



Bilaga till

Förutsättningar för budget 2024-2026

Sammanställning av bolagsstyrelsernas långsiktiga investeringsprognoser för perioden 2024-2033

Nedan framgår bolagens inlämnade material, samt en av stadsledningskontoret sammanställd översikt över bolagens investerings- och lånevolymer.

Förklaring till den kategoribeskrivning som används i sifferbilagorna:

KF	Projektet är av principiell karaktär och ska därför till KF (Sätt ett kryss)
Grön	Projektet har positiva effekter på klimat och miljö (Sätt ett kryss) Länk till stadens gröna ramverk
Kategori	Ange siffror 1, 2 eller 3
1	Investeringsbeslut taget i styrelse/nämnd
2	Planerade, definierade investeringar, ej ännu tagna i styrelse/nämnd
3	Odefinierade investeringar
(*)	Ökad skuld: positivt tal, Minskad skuld: negativt tal
(**)	Om man angivit investeringsvolymer med fasta priser gör ni här en procentuell indexering till rörliga priser.

Sammanställning 2024-2028	2024		2025		2026		2027		2028		2024-2028		2024-2028	
	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån
Energi														
Gbg Energi	2800	1700	3200	2000	2300	800	1800	50	1500	-100	11600	4450		
Totalt	<u>2800</u>	<u>1700</u>	<u>3200</u>	<u>2000</u>	<u>2300</u>	<u>800</u>	<u>1800</u>	<u>50</u>	<u>1500</u>	<u>-100</u>	<u>11600</u>	<u>4450</u>		
Bostäder														
Framtiden	3473	1958	4838	3250	6334	4705	6157	4573	4766	3148	25569	17634		
Totalt	<u>3473</u>	<u>1958</u>	<u>4838</u>	<u>3250</u>	<u>6334</u>	<u>4705</u>	<u>6157</u>	<u>4573</u>	<u>4766</u>	<u>3148</u>	<u>25569</u>	<u>17634</u>		
Lokaler														
Higab	903	550	496	100	324	0	211	0	252	0	2186	650		
Ålvstranden Utv	1102	300	911	-160	1297	-50	1268	850	1046	600	5624	1540		
Parkeringsbolaget	193	0	744	0	563	380	867	603	263	12	2630	995		
Totalt	<u>2198</u>	<u>850</u>	<u>2151</u>	<u>-60</u>	<u>2184</u>	<u>330</u>	<u>2346</u>	<u>1453</u>	<u>1561</u>	<u>612</u>	<u>10440</u>	<u>3185</u>		
Kollektivtrafik														
Gbg Spårvägar	115	0	34	0	25	0	23	0	25	0	221	0		
Totalt	<u>115</u>	<u>0</u>	<u>34</u>	<u>0</u>	<u>25</u>	<u>0</u>	<u>23</u>	<u>0</u>	<u>25</u>	<u>0</u>	<u>221</u>	<u>0</u>		
Turism, kultur, evenem														
Got Event AB	32	0	32	0	32	0	32	0	32	0	160	0		
Liseberg	329	50	216	-125	193	-165	558	195	218	-135	1514	-180		
Totalt	<u>361</u>	<u>50</u>	<u>247</u>	<u>-125</u>	<u>225</u>	<u>-165</u>	<u>590</u>	<u>195</u>	<u>250</u>	<u>-135</u>	<u>1674</u>	<u>-180</u>		
Hamn														
Gbg Hamn	1034	773	1300	1045	1822	1552	576	261	337	-284	5069	3345		
Totalt	<u>1034</u>	<u>773</u>	<u>1300</u>	<u>1045</u>	<u>1822</u>	<u>1552</u>	<u>576</u>	<u>261</u>	<u>337</u>	<u>-284</u>	<u>5069</u>	<u>3345</u>		
Interna bolag														
Gbg Stads Leasing	730	120	785	120	818	120	830	120	698	80	3861	560		
Totalt	<u>730</u>	<u>120</u>	<u>785</u>	<u>120</u>	<u>818</u>	<u>120</u>	<u>830</u>	<u>120</u>	<u>698</u>	<u>80</u>	<u>3861</u>	<u>560</u>		
Regionala bolag														
Renova AB	480	200	396	150	447	180	426	170	314	100	2063	800		
Gryaab AB	192	123	231	113	347	219	399	246	504	316	1673	1018		
Grefab	15	0	10	0	10	0	10	0	10	0	55	0		
Totalt	<u>688</u>	<u>323</u>	<u>637</u>	<u>263</u>	<u>803</u>	<u>399</u>	<u>835</u>	<u>416</u>	<u>828</u>	<u>416</u>	<u>3791</u>	<u>1818</u>		
Totalt alla bolag	11 398	5 773	13 192	6 492	14 509	7 741	13 159	7 069	9 966	3 737	62 225	30 812		
	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån		
	2024		2025		2026		2027		2028		2024-2028	2024-2028		

Sammanställning t.o.m. 2033	2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2024-2033		2024-2033			
	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån		Inv.kostn
Energi																												Energi
Gbg Energi	2100	1000	2800	1700	3200	2000	2300	800	1800	50	1500	-100	1600	-60	1900	200	1800	60	1400	200	1300	200	19600	5050	19600	5050	Gbg Energi	
Totalt	2100	1000	2800	1700	3200	2000	2300	800	1800	50	1500	-100	1600	-60	1900	200	1800	60	1400	200	1300	200	19600	5050	19600	5050	Totalt	
Bostäder																												Bostäder
Framtiden	2653	981	3473	1958	4838	3250	6334	4705	6157	4573	4766	3148	4040	3032	3151	2161	2299	1308	2286	1329	1899	992	39244	26456	39244	26456	Framtiden	
Totalt	2653	981	3473	1958	4838	3250	6334	4705	6157	4573	4766	3148	4040	3032	3151	2161	2299	1308	2286	1329	1899	992	39244	26456	39244	26456	Totalt	
Lokaler																												Lokaler
Higab	625	350	903	550	496	100	324	0	211	0	252	0	221	0	139	0	102	0	81	0	0	0	2729	650	2729	650	Higab	
Älvstranden Utv	1200	600	1102	300	911	-160	1237	-50	1268	850	1046	600	600	250	624	575	205	-1450	176	0	143	0	7573	915	7573	915	Älvstranden Utv	
Parkeringsbolaget	250	0	193	0	744	0	563	380	867	603	263	12	131	-108	133	-184	130	-205	132	-119	134	-33	3290	346	3290	346	Parkeringsbolaget	
Totalt	2075	950	2198	850	2151	-60	2184	330	2346	1453	1561	612	952	142	1096	391	437	-1655	389	-119	277	-33	13592	1911	13592	1911	Totalt	
Kollektivtrafik																												Kollektivtrafik
Gbg Spårvägar	89	0	115	0	34	0	25	0	23	0	25	0	20	0	36	0	55	0	20	0	0	0	352	0	352	0	Gbg Spårvägar	
Totalt	89	0	115	0	34	0	25	0	23	0	25	0	20	0	36	0	55	0	20	0	0	0	352	0	352	0	Totalt	
Turism, kultur, evenem																												Turism, kultur, evenem
Got Event AB	48	0	32	0	32	0	32	0	32	0	32	0	32	0	32	0	32	0	33	0	33	0	322	0	322	0	Got Event AB	
Liseberg	967	710	329	50	216	-125	193	-165	558	195	218	-135	215	-135	215	-150	215	-160	215	-160	215	-160	2589	-945	2589	-945	Liseberg	
Totalt	1015	710	361	50	247	-125	225	-165	590	195	250	-135	247	-135	247	-150	247	-160	248	-160	248	-160	2911	-945	2911	-945	Totalt	
Hamn																												Hamn
Gbg Hamn	1177	973	1034	773	1300	1045	1822	1552	576	261	337	-284	226	-399	472	61	390	-35	177	-257	44	-403	6378	2312	6378	2312	Gbg Hamn	
Totalt	1177	973	1034	773	1300	1045	1822	1552	576	261	337	-284	226	-399	472	61	390	-35	177	-257	44	-403	6378	2312	6378	2312	Totalt	
Interna bolag																												Interna bolag
Gbg Stads Leasing	700	100	730	120	785	120	818	120	830	120	698	80	681	80	667	80	650	80	650	80	650	80	7159	960	7159	960	Gbg Stads Leasing	
Totalt	700	100	730	120	785	120	818	120	830	120	698	80	681	80	667	80	650	80	650	80	650	80	7159	960	7159	960	Totalt	
Regionala bolag																												Regionala bolag
Renova AB	850	600	480	200	396	150	447	180	426	170	314	100	655	400	705	400	195	0	1179	1000	2184	2000	6981	4600	6981	4600	Renova AB	
Gryaab AB	132	83	192	123	231	113	347	219	399	246	504	316	368	165	735	525	798	564	893	678	890	705	5356	3655	5356	3655	Gryaab AB	
Grefab	15	0	15	0	10	0	10	0	10	0	10	0	10	0	10	0	10	0	10	0	10	0	105	0	105	0	Grefab	
Totalt	997	683	688	323	637	263	803	399	835	416	828	416	1032	565	1450	925	1003	564	2082	1678	3084	2705	12442	8255	12442	8255	Totalt	
Totalt alla bolag	10 812	5 397	11 398	5 773	13 192	6 492	14 509	7 741	13 159	7 069	9 966	3 737	8 798	3 225	9 019	3 668	6 882	162	7 252	2 751	7 502	3 381	101 678	43 999	101 678	43 999	Totalt alla bolag	
	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån	Inv.kostn	Nyupplån
	2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2024-2033	2024-2033				



Kluster Energi

Göteborg Energi AB

Investeringsplan 2024-2033

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
2	Sammanfattning	3
3	Processbeskrivning	3
4	Investeringsområden	3
5	Hållbarhetsdimensioner.....	5
6	Finansiella mål och lånevolym	5
6.1	Egenfinansieringsgrad	6
6.2	Lånevolym	6
7	Kapital -och driftskostnadskonsekvenser.....	6
8	Förändringar från föregående år	6
9	Utmaningar och osäkerheter	6
10	Indexuppräknings	7

Bilagor

Bilaga 1: Investeringsvolym 2023-2033

Bilaga 2: 10-2022-1865 10-årig investeringsprognos

1 Bakgrund

Göteborg Energi AB har från Stadsledningskontoret, Avdelningen för Finans- och koncernredovisning fått i uppdrag att ta fram en 10-årig investeringsprognos för åren 2023-2033 enligt en på förhand upprättad investeringsmall. Denna kompletteras med underlag där det i text redogörs för de kommande årens investeringsbehov.

