

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-02-26

Diarienummer SFF-2024-00120

Handläggare: Anna Heed, Annica Henriksson, Febe

Patriksson, Fredrik Johansson och Stina Brink

Telefon: 031-365 03 78

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

Investeringsnomineringar 2025

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden:

1. Stadsfastighetsnämnden godkänner stadsfastighetsförvaltningens förslag till investeringsnomineringar för perioden 2025–2034.
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.

Under 2023 har ansvaret för den operativa lokalförsörjningen överförs från stadsledningskontoret till stadsfastighetsförvaltningen. Underlagen för årets verksamhetsnomineringar har dock delvis behövt göras utifrån tidigare arbetssätt. Utgångspunkten för årets nyinvesteringsvolym har grundat sig i de tidigare underlag som stadsledningskontoret tagit fram och som beskriver stadens behov av verksamhetslokaler utifrån befolkningsstatistik och befolkningsprognoser. Förvaltningen har sedan arbetat löpande under året mot beställande verksamhet och justerat utifrån ytterligare information avseende projektens status och prognostiserad tidshorisont samt med hänsyn till förvaltningens genomförandekapacitet. Likaså har en del av planerade projekt inom kommande planperiod kvalitetssäkrats en ytterligare gång med berörd verksamhet.

När det gäller 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 verksamhetsförvaltningarnas lokalbehovsplaner och stadens lokalförsörjningsprogram.

Nominerade nivåer är en kombination av bedömda behov, önskemål från hyresgästen, hyresgästens förmåga att betala, stadsutvecklingen i staden samt stadsfastighetsförvaltningens bedömda genomförandekapacitet. Eftersom det är en prognos finns det osäkerheter i underlaget, främst inom nyinvestering från år 2028 och framåt. Dessutom finns en osäkerhet utifrån tidsaspekten avseende beslutsprocessen där projekt över 5 200 prisbasbelopp, motsvarande 298 miljoner kronor, ska passera både kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för beslut.

Bilagor

1. Investeringsnomineringar 2025 för stadsfastighetsnämnden
 - 1.1 Bedömning utifrån hållbarhetsdimensionerna 2025
 - 1.2 Nomineringsunderlag beräkningar 2025

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 enligt stadens anvisningar, se bifogat.

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 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. 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 innebär det ofta att projektet behöver senareläggas med ett helt år för att matcha läsårsstarten. Detta ger en effekt om cirka 200 miljoner kronor ett enskilt år.

Under året fortsätter arbetet med att utveckla processen med att ta fram mer reella volymer baserat på verksamheternas faktiska behov. Ambitionen är att i större utsträckning utgå från verksamheternas verkliga behov, som beskrivs i lokalbehovsplanerna.

Martin Blixt

Direktör

Lisa Daleborn

Avdelningschef ekonomi



Investeringsnomineringar 2025

Stadsfastighetsnämnden

Innehållsförteckning

1	Investeringsvolym	3
1.1	Övergripande beskrivning av investeringsvolym	3
1.1.1	Re- och ersättningsinvesteringar	5
1.1.2	Nyinvesteringar	6
1.2	Beskrivning av investeringsvolym utifrån investeringsområden	7
1.3	Beskrivning av betydande projekt	9
2	Driftskonsekvenser	12
2.1	Kapitalkostnadsutveckling	12
2.2	Driftkostnadseffekter (volymförändring)	13
2.2.1	Årligen tillkommande driftskostnader	14
2.2.2	Årliga totala investeringsrelaterade kostnader	15
3	Bedömning utifrån hållbarhetsdimensioner	16

Bilagor

Bilaga 1: Bedömning utifrån hållbarhetsdimensionerna 2025

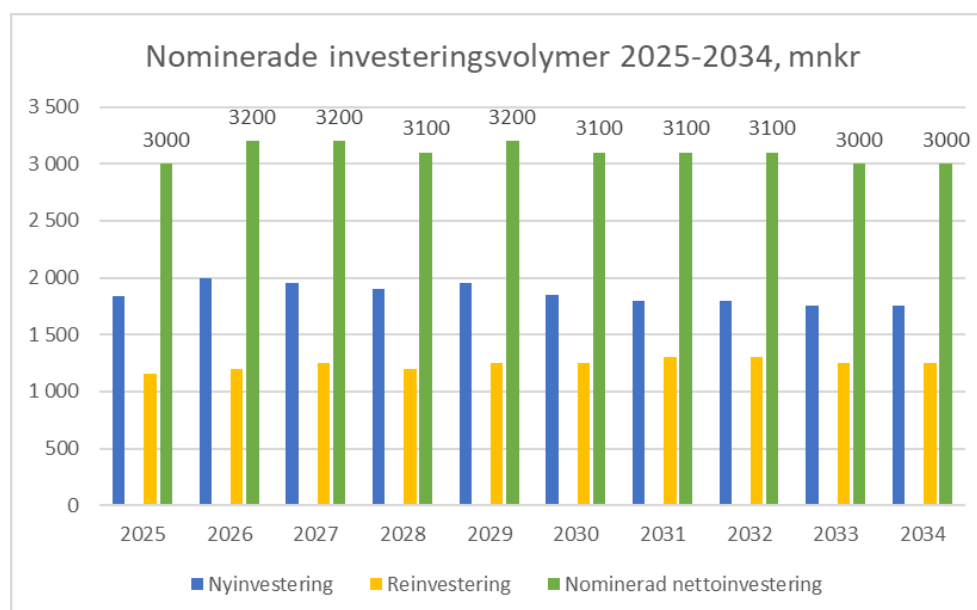
Bilaga 2: Nomineringsunderlag beräkningar 2025

1 Investeringsvolym

1.1 Övergripande beskrivning av investeringsvolym

Belopp i mnkr	Utfall	Budget	Prognos	Nominering				
	2023	2024	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Bruttoninvestering	2199	2964	2820	3000	3200	3200	3100	3200
varav re-/ersättningsinvest.	919	1104	1158	1160	1200	1250	1200	1250
varav nyinvestering	1280	1860	1662	1840	2000	1950	1900	1950
Investeringsinkomster								
Nettoinvestering	2199	2964	2820	3000	3200	3200	3100	3200

Den totala investeringsvolymen för kommande planperiod 2025- 2029 uppgår till 15 700 mnkr. 9 640 mnkr avser nyinvestering och 6 060 mnkr avser reinvestering. Årets investeringsnomineringar innebär en sänkning av volymer mot föregående års prognos för samma period med drygt 1 000 mnkr. De minskade volymerna är förhållandevis jämnt fördelade mellan ny- och reinvestering. Skälet till ovan nedjustering grundar sig i stadsfastigheters genomförandekapacitet men även utifrån en reviderad behovsbild då befolkningsprognosen förändrats de senaste åren. Den visar på ett lägre behov av nyinvesteringar än tidigare prognoser indikerat, samt att hyresgästernas önskemål om lokaler inte alltid är i paritet med deras bedömda betalningsförmåga. För kommande 10-årsperiod 2025-2034 uppgår till volymerna till 31 000 mnkr, vilket innebär en total minskning om 1 750 mnkr gentemot föregående års nomineringar.



Kommunfullmäktige beslutade 2023-01-26 §22 att bifalla kommunstyrelsens förslag avseende Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och

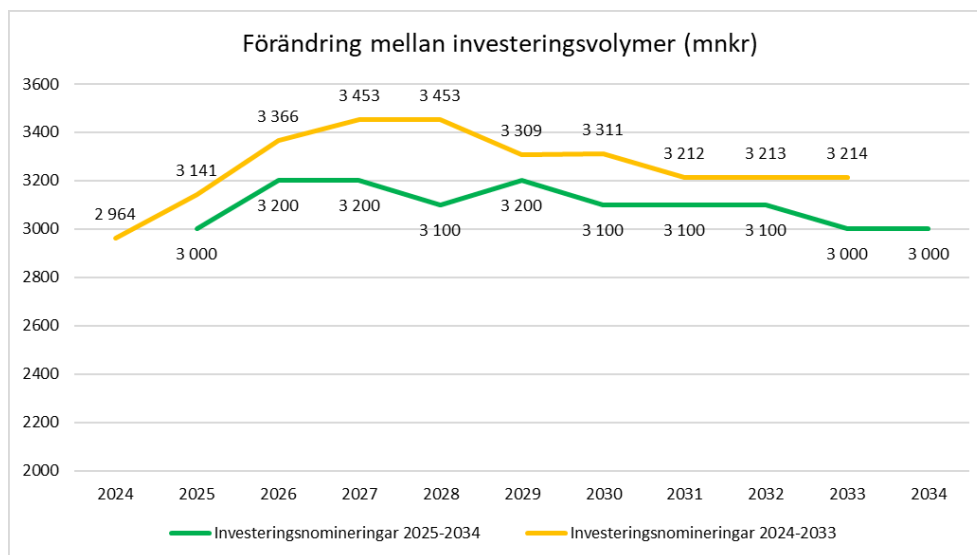
inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra – kommunala verksamhetslokaler. Beslutet innebär bland annat att det operativa lokalförsörjningsansvaret övergår från kommunstyrelsen till stadsfastighetsnämnden. Eftersom det är en tidskrävande process att lämna över hanteringen från stadsledningskontoret till stadsfastighetsförvaltningen har tidigare arbetssätt i samband med investeringsnomineringar delvis använts även i år.

