Inte relevant	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Inte relevant	Inte relevant
Övriga lokaler										
Nyinvestering	83 000	>80%	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Inte relevant	Inte relevant
Reinvestering	365 000	Inte relevant	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Inte relevant	Inte relevant
Övriga strategiska lokaler från FN										
Nyinvestering	94 000	Inte relevant	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Inte relevant	Inte relevant	Inte relevant	Inte relevant	Inte relevant
Reinvestering	384 000	Inte relevant	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Inte relevant	Inte relevant	Inte relevant	Inte relevant	Inte relevant

Instruktioner för att bedöma och fylla i tabellen ovan återfinns i "*Tidplan och anvisningar för investeringsnomineringar 2024*".

Länk till Göteborg Stads miljö och klimatprogram

Länk till Göteborg stads ramverk för Gröna obligationer

>80%

60-80%

40-60%

20-40%

<20%

Inte relevant

Bidrar i stor utsträckning

Bidrar delvis

Inte relevant

Motverkar delvis

Bilaga 2

Stadsfastighetsnämnden (obs anges i mnkr i löpande priser)

Investeringsområde	2021	2022	2023	2024	2025
Förskola	475	441	660	580	760
varav reinvestering	80	185	270	260	260
varav ersättningsinvestering	0	1	40	50	50
varav nyinvestering	395	255	350	270	450
varav investeringsinkomster					
Grundskola	1 108	1 063	1 240	1 400	1 400
varav reinvestering	198	364	240	300	300
varav ersättningsinvestering	20	0	0	0	0
varav nyinvestering	890	699	1 000	1 100	1 100
varav investeringsinkomster					
Gymnasium	60	145	15	105	120
varav reinvestering	56	139	5	100	100
varav ersättningsinvestering	0	0	0	0	0
varav nyinvestering	4	6	10	5	20
varav investeringsinkomster					
Äldreboende	83	98	255	250	250
varav reinvestering	49	81	175	170	170
varav ersättningsinvestering	0	0	0	0	0
varav nyinvestering	34	17	80	80	80
varav investeringsinkomster					
BmSS	115	104	190	190	180
varav reinvestering	38	28	10	20	30
varav ersättningsinvestering	0	0	0	0	0
varav nyinvestering	77	76	180	170	150
varav investeringsinkomster					
Övriga lokaler	76	68	190	335	300
varav reinvestering	32	33	110	110	100
varav ersättningsinvestering	0	0	0	0	0
varav nyinvestering	53	36	80	225	200
varav investeringsinkomster	-9	-1			

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
875	900	900	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
275	300	300	300	300	300	300	300
150	150	150	250	250	250	250	250
450	450	450	450	450	450	450	450
1 420	1 520	1 520	1 520	1 520	1 520	1 520	1 520
320	420	420	420	420	420	420	420
0	0	0	0	0	0	0	0
1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100
70	70	60	40	40	40	40	40
40	40	40	40	40	40	40	40
0	0	0	0	0	0	0	0
30	30	20	0	0	0	0	0
500	490	490	390	390	290	290	290
200	240	240	240	240	240	240	240
0	0	0	0	0	0	0	0
300	250	250	150	150	50	50	50
210	175	185	105	105	105	105	105
50	55	55	55	55	55	55	55
0	0	0	0	0	0	0	0
160	120	130	50	50	50	50	50
175	195	195	195	195	195	195	195
115	145	145	145	145	145	145	145
0	0	0	0	0	0	0	0
60	50	50	50	50	50	50	50

Markreserv och strategiskt innehav	47	62	104	104	131
varav reinvestering	44	53	73	94	101
varav ersättningsinvestering					
varav nyinvestering	4	9	31	10	30
varav investeringsinkomster	-1				
Totalt (Netto)	1 964	1 981	2 654	2 964	3 141
varav reinvestering	497	883	883	1 054	1 061
varav ersättningsinvestering	20	1	40	50	50
varav nyinvestering	1 457	1 098	1 731	1 860	2 030
varav investeringsinkomster	-10	-1	0	0	0

Brutto	1 974	1 982	2 654	2 964	3 141
---------------	-------	-------	-------	-------	-------

Enligt budget 2023-2025	1 987	2 556	2 655	3 059	3 402
Förändring mot budget 2023-2025	-23	-575	-1	-95	-261

Enligt inv.nomineringar 2023-2032 (beslut i Lokalnämnden mars 2022) + FN bestånd + 10mnkr/år för område Övrigt reinv 2023, 2024 & 2025 (avser reinv utemiljö

116	103	103	59	61	62	63	64
76	43	43	44	46	47	48	49
40	60	60	15	15	15	15	15
3 366	3 453	3 453	3 309	3 311	3 212	3 213	3 214
1 076	1 243	1 243	1 244	1 246	1 247	1 248	1 249
150	150	150	250	250	250	250	250
2 140	2 060	2 060	1 815	1 815	1 715	1 715	1 715
0	0	0	0	0	0	0	0

3 366	3 453	3 453	3 309	3 311	3 212	3 213	3 214
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

IOFN (obs anges i mnkr i löpande priser)

Projektredovisning

[illegible]

		Netto																0	0	
Skra Bro nybyggnad VOB	N	Ink Utg Netto	0	0	0	9	6	6	153	81								0 21 0	0 234 0	
Torslandaskolan F-6	N	Ink Utg Netto	20	4	75	128	34										0 241 0	0 0 0		
Utby nybyggnad VOB	N	Ink Utg Netto	0	1	4					8	8	219	109					0 5 0	0 344 0	
Åkeredsskolan	N	Ink Utg Netto	1	2	13	30	207	54									0 306 0	0 0 0		
Planerade projekt	KF-beslut*		-2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034-	2021- 2025	2026- 2033	
Backaplan ny grundskola och sporthall		Ink Utg Netto								12	12	179	179	90					0 12 0	0 460 0
Brudbergsskolan nybyggnad skola och sporthall		Ink Utg Netto			1	9	9	139	139	69								0 158 0	0 208 0	
Ebbe Lieberathsgatan 900 elever F-9		Ink Utg Netto				9	9	146	146	73								0 164 0	0 219 0	
Eriksboskolan F-6 nybyggnad		Ink Utg Netto			2	5	100	150	15								0 257 0	0 15 0		
Gerrebacka- Ny grundskola		Ink Utg Netto								7	7	174	87					0 0 0	0 275 0	
Hovåsskolan utökning		Ink Utg Netto								4	4	91	46					0 0 0	0 145 0	