Investeringsplanen är uppställd per produktområde. Dessutom redogörs separat för investeringar som uppfyller stadens gröna obligationsramverk. Syftet är att öka informationsvärdet i investeringsunderlaget. I underlaget redovisas också det bedömda årsvisa nyupplåningsbehovet och förmågan till amortering av befintliga lån såväl som en prognos för framtida kapitalkostnader.

Ärendet är styrelsebehandlat i Göteborg Energi AB styrelse 2022-12-15.

2 Sammanfattning

Göteborg Energi AB har från Stadsledningskontoret, Avdelningen för Finans- och koncernredovisning fått i uppdrag att ta fram en 10-årig investeringsprognos för åren 2023-2033 enligt en på förhand upprättad investeringsmall. Denna kompletteras med underlag där det i text redogörs för de kommande tio årens investeringsbehov. I underlaget redovisas det bedömda årsvisa nyupplåningsbehovet och förmågan till amortering av befintliga lån såväl som en prognos för framtida kapitalkostnader.

3 Processbeskrivning

Ramarna för investeringsmedel till olika verksamheter inom koncernen är beroende av att ett antal långsiktiga ekonomiska mål och förutsättningar för koncernen kan uppfyllas:

- Styrelsens och ägarens krav på avkastning uppfylls.
- Koncernen utvecklas med en stabil och god finansiell ställning med en soliditet > 30%.

Investeringsprognosen är således avstämd mot en långsiktig ekonomisk plan. Syftet är att säkerställa att denna är rimlig inom ramen för de övergripande ekonomiska målen.

Följande processer och dokument bildar underlag till planen:

- Affärsplanen för 2023-2025, inklusive budget 2023.
- I affärsplanen ingår en investeringsöversikt på elva år som ligger till grund för denna rapport.
- Aktuella investeringskalkyler för större strategiska investeringar.

4 Investeringsområden

Under 2023-2033 beräknas den totala investeringsvolymen uppgå till 21 700 mkr

av vilket investeringar i fjärrvärme utgör cirka 14 100 mkr.

Investeringar i stadens infrastruktur är en förutsättning för ett hållbart göteborgssamhälle. I detta ingår att säkerställa en långsiktigt trygg, förnybar och återvunnen energiproduktion. I hög grad drivs också de generella investeringsvolymerna av stadsutvecklingen. Takten i stadsutvecklingen har alltså en betydande påverkan på hur investeringsvolymerna utfaller inom framförallt fjärrvärme, fjärrkyla men också elnät. Därför är investeringsvolymerna förknippade med relativt stor osäkerhet. I nuläget bedöms nyinvesteringarna inom dessa tre produktområden totalt uppgå till knappt 12 100 mkr för hela perioden varav 4 800 mkr fram till år 2025.

I planperioden behövs nyinvesteringar för drygt 5 600 mkr i nya produktionsanläggningar för fjärrvärme. Även om definitiva beslut inte är fattade så kommer frågan handla mer om när, snarare än om, investeringarna sker under innevarande planperiod. Förskjutningar i tid kan dock få effekter på det totala lånebehovet eftersom det är tätt förknippat med den ekonomiska utvecklingen i koncernen.

De alltjämt åldrande produktionsanläggningarna samt ledningsnäten för fjärrvärme kräver också större utgifter för reinvesteringar. För att undvika haverier och avbrott har koncernen en uttalad prioriteringsordning avseende ledningsnäten. I nuläget beräknas reinvesteringarna avseende fjärrvärme uppgå till 5 600 mkr.

För elnät så uppgår det totala investeringsbehovet till 5 300 mkr varav 2 800 mkr utgörs av nyinvesteringar. Utöver grundläggande investeringsbehov drivs investeringsvolymen för nyinvesteringar upp av Volvo/Northvolts planer på att bygga en batterifabrik på Hisingen, något som kräver avsevärd utökning av effektbehovet men också bidrar till utökad anslutning mot regionnätet.

Elnätsmarknaden regleras av energimarknadsinspektionen via lagkrav. Genom detta är elnätsbolagen skyldiga att reinvestera men också nyinvestera i elnätet. Reglermodellen medför att några större avsteg från dessa volymer inte är möjlig om samtidigt kravet på nuvarande lönsamhetsnivåer ska kunna upprätthållas.

Även legala krav kan tvinga fram större investeringar. Ett sådant är regeringsbeslutet om att införa nya funktionskrav för elmätare i hela landet. De nya smarta elmätarna ska stärka konsumenterna och stimulera elmarknaden. Funktionskraven ska vara uppfyllda senast den 1 januari 2025 och kräver fortsatta investeringsutgifter på närmare 500 mkr.

Tidplanen för genomförande av investeringsprojekt är i det längre perspektivet ofta osäker eftersom förslagen skall prioriteras och i vissa fall utredas vidare innan beslut om genomförande kan verkställas. Politiska beslut, förändrade myndighetsbeslut och tillståndprocesser kan också förändra prioriteringsordningen. I dag medför dessutom den osäkra omvärlden, höga inflationstakten, räntehöjningarna och den osäkra bostadsmarknaden att stora projekt såsom exempelvis bostadsbyggande bromsar in och förmodligen förskjuts i tid. Detta har direkt påverkan på Göteborg Energis investeringsplan i och med att de grundförutsättningar som investeringsplanen bygger på förändras. Här kan nämnas exempelvis uppfyllandet av tidplanerna för större stadsutvecklingsprojekt

t.ex. Frihamnen, Älvstaden, Backaplan och Centralenområdet.

Utöver dessa osäkerheter finns det alltid risk för större haverier. En sådan incident kan medföra tvingande reinvesteringsutgifter på betydande belopp, något som saknas i investeringsplanen.

Investeringsplanen kan också komma att förändras beroende på koncernens ekonomiska utveckling i övrigt.

5 Hållbarhetsdimensioner

Investeringsområde	Ekologisk	Social	Ekonomisk

Se bifogad Excelfil.

6 Finansiella mål och lånevolym

Under planperioden väntas lånebehovet uppgå till 6 000 mkr. De ökande investeringsvolymerna driver på lånebehovet vilket når sin topp under åren 2024-2025 för att därefter successivt avta. Orsaken är bland annat koncernens inriktning mot en förnybar och återvunnen energiproduktion till år 2025, vilket driver på etablering av nya och eller ombyggda produktionsanläggningar. I nuläget finns dock inga beslut på att genomföra samtliga dessa investeringar. Utbytet av elmätare måste dock utifrån legala krav vara färdigställt senast vid årsskiftet 2024/2025. Även om den ackumulerade lånevolymen fortsätter att öka under hela planperioden väntas ökningstakten avta för att i slutet av perioden plana ut eftersom de bedömda investeringsnivåerna väntas sjunka.

Göteborg Energi har uttalade avkastnings- och soliditetsmål men också krav från ägaren, Göteborgs Stadshus AB, på att lämna en procentuell andel av överskottet i koncernbidrag. Det ekonomiska överskottet är samtidigt viktigt att till så stor del som möjligt behålla inom koncernen Göteborg Energi AB för att i högre utsträckning kunna egenfinansiera de ökande investeringsbehoven. På så sätt kan vi minska lånebehovet, bromsa den framtida skuldutvecklingen och dämpa räntekostnaderna. Ökad skuldsättning ger högre räntekostnader vilket direkt minskar koncernbidraget till ägaren. Önskvärt hade varit ett mer dynamiskt procentuellt koncernbidrag som ägaren anpassade efter Göteborg Energi AB:s förmåga att istället egenfinansiera de ökande lånevolymerna.

6.1 Egenfinansieringsgrad

Se bifogad Excelfil.

6.2 Lånevolym

Se bifogad Excelfil.

7 Kapital -och driftskostnadskonsekvenser

Se bifogad Excelfil.

8 Förändringar från föregående år

N/a

9 Utmaningar och osäkerheter

Tidplanen för genomförande av investeringsprojekt är i det längre perspektivet ofta osäker eftersom förslagen skall prioriteras och i vissa fall utredas vidare innan beslut om genomförande kan verkställas. Politiska beslut, förändrade myndighetsbeslut och tillståndprocesser kan också förändra prioriteringsordningen. I dag medför dessutom den osäkra omvärlden, höga inflationstakten, räntehöjningarna och den osäkra bostadsmarknaden att stora projekt såsom exempelvis bostadsbyggande bromsar in och förmodligen förskjuts i tid. Detta har direkt påverkan på Göteborg Energis investeringsplan i och med att de grundförutsättningar som investeringsplanen bygger på förändras. Här kan nämnas exempelvis uppfyllandet av tidplanerna för större stadsutvecklingsprojekt t.ex. Frihamnen, Älvstaden, Backaplan och Centralenområdet.

Utöver dessa osäkerheter finns det alltid risk för större haverier. En sådan incident kan medföra tvingande reinvesteringsutgifter på betydande belopp, något som saknas i investeringsplanen.

Investeringsplanen kan också komma att förändras beroende på koncernens ekonomiska utveckling i övrigt.

Prioriteringskategorier

För att bedöma sannolikheten att en investering blir av görs en indelning av investeringsplanen i tre kategorier:

- 1) Investeringsbeslut fattat
- 2) Planerade, definierade investeringar, beslut inte fattat
- 3) Odefinierade investeringar

Affärsplanen är, som ett styrande dokument, i sin helhet beslutad av styrelsen men det betyder inte nödvändigtvis att varje enskild investering är beslutad.

Som en del i beredningsprocessen och innan investeringar genomförs sker en analys av marknadsmässiga och finansiella förutsättningar för att säkerställa att en investering ligger i linje med strategisk inriktning och uppfyller bolagets krav på lönsamhet och avkastning. Avsteg kan göras men sker endast i synnerliga fall. Genom en tydlig investeringsprocess säkerställer Göteborg Energi AB att de olika målen som ställs inom koncernen, i syfte att uppnå ägarkraven utan likviditets- eller lönsamhetsproblem, kan upprätthållas. Det är också genom noggrann planering av investeringsvolymerna och genomarbetade investeringskalkyler som koncernens begränsade ekonomiska resurser användas på ett mer effektivt sätt. Investeringsärenden med en projektbudget överstigande 20 mkr föreläggs alltid styrelsen för beslut. Övriga investeringsärenden beslutas inom attestordningen. Undantaget är dock ärenden som utifrån åtskillnadsreglerna i lagen beslutas av styrelsen i dotterbolaget Göteborg Energi Nät AB.