Utgångspunkten för årets nyinvesteringar har grundat sig i de tidigare underlag som stadsledningskontoret tagit fram och som beskriver stadens behov av verksamhetslokaler utifrån befolkningsstatistik och befolkningsprognoser. Förvaltningen har sedan arbetat löpande under året mot beställande verksamhet och justerat utifrån ytterligare information avseende projektens status och prognosticerad tidshorisont samt med hänsyn till förvaltningens genomförandekapacitet. Likaså har en del av planerade projekt inom kommande planperiod kvalitetssäkrats en ytterligare gång med berörd verksamhet.

Under året fortsätter arbetet med att utveckla processen med att ta fram mer reella volymer baserat på verksamheternas faktiska behov som grund för nästa års investeringsnomineringar.

När det gäller reinvesteringar arbetar stadsfastighetsförvaltningen utifrån ett fastighetsägarperspektiv där utgångspunkten är att säkra funktion och värde över tid. Årets underlag är framtaget dels utifrån redan planerade underhållsåtgärder med förväntat genomförande inom två år och utifrån förvaltningens underhållsplaner för fastighetsbeståndet. Behovet utgår från underhållsplaner per objekt samt med hänsyn till verksamhetsförvaltningarnas lokalbehovsplaner och stadens lokalförsörjningsprogram.

Under 2023 uppnåddes historiskt höga nivåer avseende förvaltningens reinvesteringar och stadsfastighetsförvaltningen avser att fortsätta leverera på ungefär samma nivå om än lite högre. Det innebär att det eftersatta underhållet som kräver reinvesteringar successivt arbetas av.



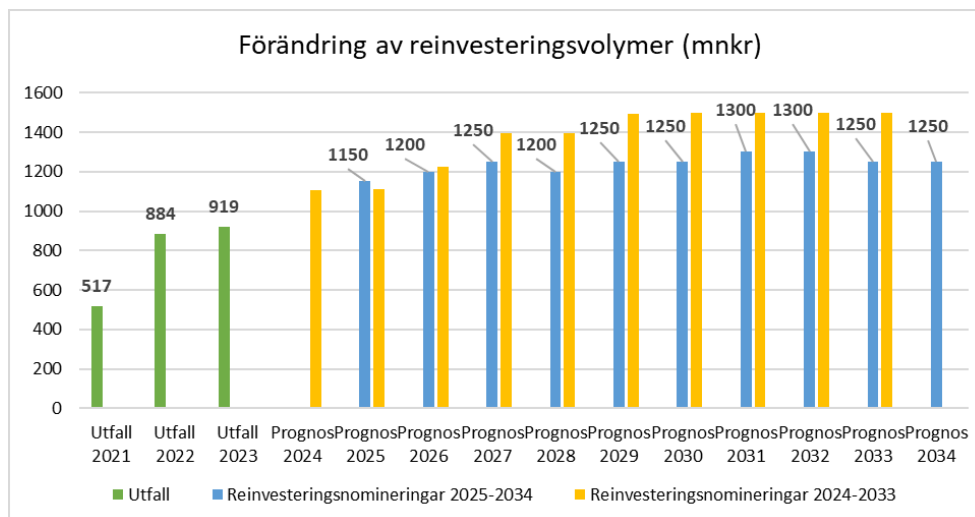
1.1.1 Re- och ersättningsinvesteringar

Reinvesteringsvolymen för kommande planperiod 2025-2029 uppgår 6 060 mnkr vilket är en sänkning med drygt 660 mnkr jämfört med föregående års prognos. Sett till kommande tioårsperiod har volymerna justerats ned med 1 400 mnkr. Anledningen till nedjusterade volymer kan i första hand härledas till neddragningar avseende ersättningsinvesteringar, då främst inom förskolan.

Ersättningsinvesteringar kommer framöver att rymmas inom framtagna reinvesteringsvolym som bygger på framtagna underhållsplaner för perioden. Volymerna bedöms därmed, trots neddragning, säkerställa en god förvaltning av befintligt fastighetsbestånd. Genom att utföra underhåll enligt förvaltningens underhållsplaner säkerställs att underhållsskulden inte ökar, parallellt med att den redan befintliga underhållsskulden gradvis minskar.

Föreslagen volym inkluderar reinvesteringar för såväl kommunala verksamhetslokaler samt byggnader på markreserv- och strategiskt innehav samt krisberedskap och förmågehöjande åtgärder.

Från 2021 har utfallet för reinvesteringar ökat från cirka 500 mnkr till över 900 mnkr. Målbilden är att reinvesteringar ska öka ytterligare under de närmaste åren för att effektivt arbeta av det eftersatta underhållet.



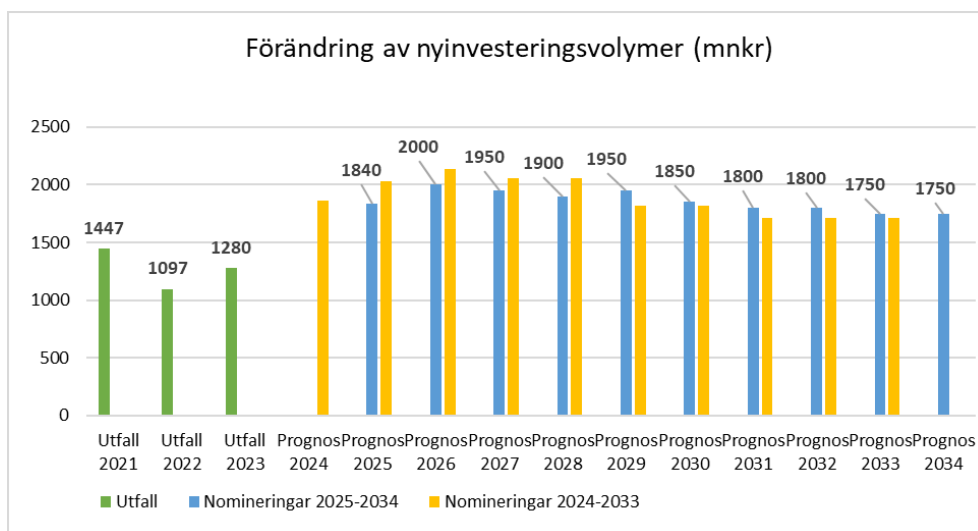
Förvaltningen arbetar med att planera underhållsåtgärder med tre års framförhållning för att säkerställa en god resursplanering och paketering av reinvesteringar. Detta ger förutsättningar att göra en rimlighetsbedömning utifrån genomförandekapacitet för volymerna. Reinvesteringsvolymerna för perioden 2025-2034 är därmed framtagna utifrån redan planerade underhållsåtgärder samt i det längre perspektivet förvaltningens underhållsplaner. Hänsyn till verksamhetsnämndernas framtagna lokalbehovsplaner och stadens lokalförsörjningsprogram har också beaktats i framtagna volymer.

Underhållsplanen byggs upp per objekt på komponentnivå. Den innehåller information om komponentens tekniska eller bedömda livslängd, mängd och kostnad. Till 2027 är målet att förvaltningen har underhållsplaner för hela sitt bestånd. Underhållsplanerna utvecklas löpande med nya komponenter, uppdaterade komponentkostnader och kostnadsfaktor. Detta innebär att förvaltningen framåt kommer att nominera volymer baserat på fastighetsbeståndets faktiska behov per portfölj.

Hänsyn har även tagits för att minska hyresfluktuationer och volymerna är därav mer jämnt fördelade över perioden samt indexuppräknade. Framtagna reinvesteringsvolymer är en nivå som förvaltningen bedömer som rimlig utifrån genomförandekapacitet och för att säkerställa att underhållsskulden inte ökar, samtidigt som den redan befintliga underhållsskulden gradvis minskar. I samband med att förvaltningen genomför mer omfattande reinvesteringar i syfte att förlänga byggnadernas livslängd, finns risker förknippade med möjligheterna att hitta lämpliga evakueringslösningar och evakueringskedjor vilket kan innebära att projekt flyttas framåt och att volymerna behöver justeras.

1.1.2 Nyinvesteringar

Den totala volymen för kommande planperiod 2025-2029 uppgår till 9 640 mnkr vilket innebär en nedjustering av förra årets nomineringar för samma period om 465 mnkr. Den minskade volymen kan främst hänföras till stadsfastighetsförvaltningens genomförandekapacitet. Först efter 2028 ökar volymerna igen jämfört mot föregående års nomineringar. Totalt för kommande tioårsperiod prognosticeras en sänkning om närmare 350 mnkr. Ytterligare aspekter som påverkat den föreslagna volymen för nyinvestering, främst under 2025, är sämre framfart i projekt på grund av överklagan av bygglovshandlingar, resursbrist, problem med evakueringslösningar samt sent inkomna synpunkter från verksamhet vilket lett till förskjutningar av tidsplaner. Dessutom finns en osäkerhet i beslutsprocessen för projekt över 5 200 prisbasbelopp, motsvarande 298 mnkr (nivå 2024), då de behöver passera kommunfullmäktige för beslut.



Stadsfastighetsförvaltningens bedömning av nyinvesteringsvolymer baseras dels på projektägarens aktuella prognoser i beslutade projekt, dels på beställda och planerade projekt utifrån Göteborgs Stads kommande behov, vilka administreras av stadsfastighetsförvaltningen från och med år 2023.