Kulturhuset		Ink Utg Netto				7	7	110	110	54	0 0 0	0 234 0
Kvisljungeby F-6		Ink Utg Netto				7	7	104	104	52	0 14 0	0 260 0
Lerlyckeskolan ersättning nybyggnad F-6		Ink Utg Netto				7	7	174	87		0 0 0	0 275 0
Lindåsskolan F-9		Ink Utg Netto				12	12	183	183	91	0 24 0	0 457 0
Nygårdsskolan utökning (tidig utredning)		Ink Utg Netto				11	11	274	137		0 0 0	0 433 0
Näsetvägen 1 skola		Ink Utg Netto				7	7	110	110	55	0 0 0	0 234 0
Radiovägen- S Dragspel - Grundskola		Ink Utg Netto				7	7	110	110	55	0 0 0	0 234 0
Ruddalen södra entré		Ink Utg Netto				7	7	110	110	55	0 0 0	0 234 0
Skattegårdsvägen - Ny grundskola		Ink Utg Netto				10	10	146	146	73	0 0 0	0 312 0
Svarte Mosse F-6		Ink Utg Netto				7	7	104	104	52	0 14 0	0 260 0
Södra Skansberget 7-9		Ink Utg Netto				6	6	99	99	49	0 6 0	0 253 0

Trollängsskolan F-6 rivning/ersättning		Ink Utg Netto				7	7	104	104	52		0 14 0	0 260 0
Vättnedalsskolan nybyggnad F-6		Ink Utg Netto				7	7	104	104	52		0 274 0	0 0 0
Åkeredsrondellen 7-9		Ink Utg Netto				4	4	82	82	41		0 8 0	0 205 0
Ånäsfältet - ny grundskola		Ink Utg Netto					8	8	119	119	59	0 0 0	0 254 0
Ängåsskolan		Ink Utg Netto						14	14	347	174	0 0 0	0 549 0
Önneredsskolan F-9 riv/ny 1000 elever		Ink Utg Netto					16	16	238	238	119	0 16 0	0 611 0

Kapitalkostnadsutveckling (inklusive exploatering)

OBS för 2024 och framåt används räntesats 2,25%

kapitalkostnader (netto, inklusive upplösning av investeringsbidrag och övriga investeringsinkomster)

Utfall Utfall Utfall Utfall Utfall Utfall Utfall Utfall

(mnkr)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Befintlig anläggningsvolym (simulering)	831	810	792	829	916	971	985	1071	1092	1227	1174	1130	1088	1057	1009	968	934	866	827
Avskrivningar	564	584	627	660	752	785	811	918	938	902	869	844	821	808	778	754	737	684	660
Ränta	267	226	165	169	164	186	174	153	154	325	305	286	267	249	231	214	197	182	167
Pågående investeringar							0	0	91	249	362	449	478	452	438	451	475	427	422
Avskrivningar							0	0	61	153	236	279	308	288	281	292	323	282	283
Ränta							0	0	30	96	126	170	170	164	157	159	152	145	139
Planerade investeringar (ej påbörjade)							0	0	1	3	50	126	376	641	921	1077	1235	1374	1443
Avskrivningar							0	0	1	2	29	73	224	385	557	661	767	863	939
Ränta							0	0	0	1	21	53	152	256	364	416	468	511	504
Total Kapitalkostnadsutveckling	831	810	792	829	916	971	985	1071	1184	1479	1586	1705	1942	2150	2368	2496	2644	2667	2692
Avskrivningar	564	584	627	660	752	785	811	918	1000	1057	1134	1196	1353	1481	1616	1707	1827	1829	1882
Ränta	267	226	165	169	164	186	174	153	184	422	452	509	589	669	752	789	817	838	810
Enligt budget 2023-2025							1176	1166	1236	1262	1298	1354	1454	1590	1719	1830	1959	2052	
Förändring mot budget 2023-2025							-191	-95	-52	217	288	351	488	560	649	666	685	615	

(obs anges i mnkr i löpande priser)
Övriga driftkonsekvenser (ej kapitalkostnader)

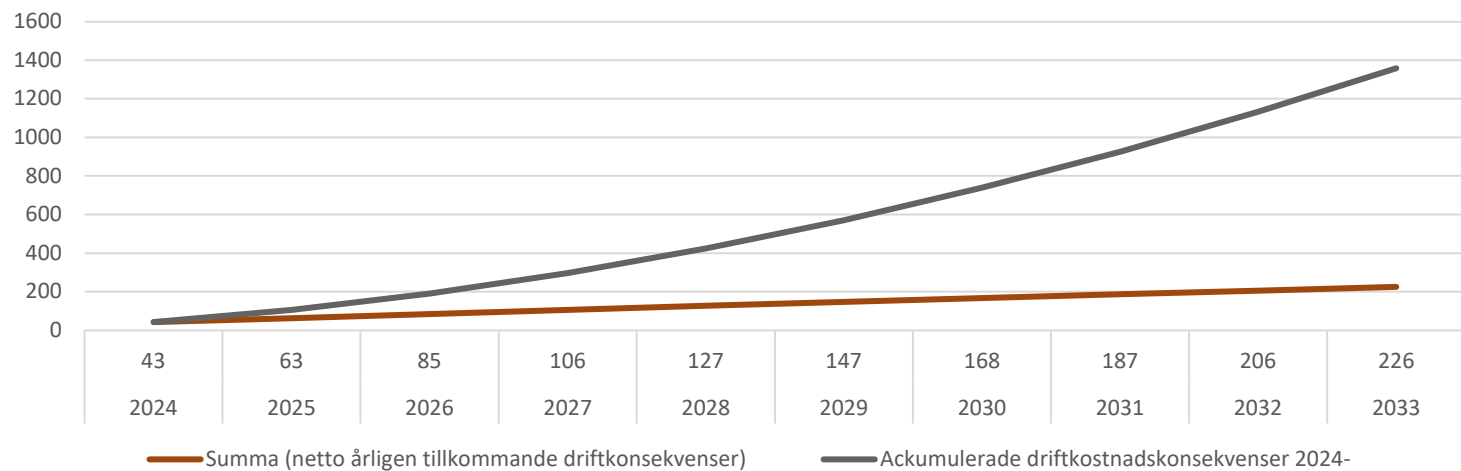
(mnkr)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Driftkostnader tillkommande anläggningar	43	63	85	106	127	147	168	187	206	226
ev varav medfinansiering statlig infrastruktur (årlig kostnad)										
ev varav minskade driftkostnader avgående anläggningar										
varav investeringsområde/väsentligt projekt X										
varav investeringsområde/väsentligt projekt Y										
m fl										
Summa (netto årligen tillkommande driftkonsekvenser)	43	63	85	106	127	147	168	187	206	226
Ackumulerade driftkostnadskonsekvenser 2024-	43	106	191	297	424	571	739	926	1132	1358