10 Indexuppräknings

All inrapportering har skett i rörliga priser enligt instruktionen.

Investeringsprognos för period 2023 + 2024 - 2033 (mnkr)

fält)

NYINVESTERINGAR (mnkr)	KF X	Grön X	Kategori 1-3	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Fjärrvärme			1, 2	370	84	267	217	390	385	644	871	767	377	93	1 344	2 752	4 096
Fjärrvärme - gröna		X	1, 2	338	1 132	1 454	694	394	0	0	0	0	0	0	3 674	0	3 674
Sol- och vindenergi		X	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjärrkyla		X	1, 2	53	64	110	163	82	29	44	99	73	80	61	448	356	804
Stadsfiber			1, 2	75	83	89	67	59	59	58	58	58	58	58	355	290	645
Elnät			1, 2	325	315	272	374	205	349	200	177	180	183	186	1 515	926	2 441
Laddning		X	1, 2	14	19	14	10	9	4	4	3	2	2	2	58	15	72
Gasnät			1, 2	14	8	7	9	7	6	6	6	6	6	6	36	28	63
Biogas		X	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gemensamt			1, 2	46	36	23	27	7	7	7	7	7	7	7	100	35	135
Övrigt inkl. koncernjustering			1, 2	-52	-76	-42	-7	-68	9	-36	-26	-52	-49	-48	-183	-212	-395
SUMMA NYINVESTERINGAR				1 183	1 664	2 194	1 554	1 084	847	927	1 195	1 041	664	364	7 345	4 190	11 534
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
SUMMA NYINVESTERINGAR				1 183	1 664	2 194	1 554	1 084	847	927	1 195	1 041	664	364	7 345	4 190	11 534
Egenfinansieringsgrad Nginvesteringar				15%	-2%	9%	49%	95%	112%	106%	83%	94%	70%	45%	52%	80%	66%

REINVESTERINGAR (mnkr)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Fjärrvärme			1, 2	376	586	585	438	444	458	473	504	508	516	720	2 510	2 721	5 230
Sol- och vindenergi		X	2	0	2	2	2	2	2	1	1	1	2	0	8	5	12
Elnät			3	305	303	301	276	238	170	171	169	218	198	202	1 287	958	2 245
Laddning		X	1, 2	9	6	1	1	11	8	3	3	9	9	2	27	26	53
Övriga produktområden			1, 2	227	240	117	30	22	15	25	29	23	12	12	424	102	525
														0	0	0	
SUMMA REINVESTERINGAR				917	1 136	1 005	745	716	653	673	706	759	737	936	4 255	3 811	8 066
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
SUMMA REINVESTERINGAR				917	1 136	1 005	745	716	653	673	706	759	737	936	4 255	3 811	8 066

TOTALT INVESTERINGAR				2 100	2 800	3 200	2 300	1 800	1 500	1 600	1 900	1 800	1 400	1 300	11 600	8 000	19 600
Egenfinansieringsgrad Totalt Investeringar				52%	39%	37%	65%	97%	107%	104%	89%	97%	86%	85%	69%	92%	81%

UPPLÄNINGSBEHOV (*)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Årlig skuldförändring (mnkr)				1 000	1 700	2 000	800	50	-100	-60	200	60	200	200	4 450	600	5 050

KAPITALKOSTNADER (positiva tal, mnkr)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Avskrivning				718	718	776	927	967	999	1 034	1 077	1 116	1 156	1 196	4 388	5 578	9 966
Räntekostnad				84	109	156	242	253	252	250	252	255	258	261	1 013	1 276	2 289
Nedskrivning				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA KAPITALKOSTNADER				802	827	932	1 169	1 220	1 252	1 284	1 328	1 371	1 414	1 457	5 400	6 854	12 255



Kluster Bostäder

Förvaltnings AB Framtiden

Investeringsplan 2024-2033

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
2	Sammanfattning	3
3	Processbeskrivning	3
4	Investeringsområden	4
5	Hållbarhetsdimensioner.....	5
6	Finansiella mål och lånevolym	6
6.1	Egenfinansieringsgrad	6
6.2	Lånevolym	7
7	Kapital -och driftskostnadskonsekvenser.....	7
8	Förändringar från föregående år	7
9	Utmaningar och osäkerheter	7
10	Indexuppräknings	8

Bilagor

Bilaga 1: Bilaga 1, investeringsvolym 2023-2033

1 Bakgrund

Framtidenkoncernen har upprättat investeringsprognos för åren 2023-2033 enligt förfrågan från Stadsledningskontoret. All information i föreliggande rapport har behandlats av Förvaltnings AB Framtidens styrelse den 21 december 2022.

Framtidenkoncernen äger per 31 augusti 2022 totalt sett ca. 75 600 bostäder med en total yta på ca. 4 782 000 kvm samt lokaler med en total yta på ca. 502 000 kvm. I Framtidenkoncernen ingår, per 31 augusti 2022, Förvaltnings AB Framtiden, Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder, Framtiden Byggutveckling, Egnahemsbolaget, GöteborgsLokaler samt Störningsjouren.

Framtidenkoncernen upprättar vid två tillfällen per år en långsiktig prognos över koncernen finansiella ställning över 11 år. Prognoserna ligger till grund för beräkningar av bland annat investeringar, kassaflöden, soliditet och belåningsgrad över tid. Prognosen är ett viktigt styrinstrument för att följa den finansiella strategin samt för att kunna fatta finansiella beslut och fastställande av årliga kassaflödesmål.

Koncernens bolag följer i sin rapportering till staden K3-reglerna. Koncernens officiella årsredovisning upprättas enligt IFRS-regelverket.

2 Sammanfattning

Framtidenkoncernens långsiktiga prognos över totala investeringar för åren 2023-2033 uppgående till cirka 41,9 mdkr (36,7), där nyinvesteringarna (nyproduktion, förvärv, konverteringar och solelssatsningar) utgör cirka 25,6 mdkr (20,0) och reinvesteringarna (investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar) utgör cirka 16,3 mdkr (16,7).

De totala investeringarna ökar med cirka 5,2 mdkr för perioden jämfört med den prognos som lämnades in i december 2021 för åren 2022-2032.

Prognosticerade investeringar påvisar ett ökat lånebehov över perioden 2023-2033 om cirka 27,4 mdkr, vilket innebär en total beräknad lånevolym vid periodens utgång på cirka 51,7 mdkr.

Totala räntekostnader, baserat på stadens räntenivåer enligt instruktioner för denna investeringsprognos, för hela perioden 2023-2033 beräknas att uppgå till cirka 12,8 mdkr, vilket är en ökning med 7,1 mdkr jämfört med föregående års långsiktiga prognos.

Den justerade soliditeten beräknas att uppgå till 54% och belåningsgraden beräknas till 30% vid utgången av år 2033.

3 Processbeskrivning

Investeringsprognosen är baserad på investeringsbehov rapporterad från koncernens bolag, vad gäller nyinvesteringar och reinvesteringar.

Nyinvesteringarna är främst baserade på Framtiden Byggutvecklings planering för nyproduktion av hyresrätter samt investeringar i solenergi. Nyinvesteringarna är också baserade på de förvaltande bolagens planering gällande investeringar i förvärv, konverteringar, solenergi samt investeringar övrig nyproduktion (exempelvis påbyggnation). Reinvesteringarna är baserade på de förvaltande

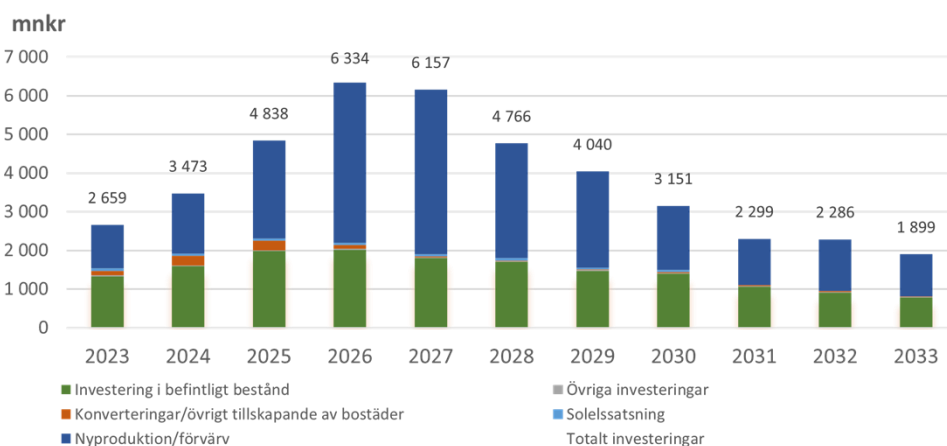
bolagens planering gällande investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar.

Koncernen gör därutöver anpassningar av det totala behovet av investeringar bland annat utifrån stadens budget för 2023 samt utifrån den finansiella strategin med avseende på balansering och prioritering för en långsiktig finansiell uthållighet.

4 Investeringsområden

Totala investeringar

De totala investeringarna under perioden 2023-2033 uppgår enligt den långsiktiga prognosen till 41,9 mdkr (36,7). De totala investeringarna består av investeringar i nyproduktion, konverteringar, förvärv, solenergi och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar. Notera att underhåll inte ingår i investeringarna i enlighet med K3 regelverket.



Nyinvesteringar

Inom stadens kategorisering nyinvesteringar inkluderas investeringar i nyproduktion, konverteringar, förvärv samt solenergi. Prognosen för perioden gällande nyinvesteringar uppgår till totalt cirka 25,6 mdkr.

Vår målsättning är att färdigställa 2 300 bostäder per år från år 2025, varav 600 ska vara bostadsrätter eller äganderätter. För att klara detta behöver vi säkerställa en långsiktig tillgång till en byggrättsportfölj om cirka 10 000 byggrätter.

För att nå målet krävs det att koncernen skyndsamt och aktivt arbetar för att erhålla fler markanvisningar och laga kraftvunna planer. Framtiden ska utöver det förvärva byggrätter över hela Göteborg med syftet att uppföra fler bostäder. På planer som koncernen erhåller till och med våren 2025 bedöms produktion kunna vara i gång samma år.