I bedömningen av framtagna volymer har förvaltningen granskat beslutade, beställda samt planerade projekt och riskbedömt dem utifrån vilken fas projekten befinner sig i.

Aspekter som har beaktats i beslutade byggprojekt grundar sig i förvaltningens tidigare erfarenheter kring risker för förseningar i bygglov- och upphandlingsprocessen samt ekonomiska- eller tidsmässiga risker utifrån rådande världsläge såsom tillgång på material. Likaså tidigare nämnd tidsaspekt avseende

beslutsprocessen för projekt över 5 200 prisbasbelopp har beaktats.

Avseende beställda och planerade projekt har förvaltningen gjort en rimlighetsbedömning som i första hand baseras på förvaltningens genomförandekapacitet. Förvaltningen har sedan flyttat planerad investeringsvolym framåt i tid för att matcha resurser och volym. Ytterligare aspekter som beaktas är verksamheternas framförhållning i uppdrag- och projektbeställningar.

En bedömning om framtida investeringsvolymen kräver antaganden för att kunna prognosticera en framtida utveckling. Årets volymer är en blandning, dels av bedömningar på projektnivå, dels mer generella bedömningar samt beräkningar utifrån schablon. Prognosen fram till 2028 får anses väl genomarbetad ner på projektnivå men från 2029 och framåt blir prognosen mer osäker och bygger förutom på grundstommen av planerade projekt på antaganden. Framtaget underlag är kopplat till de befolkningsprognoser som redovisas i lokalförsörjningsplanen 2024.

1.2 Beskrivning av investeringsvolymen utifrån investeringsområden

Förskola

Inom nyinvestering uppgår volymerna för planperioden 2025-2029 till 1 970 mnkr, vilket innebär en sänkning med 280 mnkr jämfört med förra årets nomineringar för samma period. Sänkningen motsvarar 425 platser och av de sänkta totala volymerna avser 130 mnkr år 2025. De lägre volymerna beror bland annat på förskolenämndens betalningsförmåga, men även på en befolkningsprognos som visar på sviktande födelsetal inom åldersspannet 1-5 år fram till 2027. Det råder stor osäkerhet kring behovet av framtida platser och om befolkningsprognosen fortsätter att sjunka kommer sannolikt flera planerade projekt inte att beställas alternativt skjutas fram i tid. För den kommande 10-årsperioden prognosticeras i dagsläget en sänkning om 100 mnkr vilket indikerar en trend på uppgående födelsetal under senare delen av perioden. Prognosen för leverans av platser 2025 uppgår för beslutade projekt till 540 stycken och för projekt som ej ännu är beslutade prognosticeras ytterligare 216 platser. Totalt antal platser som beräknas tillskapas eller ersättas uppskattas för kommande 10-årsperiod 2025-2034 till drygt 5 500 platser, motsvarande 330 avdelningar.

Volymerna för reinvestering uppgår kommande planperiod till 1 220 mnkr, vilket innebär en sänkning med nästan 1 000 mnkr jämfört med förra årets nomineringar för samma period. För den kommande 10-årsperioden prognosticeras en sänkning med 2 300 mnkr jämfört med förra årets volymer. De minskade volymerna beror till stor del på att ersättningsinvesteringar inte planeras i samma utsträckning som tidigare. I de fall som förvaltningen behöver ersätta byggnader för att den tekniska livslängden är uppnådd ryms det inom den angivna reinvesteringens volym som utgår ifrån underhållsplanerna. Genom att utföra underhåll enligt förvaltningens underhållsplaner säkerställs att underhållsskulden inte ökar, parallellt med att den redan befintlig underhållsskulden gradvis minskar. Förvaltningen ser ett fortsatt stort behov av reinvesteringar inom område förskola, både under de närmsta åren, men även i det långa perspektivet.

Grundskola

För område grundskola uppgår volymerna inom nyinvestering för den kommande planperioden till 5 300 mnkr vilket i det närmaste är i paritet med föregående års nomineringar. En mindre justering om 50 mnkr är gjord på 2025 utifrån en oviss

tidsaspekt avseende beslutsprocessen där projekt över 5 200 prisbasbelopp, motsvarande 298 mnkr (nivå 2024), ska passera både kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för genomförandebeslut. Likaså är den totala avvikelsen 50 mnkr för kommande tioårsperiod 2025-2034, jämfört med förra årets nomineringar.

Volymen för den kommande tioårsperioden prognosticeras i sin helhet till 10 950 mnkr vilket motsvarar drygt 15 000 ersättnings- eller tillskapade platser varav 970 platser har en prognostiserad leverans under 2025.

Prognosen för planperioden är genomarbetad och avvägd men sett till rådande marknadsläge finns det osäkerheter. Ökade produktionskostnader gör projekten dyrare vilket tillsammans med en höjd internränta resulterar i högre hyror. Det innebär att projekt kan komma att skjutas på framtiden om verksamhetens lokalkostnader i slutändan blir för höga. Likaså kan komplexa evakueringskedjor samt ombyggnationer av befintliga grundskolor leda till förseningar och försvåra prognosen.

Med beaktande av ovan risker bedöms föreslagna investeringsvolymerna som sannolika och kommer motsvara grundskolenämndens kommande behov avseende platser, främst den kommande planperioden. Likaså bedöms också volymerna som rimliga utifrån den genomförandekapacitet som kan levereras av stadsfastighetsförvaltningen.

Reinvesteringsvolymen uppgår till 1 720 mnkr för kommande planperioden vilket innebär minskning med 160 mnkr jämfört med föregående års nomineringar för perioden. Likaså avviker volymerna med 160 mnkr för kommande tioårsperiod. De reviderade volymerna bygger på planerade underhållsåtgärder de närmaste åren som förväntas genomföras, samt i det längre perspektivet på underhållsplaner. Volymerna har efter avvägning fördelats mer jämnt över perioden. Dels för att frigöra medel och resurser till övriga verksamheter men även för att undvika hyresfluktuationer.

Gymnasiet

Inom nyinvestering uppgår volymerna för planperioden 2025-2029 till 85 mnkr, vilket innebär en minskning med 15 mnkr jämfört med förra årets nomineringar för samma period. Anledningen beror på osäkerheter i när projekten kommer att startas vilket medfört en mindre justering mellan åren. Underlaget är litet och baseras på två projekt för om- och tillbyggnation. För kommande tioårsperiod prognosticeras 135 mnkr vilket är 30 mnkr mer än förra årets prognos. Antal platser som beräknas tillskapas eller ersättas prognosticeras med 260 för perioden.

Reinvesteringsvolymen för gymnasiet har reviderats för planperioden 2025-2029 och bedöms öka med 350 mnkr jämfört med förra årets nominerade volymer för samma period. De reviderade volymerna bygger på ett flertal större planerade underhållsåtgärder som förväntas genomföras under de närmaste åren på bland annat Schillerska gymnasiet, Aschebergsgymnasiet och Burgården.

Äldre samt vård- och omsorgsboende

Investeringsnomineringen för vård- och omsorgsboende ökar under planperioden med 110 mnkr till en sammanslagen volym på 1 140 mnkr. För kommande tioårsperiod ökar nomineringen med 80 mnkr. De tidigare signalerna om ytterligare beställningar har uppfyllts och antal platser som beräknas tillskapas är 313 samt 421 som ersätts under perioden 2025–2034.

Nomineringen för reinvesteringar ökar från 2025 och framåt till omkring 200 mnkr per år och landar för planperioden på 1 170 mnkr. För tioårsperioden uppgår nomineringen till totalt 2 570 mnkr vilket är en ökning med 350 mnkr mot tidigare. De reviderade nomineringarna bygger på planerade underhållsåtgärder de närmaste åren som förväntas genomföras under den period det finns ett överskott av platser.

Exempel på dessa är Annedals vård- och omsorgsboende, Svaleboskogens vård- och omsorgsboende och Fredriksdals vård- och omsorgsboende.

Bostad med särskild service

Nomineringen avseende nyinvestering för bostad med särskild service ökar under planperioden med 130 mnkr till en sammanslagen volym på 740 mnkr. För kommande tioårsperiod ökar nomineringen med 60 mnkr. Bostad med särskild service är ett prioriterat område då det råder brist på platser inom staden men det finns stora utmaningar gällande tilldelning av fastigheter både gällande nya lokaliseringar men också vilken typ av fastighet som tilldelas. Den stora kostnadsökningen per plats är ytterligare en utmaning. Antal platser som beräknas tillskapas är 250 för perioden 2025–2034.

Nomineringen för reinvestering bedöms till totalt 390 mnkr för planperioden i jämförelse med den tidigare framtagna volymen om 245 mnkr för perioden. För tioårsperioden uppgår nomineringen till 800 mnkr vilket är en ökning med 315 mnkr. De reviderade nomineringarna bygger på planerade underhållsåtgärder de närmaste åren samt en större reinvestering på Dalheimers hus. I det längre perspektivet utgår nomineringarna från underhållsplaner för fastighetsbeståndet.

Övrigt

Nomineringen avseende nyinvestering för området övrigt minskar under planperioden med 30 mnkr till en sammanslagen volym på 380 mnkr. För kommande tioårsperiod minskar nomineringen med 155 mnkr. I området ligger bland annat solcellsprojekten som bedöms hamna på en volym om 55 mnkr per år. Nomineringen för reinvestering är 550 mnkr för planperioden vilket är en minskning med 100 mnkr mot tidigare. För tioårsperioden uppgår volymen till 1240 mnkr. De reviderade nomineringarna bygger på planerade underhållsåtgärder och underhållsplaner och har fördelats ut mer jämnt över perioden.