Tilldelad budget från KF-budget 2023-2025

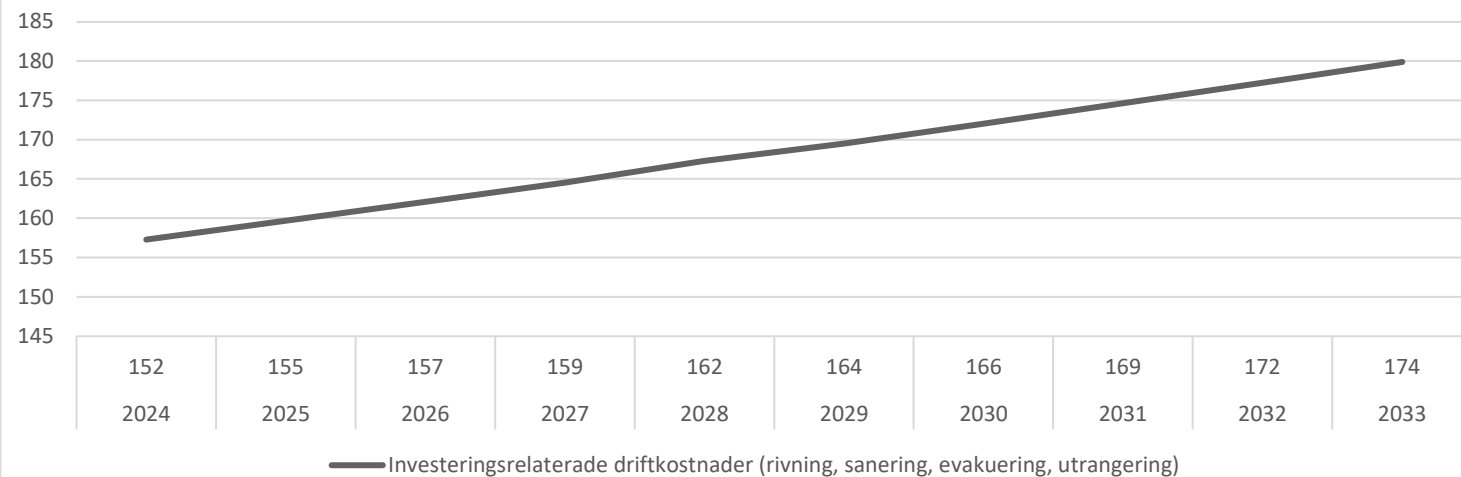
(mnkr)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Investeringsrelaterade driftkostnader (rivning, sanering, evakuering, utrangering)	152	155	157	159	162	164	166	169	172	174
varav investeringsområde/väsentligt projekt X										
varav investeringsområde/väsentligt projekt Y										
m fl										
Detaljplanskostnader	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6
Summa (årliga totala inv.relaterade driftkost)	157	160	162	165	167	169	172	175	177	180

Tilldelad budget från KF-budget 2023-2025

Tillkommande driftkonsekvenser (mnkr)



Investeringsrelaterade driftkostnader (mnkr)



Lokalkostnadsutveckling per hyresgäst och kostnadsslag, Mnkr

2023-03-16

Nominellt penningvärde / Löpande priser

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Förskolenämnden	702	738	780	838	899	959	1 019	1 085	1 149	1 210
Grundskolenämnden	1 424	1 504	1 601	1 703	1 806	1 902	1 999	2 099	2 179	2 281
Utbildningsförvaltningen	315	323	328	333	341	348	354	358	354	359
Äldre samt vård och omsorg	580	599	623	649	690	718	754	785	818	840
Funktionsstödsnämnden	397	413	431	448	464	479	491	501	511	522
Socialnämnd Centrum	72	73	75	76	77	79	80	82	82	84
Socialnämnd Hisingen	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56
Socialnämnd Nordost	53	54	55	56	57	58	59	60	60	62
Socialnämnd Sydväst	126	127	128	129	131	133	135	136	138	140
Övriga	66	63	63	63	63	63	63	63	62	63
Summa	3 781	3 942	4 131	4 344	4 579	4 790	5 006	5 223	5 409	5 616