Bedömningen är att koncernen kan närma sig målet om 2 300 färdigställda bostäder givet en tillräcklig portfölj av markanvisningar och laga kraftvunna planer enligt ovan. För åren 2025 och 2026 kommer det att vara mycket svårt att nå målet om 2 300 färdigställda bostäder per år.

Förhoppningen är dock att kunna öka nuvarande uppskattad byggtakt något exempelvis genom förvärv av byggrätter. Samtidigt kan konjunkturläge och prisnivåer verka i motsatt riktning, vilket kan hindra nyproduktionsprojekt att genomföras då de riskerar att inte rymmas inom affärsmässiga principer. För åren 2027 och 2028 ser vi ökade möjligheter för att nå målet om 2 300 bostäder per år.

Koncernen har en finansiell beredskap som motsvarar förväntat antal färdigställda bostäder, så som det beskrivs ovan. Om måluppfyllelsen skulle bli högre än förväntat, finns kapacitet att fatta nya finansiella beslut.

Bostadsproduktion för färdigställande efter år 2028 tas beslut om i samband med beslut om affärsplan för 2026-2028, eller tidigare.

Volymer avseende bostadsrätter/äganderätter är inte inkluderade i denna finansiella prognos med anledning av att detta inte utgör en investering som långsiktigt belastar balansräkningen, utan är till karaktären ett rörelsekapital.

Reinvesteringar

Prognos för reinvesteringar, där investering i befintligt bestånd samt övriga investeringar ingår, uppgår till totalt cirka 16,3 mdkr.

När det gäller koncernens investeringar i befintligt bestånd, så beslutas (enligt Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar) projekt över 50 mnkr av Förvaltnings AB Framtidens styrelse. Varje bolag gör prioriteringen när en fastighet behöver underhållas/byggas om.

5 Hållbarhetsdimensioner

Investeringsområde	Ekologisk	Social	Ekonomisk
Nyinvesteringar	Ca. 90 %	Ca. 17%	Ca.100%
Reinvesteringar	Ca. 50 %	Ca. 45%	Ca.100%

I tabellen ovan görs en bedömning, i enlighet med anvisningarna från Stadsledningskontoret enligt ovan, av respektive investeringsområde utifrån de tre hållbarhetsdimensionerna.

Kommentar utifrån en social dimension

Av koncernens investeringar i nyproduktion för perioden utgörs ca. 17% av investeringar i något av koncernens utvecklingsområden. I koncernens strategi för utvecklingsområden ingår investeringar i nyproduktion för att skapa framtidstro, bidra till stadsutveckling och till en mindre segregerad stad. Det bedöms kunna bidra till målområdena ökad/jämlig tillgång samt tillgång till bostäder/minskad bostadssegregation.

Av koncernens investeringar i befintligt bestånd för perioden utgörs ca 45% av investeringar i något av koncernens utvecklingsområden. I koncernens strategi för utvecklingsområden ingår investeringar i det befintliga beståndet som en väsentlig del för att skapa framtidstro och bidra till stadsutveckling. Det bedöms kunna bidra

till målområdena ökad/jämlig tillgång och tillgänglighet till samhällets resurser samt trygga fysiska livsmiljöer.

Kommentar utifrån en ekonomisk dimension

Koncernens nyinvesteringar bedöms bidra till att bibehålla eller öka värdet på omkringliggande fastigheter. Vår bedömning är också att investeringar i nyproduktion bidrar att minska bostadsbristen i staden och möjliggör för fler att kunna flytta till Göteborg och därigenom bidra till ökade skatteintäkter och bidra till stadens långsiktiga finansiering.

Av koncernens reinvesteringar bedöms ca. 100% bidra till minskade driftskostnader i förhållande till idag samt/eller bidra till att bibehålla värde och/eller funktion på fastigheterna.

6 Finansiella mål och lånevolym

Det överordnade målet enligt koncernens finansiella strategi är att ha en begränsad risknivå genom att begränsa den långsiktiga belåningsgraden om högst 30% och upprätthålla en justerad soliditet om lägst 50% på koncernnivå.

Utrymme finns att temporärt avvika från de långsiktiga målen för att kortsiktigt hantera eventuella förändringar i omvärlden, såsom exempelvis förändrade fastighetsvärden, räntenivåer och påverkan på efterfrågan av bostäder.

Investeringar i befintligt bestånd ska ske till 100% genom självfinansiering och målet är att 30% av nyproduktionsinvesteringen över tid ska finansieras via eget kassaflöde. Självfinansieringsgraden är ett viktigt styrmedel för att hålla de beslutade långsiktiga risknivåerna.

Den långsiktiga prognosen ger en justerad soliditet på 54% år 2033 samt en belåningsgrad på 30%, vilket är inom de gränser som koncernens finansiella strategi medger.

6.1 Egenfinansieringsgrad

Framtidenkoncernen använder självfinansieringsgrad som en parameter för att styra de finansiella prioriteringarna på övergripande nivå i koncernen och för att kunna balansera nyproduktion, underhåll och investeringar i befintligt bestånd och extrasatsningar i utvecklingsområden. Dessutom används självfinansieringsgraden till den årliga kassaflödesmålsättningen.

Den definition som Framtidenkoncernen använder för självfinansieringsgrad är till hur stor del som "Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv" finansierar investeringar i nyproduktion, förvärv och konverteringar. En skillnad noteras mellan hur egenfinansieringsgrad beräknas på totalen enligt mall från Stadsledningskontoret och hur självfinansieringsgraden beräknas av Framtidenkoncernen. Koncernen beräknar en vägd självfinansieringsgrad för hela perioden.

Koncernens beräknade självfinansieringsgrad för prognosperioden uppgår till -7%. En ackumulerad självfinansieringsgrad från år 2018, som är basåret vid beräkning av långsiktig finansieringsgrad, visar på +6%.

6.2 Lånevolym

Prognosticerad lånevolym per 31 december 2033 uppgår till 51,7 mdkr, vilket är en ökad upplåning under perioden 2023-2033 med 27,4 mdkr. Den ökade lånevolymen sedan rapporterad prognos i december 2021 beror främst på ökade investeringar i nyproduktionen och högre räntekostnader.

7 Kapital -och driftskostnadskonsekvenser

Ränteantagande i prognosen är gjorda i enlighet med instruktion från Stadslednings-kontoret, dvs. en räntesats för åren 2023-2028 på 2,53% och för åren 2029-2033 på 3,33%.

Totala räntekostnader för hela perioden 2023-2033 beräknas att uppgå till cirka 12,8 mdkr. Tillkommande räntekostnader med anledning av utökat lånebehov beräknas till cirka 5,1 mdkr över perioden. Genomsnittlig årlig räntekostnad uppgår till knappt 1,2 mdkr.

Totala avskrivningar beräknas för hela perioden 2023-2033 att uppgå till cirka 17,4 mdkr. Avskrivningar hänförliga till nyinvesteringar beräknas till cirka 3,4 mdkr för perioden.

Prognosen beaktar inga nedskrivningar på portföljnivå avseende kommande projekt under åren 2023-2033. Nedskrivningar i tidigare beslutade projekt är beräknade till 7,6 mnkr under 2023 samt 15,6 mnkr under 2024.

8 Förändringar från föregående år

Den ökade totala investeringsvolymen jämfört med föregående prognos med ca. 5,2 mdkr över 11-årsperioden härrör främst till högre investeringar i nyproduktion och konverteringar, vilka ökar med 5,2 mdkr. Ökningen inom nyproduktion och konverteringar är främst att förklara till en ökad produktionskostnad, vilket förklarar drygt 3,0 mdkr samt att en högre volym som förklarar ca. 2,0 mdkr.

Ökade räntekostnader med 7,1 mdkr mellan 11-årsprognoserna är dels att förklara till högre räntenivåer, vilket påverkar ca. 5,3 mdkr, dels till en ökad lånevolym med anledning av bland annat en högre investeringsnivå, vilket påverkar ca. 1,8 mdkr.

9 Utmaningar och osäkerheter

Den största risken i den långsiktiga prognosen är ränterisken och dess påverkan på räntekostnaderna, dels med anledning av eventuellt ytterligare höjda räntenivåer, dels på grund av en ökad lånevolym.

En förändrad räntenivå med +1%-enhet från och med år 2028 beräknas påverka de totala räntekostnaderna med cirka 3,2 mdkr över perioden, vilket påverkar resultatet efter finansnetto och kassaflödet med motsvarande. Det sänker också den

justerade soliditeten med 1,9%-enheter samt höjer belåningsgraden med 1,9%-enheter per utgången av år 2033.

Ökade räntenivåer påverkar också efterhand avkastningskraven på fastigheterna, vilket är en avgörande faktor vid fastställande av fastighetsvärdet.

Vid en förändring av avkastningskravet år 2028 med +1%-enhet så påverkas värdet på fastigheterna det året negativt med 37,0 mdkr (-24%), vilket ytterligare sänker den justerade soliditeten med 7,5% och höjer belåningsgraden med ytterligare 9,0% per utgången av år 2033.

10 Indexuppräknningar

Samtliga beräkningar är baserade på fasta priser och eventuella framtida indexjusteringar är inte beaktade.