Markreserv och strategiskt innehav

Nyinvesteringar i beståndet sker som regel sällan. För planperioden 2025–2029 uppgår investeringsnomineringen till 25 mnkr och för kommande tioårsperiod till 75 mnkr. Nomineringen för reinvesteringar för planperioden är 290 mnkr och för kommande tioårsperiod 590 mnkr. Konstepidemin och Palmhuset i trädgårdsföreningen är två större projekt som pågår. På längre sikt ligger behovet av reinvesteringar på beståndet i nivån 30-35 mnkr per år. Därutöver har de kommersiella objekten behov av medel för hyresgästanpassningar som uppskattningsvis uppgår till runt 20-25 mnkr per år från 2026 och framåt.

Krisberedskap/Förmågehöjande åtgärder

Nomineringen avseende krisberedskap uppgår under planperioden 2025-2029 till 110 mnkr.

Flera prioriterade åtgärder redovisas i Göteborgs Stads plan för arbetet med krisberedskap 2024–2027. Stadsfastighetsnämnden har ansvar i flera åtgärder så som reservkraft, hur nyproducerade fastigheter kan stärkas avseende krisberedskap, trygghetspunkter, skyddsrum och befolkningsskyddsrum samt värmebölja. Hur planen kommer påverka nomineringen för planperioden och för den kommande tioårsperioden är mycket svårbedömt. Utifrån innehållet i planen bedöms investeringsbehovet dock öka.

1.3 Beskrivning av betydande projekt

I samband med årets investeringsnomineringar har betydande projekt sammanställts, rapporteringen har skett med utgångspunkt om projektet överstiger 5 200 prisbasbelopp motsvarande 298 mnkr (nivå 2024), alternativt är av

principiell beskaffenhet.

Avseende förskola, grundskola och boende med särskild service finns för perioden inga projekt som bedöms vara av principiell beskaffenhet. Nedan kommenteras pågående projekt utifrån aktuell status. I bilagan redovisas även betydande projekt där planeringen inte är påbörjad. Dessa kommenteras inte då förvaltningen i dagsläget inte har underlag för att bedöma om det skett väsentliga förändringar. Likaså är tidsplanen för genomförande av dessa projekt inte fastslagen, i bilagan har projekten fördelats utifrån den information som finns idag mellan åren 2030-2034 men projekten kan komma att genomföras utifrån en annan prioriteringsordning.

Nya Påvelundsskolan

Ett om- och tillbyggnadsprojekt i en befintlig skola. Projektet syftar till att modernisera och bygga ut skolan för att möta det ökade elevbeståndet. Projektet omfattar att riva och ersätta idrottshallen med en nytt större hus innehållande fullstor idrottshall, elevhälsa, slöjdsalar och fler lärosalar. På taket anläggs även en 2 000 kvadratmeter stor lektyta. Det byggs även en ny mindre idrottshall för årskurs F-6. Projektet planeras färdigställas i etapper under 2024-2026. Projektets beslutade tidplan och budget är för en etapp osäker då en oförutsedd risk inträffat eftersom Länsstyrelsen har beslutat att upphäva bygglov. Stadsfastighetsförvaltningen har nu överklagat beslutet till Mark- och miljödomstolen. Byggnationen av detta hus är stoppat i väntan på beslut, vilket försenar färdigställandet och expansionen av skolan. Ombyggnation av resterande hus fortlöper.

Internationella skolan - Guldheden

Ett nyproduktionsprojekt där ytterligare en byggnad uppförs på ISGR:s campus Guldheden. Projektet syftar till att utöka med 400 nya elevplatser i årskurs 3-6. Projektet hanterar några tidsrisker och tidigare försenade moment men projektet förväntas fortfarande färdigställas till planerad inflyttning i augusti 2025.

Åkeredsskolan

Ett nybyggnadsprojekt för årskurs F-6, med plats för cirka 570 elever, med integrerad idrottshall. På skolbyggnadens tak monteras solceller och de lägre taken beläggs med växtlighet, såsom sedum. Projektet har en lång historik inom förvaltningen och vägen fram till byggstart har varit krokig och ibland även helt stillastående. Aktuell tidplan är att skolan ska vara klar till skolstarten höstterminen 2025. I dagsläget finns inget som tyder på att budget kommer överskridas eller tidplan förskjutas.

Gunnestorpskolan

Ett nybyggnadsprojekt med syfte att leverera en skola för 570 elever i årskurs F-6. Projektet river befintlig skola med en kapacitet på 340 elever. Evakuering sker under vecka 7, 2024 och rivning startar vecka. Verksamhetsstart planeras till hösttermin år 2026. I dagsläget finns det inget som tyder på att budget kommer överskridas eller att tidplanen kommer skjutas framåt i tid.

Nya Gårdstensskolan

Ett nybyggnadsprojekt som levererar en skola för 692 elever i årskurs F-6, inklusive 42 platser utformade för elever i anpassad skola. Byggnationen inkluderar idrottshall som ska förvaltas av idrotts- och föreningsförvaltningen. Tidplan och budget enligt förstudien kommer inte hållas då omfattningen av projektet förändrats. Ny omfattning, budget och tidplan beräknas lyftas i grundskolenämnden första kvartalet 2024.

Noleredsskolan

Ett nybyggnadsprojekt som ersätter befintlig skola. Projektet levererar en ny skola för 570 elever i årskurs F-6. Skolan kommer ha tillagningskök, fullstor idrottshall

och förbereds för en framtida etapp för ytterligare 190 elever. Utredning sker just nu om hur budget behöver anpassas utifrån dagens krav och kostnadsläge. Rivningsstart planeras ske fjärde kvartalet 2024 och verksamhetsstart planeras i augusti 2027.

Toftaåsens vård- och omsorgsboende

Äldreboendet som ligger på Toftaåsgatan 82, är ett av boendena i den så kallade Svartedalsserien men till skillnad från de övriga är det inte ombyggt till fullvärdiga lägenheter. Svartedalen, Bäckebo, Krokslätt och Lillekärr är ombyggda med våningsplanen uppdelade i 3 enheter med vardera 8 lägenheter. Det önskvärt med 9 eller 10 lägenheter per enhet. Behov av administrativa lokaler, personalutrymmen och lokaler för de boendes gemenskap och aktiviteter behöver fastläggas. Vid ombyggnad är uppfyllande av stadens ramprogram fullt ut, inte alltid möjlig. Möjlighet till välfärdsteknik och lägenheter med tillgång till bredband är självklara krav. I huset finns ett storkök som producerar mat för detta och stadsdelens övriga äldreboenden.

2 Driftskonsekvenser

2.1 Kapitalkostnadsutveckling

Belopp i mnkr	Utfall	Prognos				
Kapitalkostnader	2023	2024	2025	2026	2027	
Avskrivningar	987	1043	1104	1195	1287	
Räntekostnader	163	402	442	497	547	
Totala kapitalkostnader	1150	1445	1546	1692	1834	
<i>Kapitalkostnader i nomineringar 2024</i>		1479	1586	1705	1943	



Kapitalkostnaderna för de befintliga anläggningarna har simulerats fram och räknats med en ränta om 2,25% från och med år 2024. Ränteutfallet från tidigare år utgår ifrån nedan räntesatser:

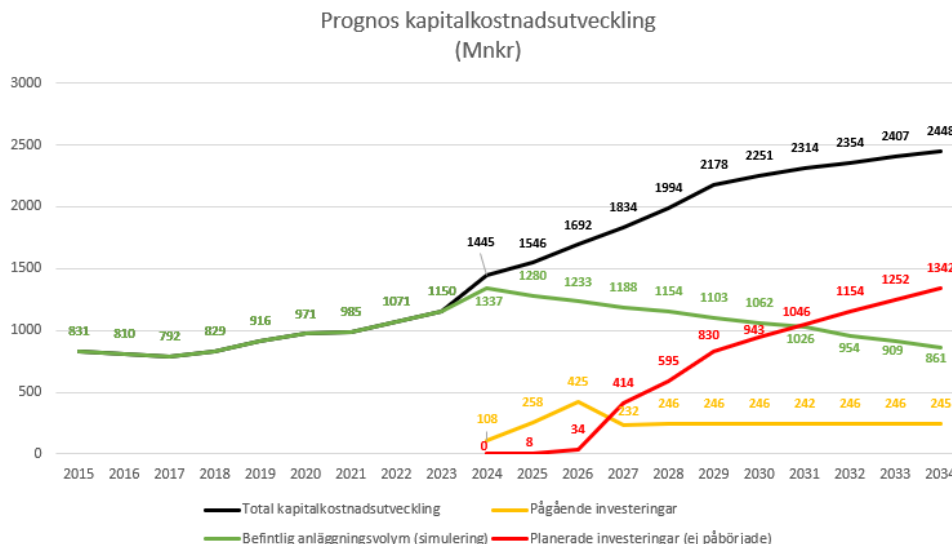
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ränta	3%	2,5%	1,75%	1,75%	1,5%	1,5%	1,25%	1%	1%

I underlaget för de pågående investeringarna har förvaltningen utgått från investeringsvolymen för de projekt som innehar ett genomförandebeslut. Kapitalkostnaderna för de pågående investeringsprojekten beräknas från och med det datum som projekten beräknas färdigställas. Kapitalkostnader för reinvesteringsvolymerna beräknas utifrån att nominerade volymer färdigställs inom året. 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 med 2,25 procent från och med 2024.