Inflation: 2,00%

Ränta: 2,25%

Lokalkostnadsutveckling, Mnkr

2023-03-09

Nominellt penningvärde / Löpande priser

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Samtliga hyresgäster	Summa(Mnkr)	3 781	3 942	4 131	4 344	4 579	4 790	5 006	5 223	5 409	5 616
<i>därav per kostnadsslag</i>	Förändring från 2024 (%)		4%	9%	15%	21%	27%	32%	38%	43%	49%
Befintliga objekt, ägda (inkl. investeringsportfölj t.o.m. 2024)		2 545	2 522	2 510	2 496	2 490	2 476	2 460	2 452	2 414	2 404
Driftkostnader		946	965	984	1 004	1 024	1 045	1 066	1 087	1 109	1 131
Underhållskostnader		234	239	243	248	253	258	263	269	274	280
Avskrivningar		965	943	927	909	899	879	857	841	793	774
Räntekostnader		400	376	355	334	314	294	274	255	238	220
Projekt/investeringar fr.o.m 2025		0	172	356	560	775	983	1 188	1 387	1 584	1 773
Driftkostnader nyinvesteringar		0	20	43	69	96	125	154	183	214	245
Avskrivningar reinvesteringar		0	38	78	126	174	222	270	318	366	414
Avskrivningar nyinvesteringar		0	53	110	172	241	306	371	433	495	554
Räntekostnader reinvesteringar		0	22	43	68	93	116	138	159	178	197
Räntekostnader nyinvesteringar		0	39	81	124	171	214	256	293	330	362
Befintliga objekt, inhyrda (inkl.investeringsportfölj t.o.m. 2024)		1 237	1 248	1 266	1 288	1 313	1 331	1 358	1 384	1 412	1 438
Driftkostnader		132	135	137	140	143	146	149	152	155	158
Underhållskostnader		16	17	17	17	18	18	18	19	19	19
Avskrivningar		35	23	17	15	14	7	7	7	7	5
Räntekostnader		3	3	2	2	2	1	1	1	1	1
Kostnad inhyrda		1 050	1 071	1 092	1 114	1 137	1 159	1 182	1 206	1 230	1 255

Inflation: 2,00%

Ränta: 2,25%

Lokalkostnadsutveckling per hyresgäst och kostnadsslag, Mnkr 2023-03-09

Nominellt penningvärde / Löpande priser

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Förskolenämnden	Summa(Mnkr)	702	738	780	838	899	959	1 019	1 085	1 149	1 210
<i>därav per kostnadsslag</i>	Förändring från 2024 (%)		5%	11%	19%	28%	36%	45%	55%	64%	72%
Befintliga objekt, ägda (inkl. investeringsportfölj t.o.m. 2024)		528	526	524	523	522	521	520	519	515	510
Driftkostnader		152	155	158	161	164	168	171	174	178	181
Underhållskostnader		71	72	74	75	77	78	80	81	83	85
Avskrivningar		208	207	205	204	203	201	200	198	194	188
Räntekostnader		97	92	87	83	78	73	69	64	60	56
Projekt/investeringar fr.o.m 2025		0	44	85	141	200	258	316	379	443	506
Driftkostnader nyinvesteringar		0	4	8	14	20	27	34	43	52	61
Avskrivningar reinvesteringar		0	12	24	38	51	65	79	92	106	120
Avskrivningar nyinvesteringar		0	12	23	40	59	77	96	118	140	161
Räntekostnader reinvesteringar		0	7	13	20	27	34	40	46	51	57
Räntekostnader nyinvesteringar		0	9	17	29	42	54	67	81	94	107
Befintliga objekt, inhyrda (inkl.investeringsportfölj t.o.m. 2024)		175	169	170	174	177	180	184	187	191	195
Driftkostnader		25	25	26	26	27	27	28	28	29	29
Underhållskostnader		7	7	7	8	8	8	8	8	8	9
Avskrivningar		12	4	2	2	2	2	2	2	2	2
Räntekostnader		1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
Kostnad inhyrda		130	132	135	138	140	143	146	149	152	155

Inflation: 2,00%

Ränta: 2,25%

Lokalkostnadsutveckling per hyresgäst och kostnadsslag, Mnkr

2023-03-09

Nominellt penningvärde / Löpande priser

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Grundskolenämnden	Summa(Mnkr)	1 424	1 504	1 601	1 703	1 806	1 902	1 999	2 099	2 179	2 281
<i>därav per kostnadsslag</i>	Förändring från 2024 (%)		6%	12%	20%	27%	34%	40%	47%	53%	60%
Befintliga objekt, ägda (inkl. investeringsportfölj t.o.m. 2024)		1 208	1 197	1 189	1 180	1 175	1 164	1 155	1 149	1 124	1 120
Driftkostnader		431	440	448	457	467	476	485	495	505	515
Underhållskostnader		79	81	82	84	86	87	89	91	93	94
Avskrivningar		490	480	472	463	457	446	435	427	399	393
Räntekostnader		208	197	186	176	166	155	146	136	127	118
Projekt/investeringar fr.o.m 2025		0	90	195	305	408	510	612	714	815	915
Driftkostnader nyinvesteringar		0	14	31	49	66	84	102	121	141	162
Avskrivningar reinvesteringar		0	13	28	47	66	85	104	123	143	162
Avskrivningar nyinvesteringar		0	32	70	107	141	175	209	243	277	312
Räntekostnader reinvesteringar		0	8	15	25	35	44	53	62	70	77
Räntekostnader nyinvesteringar		0	24	51	77	100	122	143	164	184	203
Befintliga objekt, inhyrda (inkl.investeringsportfölj t.o.m. 2024)		216	216	216	218	223	227	231	236	241	246
Driftkostnader		26	26	27	28	28	29	29	30	30	31
Underhållskostnader		3	3	3	3	3	3	4	4	4	4
Avskrivningar		10	7	2	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kostnad inhyrda		176	180	183	187	191	195	199	202	207	211

