

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-05

Diarienummer SFF-2025-00092

Handläggare: Anna Heed, Annica Henriksson Hjerdt

Telefon: 031-365 00 00

E-post: anna.heed@stadsfast.goteborg.se

Investeringsnomineringar 2026–2035

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden:

1. Stadsfastighetsnämnden godkänner stadsfastighetsförvaltningens förslag till investeringsnomineringar för perioden 2026–2035.
2. Beslutet med bilagor översänds till kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Enligt stadens regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning ska nämnderna senast i mars besluta om investeringsnomineringar för kommande 10-årsperiod och översända dessa till kommunstyrelsen.

Utgångspunkten för framtagandet av årets volymer för nyinvesteringar baseras på de underlag som stadsfastighetsförvaltningen sammanställt utifrån inkomna beställningar från hyresgästförvaltningarna. Underlagen utgår ifrån stadens behov av verksamhetslokaler utifrån befolkningsstatistik och befolkningsprognoser. Förvaltningen har sedan arbetat löpande under året mot beställande verksamhet och justerat med ytterligare information avseende projektens status och prognostiserad tidshorisont samt med hänsyn till förvaltningens genomförandekapacitet. Prognoser för redan planerade projekt inom kommande period har också kvalitetssäkrats.

Gällande reinvesteringar arbetar stadsfastighetsförvaltningen utifrån hur förvaltningen som fastighetsägare ska säkra fastighetsbeståndets funktion och värde över tid. Behovet utgår från underhållsplaner per objekt samt med hänsyn till verksamhetsnämndernas lokalbehovsplaner och stadens lokalförsörjningsplan.

Nominerade nivåer är en prognos grundad på en kombination av hyresgästernas lokalbehov, de befintliga fastigheternas underhållsbehov, stadsutvecklingen i staden samt stadsfastighetsförvaltningens bedömda genomförandekapacitet. Eftersom nomineringsunderlaget utgår från många olika parametrar, som var för sig har stora osäkerheter och där flera ligger utanför förvaltningens kontroll, medför det en sammantaget stor osäkerhet i investeringsnomineringarna. Många beställningar, projektplaner och prognoser kommer att förändras, men förvaltningen har så gott det går försökt att balansera dessa osäkerheter.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Investeringsnomineringarna ska bedöma investeringsutgifter utifrån planerade investeringar. Investeringsutgifterna som nomineras är uppräknade med index för att simulera inflationen, en uppräkning med 2,5 procent årligen. Det innebär att investeringsutgifterna ökar jämfört med tidigare år.

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 de kostnader som uppstår på stadens markreserv samt strategiska fastigheter finansieras dessa genom hyresintäkterna från de avtal som är knutna till beståndet.

När kapitalkostnader ökar höjs hyran för hyresgästerna. Eftersom Göteborgs stads internränta förväntas öka med 0,25 procentenheter 2026 innebär det dessutom att räntan höjer upp nivån på kapitalkostnaderna ytterligare och därmed hyreskostnaderna.

Bedömning ur ekologisk dimension

I Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 framgår att utsläppen av växthusgaser från ny- och ombyggnation ska halveras till 2025 och reduceras till nära noll till 2030, jämfört med 2020 års nivåer. Stadsfastighetsförvaltningen har från och med 2025 krav på klimatbudget i nybyggnations- samt tillbyggnationsprojekt större än 500 kvm. Klimatbudgeten är ett teknikneutralt krav i form av ett gränsvärde som successivt skärps i takt med att 2030 närmar sig. Stadsfastighetsförvaltningen strävar efter att möta lokalbehoven utan att bygga nytt och att använda så lite jungfruliga råvaror som möjligt. Samtidigt behöver klimatkraven skärpas för att leva upp till klimatmålen även för ombyggnationsprojekt. Dessa byggprojekt genomförs med investeringsmedel från detta ärendes investeringsnomineringar.

Utifrån genomförda beräkningar (med samma omfattning av byggdelar som ingår i klimatdeklarationerna) väntas målet om 50 procent minskad klimatpåverkan 2025 att nås, åtminstone för nybyggda förskolor och vård- och omsorgsboenden. Grundskolor är på god väg medan boenden med särskild service har en bit kvar till att nå en halverad klimatpåverkan. Prognosen är att nå en 70 procent minskning till 2030 i alla nybyggnationsprojekt. Resterande 20 procent förväntas nås genom kompensationsåtgärder.

Utmaningar finns därefter att nå målet om att utsläpp av växthusgaser ska sänkas till nära noll för projekt som startas 2030. Vidare finns utmaningar att även inkludera övrig klimatpåverkan inom fastighetsgräns, exempelvis för mark- och anläggningsarbeten, i projektets klimatbudget.

Stadsfastighetsförvaltningens pågående uppdrag för minskade produktionskostnader har strategier för en kostnadseffektiv klimatomställning men det krävs fortsatt innovation för att klara utsläppsmålet. Det är olämpligt att kostnaderna för detta innovationsarbete belastar självkostnadshyran för stadens förvaltningar. Stadsfastighetsnämnden 2025-02-06 § 8 har hemställt till kommunfullmäktige om driftsmedel uppgående till 15 miljoner

kronor årligen under perioden 2025–2030 för att finansiera innovation i fastighetsutvecklingen.

Om åtgärderna för att nå målen om nära noll till 2030 visar sig innebära väsentliga kostnadsökningar som inte kan överblickas idag så är dessa inte medtagna i investeringsnomineringarna i detta ärende.