I underlaget för de planerade investeringarna har förvaltningen utgått från investeringsvolymen för de projekt som inte har ett genomförandebeslut. Kapitalkostnaderna för de pågående investeringsprojekten beräknas från och med det datum som projekten beräknas färdigställas. Kapitalkostnader för reinvesteringsvolymerna beräknas utifrån att nominerade volymer färdigställs inom

året. 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 med 2,25 procent från och med 2024.

I diagrammet nedan visas hur kapitalkostnaderna utvecklas för befintliga anläggningar, pågående samt planerade projekt. Underlaget för kapitalkostnadsutvecklingen tar hänsyn till de investeringsvolymerna som investeras för annan verksamhet som till exempel idrottshallar och exkluderas därmed från beräkningsunderlaget för kapitalkostnadsutvecklingen då dessa projekt inte genererar några kapitalkostnader för stadsfastighetsförvaltningen.



I jämförelse med föregående års kapitalkostnadsutveckling ser förvaltningen en utveckling med något minskade kapitalkostnader från och med år 2024 och framåt, vilket främst beror på de erfarenhetsmässiga neddragningar av bruttovolymen utifrån att alla investeringsbehov inte leder till en investering. Överlag ligger volymerna för kapitalkostnadsutvecklingen i nivå med föregående års beräkningsunderlag för kapitalkostnadsutveckling då räntesatsen om 2,25% är densamma som användes då. Diagrammet visar också hur framförallt de planerade investeringarna leder till ökade kapitalkostnader.

2.2 Driftkostnadseffekter (volymförändring)

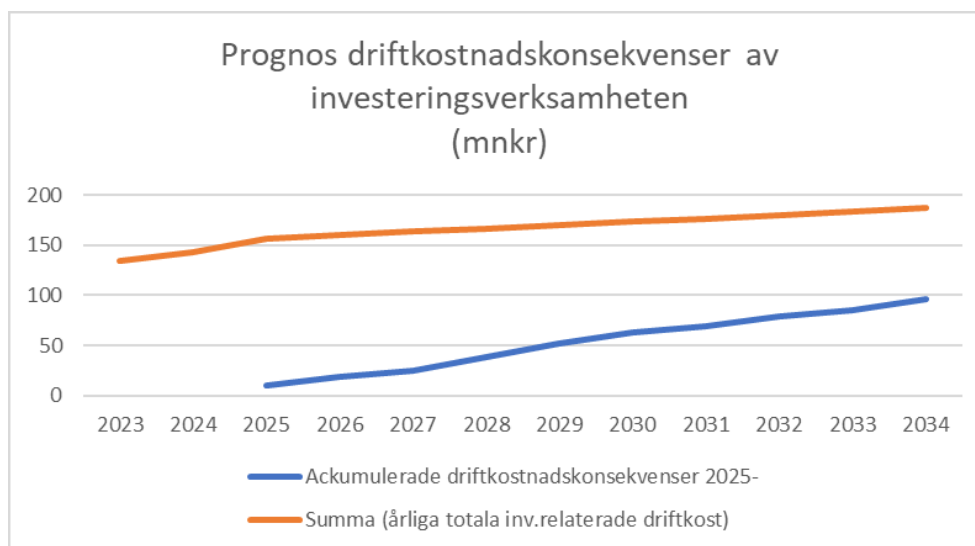
Belopp i mnkr	Utfall	Prognos				
		2023	2024	2025	2026	2027
Årligen tillkommande driftskostnader (netto)			18	9	9	6
Prognos nominering 2024			43	63	85	106
Årliga totala investeringsrelaterade kostnader (netto)	134	143	162	165	168	
Prognos nominering 2024			157	160	162	165

Driftkostnadseffekterna av nämndens investeringar består av både driftkostnader för tillkommande anläggningar samt av investeringsrelaterade kostnader som i enlighet med gällande redovisningsprinciper redovisas på driftresultatet.

2.2.2 Årliga totala investeringsrelaterade kostnader

Storleken på de investeringsrelaterade driftkostnaderna som nomineras för perioden är beräknade utifrån den erfarenhet och historik som byggts upp sedan aktuell redovisningsprincip infördes 2019. Då de investeringsrelaterade driftkostnaderna hör nära samman med de ny- och reinvesteringsprojekt som bedrivs räknas de investeringsrelaterade driftkostnaderna upp med samma index som använts för att beräkna prisökning för investeringsprojekten, det vill säga 2 procent årligen.

Övriga driftkonsekvenser (ej kapitalkostnader)											
År		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Investeringsrelaterade driftkostnader (rivning, sanering, evakuering, utrangering) mnkr		157	160	163	167	170	173	177	180	184	188
Detaljplanskostnader		5	5	5	5	5	5	6	6	6	6
Summa (årliga totala inv.relaterade driftkost) mnkr		162	165	168	172	175	178	183	186	190	194



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.

Vid lokalnämndens möte den 24 februari 2023 beslutades att anta ”Stadsfastighetsförvaltningens plan för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2023”. Nystartade projekt har till viss 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

Förskolor, skolor, äldreboenden, bostäder med särskild service och sociala boenden är grundläggande för samhällets välfärd. Därför har förvaltningens investeringar och reinvesteringar i denna typ av fastigheter en påverkan på den sociala dimensionen. Om reinvesteringar och investering inte kan genomföras enligt plan finns risk för negativa konsekvenser i form av verksamhetslokaler i sämre skick och eventuellt mindre ändamålsenliga lokaler, vilket ger en påverkan på den sociala dimensionen

Förvaltningen kan bidra till att minska segregationen och verka för en ökad jämlikhet utifrån socioekonomi genom att socialt utsatta områden prioriteras både när det gäller takten i reinvesteringar och kvaliteten på investeringar (avseende inne- och utemiljöer). Detta förutsätter dock en ökad betalningsförmåga, alternativt vilja att prioritera hos kundförvaltningarna.

Bedömning utifrån hållbarhetsdimensionerna 2025

>80%	
60-80%	
40-60%	Bidrar i stor utsträckning
20-40%	Bidrar delvis
<20%	Inte relevant
Inte relevant	Motverkar delvis

Stadsfastighetsnämnden

		Ekologisk dimension (Gröna obligationer)	Ekologisk dimension (Miljö- och klimatprogrammet)			Social dimension				
		Andel av volymen under planperioden som uppfyller kriterierna för stadens Gröna obligationer	Skapar förutsättningar för att nå målen från miljöbål "Naturen"	Skapar förutsättningar för att nå målen från miljöbål "Klimatet"	Skapar förutsättningar för att nå målen från miljöbål "Människan"	Ökad/jämlik tillgång och tillgänglighet till samhällets resurser	Ökad/jämlik folkhälsa	Trygga fysiska miljöer	Tillgång till bostäder/minskad bostadssegregation	Fler arbetstillfällen/besöksnäringens utveckling
Nominerad volym 2025-2029 (tkr)										
Investeringsområde förskola										
Nyinvestering	1 538 000	>80%	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Inte relevant	Inte relevant
Reinvestering	1 068 000	<20%	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Inte relevant	Inte relevant
Investeringsområde grundskola										
Nyinvestering	4 493 000	>80%	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Inte relevant	Inte relevant
Reinvestering	1 542 000	<20%	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Inte relevant	Inte relevant
Investeringsområde gymnasium										
Nyinvestering	22 000	>80%	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Inte relevant	Inte relevant
Reinvestering	530 000	<20%	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Inte relevant	Inte relevant
Investeringsområde Äldreboende										
Nyinvestering	346 000	>80%	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Inte relevant	Inte relevant
Reinvestering	545 000	<20%	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Inte relevant	Inte relevant
Investeringsområde BmSS										
Nyinvestering	592 000	>80%	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Inte relevant	Inte relevant
Reinvestering	189 000	<20%	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Inte relevant	Inte relevant
Investeringsområde Övriga lokaler										
Nyinvestering	501 000	>80%	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Inte relevant	Inte relevant
Reinvestering	317 000	<20%	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar i stor utsträckning	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Inte relevant	Inte relevant
Investeringsområde Markreserv och strategiskt innehav										
Nyinvestering	31 000	>80%	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Bidrar delvis	Inte relevant	Inte relevant	Inte relevant	Inte relevant	Inte relevant
Reinvestering	323 000	<20%	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