Inflation: 2,00%

Ränta: 2,25%

Lokalkostnadsutveckling per hyresgäst och kostnadsslag, Mnkr

2023-03-09

Nominellt penningvärde / Löpande priser

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Utbildningsförvaltningen	Summa(Mnkr)	315	323	328	333	341	348	354	358	354	359
<i>därav per kostnadsslag</i>	Förändring från 2024 (%)		3%	4%	6%	8%	11%	12%	14%	12%	14%
Befintliga objekt, ägda (inkl. investeringsportfölj t.o.m. 2024)		172	169	168	166	166	165	163	162	152	151
Driftkostnader		69	70	72	73	75	76	78	79	81	82
Underhållskostnader		11	11	11	11	12	12	12	12	13	13
Avskrivningar		68	65	63	62	61	60	58	56	45	44
Räntekostnader		24	23	21	20	19	17	16	15	13	12
Projekt/investeringar fr.o.m 2025		0	8	11	15	20	25	29	32	34	37
Driftkostnader nyinvesteringar		0	0	0	1	1	2	3	3	3	3
Avskrivningar reinvesteringar		0	4	6	8	10	12	14	15	17	19
Avskrivningar nyinvesteringar		0	0	0	1	2	3	4	4	4	4
Räntekostnader reinvesteringar		0	3	3	4	5	6	7	7	8	9
Räntekostnader nyinvesteringar		0	0	0	1	2	2	3	2	2	2
Befintliga objekt, inhyrda (inkl.investeringsportfölj t.o.m. 2024)		144	146	149	152	155	158	161	165	168	171
Driftkostnader		9	9	9	9	9	10	10	10	10	10
Underhållskostnader		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Avskrivningar		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Räntekostnader		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kostnad inhyrda		133	136	139	142	144	147	150	153	156	159

Inflation: 2,00%

Ränta: 2,25%

Lokalkostnadsutveckling per hyresgäst och kostnadsslag, Mnkr

2023-03-09

Nominellt penningvärde / Löpande priser

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Äldre samt vård och omsorg	Summa(Mnkr)	580	599	623	649	690	718	754	785	818	840
<i>därav per kostnadsslag</i>	Förändring från 2024 (%)		3%	7%	12%	19%	24%	30%	35%	41%	45%
Befintliga objekt, ägda (inkl. investeringsportfölj t.o.m. 2024)		291	288	287	286	286	285	283	284	287	286
Driftkostnader		148	151	154	157	160	164	167	170	174	177
Underhållskostnader		32	32	33	34	34	35	36	37	37	38
Avskrivningar		85	81	79	75	73	70	66	64	64	60
Räntekostnader		26	23	21	20	18	16	15	13	12	11
Projekt/investeringar fr.o.m 2025		0	17	36	58	93	124	155	180	204	222
Driftkostnader nyinvesteringar		0	1	1	2	4	6	8	10	11	12
Avskrivningar reinvesteringar		0	8	17	28	38	49	60	71	82	93
Avskrivningar nyinvesteringar		0	3	5	8	17	25	33	37	42	44
Räntekostnader reinvesteringar		0	4	9	15	20	26	31	36	40	44
Räntekostnader nyinvesteringar		0	2	4	6	13	18	23	26	28	29
Befintliga objekt, inhyrda (inkl.investeringsportfölj t.o.m. 2024)		289	294	300	305	311	309	315	321	327	333
Driftkostnader		25	26	26	27	28	28	29	29	30	30
Underhållskostnader		2	2	2	2	2	2	2	2	2	3
Avskrivningar		11	11	11	11	11	4	4	4	4	3
Räntekostnader		2	2	1	1	1	1	1	1	1	0
Kostnad inhyrda		248	253	258	263	269	274	280	285	291	297

Inflation: 2,00%

Ränta: 2,25%

Lokalkostnadsutveckling per hyresgäst och kostnadsslag, Mnkr

2023-03-09

Nominellt penningvärde / Löpande priser

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Funktionsstödsnämnden	Summa(Mnkr)	397	413	431	448	464	479	491	501	511	522
<i>därav per kostnadsslag</i>	Förändring från 2024 (%)		4%	9%	13%	17%	21%	24%	26%	29%	32%
Befintliga objekt, ägda (inkl. investeringsportfölj t.o.m. 2024)		202	202	201	201	200	200	197	197	196	196
Driftkostnader		75	76	78	79	81	82	84	86	87	89
Underhållskostnader		28	29	29	30	30	31	31	32	33	33
Avskrivningar		71	70	69	68	67	65	62	61	59	58
Räntekostnader		29	27	25	24	22	21	20	18	17	16
Projekt/investeringar fr.o.m 2025		0	13	28	41	54	65	76	82	88	94
Driftkostnader nyinvesteringar		0	1	2	3	4	5	6	7	7	7
Avskrivningar reinvesteringar		0	1	4	6	9	11	14	16	19	21
Avskrivningar nyinvesteringar		0	6	12	17	22	25	29	31	32	34
Räntekostnader reinvesteringar		0	1	2	3	5	6	7	8	9	10
Räntekostnader nyinvesteringar		0	4	8	12	15	18	20	20	21	21
Befintliga objekt, inhyrda (inkl.investeringsportfölj t.o.m. 2024)		194	198	202	206	210	214	218	223	227	231
Driftkostnader		22	23	23	24	24	25	25	26	26	27
Underhållskostnader		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Avskrivningar		1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kostnad inhyrda		169	173	176	180	183	187	191	194	198	202

Inflation: 2,00%

Ränta: 2,25%

Lokalkostnadsutveckling per hyresgäst och kostnadsslag, Mnkr

2023-03-09

Nominellt penningvärde / Löpande priser

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Socialnämnd Centrum	Summa(Mnkr)	72	73	75	76	77	79	80	82	82	84
<i>därav per kostnadsslag</i>	Förändring från 2024 (%)		2%	4%	6%	8%	10%	12%	13%	15%	17%
Befintliga objekt, ägda (inkl. investeringsportfölj t.o.m. 2024)		5	5	5	5	5	5	5	5	4	4
Driftkostnader		2	2	2	2	2	3	3	3	3	3
Underhållskostnader		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar		2	2	2	2	2	2	2	1	1	1
Räntekostnader		1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekt/investeringar fr.o.m 2025		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftkostnader nyinvesteringar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar reinvesteringar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar nyinvesteringar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader reinvesteringar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader nyinvesteringar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Befintliga objekt, inhyrda (inkl.investeringsportfölj t.o.m. 2024)		67	68	69	71	72	74	75	77	78	80
Driftkostnader		4	4	5	5	5	5	5	5	5	5
Underhållskostnader		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kostnad inhyrda		62	63	65	66	67	69	70	71	73	74