Investeringsprognos för period 2023 + 2024 - 2033 (mnkr)

(All inmatning görs i vita)

NYINVESTERINGAR (mnkr)	KF X	Grön X	Kategori 1-3	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Byggutveckling																	
Projekt 301 - nyproduktion		X	1	71	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	0	17
Projekt 302 - nyproduktion		X	1	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekt 303 - nyproduktion		X	1	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekt 304 - nyproduktion		X	1	193	86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	86	0	86
Projekt 305 - nyproduktion		X	1	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekt 306 - nyproduktion		X	1	78	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	0	16
Projekt 307 - nyproduktion		X	1	186	41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41	0	41
Projekt 308 - nyproduktion		X	1	57	78	26	0	0	0	0	0	0	0	0	104	0	104
Projekt 309 - nyproduktion		0	2	1	82	91	13	0	0	0	0	0	0	0	186	0	186
Projekt 310 - nyproduktion		X	1	52	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	0	16
Projekt 311 - nyproduktion		X	1	49	124	35	0	0	0	0	0	0	0	0	159	0	159
Projekt 312 - nyproduktion		X	1	4	32	130	32	0	0	0	0	0	0	0	194	0	194
Projekt 313 - nyproduktion		X	1	84	324	260	15	0	0	0	0	0	0	0	599	0	599
Projekt 314 - nyproduktion		X	1	15	30	275	160	0	0	0	0	0	0	0	465	0	465
Projekt 315 - nyproduktion		X	1	8	23	153	215	56	0	0	0	0	0	0	445	0	445
Projekt 316 - nyproduktion		X	1	13	73	61	9	0	0	0	0	0	0	0	143	0	143
Projekt 317 - nyproduktion		X	1	30	118	39	0	0	0	0	0	0	0	0	157	0	157
Projekt 318 - nyproduktion		X	2	1	5	69	81	27	0	0	0	0	0	0	181	0	181
Projekt 319 - nyproduktion		X	2	0	8	68	131	43	0	0	0	0	0	0	249	0	249
Projekt 320 - nyproduktion		X	2	17	87	233	281	306	266	71	0	0	0	0	1 173	71	1 244
Projekt 321 - nyproduktion		0	3	0	0	1	2	17	33	11	0	0	0	0	53	11	64
Projekt 322 - nyproduktion		0	2	0	0	0	2	7	60	116	38	0	0	0	69	154	224
Projekt 323 - nyproduktion		0	2	0	44	125	125	33	0	0	0	0	0	0	328	0	328
Projekt 324 - nyproduktion		X	2	114	113	0	0	0	0	0	0	0	0	0	113	0	113
Projekt 325 - nyproduktion		0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekt 326 - nyproduktion		0	2	0	2	7	64	124	40	0	0	0	0	0	238	0	238
Projekt 327 - nyproduktion		0	2	1	4	13	121	233	76	0	0	0	0	0	447	0	447
Projekt 328 - nyproduktion		X	2	7	83	223	202	51	0	0	0	0	0	0	559	0	559
Projekt 329 - nyproduktion		0	2	0	0	4	17	126	331	289	71	0	0	0	478	361	839
Projekt 330 - nyproduktion		0	2	2	1	4	29	76	66	16	0	0	0	0	176	16	193
Projekt 331 - nyproduktion		X	2	0	8	61	162	196	194	188	135	33	0	0	620	356	976
Projekt 332 - nyproduktion		X	2	0	43	115	134	96	24	0	0	0	0	0	412	0	412
Projekt 333 - nyproduktion		X	2	1	7	64	124	40	0	0	0	0	0	0	235	0	235
Projekt 334 - nyproduktion		X	2	4	2	8	61	167	208	153	38	0	0	0	445	190	635
Projekt 335 - nyproduktion		X	2	0	2	7	50	155	171	48	0	0	0	0	386	48	433
Projekt 336 - nyproduktion		X	2	0	3	9	78	150	49	0	0	0	0	0	289	0	289
Projekt 337 - nyproduktion		X	2	0	0	25	5	162	113	140	46	0	0	0	305	185	490
Projekt 338 - nyproduktion		0	3	0	3	10	91	174	57	0	0	0	0	0	335	0	335
Projekt 339 - nyproduktion		0	3	0	0	3	8	75	145	48	0	0	0	0	232	48	280
Projekt 340 - nyproduktion		0	3	0	0	0	0	4	12	104	200	65	0	0	15	370	385
Projekt 341 - nyproduktion		0	3	0	0	0	1	2	16	30	10	0	0	0	18	40	58

Projekt 342 - nyproduktion	0	1	0	2	5	45	87	29	0	0	0	0	0	168	0	168
Projekt 343 - nyproduktion	0	3	0	0	0	3	11	85	225	232	123	50	51	99	681	780
Projekt 344 - nyproduktion	0	3	0	0	0	1	4	36	70	23	0	0	0	42	93	135
Projekt 345 - nyproduktion	0	3	0	0	0	3	10	92	177	58	0	0	0	106	235	341
Projekt 346 - nyproduktion	0	3	0	1	3	26	50	16	0	0	0	0	0	96	0	96
Projekt 347 - nyproduktion	0	3	0	0	0	4	13	113	218	71	0	0	0	130	289	419
Projekt 348 - nyproduktion	0	3	0	0	0	3	8	75	145	48	0	0	0	87	193	280
Projekt 349 - nyproduktion	0	3	0	0	1	5	41	108	109	53	10	0	0	156	171	327
Projekt 350 - nyproduktion	0	3	0	0	0	0	3	8	75	145	48	0	0	11	268	280
Projekt 351 - nyproduktion	0	3	0	0	0	0	0	0	2	6	53	102	33	0	196	196
Projekt 352 - nyproduktion	0	3	0	0	0	0	0	0	2	6	52	100	33	0	193	193
Projekt 353 - nyproduktion	0	3	0	0	0	0	0	0	4	12	104	200	65	0	385	385
Projekt 354 - nyproduktion	0	3	0	0	0	0	0	0	1	6	42	110	96	0	256	256
Projekt 355 - nyproduktion	0	3	0	0	0	0	0	0	1	4	29	76	66	0	176	176
Projekt 356 - nyproduktion	0	3	0	0	0	0	1	2	21	40	13	0	0	3	74	77
Projekt 357 - nyproduktion	0	3	0	0	0	0	0	1	3	31	60	20	0	1	114	116
Projekt 358 - nyproduktion	0	3	0	0	0	0	0	0	3	8	75	147	52	0	285	285
Projekt 359 - nyproduktion	0	3	0	0	0	0	0	4	12	106	203	67	0	4	387	391
Projekt 360 - nyproduktion	0	3	0	0	0	0	0	0	3	9	79	154	54	0	299	299
Projekt 361 - nyproduktion	0	3	0	0	0	0	2	7	60	116	38	0	0	9	215	224
Projekt 362 - nyproduktion	0	3	0	0	0	0	0	0	0	8	28	228	538	0	802	802
Projekt 363 - nyproduktion	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3	12	91	0	105	105
Projekt 369 - nyproduktion	0	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekt 372 - solet	0	3	0	4	9	11	13	18	13	15	0	0	0	54	28	82
Poseidon																
Projekt 373 - nyproduktion	X	1	3	28	5	0	0	0	0	0	0	0	0	33	0	33
Projekt 374 - nyproduktion	X	2	1	0	12	23	0	0	0	0	0	0	0	35	0	35
Projekt 375 - nyproduktion	X	2	2	32	64	72	136	136	136	136	136	72	0	440	480	920
Projekt 376 - förvärv	0	1	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekt 377 - förvärv	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekt 378 - konvertering	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekt 379 - konvertering	0	2	0	15	5	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	20
Projekt 380 - konvertering	0	1	52	62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62	0	62
Projekt 381 - konvertering	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekt 382 - konvertering	0	3	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2	0	2
Projekt 383 - konvertering	0	2	0	3	1	1	0	0	0	0	0	0	0	4	0	4
Projekt 384 - konvertering	0	2	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2
Projekt 385 - konvertering	0	2	0	4	2	2	0	0	0	0	0	0	0	8	0	8
Projekt 386 - konvertering	0	2	0	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	15	0	15
Projekt 387 - konvertering	0	1	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	10
Projekt 388 - konvertering	0	1	0	19	10	0	0	0	0	0	0	0	0	29	0	29
Projekt 389 - konvertering	0	2	0	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	0	15
Projekt 390 - konvertering	0	2	0	2	35	0	0	0	0	0	0	0	0	37	0	37
Projekt 391 - konvertering	0	2	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Projekt 392 - konvertering	0	2	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Projekt 393 - konvertering	0	3	1	1	31	0	0	0	0	0	0	0	0	32	0	32
Projekt 394 - konvertering	0	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekt 395 - konvertering	0	0	0	0	30	0	0	0	0	0	0	0	0	30	0	30

Projekt 395 - konvertering		0	0	0	0	30	0	0	0	0	0	0	0	0	30	0	30
Projekt 396 - solet	X	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekt 397 - solet	X	3	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	3	
Projekt 398 - solet	X	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	
Projekt 399 - solet	X	3	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	3	
Projekt 400 - solet	X	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Projekt 401 - solet	X	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	
Projekt 402 - solet	X	3	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	
Projekt 403 - solet	X	3	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	
Projekt 404 - solet	X	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	
Projekt 405 - solet	X	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	
Projekt 406 - solet	X	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Projekt 407 - solet	X	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Projekt 408 - solet	X	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Projekt 409 - solet	X	3	0	4	6	11	13	13	13	13	0	0	0	47	26	73	
Bostadsbolaget																	
Projekt 410 - konvertering		0	1	4	13	7	0	0	0	0	0	0	0	20	0	20	
Projekt 411 - solet	X	2	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Projekt 412 - solet	X	2	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Projekt 413 - solet	X	2	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Projekt 414 - solet	X	3	0	12	12	12	12	12	12	12	0	0	0	58	23	81	
Familjebostäder																	
Projekt 415 - konvertering		0	2	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Projekt 416 - konvertering		0	1	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Projekt 417 - konvertering		0	2	2	50	72	76	0	0	0	0	0	0	198	0	198	
Projekt 418 - konvertering		0	2	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Projekt 419 - konvertering		0	2	2	20	25	0	0	0	0	0	0	0	45	0	45	
Projekt 420 - konvertering		0	3	0	20	20	20	20	20	20	20	20	20	100	100	200	
Projekt 421 - konvertering		0	2	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Projekt 422 - solet	X	3	10	10	10	10	10	10	10	10	0	0	0	50	20	70	
Gårdstensbostäder																	
Projekt 423 - nyproduktion		0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Projekt 424 - nyproduktion		0	1	1	4	4	0	0	0	0	0	0	0	7	0	7	
Projekt 425 - nyproduktion	X	1	9	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	24	0	24	
Projekt 426 - nyproduktion		0	1	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	3	
Projekt 427 - konvertering		0	2	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Projekt 428 - konvertering		0	2	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	11	0	11	
Projekt 429 - solet	X	1	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Projekt 430 - solet	X	1	0	5	5	5	5	0	0	0	0	0	0	19	0	19	
GöteborgsLokaler																	
Projekt 431 - solet	X	3	3	6	0	0	5	0	0	6	0	0	0	11	6	17	
Projekt 432 - solet	X	3	6	6	0	0	0	5	0	6	0	0	0	11	6	17	
Projekt 433 - solet	X	3	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	5	
Projekt 434 - solet	X	3	0	0	5	5	0	0	0	0	0	0	0	10	0	10	
Projekt 435 - solet	X	3	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	5	0	5	
Övrigt																	
Projekt 552 - nyproduktion		0	3	0	0	309	1 735	1 574	392	0	0	0	0	4 010	0	4 010	
Övrigt				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
SUMMA NYINVESTERINGAR				1 306	1 862	2 837	4 293	4 336	3 046	2 548	1 735	1 215	1 357	1 100	16 374	7 956	24 330