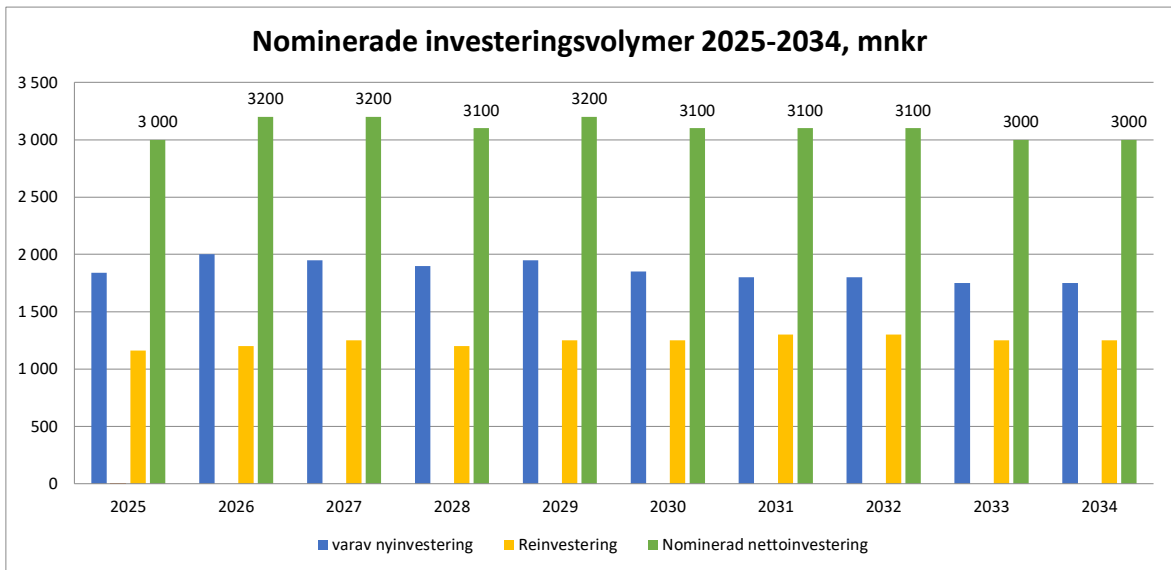
Bilaga 1.

Stadsfastighetsnämnden (obs anges i mnkr i löpande priser)

mnkr, avrundat till närmsta 50 mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Nominerad bruttoinvestering	3 000	3 200	3 200	3 100	3 200	3 100	3 100	3 100	3 000	3 000
varav nyinvestering	1 840	2 000	1 950	1 900	1 950	1 850	1 800	1 800	1 750	1 750
varav reinvestering	1 160	1 200	1 250	1 200	1 250	1 250	1 300	1 300	1 250	1 250
Investeringsinkomster										
Nominerad nettoinvestering	3 000	3200	3200	3100	3200	3100	3100	3100	3000	3000

[illegible]

Investeringsområde	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Budget 2024	Prognos 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2025-2029	2030-2034
Markreserv och strategiskt innehav	47	62	76	104	97	65	75	55	55	65	70	70	70	70	70	315	350
varav nyinvestering	4	9	4	10	7	5	5	5	5	5	10	10	10	10	10	25	50
varav reinvestering	44	53	72	94	90	60	70	50	50	60	60	60	60	60	60	290	300
Investeringsinkomster	-1															0	0
																0	0
Krisberedskap/Förmågehöjande åtgärder			0	0	58	70	40	0	0	0	0	0	0	0	0	110	0
varav nyinvestering																0	0
varav reinvestering			0	0	58	70	40	0	0	0	0	0	0	0	0	110	0
Investeringsinkomster																0	0
																0	0
<i>Konstgestaltning 1% (avser nyinvestering)</i>						13	20	17	18	16	10	9	11	6	8	84	44
<i>Budgetregleringspost utgifter Nyinvestering</i>																0	0
<i>Budgetregleringspost utgifter Ersättningsinvestering</i>																0	0
<i>Budgetregleringspost utgifter Reinvestering</i>																0	0
<i>Budgetregleringspost inkomster</i>																0	0
Totalt bruttoinvesteringar	1 974	1 982	2 199	2 964	2 820	3 000	3 200	3 200	3 100	3 200	3 100	3 100	3 100	3 000	3 000	15 700	15 300
varav nyinvestering	1 457	1 098	1 280	1 860	1 662	1 840	2 000	1 950	1 900	1 950	1 850	1 800	1 800	1 750	1 750	9 640	8 950
varav reinvestering	517	884	919	1 104	1 158	1 160	1 200	1 250	1 200	1 250	1 250	1 300	1 300	1 250	1 250	6 060	6 350
Investeringsinkomster	-10	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt nettoinvesteringar	1 964	1 981	2 199	2 964	2 820	3 000	3 200	3 200	3 100	3 200	3 100	3 100	3 100	3 000	3 000	15 700	15 300



Projektredovisning - nettoinvestering

Stadsfastighetsnämnden (obs anges i mnkr i löpande priser)

Projektredovisning - nettoinvestering

(mnkr)			Utfall tom		Prognos													
Grundskola	KF-beslut*	Status**	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2025-2029	2030-2034		
Internationella skolan - ISGR nybyggnad	N	1	66	107	100										0 100 0	0 0 0		
Gunnestorpsskolan F-6 nybyggnad	N	1	21	69	110	100									0 210 0	0 0 0		
Åkeredsskolan	N	1	61	185	60										0 60 0	0 0 0		
Nya Påvelundsskolan utbyggnad	N	1	47	53	140	70									0 210 0	0 0 0		
Eriksboskolan F-6 nybyggnad	(G)	2	12	56	170	130									0 300 0	0 0 0		
Gårdstensskolan F-6 Nybyggnad, inkl idrotshall	N	2	19	97	230	185									0 415 0	0 0 0		
Noleredsskolan F-6	N	2	8	25	155	120	55								0 330 0	0 0 0		
F-6 skola Smörgatan & idrottshall		2		1			10	65	130	135					0 205 0	0 135 0		
Lundensskolan		2	10	15	80	90	75	50	20						0 315 0	0 0 0		
Västerhedsskolan - F3 utökning till F6		1	1	10	10	75	185	15							0 285 0	0 0 0		
Vättedalsskolan F-6 nybyggnad		2	1	10	30	130	130	30							0 320 0	0 0 0		
Lerhycksskolan F-6		2		1	10	30	130	130	30						0 330 0	0 0 0		
Önneredsskolan F-9		2				10	30	270	280	140					0 590 0	0 140 0		
Brudbergsskolan - Nybyggnad skola och sporthall		2		1	25	180	190	100							0 495 0	0 0 0		
Trollängsskolan		2			10	10	115	120	60						0 315 0	0 0 0		
Backaplan dp3 7-9		3						30	200	210	110				0 230 0	0 320 0		
Ebbe Lieberaths F-9		3				10	10	170	170	90					0 360 0	0 90 0		
Lindåsskolan F-9		3					15	15	215	220	215				0 245 0	0 435 0		
Svarte Mosse F-6		3						10	10	130	130	70			0 20 0	0 330 0		
Ny grsk Gerrebacka		3								10	10	125	130	65	0 0 0	0 340 0		
PT Näsetvägen 1 skola		3								10	10	135	140	75	0 0 0	0 370 0		
PT Skattegårdsvägen		3											15		0 0 15	0 0 0		
Radiovägen- S Dragspel		3										10		15	0 0 25	0 0 0		
Ruddalen södra entré		3									10	10	140	145	0 0 0	0 305 0		
Södra Skansberget 7-9		3							10	10	150	150	80		0 10 0	0 390 0		
Ängåsskolan		3							20	140	140	60			0 20 0	0 340 0		
Äldreboende	KF-beslut*	Status**	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2025-2029	2030-2034		
Toftaåsens Ombyggnad	N	2		8	8	219	111								0 338 0	0 0 0		
Skra Bro nybyggnad	N	1	5	13	167	84									0 251 0	0 0 0		
Lillekärr södra	N	3			9	9	230	117							0 365 0	0 0 0		
Nya Åkershus	N	3		8	9	226	115								0 350 0	0 0 0		
Önneredsvägen	N	3					9	9	238	119					0 256 0	0 119 0		

*Ange med G, I eller N om projektet har Genomförandebeslut, Inriktningsbeslut eller om det har eller förväntas hanteras på Nämndsnivå

**Ange 1 för genomförandefas, 2 för aktiv planeringsfas eller 3 för planering inte påbörjad

Övriga driftkonsekvenser (ej kapitalkostnader)

(obs anges i mnkr i löpande priser)

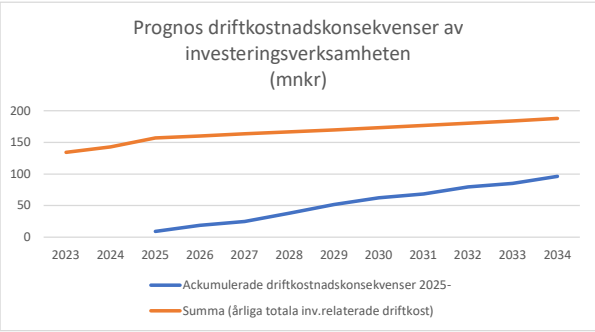
(mnkr)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Driftkostnader tillkommande anläggningar	9	9	6	13	13	11	6	11	5	11
ev varav medfinansiering statlig infrastruktur (årlig kostnad)										
ev varav minskade driftkostnader avgående anläggningar										
varav driftkostnader tillkommande anläggningar, konstgestaltning 1%										
varav investeringsområde/väsentligt projekt X										
varav investeringsområde/väsentligt projekt Y										
m fl										
Summa (netto årligen tillkommande driftkonsekvenser)	9	9	6	13	13	11	6	11	5	11
Akkumulerade driftkostnadskonsekvenser 2025-	9	19	25	38	51	62	68	79	85	96