Inflation: 2,00%

Ränta: 2,25%

Lokalkostnadsutveckling per hyresgäst och kostnadsslag, Mnkr

2023-03-09

Nominellt penningvärde / Löpande priser

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Socialnämnd Hisingen	Summa(Mnkr)	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56
därav per kostnadsslag	Förändring från 2024 (%)		2%	4%	6%	8%	10%	12%	14%	16%	18%
Befintliga objekt, ägda (inkl. investeringsportfölj t.o.m. 2024)		3	3	3	3	3	3	4	4	4	3
Driftkostnader		2	2	2	3	3	3	3	3	3	3
Underhållskostnader		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar		1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekt/investeringar fr.o.m 2025		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftkostnader nyinvesteringar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar reinvesteringar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar nyinvesteringar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader reinvesteringar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader nyinvesteringar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Befintliga objekt, inhyrda (inkl.investeringsportfölj t.o.m. 2024)		44	45	46	46	47	48	49	50	51	52
Driftkostnader		4	4	4	4	4	4	4	5	5	5
Underhållskostnader		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kostnad inhyrda		40	40	41	42	43	44	45	45	46	47

Inflation: 2,00%

Ränta: 2,25%

Lokalkostnadsutveckling per hyresgäst och kostnadsslag, Mnkr 2023-03-09

Nominellt penningvärde / Löpande priser

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Socialnämnd Nordost	Summa(Mnkr)	53	54	55	56	57	58	59	60	60	62
<i>därav per kostnadsslag</i>	Förändring från 2024 (%)		2%	3%	5%	7%	9%	11%	13%	14%	16%
Befintliga objekt, ägda (inkl. investeringsportfölj t.o.m. 2024)		9	9	9	9	9	9	9	10	9	9
Driftkostnader		5	6	6	6	6	6	6	6	6	7
Underhållskostnader		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Avskrivningar		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Räntekostnader		1	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Projekt/investeringar fr.o.m 2025		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftkostnader nyinvesteringar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar reinvesteringar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar nyinvesteringar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader reinvesteringar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader nyinvesteringar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Befintliga objekt, inhyrda (inkl.investeringsportfölj t.o.m. 2024)		44	45	45	46	47	48	49	50	51	52
Driftkostnader		6	6	6	6	6	6	6	6	7	7
Underhållskostnader		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kostnad inhyrda		38	38	39	40	41	42	42	43	44	45

Inflation: 2,00%

Ränta: 2,25%

Lokalkostnadsutveckling per hyresgäst och kostnadsslag, Mnkr

2023-03-09

Nominellt penningvärde / Löpande priser

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Socialnämnd Sydväst	Summa(Mnkr)	126	127	128	129	131	133	135	136	138	140
<i>därav per kostnadsslag</i>	Förändring från 2024 (%)		1%	2%	3%	4%	6%	7%	9%	10%	11%
Befintliga objekt, ägda (inkl. investeringsportfölj t.o.m. 2024)		60	60	60	60	60	60	61	61	61	61
Driftkostnader		32	32	33	34	34	35	36	36	37	38
Underhållskostnader		7	7	7	7	8	8	8	8	8	8
Avskrivningar		16	15	14	14	14	13	13	13	13	12
Räntekostnader		6	5	5	5	4	4	4	3	3	3
Projekt/investeringar fr.o.m 2025		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftkostnader nyinvesteringar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar reinvesteringar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar nyinvesteringar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader reinvesteringar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader nyinvesteringar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Befintliga objekt, inhyrda (inkl.investeringsportfölj t.o.m. 2024)		66	67	68	70	71	72	74	75	77	78
Driftkostnader		11	11	11	12	12	12	12	13	13	13
Underhållskostnader		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Avskrivningar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kostnad inhyrda		54	55	56	57	58	59	61	62	63	64

Inflation: 2,00%

Ränta: 2,25%

Långtidsprognos lokalkostnadsutveckling 2024-2033

Beräkningsförutsättningar

2023-03-15

Långtidsprognos, 2024-2033

Befintliga objekt:

(Ägda och inhyrda inkl. investeringsportfölj t.o.m. 2024)

Driftkostnader och underhåll:

Beräknad självkostnad 2024, därefter indexuppräkning med 2,00%

Avskrivningar och räntekostnader:

Beräknad självkostnad 2024. För perioden 2025-2033:

- Befintliga objekt aktiverade före 2023-02-01 → AR simulering med en internränta om 2,25%.
- In- och reinvesteringsprojekt*:
 - Avskrivningar = Avskrivningar för projekt som beräknas att aktiveras mellan 2023-02-01 och 2024-12-31
 - Ränta = Restvärde (IB) multiplicerat med en ränta om 2,25%

Kostnad inhyrda lokaler:

Beräknad självkostnad 2024, därefter indexuppräkning med 2,00%

* Eventuella delårseffekter kan få viss påverkan på beräknad ränta och avskrivningar. Likaså de fåtal projekt som en kortare avskrivningstid än tio år.

Befintliga objekt

Beräknad självkostnad 2024

Indexuppräkning med 2,00%

AR-simulering 2025-2033 med 2,25 % i ränta + avskrivningar för projekt 2023 – 2024 + restvärde (IB) för projekt multiplicerat med 2,25% i ränta.