Egenfinansieringsgrad				25%	-5%	-15%	-10%	-5%	-3%	-19%	-25%	-8%	2%	10%	-8%	-8%	-8%
Reinvesteringar																	

REINVESTERINGAR (mnrkr)	KF X	Grön X	Kategori 1-3	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totals 2024-2028	Totals 2029-2033	Totals 2024-2033
Poseidon																	
Projekt 436 - investering ibb		0	0	33	5	21	0	20	20	8	0	0	0	0	66	8	74
Projekt 437 - investering ibb		0	0	120	18	12	4	8	15	3	0	0	0	16	56	19	75
Projekt 438 - investering ibb		0	0	38	7	7	5	5	10	7	8	1	1	0	34	16	50
Projekt 439 - investering ibb		0	0	17	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36	0	36
Projekt 440 - investering ibb		0	0	46	97	57	7	14	63	48	62	83	65	89	238	346	585
Projekt 441 - investering ibb		0	0	39	115	45	22	12	24	113	33	90	87	67	218	390	608
Projekt 442 - investering ibb		0	0	0	0	0	0	0	0	5	5	0	0	0	0	10	10
Projekt 443 - investering ibb		0	2	11	5	10	10	10	10	10	10	10	10	10	45	50	95
Projekt 444 - investering ibb		0	2	12	51	32	48	55	56	60	60	30	0	0	241	150	391
Projekt 445 - investering ibb		X	2	20	60	60	60	45	0	0	0	0	0	0	225	0	225
Projekt 446 - investering ibb		X	2	1	1	1	1	26	0	0	0	30	0	0	28	30	58
Projekt 447 - investering ibb		0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	60	0	120	120
Projekt 448 - investering ibb		X	2	11	34	25	12	6	0	25	20	20	20	8	77	93	170
Projekt 449 - investering ibb		0	3	0	1	1	10	24	12	1	25	20	15	0	47	60	106
Projekt 450 - investering ibb		0	3	0	0	0	0	0	0	61	35	0	15	2	0	113	113
Projekt 451 - investering ibb		0	2	2	15	25	0	0	0	1	1	29	0	0	40	30	70
Projekt 452 - investering ibb		0	2	1	11	12	34	0	0	0	0	0	0	0	57	0	57
Projekt 453 - investering ibb		X	3	0	0	0	1	1	38	30	44	0	0	0	40	74	113
Projekt 454 - investering ibb		X	2	1	1	1	24	0	1	14	24	32	1	12	26	83	109
Projekt 455 - investering ibb		X	1	39	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	0	7
Projekt 456 - investering ibb		X	3	0	0	0	0	10	10	10	10	10	10	0	20	40	60
Projekt 457 - investering ibb		X	2	2	50	100	50	0	0	0	0	0	0	0	200	0	200
Projekt 458 - investering ibb		0	2	0	8	8	14	0	0	0	0	0	0	0	30	0	30
Projekt 459 - investering ibb		0	3	0	0	1	1	10	40	0	0	0	0	0	52	0	52
Projekt 460 - investering ibb		0	3	0	1	20	40	40	19	0	0	0	0	0	120	0	120
Projekt 461 - investering ibb		X	1	37	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38	0	38
Projekt 462 - investering ibb		0	2	2	1	30	75	75	75	0	0	0	0	0	256	0	256
Projekt 463 - investering ibb		X	2	2	30	50	20	0	0	0	0	0	0	0	100	0	100
Projekt 464 - investering ibb		0	3	0	0	0	0	0	1	1	50	0	0	0	1	51	52
Projekt 465 - investering ibb		0	3	0	0	0	0	0	0	0	50	50	50	0	0	150	150
Projekt 466 - investering ibb		X	1	44	1	7	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	8
Projekt 467 - investering ibb		X	2	2	39	47	44	50	23	10	0	0	0	0	203	10	212
Projekt 468 - investering ibb		X	3	0	1	2	44	50	6	0	0	0	0	0	103	0	103
Projekt 469 - investering ibb		X	3	0	0	0	1	2	50	50	20	0	0	0	53	70	123
Projekt 470 - investering ibb		X	3	0	0	0	0	0	1	2	70	68	0	0	1	139	140
Projekt 471 - investering ibb		X	3	0	1	2	44	49	6	0	0	0	0	0	101	0	101
Projekt 472 - investering ibb		X	2	1	19	42	0	0	0	0	0	0	0	0	60	0	60
Projekt 473 - investering ibb		X	3	0	0	0	0	0	45	45	45	45	44	44	45	223	268
Projekt 474 - investering ibb		X	1	13	112	20	0	0	0	0	0	0	0	0	132	0	132
Projekt 475 - investering ibb		X	2	2	0	48	92	0	0	0	0	0	0	0	140	0	140

Projekt 476 - investering ibb		0	2	2	55	25	0	0	0	0	0	0	0	80	0	80
Projekt 477 - investering ibb		0	2	0	8	16	18	34	34	34	34	18	0	110	120	230
Projekt 478 - investering ibb		0	3	0	0	0	0	1	1	28	27	0	0	2	55	56
Projekt 479 - investering ibb	X	3	0	0	0	0	0	1	1	34	50	50	0	1	135	136
Projekt 480 - investering ibb	X	3	0	1	1	56	112	113	107	125	0	0	0	283	232	515
Projekt 481 - investering ibb		0	3	2	2	44	78	80	80	80	40	0	0	284	120	404
Projekt 482 - investering ibb	X	3	2	2	44	78	80	80	80	40	0	0	0	284	120	404
Projekt 483 - investering ibb	X	3	2	1	15	15	55	55	55	15	0	0	0	141	70	211
Projekt 484 - investering ibb		0	3	0	1	40	40	50	50	0	0	0	0	181	0	181
Projekt 485 - investering ibb		0	2	2	39	59	20	0	0	0	0	0	0	118	0	118
Projekt 486 - investering ibb	X	2	0	15	10	20	14	14	14	14	0	6	6	73	40	113
Projekt 487 - investering ibb	X	2	0	14	14	14	14	0	0	0	0	0	0	56	0	56
Projekt 551 - övrigt		0	0	13	8	8	8	8	8	8	8	8	8	40	40	80
Bostadsbolaget																
Projekt 488 - investering ibb		0	0	18	20	20	20	20	20	20	20	20	20	100	100	200
Projekt 489 - investering ibb		0	0	12	15	15	15	15	15	15	15	15	15	75	75	150
Projekt 490 - investering ibb		0	0	17	7	7	7	7	7	7	7	7	7	35	35	70
Projekt 491 - investering ibb		0	0	26	15	15	15	15	40	40	40	40	40	75	200	275
Projekt 492 - investering ibb		0	0	25	30	30	30	30	50	50	50	50	50	150	250	400
Projekt 493 - investering ibb		0	0	0	0	5	5	5	5	50	5	5	5	20	70	90
Projekt 494 - investering ibb	X	1	23	37	30	30	30	0	0	0	0	0	0	127	0	127
Projekt 495 - investering ibb		0	1	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekt 496 - investering ibb	X	2	0	65	60	60	60	60	30	0	0	0	0	305	30	335
Projekt 497 - investering ibb	X	2	25	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	3
Projekt 498 - investering ibb	X	1	84	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	5
Projekt 499 - investering ibb	X	2	0	45	90	45	0	0	0	0	0	0	0	180	0	180
Projekt 500 - investering ibb	X	3	5	50	150	150	150	150	50	20	15	0	0	650	85	735
Projekt 501 - investering ibb	X	3	27	30	30	30	30	0	0	0	0	0	0	120	0	120
Projekt 502 - investering ibb	X	3	0	50	100	0	0	0	0	0	0	0	0	150	0	150
Projekt 503 - investering ibb	X	1	31	48	48	48	0	0	0	0	0	0	0	143	0	143
Projekt 504 - investering ibb	X	2	0	0	15	35	35	35	0	0	0	0	0	120	0	120
Projekt 505 - investering ibb	X	2	1	57	57	57	0	0	0	0	0	0	0	171	0	171
Projekt 506 - investering ibb	X	2	0	0	20	20	20	20	0	0	0	0	0	80	0	80
Projekt 507 - investering ibb	X	2	0	0	0	0	30	35	35	0	0	0	0	65	35	100
Projekt 508 - investering ibb	X	2	0	0	5	100	100	40	0	0	0	0	0	245	0	245
Projekt 509 - investering ibb	X	2	0	0	0	25	50	50	0	0	0	0	0	125	0	125
Projekt 510 - investering ibb	X	3	1	5	88	88	88	88	0	0	0	0	0	355	0	355
Projekt 511 - investering ibb	X	2	0	5	25	20	0	0	0	0	0	0	0	50	0	50
Projekt 512 - investering ibb	X	2	0	30	30	29	0	0	0	0	0	0	0	89	0	89
Projekt 513 - investering ibb	X	2	0	20	20	0	0	0	0	0	0	0	0	40	0	40
Projekt 514 - investering ibb	X	2	19	35	35	40	0	0	0	0	0	0	0	110	0	110
Projekt 515 - investering ibb	X	2	0	0	50	50	50	50	50	50	0	0	0	200	100	300
Projekt 547 - övrigt		0	0	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	25	25	50
Familjebostäder																
Projekt 516 - investering ibb		0	0	34	3	3	3	3	3	3	3	3	23	15	35	50
Projekt 517 - investering ibb		0	0	8	2	2	2	2	2	2	2	2	22	10	30	40
Projekt 518 - investering ibb		0	0	83	73	75	113	75	75	85	75	70	89	411	389	799
Projekt 519 - investering ibb		0	0	61	70	70	108	70	70	80	70	68	85	388	371	759
Projekt 520 - investering ibb		0	0	4	10	10	10	10	10	10	10	10	10	50	50	100

UPPLÄNINGSBEHOV (*)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Årlig skuldförändring (mnkr)				981	1 958	3 250	4 705	4 573	3 148	3 032	2 161	1 308	1 329	992	17 634	8 822	26 456

KAPITALKOSTNADER (positiva tal, mnkr)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Avskrivning				1 258	1 300	1 367	1 468	1 568	1 638	1 695	1 733	1 756	1 777	1 790	7 342	8 752	16 094
Räntekostnad				328	689	755	855	972	1 070	1 501	1 586	1 641	1 682	1 716	4 341	8 126	12 467
Nedskrivning				8	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	0	16
SUMMA KAPITALKOSTNADER				1 593	2 004	2 122	2 324	2 540	2 708	3 196	3 319	3 397	3 459	3 507	11 698	16 878	28 576



Kluster Lokaler

Higab

Investeringsplan 2024-2033

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
2	Sammanfattning	3
3	Processbeskrivning	3
4	Investeringsområden	3
5	Hållbarhetsdimensioner.....	4
6	Finansiella mål och lånevolym	11
6.1	Egenfinansieringsgrad	11
6.2	Lånevolym	11
7	Kapital -och driftskostnadskonsekvenser.....	12
8	Förändringar från föregående år	12
9	Utmaningar och osäkerheter	12
10	Indexuppräknings	12

Bilagor

Bilaga 1: Investeringsvolym 2023-2033

1 Bakgrund

2 Sammanfattning

3 Processbeskrivning

De projekt som genomförs sker på uppdrag av antingen ägaren eller kund och är knutna till specifika affärsupplägg. I samband med beslut om att genomföra en investering görs en affärsmässig bedömning av hur investeringen kommer att påverka bolagets finansiella ställning.