--

(mnkr)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Investeringsrelaterade driftkostnader (rivning, sanering, evakuering, utrangering)	134	143	157	160	163	167	170	173	177	180	184	188
Detaljplanekostnader, myndighetskostnader			5	5	5	5	5	6	6	6	6	6
varav investeringsområde/väsentligt projekt X												
varav investeringsområde/väsentligt projekt Y												
m fl												
Summa (årliga totala inv.relaterade driftkost)	134	143	157	160	163	167	170	173	177	180	184	188

--

Övriga poster som information - ej underlag för nominering	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Kostnader - planerat underhåll	231	179	270	---	---	---	---



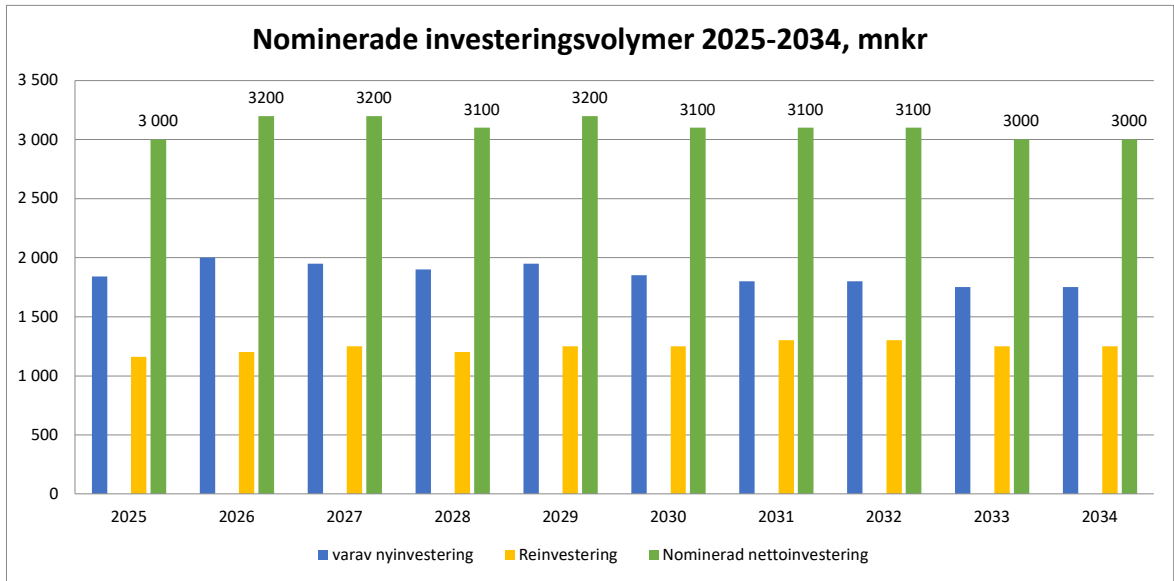
Bilaga 1.2 Investeringsnomineringar 2025 Stadsfastighetsnämnden

(obs anges i mnkr i löpande priser)

mnkr, avrundat till närmsta 50 mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Nominerad bruttoinvestering	3 000	3 200	3 200	3 100	3 200	3 100	3 100	3 100	3 000	3 000
varav nyinvestering	1 840	2 000	1 950	1 900	1 950	1 850	1 800	1 800	1 750	1 750
varav reinvestering	1 160	1 200	1 250	1 200	1 250	1 250	1 300	1 300	1 250	1 250
Investeringsinkomster										
Nominerad nettoinvestering	3 000	3200	3200	3100	3200	3100	3100	3100	3000	3000

[illegible]

Investeringsområde	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Budget 2024	Prognos 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2025-2029	2030-2034
Markreserv och strategiskt innehav	47	62	76	104	97	65	75	55	55	65	70	70	70	70	70	315	350
varav nyinvestering	4	9	4	10	7	5	5	5	5	5	10	10	10	10	10	25	50
varav reinvestering	44	53	72	94	90	60	70	50	50	60	60	60	60	60	60	290	300
Investeringsinkomster	-1															0	0
																0	0
Krisberedskap/Förmågehöjande åtgärder			0	0	58	70	40	0	0	0	0	0	0	0	0	110	0
varav nyinvestering																0	0
varav reinvestering			0	0	58	70	40	0	0	0	0	0	0	0	0	110	0
Investeringsinkomster																0	0
																0	0
Konstgestaltning 1% (avser nyinvestering)						13	20	17	18	16	10	9	11	6	8	84	44
Budgetregleringspost utgifter Nyinvestering																0	0
Budgetregleringspost utgifter Ersättningsinvestering																0	0
Budgetregleringspost utgifter Reinvestering																0	0
Budgetregleringspost inkomster																0	0
Totalt bruttoinvesteringar	1 974	1 982	2 199	2 964	2 820	3 000	3 200	3 200	3 100	3 200	3 100	3 100	3 100	3 000	3 000	15 700	15 300
varav nyinvestering	1 457	1 098	1 280	1 860	1 662	1 840	2 000	1 950	1 900	1 950	1 850	1 800	1 800	1 750	1 750	9 640	8 950
varav reinvestering	517	884	919	1 104	1 158	1 160	1 200	1 250	1 200	1 250	1 250	1 300	1 300	1 250	1 250	6 060	6 350
Investeringsinkomster	-10	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt nettoinvesteringar	1 964	1 981	2 199	2 964	2 820	3 000	3 200	3 200	3 100	3 200	3 100	3 100	3 100	3 000	3 000	15 700	15 300



ProjektreDOvisning - nettoinvestering

(mnkr)			Utfall tom	Prognos												
Grundskola	KF-beslut*	Status**	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2025-2029	2030-2034
Internationella skolan - ISGR nybyggnad	N	1	66	107	100										0 100 0	0 0 0
Gunnestorpsskolan F-6 nybyggnad	N	1	21	69	110	100									0 210 0	0 0 0
Åkeredsskolan	N	1	61	185	60										0 60 0	0 0 0
Nya Påvelundsskolan utbyggnad	N	1	47	53	140	70									0 210 0	0 0 0
Eriksboskolan F-6 nybyggnad	(G)	2	12	56	170	130									0 300 0	0 0 0
Gårdstensskolan F-6 Nybyggnad, inkl idrots	N	2	19	97	230	185									0 415 0	0 0 0
Noleredsskolan F-6	N	2	8	25	155	120	55								0 330 0	0 0 0
F-6 skola Smörgatan & idrottshall		2		1			10	65	130	135					0 205 0	0 135 0
Lundensskolan		2	10	15	80	90	75	50	20						0 315 0	0 0 0
Västerhedsskolan - F3 utökning till F6		1	1	10	10	75	200	30							0 315 0	0 0 0
Vättnedalsskolan F-6 nybyggnad		2	1	10	30	130	130	30							0 320 0	0 0 0
Lerlyckes skolan F-6		2		1	10	30	130	130	30						0 330 0	0 0 0
Önneredsskolan F-9		2				10	30	270	280	140					0 590 0	0 140 0

Projektrevisning - nettoinvestering

(mnkr)			Utfall tom	Prognos												
Grundskola	KF-beslut*	Status**	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2025-2029	2030-2034
Brudbergsskolan - Nybyggnad skola och sp		2		1	25	180	190	100							0 495 0	0 0 0
Trollängsskolan		2			10	10	115	120	60						0 315 0	0 0 0
Backaplan dp3 7-9		3						30	200	210	110				0 230 0	0 320 0
Ebbe Lieberaths F-9		3				10	10	170	170	90					0 360 0	0 90 0
Lindåsskolan F-9		3					15	15	215	220	215				0 245 0	0 435 0
Svarte Mosse F-6		3						10	10	130	130	70			0 20 0	0 330 0
Ny grsk Gerrebacka		3								10	10	125	130	65	0 0 0	0 340 0
PT Näsetvägen 1 skola		3								10	10	135	140	75	0 0 0	0 370 0
PT Skattegårdsvägen		3												15	0 0 0	0 15 0
Radiovägen- S Dragspel		3										10		15	0 0 0	0 25 0
Ruddalen södra entré		3									10	10	140	145	0 0 0	0 305 0
Södra Skansberget 7-9		3							10	10	150	150	80		0 10 0	0 390 0
Ängåsskolan		3							20	140	140	60			0 20 0	0 340 0

Projektredovisning - nettoinvestering

Äldreboende	KF-beslut*	Status**	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2025-2029	2030-2034
Toftaåsens Ombyggnad	N	2		8	8	219	111								0 338 0	0 0 0
Skra Bro nybyggnad	N	1	5	13	167	84									0 251 0	0 0 0
Lillekärr södra	N	3			9	9	230	117							0 365 0	0 0 0
Nya Åkershus	N	3		8	9	226	115								0 350 0	0 0 0
Önneredsvägen	N	3					9	9	238	119					0 256 0	0 119 0

*Ange med G, I eller N om projektet har Genomförandebeslut, Inriktningsbeslut eller om det har eller förväntas hanteras på Nämndsnivå