Bedömning ur social dimension

Göteborg är en bra stad för de flesta att växa upp och leva i. Stadenövergripande analyser visar dock att skillnader i livsvillkor och hälsa är stora. Exempel på skillnader är utbildningsnivå, inkomst, boende, förvärvsfrekvens samt tillit och möjlighet till delaktighet mellan olika grupper och mellan göteborgare som lever i olika delar av staden. Dessa olika faktorer samverkar och skapar begränsningar för människor eftersom de innebär olika tillgång till resurser och möjligheter att forma sitt liv och sin hälsa.

Den sociala dimensionen handlar om hur investeringar i samhällsviktiga fastigheter påverkar människors tillgång till resurser och tjänster, såsom utbildning, äldreomsorg och boende. När dessa fastigheter och utemiljöer underhålls och utvecklas på ett jämlikt sätt stärks samhällets välfärd och minskar risken för ojämlikheter. Utemiljöer är en viktigare faktor i vissa socioekonomiskt utsatta områden där trångboddheten kan vara utbredd och fler barn och unga spenderar mer tid i stadens publika miljöer.

Forskning visar att den fysiska standarden i skollokaler och på skolgårdar har betydelse för elevers möjlighet till lärande, lek och utveckling, men också att den inre fysiska standarden på skolor tenderar att vara lägre i områden med sämre socioekonomiska förutsättningar. I relation till skolgårdar lyfts att det är särskilt viktigt att utemiljön håller en hög standard i socialt utsatta områden. Stadsfastigheter kommer därför att fokusera på att planera underhåll och nybyggnation så att skolor och förskolors utemiljöer i socialt utsatta områden får en ökad kvalitet, men också blir väl omhändertagna. Det handlar om ett kompensatoriskt tänk där stadsfastigheter i sitt uppdrag kan kompensera för trångboddhet och i många fall torftiga utemiljöer i miljonprogramsområdena, genom hög kvalitet på både ute- och inomhusmiljöer i förskolor och skolor. Utemiljöerna kan, förutom att tillgodose lek och rekreation under verksamhetstid, också fungera som mötesplatser för lek och rekreation på kvällar och helger.

Stadsfastigheter kommer att fokusera på mål och aktiviteter i Program för jämlika livsvillkor och jämlik hälsa och i Handlingsplan för att inga områden ska vara utsatta där bland annat planerat underhåll kommer att prioriteras.

Om investeringar uteblir kan det leda till sämre lokaler och utemiljöer, vilket påverkar livskvaliteten och tillgången till samhällsservice, särskilt för de som bor i socialt utsatta områden.

Bilagor

Bilaga 1.1 Investeringsnomineringar 2026–2035 för stadsfastighetsnämnden

Bilaga 1.2 Nomineringsunderlag beräkningar 2026–2035

Bilaga 1.3 Bedömning utifrån hållbarhetsdimensioner 2026

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 bifogad separat rapport enligt stadens anvisningar.

Förvaltningens bedömning

Att ta fram investeringsnomineringar innebär i praktiken att göra en prognos. Hyresgästernas behov av nya eller förändrade lokaler och de befintliga fastigheternas behov av underhåll behöver tillgodoses. Investeringsnomineringarna prognostiserar vilka investeringsutgifter detta kommer att resultera i, alltså en form av kassaflödesprognos. Alla typer av prognoser bygger på någon form av underlag kring vilket det görs bedömningar för att förutspå framtida scenarion. Underlagen och bedömningarna för det befintliga fastighetsbeståndets reinvesteringar har sina utmaningar, men de senaste åren har precisionen i prognoserna ändå varit mycket god.

Underlagen och bedömningarna för utveckling av nya eller förändrade lokaler som möter hyresgästernas behov har betydligt större utmaningar. Investeringsnomineringarna bygger här på hyresgästernas lokalbehovsplaner som i sin tur är prognoser för deras framtida lokalbehov, bland annat utifrån befolkningsprognoser och planerad stadsutveckling. Lokalbehovsplanernas samlade behov har visat sig vara väsentligt större än vad som i verkligheten beställs fram. Tillsammans med utmaningarna som för varje enskilt projekt innehåller osäkerhetsmoment som detaljplanprocessen, offentlig upphandling, bygglovsprocessen och entreprenadbranschens marknadsläge är det många faktorer som påverkar möjligheten att genomföra investeringar i den tid och till den kostnad som underlagen utgår ifrån. Vår förmåga att utifrån alla dessa underlag göra realistiska prognoser blir allt bättre men innehåller fortfarande relativt stora osäkerhetsfaktorer.

Ett inte ovanligt exempel på hur stadsutvecklingen påverkar investeringstakten är ett skolprojekt som med ett överprövat bygglov försenas med tre månader. För stadsfastighetsförvaltningen kan det innebära att projektet behöver senareläggas med ett helt år för att matcha läsårsstarten. Detta ger en effekt om cirka 200 miljoner kronor ett enskilt år bara för detta enskilda projekt.

Ökade investeringsutgifter har ingen exakt linjär koppling till ökat behov av resurser, men fler projekt innebär ändå att det krävs fler resurser för att genomföra projekten. Det handlar framför allt om projektledare, men även om kompetens inom exempelvis upphandling, juridik samt tekniskt sakkunniga. Förvaltningen arbetar nu med att se över hur planerade projekt kan resurssättas och det är i dagsläget inte fullt ut genomarbetat. Eftersom förvaltningen finansieras genom modellen för självkostnadshyra, där driftbudgeten räknas upp utifrån tidigare driftutfall, kan det bli problematiskt att resurssätta kommande investeringsprojekt när investeringsvolymen ökar i en högre takt än uppräknningen av hyran. Utrymme behöver då effektiviseras fram inom den förväntade ramen för nämndens budget 2026.

Martin Blixt

Direktör

Lisa Daleborn

Avdelningschef ekonomi