I planen tar bolaget inte med potentiella investeringar/pågående förstudier som ännu inte är beslutade hos kund eller ägare.

Efter styrelsens fastställande av investeringsbudgeten, beslutades att även investera i en ny kretsloppspark i Högsbo om 350 mnkr. Projektet kommer att inkluderas i kommande rapportering av investeringsprognosen.

4 Investeringsområden

Nya Arenor, initial projektbudget 50 mnkr

Scandinavium som arena är omodern och tappar stadigt i konkurrenskraft samtidigt som Valhalla sporthallar är slitna. Lisebergshallen är riven och en permanent ersättning behövs. Valhallabadet är i dåligt skick och når inte upp till de krav som ställs på funktion. Enligt beslut i kommunfullmäktige 2022-04-28 har kommunstyrelsen fått i uppdrag att planera vidare för ny arena och stadsutveckling inom evenemangsområdet. Higab är utpekad byggherre och framtida fastighetsägare för den nya arenan, annexet och sporthallarna.

Konstmuseet, om- och tillbyggnad, projektbudget 800 mnkr

Projektet kommer att innebära nya publika ytor för utställningar, aktiviteter och publika möten. Museet blir mer tillgänglighetsanpassat för besökare och det blir förbättrade ytor för konsthantering och nya personalutrymmen. Projektet beräknas vara klart 2027/2028.

Feskekôrka, utveckling, projektbudget 69 mnkr

Byggnaden är i behov av en genomgripande upprustning. I samband med att åtgärderna för byggnaden utförs, kommer byggnaden även utvecklas för framtiden. Higab har skrivit avtal med Väst kustupplevelser, med ett koncept som innehåller en mix av restaurang och bar, fisk- och skaldjursförsäljning över disk och underhållning. Projektet beräknas vara klart Q3 2023.

Dicksonska Palatset, utveckling, projektbudget 56 mnkr

Byggnaden är i behov av att fyllas med ny utåtriktad verksamhet för att levandegöra byggnaderna och dess närområde. Verksamheter som kan vara aktuella är vinkällare, restaurang med dagkonferenser och kontor på dom översta våningarna. Annexet är lämpligt för en öppen verksamhet så som café. Projektet beräknas vara klart Q2 2024.

Sahlgrenska Huset, utveckling, projektbudget 24 mnkr

Ambitionen med projektet är att skapa bra kontorsytor för nya hyresgäster och ge

möjlighet till restaurang- och caféverksamhet på gården. Två nya entréer mot gatorna för de nya hyresgästpassningarna utreds. Projektet beräknas vara klart Q4 2025.

Masthugget Väst, kommersiella lokaler, projektbudget 300 mnkr

Projektet består av tre intressenter, Göteborgs Stads Parkering, idrott- och föreningsförvaltningen och Higab. Higabs inriktning är kontor, lokaler för fri kultur och restaurang. Projektet beräknas vara klart Q1 2025.

Slottskogsrinken, ny ishall, projektbudget 140 mnkr

Uppdraget är att utreda en ny ishall i området runt Frölundaborg. Hallen ska placeras antingen där Slottskogsrinken eller Slottskogshallen ligger idag. Kund är idrott- och föreningsförvaltningen som ska bedriva verksamhet i hallen. Projektet är i projekteringsfasen och beräknas vara klart Q1 2024.

Magasin Kulturnämnden, projektbudget 540 mnkr

Kulturförvaltningen behöver en långsiktigt hållbar magasinlösning för stadens fyra museer; Göteborgs stadsmuseum, Sjöfartsmuseum Akvariet, Göteborgs konstmuseum och Röhsska museet. Projektet beräknas vara klart Q4 2025.

5 Hållbarhetsdimensioner

Investerings område	Ek olo gis k	Social	Ekonomisk
------------------------	-----------------------	--------	-----------

<p>Magasin Kulturnämnden</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 0% uppfyller kraven för stadens gröna obligationer - Investeringarna genomförs i linje med dagens lagkrav 	<ul style="list-style-type: none"> - Ökad/jämlig tillgång och tillgänglighet till samhällets resurser - Fler arbetstillfällen och främja näringslivets och besöksnäringens utveckling 	<p>Tillkommande positivt driftsnetto</p>
---	--	---	---

Masthugget Väst, kommersiella lokaler	<ul style="list-style-type: none"> · 0% uppfyller kraven för stadens gröna obligationer - Investeringarna genomförs i linje med dagens lagkrav 	<ul style="list-style-type: none"> · Ökad/jämlik tillgång och tillgänglighet till samhällets resurser · Fler arbetstillfällen och främja näringslivets och besöksnäringens utveckling 	Tillkommande positivt driftsnetto
--	---	---	-----------------------------------

<p>Konstmuseet , om- och tillbyggnad</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 0% uppfyller kraven för stadens gröna obligationer, dock i tidigt skede och kan därför komma att ändras 	<ul style="list-style-type: none"> · Ökad/jämlik tillgång och tillgänglighet till samhällets resurser · Fler arbetstillfällen och främja näringslivets och besöksnäringens utveckling 	<p>Tillkommande positivt driftsnetto</p>
<p>Nya Arenor</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 0% uppfyller kraven för stadens gröna obligationer, dock i tidigt skede och kan därför komma att ändras 	<ul style="list-style-type: none"> · Ökad/jämlik tillgång och tillgänglighet till samhällets resurser · Fler arbetstillfällen och främja näringslivets och besöksnäringens utveckling 	<p>Tillkommande positivt driftsnetto</p>

<p>Slottskogsrinke, ny ishall</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 0% uppfyller kraven för stadens gröna obligationer - Investeringarna genomförs i linje med dagens lagkrav 	<ul style="list-style-type: none"> · Ökad/jämlik tillgång och tillgänglighet till samhällets resurser · Fler arbetstillfällen och främja näringslivets och besöksnäringens utveckling 	<p>Tillkommande positivt driftsnetto</p>
-----------------------------------	---	---	--

Feskekôrka, utveckling	<ul style="list-style-type: none"> · 0% uppfyller kraven för stadens gröna obligationer - Investeringarna genomförs i linje med dagens lagkrav 	<ul style="list-style-type: none"> · Ökad/jämlik tillgång och tillgänglighet till samhällets resurser · Fler arbetstillfällen och främja näringslivets och besöksnäringens utveckling 	Tillkommande positivt driftsnetto
------------------------	---	---	-----------------------------------

<p>Sahlgrenska Huset, utveckling</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 0% uppfyller kraven för stadens gröna obligationer - Investeringarna genomförs i linje med dagens lagkrav 	<ul style="list-style-type: none"> · Ökad/jämlik tillgång och tillgänglighet till samhällets resurser · Fler arbetstillfällen och främja näringslivets och besöksnäringens utveckling 	<p>Tillkommande positivt driftsnetto</p>
--------------------------------------	---	---	--

Dicksonska Palatset, utveckling	<ul style="list-style-type: none"> · 0% uppfyller kraven för stadens gröna obligationer - Investeringarna genomförs i linje med dagens lagkrav 	<ul style="list-style-type: none"> · Ökad/jämlik tillgång och tillgänglighet till samhällets resurser · Fler arbetstillfällen och främja näringslivets och besöksnäringens utveckling 	Tillkommande positivt driftsnetto
---------------------------------	---	---	-----------------------------------

6 Finansiella mål och lånevolym

Bolaget ska enligt ägardirektivet över tid ha en justerad soliditet om minst 45 % och en direktavkastning på kommersiella fastigheter om minst 3,5 %.

6.1 Egenfinansieringsgrad

Bolaget har ett bedömt löpande kassaflöde över tid uppgående till cirka 350 mnkr exkl utdelning och koncernbidrag.

Investeringsvolymerna utöver detta kommer att behöva lånefinansieras.

6.2 Lånevolym

I Higabs uppdrag ingår att vara ett strategiskt verktyg för fastighetsfrågor. I detta ingår att både köpa och sälja fastigheter vilket kan komma att påverka lånevolymerna.

Vidare pågår utredningsuppdrag om ersättningsarenor för Scandinavium m.fl. och vid beslut om byggnation kommer Higabs lånevolym påverkas väsentligt.

7 Kapital -och driftskostnadskonsekvenser

Higab får ett förbättrat driftsnetto för sina nyinvesteringar då dessa bygger på affärer med kund.

8 Förändringar från föregående år

I föregående års investeringsprognos för perioden 2023-2032 rapporterade vi om en investeringsvolym om 1576 mnkr. Årets prognos för perioden 2024-2033 visar en investeringsvolym om 1675 mnkr. De större avvikelserna består av två tillkommande projekt; Nya Arenor (32 mnkr) och Sahlgrenska Huset (130 mnkr).