Lokalkostnadsutveckling, Mnkr

2023-03-09

Nominellt penningvärde / Löpande priser

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Samtliga hyresgäster	Summa(Mnkr)	3 781	3 942	4 131	4 344	4 579	4 790	5 006	5 223	5 409	5 616
<i>därav per kostnadslag</i>	Förändring från 2024 (%)		4%	5%	5%	5%	5%	5%	4%	4%	4%
Befintliga objekt, ägda (inkl. investeringsportfölj t.o.m. 2024)		2 545	2 522	2 510	2 496	2 490	2 476	2 460	2 452	2 414	2 404
Driftkostnader		946	965	984	1 004	1 024	1 045	1 066	1 087	1 109	1 131
Underhållskostnader		234	239	243	248	253	258	263	269	274	280
Avskrivningar		965	943	927	909	899	879	857	841	793	774
Räntekostnader		400	376	355	334	314	294	274	255	238	220
Projekt/investeringar fr.o.m 2025		0	172	356	560	775	983	1 188	1 387	1 584	1 773
Driftkostnader nyinvesteringar		0	20	43	69	96	125	154	183	214	245
Avskrivningar reinvesteringar		0	38	78	126	174	222	270	318	366	414
Avskrivningar nyinvesteringar		0	53	110	172	241	306	371	433	495	554
Räntekostnader reinvesteringar		0	22	43	68	93	116	138	159	178	197
Räntekostnader nyinvesteringar		0	39	81	124	171	214	256	293	330	362
Befintliga objekt, inhyrda (inkl.investeringsportfölj t.o.m. 2024)		1 237	1 248	1 266	1 288	1 313	1 331	1 358	1 384	1 412	1 438
Driftkostnader		132	135	137	140	143	146	149	152	155	158
Underhållskostnader		16	17	17	17	18	18	18	19	19	19
Avskrivningar		35	23	17	15	14	7	7	7	7	5
Räntekostnader		3	3	2	2	2	1	1	1	1	1
Kostnad inhyrda		1 050	1 071	1 092	1 114	1 137	1 159	1 182	1 206	1 230	1 255

Inflation: 2,00%

Ränta: 2,25%

Långtidsprognos, 2024-2033

Investeringar fr.o.m. 2025:

Investeringsvolym:	Investeringsnomineringarna
Tidpunkt för aktivering:	Reinvesteringar: Samma år som investeringen Nyinvesteringarna: Två år efter investeringen (Exempel: För 2025 användes investeringsvolymen 2023. Se nästa sida för resonemang)
Internränta:	2,25%
Avskrivningstid reinvesteringsprojekt:	25 år
Avskrivningstid nyinvesteringsprojekt:	33 år
Nyckeltal för tillkommande area ägda:	Drift = 576 kr/kvm
Tillkommande area:	Enligt schablon, se sida 6.
Hyresgäst:	Förskola = Förskolenämnden, Grundskola = Grundskolenämnden, Gymnasium = Utbildningsförvaltningen, Äldreboende = Äldre samt vård och omsorg, BmSS = Funktionsstödsnämnden, Övriga lokaler = Fördelad på hyresgäst efter övrig investeringsvolym, Övriga strategiska lokaler från FN = Ej inkluderad.

-
- Investeringen antas ske den 1:e januari för respektive år och "full" avskrivning görs även för första året.
 - Räntan beräknas på ingående balans + aktiverad investeringsvolym
 - Solcellsprojekt och kunduppdrag har antagits ha samma avskrivningstid som reinvesteringsprojekten.

Aktiveringstidpunkt för nyinvesteringar

Eftersom byggprojekt vanligtvis pågår under flera år har investeringsvolymen två år före aktuellt år använts som grund för beräkningen. Exempel: För år 2025 användes investeringsvolymen 2023.

Andra metoder kan möjligen ge en mer exakt uppskattning investeringsvolymen och tidpunkten för när dessa aktiveras. Exempelvis:

- Utgå från faktiska projekt och dess tidplan
- Genomsnittlig investeringsvolym i investeringsnomineringarna under de tre föregående åren

Utmaningen med det förstnämnda alternativet är att det är tveksamt att utfallet blir såsom projekttinformationerna indikerar. Exempelvis saknas projekt som färdigställs 2031-2032 vilket får anses vara ett osannolikt utfall. Tidigare erfarenheter visar också projekt i vissa fall förskjuts fram i tiden eller i få fall inte alls blir av.

Alternativ 2 kan möjligen ge en mer korrekt uppskattning för volymen som kommer att aktiveras, men metoden minskar transparensen i antagandena samtidigt som skillnaden blir liten i jämförelse med den metod som nu används.

Aktiverade investeringsvolymer

Reinvesteringar	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Förskolenämnden	290 232 558	310 734 463	341 232 227	341 232 227	341 232 227	341 232 227	341 232 227	341 232 227	341 232 227
Grundskolenämnden	334 883 721	361 581 921	477 725 118	477 725 118	477 725 118	477 725 118	477 725 118	477 725 118	477 725 118
Utbildningsförvaltningen	111 627 907	45 197 740	45 497 630	45 497 630	45 497 630	45 497 630	45 497 630	45 497 630	45 497 630
Äldre samt vård och omsorg	189 767 442	225 988 701	272 985 782	272 985 782	272 985 782	272 985 782	272 985 782	272 985 782	272 985 782
Funktionsstödsnämnden	33 488 372	56 497 175	62 559 242	62 559 242	62 559 242	62 559 242	62 559 242	62 559 242	62 559 242
Summa reinvesteringar	960 000 000	1 000 000 000	1 200 000 000	1 200 000 000	1 200 000 000	1 200 000 000	1 200 000 000	1 200 000 000	1 200 000 000

Motsvarar investeringsnomineringarna 2025 exkl. "Övriga strategiska lokaler från FN". Investeringar i "Övriga lokaler" har fördelats efter övrig investeringsvolym under respektive år.

Nyinvesteringar	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Förskolenämnden	408 795 181	362 985 075	554 054 054	616 438 356	614 285 714	614 285 714	717 500 000	717 500 000	718 421 053
Grundskolenämnden	1 048 192 771	1 247 761 194	1 218 918 919	1 130 136 986	1 126 190 476	1 126 190 476	1 127 500 000	1 127 500 000	1 128 947 368
Utbildningsförvaltningen	10 481 928	5 671 642	22 162 162	30 821 918	30 714 286	20 476 190	0	0	0
Äldre samt vård och omsorg	83 855 422	90 746 269	88 648 649	308 219 178	255 952 381	255 952 381	153 750 000	153 750 000	51 315 789
Funktionsstödsnämnden	188 674 699	192 835 821	166 216 216	164 383 562	122 857 143	133 095 238	51 250 000	51 250 000	51 315 789
Summa nyinvesteringar	1 740 000 000	1 900 000 000	2 050 000 000	2 250 000 000	2 150 000 000	2 150 000 000	2 050 000 000	2 050 000 000	1 950 000 000

Motsvarar investeringsnomineringarna 2023 exkl. "Övriga strategiska lokaler från FN". Investeringar i "Övriga lokaler" har fördelats efter övrig investeringsvolym under respektive år.