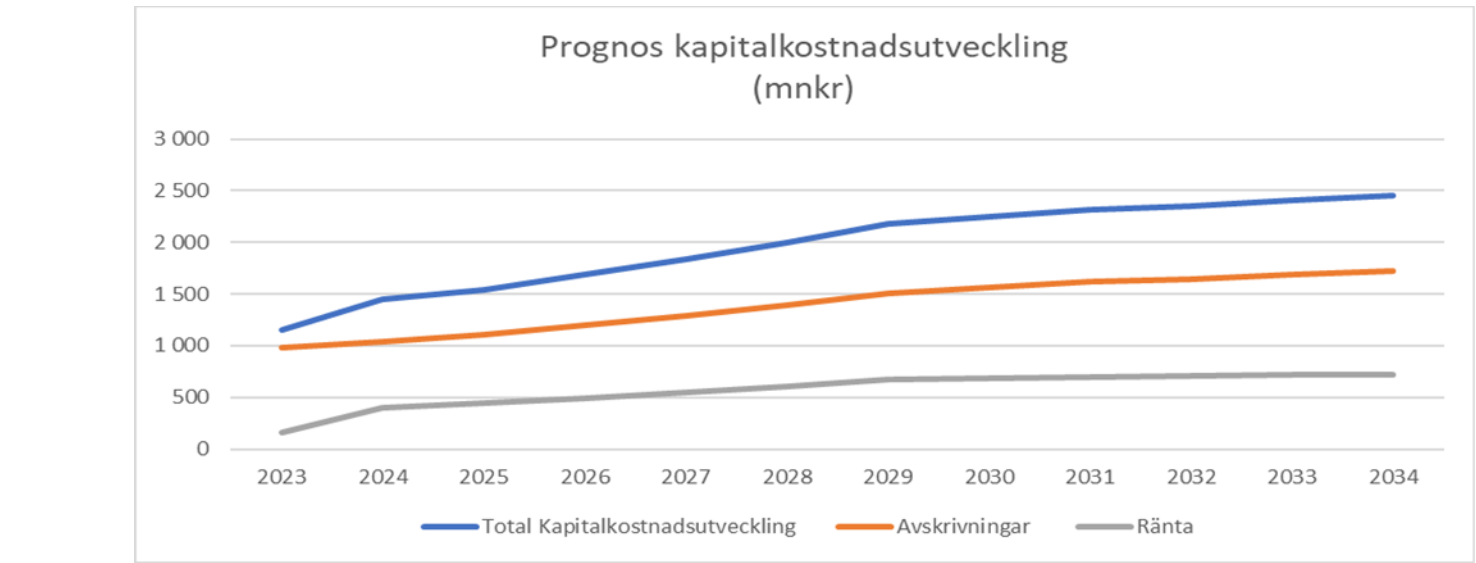
**Ange 1 för genomförandefas, 2 för aktiv planeringsfas eller 3 för planering inte påbörjad

Kapitalkostnadsutveckling

Från 2024 och framåt används räntesats 2,25%

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

	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	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	2034
Befintlig anläggningsvolym (simulering)	831	810	792	829	916	971	985	1 071	1 150	1 337	1 280	1 233	1 188	1 154	1 103	1 062	1 026	954	909	861
Avskrivningar	564	584	627	660	752	785	811	918	987	976	941	914	890	875	844	821	804	749	721	689
Ränta	267	226	165	169	164	186	174	153	163	361	339	319	298	279	259	241	222	205	188	172
Pågående investeringar							0	0	0	108	258	425	232	246	246	246	242	246	246	245
Avskrivningar							0	0	0	67	158	261	136	145	147	149	147	153	155	157
Ränta							0	0	0	41	99	164	96	100	98	97	95	93	91	89
Planerade investeringar (ej påbörjade)							0	0	0	0	8	34	414	595	830	943	1 046	1 154	1 252	1 342
Avskrivningar							0	0	0	0	5	19	261	373	518	595	667	743	814	881
Ränta							0	0	0	0	4	14	153	221	311	348	379	411	438	460
Total Kapitalkostnadsutveckling	831	810	792	829	916	971	985	1 071	1 150	1 445	1 546	1 692	1 834	1 994	2 178	2 251	2 314	2 354	2 407	2 448
Avskrivningar	564	584	627	660	752	785	811	918	987	1 043	1 104	1 195	1 287	1 394	1 509	1 565	1 618	1 645	1 690	1 727
Ränta	267	226	165	169	164	186	174	153	163	402	442	497	547	601	669	685	695	708	716	721
Varav avskrivningar Krisberedskap/Förmågehöjande åtgärder										2	5	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Varav ränta Krisberedskap/Förmågehöjande åtgärder										1	3	4	3	3	3	3	3	3	3	2



Övriga driftkonsekvenser (ej kapitalkostnader)

(obs anges i mnkr i löpande priser)

(mnkr)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Driftkostnader tillkommande anläggningar	9	9	6	13	13	11	6	11	5	11
ev varav medfinansiering statlig infrastruktur (årlig kostnad)										
ev varav minskade driftkostnader avgående anläggningar										
varav driftkostnader tillkommande anläggningar, konstgestaltning 1%										
varav investeringsområde/väsentligt projekt X										
varav investeringsområde/väsentligt projekt Y										
m fl										
Summa (netto årligen tillkommande driftkonsekvenser)	9	9	6	13	13	11	6	11	5	11
Akkumulerade driftkostnadskonsekvenser 2025-	9	19	25	38	51	62	68	79	85	96

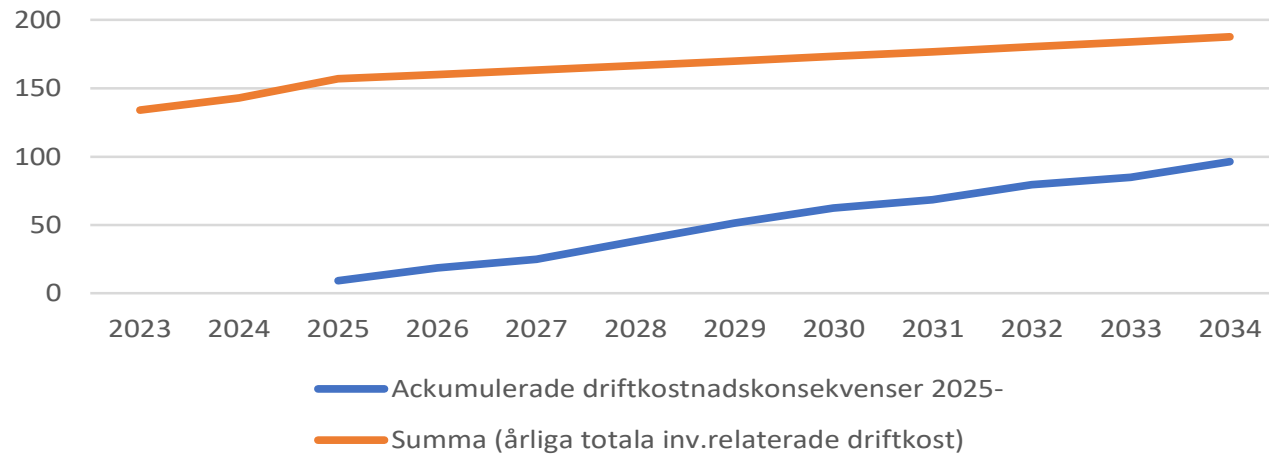
--

(mnkr)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Investeringsrelaterade driftkostnader (rivning, sanering, evakuering, utrangering)	134	143	157	160	163	167	170	173	177	180	184	188
Detaljplanekostnader, myndighetskostnader			5	5	5	5	5	6	6	6	6	6
varav investeringsområde/väsentligt projekt X												
varav investeringsområde/väsentligt projekt Y												
m fl												
Summa (årliga totala inv.relaterade driftkost)	134	143	157	160	163	167	170	173	177	180	184	188

--

Övriga poster som information - ej underlag för nominering	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Kostnader - planerat underhåll	231	179	270	---	---	---	---

Prognos driftkostnadskonsekvenser av investeringsverksamheten (mnkr)



Kapitalkostnadsutveckling

Från 2024 och framåt används räntesats 2,25%

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

	Utfall	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	2034
Befintlig anläggningsvolym (simulering)	831	810	792	829	916	971	985	1 071	1 150	1 337	1 280	1 233	1 188	1 154	1 103	1 062	1 026	954	909	861
Avskrivningar	564	584	627	660	752	785	811	918	987	976	941	914	890	875	844	821	804	749	721	689
Ränta	267	226	165	169	164	186	174	153	163	361	339	319	298	279	259	241	222	205	188	172
Pågående investeringar							0	0	0	108	258	425	232	246	246	246	242	246	246	245
Avskrivningar							0	0	0	67	158	261	136	145	147	149	147	153	155	157
Ränta							0	0	0	41	99	164	96	100	98	97	95	93	91	89
Planerade investeringar (ej påbörjade)							0	0	0	0	8	34	414	595	830	943	1 046	1 154	1 252	1 342
Avskrivningar							0	0	0	0	5	19	261	373	518	595	667	743	814	881
Ränta							0	0	0	0	4	14	153	221	311	348	379	411	438	460
Total Kapitalkostnadsutveckling	831	810	792	829	916	971	985	1 071	1 150	1 445	1 546	1 692	1 834	1 994	2 178	2 251	2 314	2 354	2 407	2 448
Avskrivningar	564	584	627	660	752	785	811	918	987	1 043	1 104	1 195	1 287	1 394	1 509	1 565	1 618	1 645	1 690	1 727
Ränta	267	226	165	169	164	186	174	153	163	402	442	497	547	601	669	685	695	708	716	721
Varav avskrivningar Krisberedskap/Förmågehöjande åtgärder										2	5	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Varav ränta Krisberedskap/Förmågehöjande åtgärder										1	3	4	3	3	3	3	3	3	3	2