Tillkommande area nyinvesteringar

- Tillkommande area har beräknats enligt följande:
 1. Beräkning av antalet tillkommande platser (elev/brukare) som investeringen ger upphov till.
 2. Antal tillkommande platser har multiplicerats med antal kvm BRA per elev/brukare.

Schabloner för beräkning av tillkommande area

Steg 1

ELEV/ELEV/LÄGENHET/AVDELNING	
Skola per elev	481 000
Förskola per barn (avrundad)	660 000
Bmss per lägenhet	4 900 000
Äldreboende per lägenhet	3 200 000

Steg 2

BRA per elev	BRA per elev
FSF	11
GSF	11
BMSS	47,3
ÄBO	38,5
UBF	16,5

Tillkommande area nyinvesteringar

Tillkommande platser	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Förskolenämnden	619	550	839	934	931	931	1 087	1 087	1 089
Grundskolenämnden	2 179	2 594	2 534	2 350	2 341	2 341	2 344	2 344	2 347
Utbildningsförvaltningen	22	12	46	64	64	43	0	0	0
Äldre samt vård och omsorg	26	28	28	96	80	80	48	48	16
Funktionsstödsnämnden	39	39	34	34	25	27	10	10	10
Summa reinvesteringar	2 885	3 224	3 481	3 477	3 441	3 422	3 490	3 490	3 462

Tillkommande yta	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Förskolenämnden	6 813	6 050	9 234	10 274	10 238	10 238	11 958	11 958	11 974
Grundskolenämnden	23 971	28 535	27 875	25 845	25 755	25 755	25 785	25 785	25 818
Utbildningsförvaltningen	360	195	760	1 057	1 054	702	0	0	0
Äldre samt vård och omsorg	1 009	1 092	1 067	3 708	3 079	3 079	1 850	1 850	617
Funktionsstödsnämnden	1 821	1 861	1 604	1 587	1 186	1 285	495	495	495
Summa reinvesteringar	33 974	37 733	40 541	42 471	41 312	41 060	40 088	40 088	38 904

Akkumulerad yta	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Förskolenämnden	6 813	12 863	22 097	32 371	42 609	52 847	64 806	76 764	88 738
Grundskolenämnden	23 971	52 506	80 382	106 227	131 982	157 737	183 521	209 306	235 124
Utbildningsförvaltningen	360	554	1 314	2 372	3 425	4 128	4 128	4 128	4 128
Äldre samt vård och omsorg	1 009	2 101	3 167	6 875	9 955	13 034	14 884	16 734	17 351
Funktionsstödsnämnden	1 821	3 683	5 287	6 874	8 060	9 345	9 839	10 334	10 830
Summa reinvesteringar	33 974	71 707	112 248	154 719	196 031	237 091	277 178	317 266	356 171

Drift	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Förskolenämnden	4 002 922	7 708 418	13 507 065	20 182 833	27 097 411	34 280 500	42 878 257	51 806 212	61 084 701
Grundskolenämnden	14 083 527	31 465 426	49 133 786	66 230 406	83 933 842	102 318 922	121 425 647	141 255 714	161 853 197
Utbildningsförvaltningen	211 253	332 070	803 413	1 478 688	2 178 305	2 677 500	2 731 050	2 785 671	2 841 385
Äldre samt vård och omsorg	592 740	1 258 873	1 935 988	4 286 738	6 330 837	8 454 984	9 847 994	11 293 342	11 944 206
Funktionsstödsnämnden	1 070 043	2 206 960	3 231 856	4 285 835	5 125 756	6 061 667	6 510 228	6 974 306	7 454 781
Summa reinvesteringar	19 960 486	42 971 747	68 612 109	96 464 501	124 666 151	153 793 574	183 393 176	214 115 246	245 178 270

Resultat långtidsprognos, 2024-2033

Lokalkostnadsutveckling, Mnkr

2023-03-09

Nominellt penningvärde / Löpande priser

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Samtliga hyresgäster	Summa(Mnkr)	3 781	3 942	4 131	4 344	4 579	4 790	5 006	5 223	5 409	5 616
<i>därav per kostnadslag</i>	Förändring från 2024 (%)		4%	5%	5%	5%	5%	5%	4%	4%	4%
Befintliga objekt, ägda (inkl. investeringsportfölj t.o.m. 2024)		2 545	2 522	2 510	2 496	2 490	2 476	2 460	2 452	2 414	2 404
Driftkostnader		946	965	984	1 004	1 024	1 045	1 066	1 087	1 109	1 131
Underhållskostnader		234	239	243	248	253	258	263	269	274	280
Avskrivningar		965	943	927	909	899	879	857	841	793	774
Räntekostnader		400	376	355	334	314	294	274	255	238	220
Projekt/investeringar fr.o.m 2025		0	172	356	560	775	983	1 188	1 387	1 584	1 773
Driftkostnader nyinvesteringar		0	20	43	69	96	125	154	183	214	245
Avskrivningar reinvesteringar		0	38	78	126	174	222	270	318	366	414
Avskrivningar nyinvesteringar		0	53	110	172	241	306	371	433	495	554
Räntekostnader reinvesteringar		0	22	43	68	93	116	138	159	178	197
Räntekostnader nyinvesteringar		0	39	81	124	171	214	256	293	330	362
Befintliga objekt, inhyrda (inkl.investeringsportfölj t.o.m. 2024)		1 237	1 248	1 266	1 288	1 313	1 331	1 358	1 384	1 412	1 438
Driftkostnader		132	135	137	140	143	146	149	152	155	158
Underhållskostnader		16	17	17	17	18	18	18	19	19	19
Avskrivningar		35	23	17	15	14	7	7	7	7	5
Räntekostnader		3	3	2	2	2	1	1	1	1	1
Kostnad inhyrda		1 050	1 071	1 092	1 114	1 137	1 159	1 182	1 206	1 230	1 255

Inflation: 2,00%

Ränta: 2,25%