9 Utmaningar och osäkerheter

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för ett antal olika finansiella risker, inklusive effekter av förändringar i priser och räntesatser på ränte- och kapitalmarknad som har bäring på den ekonomiska måluppfyllelsen. Inom Göteborgs Stad har kommunfullmäktige beslutat om en finansiell samordning där staden tar ansvar för all upplåning och ränteriskhantering. Detta gör att det enda sätt bolaget kan påverka i form av räntekostnader är genom förändring av lånevolymen. Higab har och får uppdrag inom projektverksamheten, inklusive nybyggnation som är kapitalintensiv, vilket gör att bolaget behöver utöka sin lånevolym vid större tillkommande projekt. Vidare har bolaget en större lånevolym avseende de bolagsförvärv som genomfördes i samband med förändringen av bolagsstrukturen i Göteborgs Stad.

Bolaget verkar inom bygg- och fastighetsbranschen som för närvarande är tills viss del överhettad marknad då resurser i form av personal, entreprenörer och vissa materialslag är en bristvara. Vidare råder stor osäkerhet kring kriget i Ukraina och hur det kommer att påverka bolagets inköp samt osäkerhet kring energimarknaden. Dessa osäkerheter leder till högre kostnadsökningar än inflationen i övrigt vilket påverkar bolaget negativt. För 2023 är ca större delen av bolagets energikostnad säkrad men för 2024 finns i dag ingen säker prognos.

Cirka 35 % av bolagets uthyrningsbara yta hyrs ut till kommersiella mindre aktörer och således agerar bolaget till viss del på en fullt ut konkurrensutsatt marknad. Under kommande år kommer svängningar på den kommersiella marknaden att ske, dels på grund av nyproduktion dels av förändrade användningsmönster i lokalmarknaden utifrån effekter från pandemin att påverka bolaget i form av förändrade hyresintäkter och förändringar i vakansgraden. Vidare kommer påverkan att ske på bolagets finansiella ställning.

10 Indexuppräknings

Investeringsprognos för period 2023 + 2024 - 2033 (mnr)

(All inmatning görs i vita fält)

NYINVESTERINGAR (mnr)	KF X	Grön X	Kateg ori 1-	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Område/Projekt				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 Nya magasin Kulturämnden	X		1	92	273	160	0	0	0	0	0	0	0	0	433	0	433
3 Masthugget Väst			1	60	165	47	0	0	0	0	0	0	0	0	212	0	212
4 Om-Tillbyggnad Konstmuseet	X		1	12	40	75	160	160	160	160	29	0	0	0	595	189	784
5 Nya Arenor	X			9	10	10	12	0	0	0	0	0	0	0	32	0	32
6 Ny ishall Slottsskogsringen	X			99	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2
7 Feskekörkan, upprustning			1	45	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	0	12
8 Sahlgrenska Huset, utveckling			1	60	103	27	0	0	0	0	0	0	0	0	130	0	130
9 Dicksonska Palatset val av verksamhet			1	26	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	0	17
10					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt				32	25	18	10	0	0	0	0	0	0	0	53	0	53
SUMMA NYINVESTERINGAR				435	647	337	182	160	160	160	29	0	0	0	1 486	189	1 675
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
SUMMA NYINVESTERINGAR				435	647	337	182	160	160	160	29	0	0	0	1 486	189	1 675
Egenfinansieringsgrad Nyinvesteringar				20%	15%	70%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	0%	77%	40%	59%

REINVESTERINGAR (mnr)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Område/Projekt				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hagabadet, vent styr bassäng				19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Slakthuset, dag-spillvattenledning				24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Feskekörkan, grun- och stomförstärkning				11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dicksonska Palatset, mark fasad fönster				32	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2
Kviberg, hussvamp				10													
Övrigt				94	254	159	142	51	92	61	110	102	81	0	698	354	1052
SUMMA REINVESTERINGAR				190	256	159	142	51	92	61	110	102	81	0	700	354	1 054
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
SUMMA REINVESTERINGAR				190	256	159	142	51	92	61	110	102	81	0	700	354	1 054
TOTALT INVESTERINGAR				625	903	496	324	211	252	221	139	102	81	0	2 186	543	2 729
Egenfinansieringsgrad Totalt investeringar				44%	39%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	84%	80%	82%

UPPLÄNINGSBEHOV (*)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Årlig skuldförändring (mnr)				350	550	100	0	0	0	0	0	0	0	0	650	0	650

KAPITALKOSTNADER (positiva tal, mnr)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Avskrivning	40	år		179	184	195	224	227	229	231	232	260	262	264	1059	1250	2 309
Räntekostnad	2,00%			57	64	75	77	77	77	77	77	77	77	77	370	385	755
Nedskrivning				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA KAPITALKOSTNADER				236	248	270	301	304	306	308	309	337	339	341	1 429	1 635	3 064



Kluster Lokaler

Älvstranden Utveckling AB

Investeringsplan 2024-2033

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
2	Sammanfattning	3
3	Processbeskrivning	3
4	Investeringsområden	4
5	Hållbarhetsdimensioner.....	7
6	Finansiella mål och lånevolym	8
6.1	Egenfinansieringsgrad	8
6.2	Lånevolym	8
7	Kapital -och driftskostnadskonsekvenser.....	9
8	Förändringar från föregående år	9
9	Utmaningar och osäkerheter	9
10	Indexuppräknings	9

Bilagor

Bilaga 1: Investeringsvolym 2023-2033

1 Bakgrund

Det kommunala ändamålet med Älvstranden Utveckling är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen och verka kring Göta älv genom förverkligande av vision Älvstaden i bolagets områden. I förverkligandet av visionen, som innebär att skapa hållbar stadsutveckling, kommer bolaget att förvalta, utveckla samt avyttra fastigheter inom exploateringsområdena. Bolaget ska kunna ta risker och verka dels som utvecklingsbolag dels som byggherre.

Befintlig fastighetsförvaltning och försäljning av fastigheter och utvecklade byggrätter finansierar arbetsorganisationen och hållbar markutveckling i bolagets delområden. Med nuvarande ägardirektiv är bolaget att betrakta som ett projektbolag. Bolagets tillgångar ska över tid användas till att utföra en tydlig uppgift, att förverkliga vision Älvstaden, vilket i sin tur medför att det finns en utvecklingsplan för bolagets verksamhets tillgångar.

2 Sammanfattning

Investeringarna som är upptagna i prognosen är till största del inte traditionella investeringar som kommer att finnas kvar i bolagets balansräkning och medföra årliga avskrivningar. Posterna som redovisas är till stor del åtaganden hänförliga till utbyggnad av allmän plats som uppstår efter försäljningen av byggrätter då åtaganden för att färdigställa området med dess nödvändiga funktioner ingår i byggrättens pris. I årets sammanställning av framtida investeringsvolymen består cirka 70% av framtida exploateringsbidrag som kommer att erläggas till Göteborgs Stad.

Älvstranden utvecklar mark till färdiga byggrätter och i samband med att detaljplanen ska beslutas av Kommunfullmäktige tecknas ett exploateringsavtal med Göteborgs Stad. Avtalet innebär att nuvarande Trafikkontor, Park- och naturförvaltningen m.fl. utför dessa avtalade åtgärder, exempelvis anläggning av vägar och parker. Älvstranden faktureras sedan för kostnaderna i takt med att de utförs.

Detta medför att det inte är aktuellt med några nedskrivningar. Undantaget är reinvesteringarna i de befintliga förvaltningsfastigheterna och nybyggnationer som utgörs av traditionella investeringar.

3 Processbeskrivning

Urvalet av Älvstrandens rapporterade investeringar ska bygga på stadens gemensamma dokument "Färdplan Älvstaden". Syftet med färdplanen är att ge en översikt av Älvstadens planering och genomförande samt ge en inriktning för övergripande styrning och uppföljning av arbetet med Älvstaden. Färdplanen ska, utöver att vara ett underlag för samordning och ledning i staden, också kunna utgöra en möjlighet till prioritering inom Älvstadens olika utvecklingsområden. Älvstranden följer Älvstadens prioriteringsordning avseende investeringar i de olika områdena. I dagsläget finns ännu ingen beslutad Färdplan för år 2023 vilket medför att årets rapporterade investeringar bygger på de tidigare uppgifterna. Investeringsprognosen innehåller också en del större ombyggnationer av befintligt fastighetsbestånd samt planer för eventuell framtida nybyggnation i egen regi. Eftersom dessa planer ännu befinner sig i så tidigt skede finns inga beräkningar

framtagna om eventuellt kommande nedskrivningsbehov.

4 Investeringsområden

Älvstranden har delat upp investeringsområden utifrån de geografiska områden där investeringarna ska genomföras. Nedan följer en kort beskrivning av de områden där Älvstranden Utveckling är en betydande fastighetsägare och kommer att genomföra investeringar under de kommande tio åren.

Frihamnen

Frihamnen ska enligt Vision Älvstaden utvecklas till en tät innerstad vid älven med en blandning av bostäder, service, kontor och handel. En första etapp har markanvisats och ett konsortium med de markanvisade byggherrarna har bildats.

Under 2018/2019 genomfördes ”Helhetsgrepp Frihamnen”, ett arbete som fördjupat sig i frågor avseende ekonomi, struktur och genomförande. Den nya kunskapen har sedan mynnat ut i en önskan att göra en uppdatering av planprogrammet för Frihamnen. Arbetet med planprogram förväntas återupptas under 2023 och arbetet med detaljplanerna 2024. På sikt uppskattas en utbyggnadstakt av i genomsnitt ca 300 bostäder och ca 10 000 kvm lokalyta per år i området. Frihamnen ska bli en del av innerstaden och knyta ihop Hisingen över älven med stadskärnan.

Investeringarna under rubriken Frihamnen avser genomförandet av detaljplan 1 och 2, programkostnader hänförliga till utbyggnaden samt första delen av Jubileumsparken som Älvstranden ska bekosta till 50% efter att exploateringsavtalet är tecknat. Investeringsprognosen är en mycket grov uppskattning och kan ändras mellan åren beroende på när detaljplanerna vinner lagakraft.

Skeppsbron

Skeppsbrons utveckling syftar till att skapa göteborgarnas nya mötesplats vid vattnet. Detaljplanen innehåller 450 bostäder och 600 arbetsplatser. På den breda kajen skapas en ny mötesplats med stora vistelseytor och den nya Redareparken. En viktig del är att utveckla levande gatuplan där innehållet i bottenvåningarna och utvecklingen av allmän plats attraherar människor från stadens olika delar till Skeppsbron.

Projektet har en lagakraftvunnen detaljplan från 2015, merparten av lotterna är markanvisade och beslut om finansiering av utbyggnad av allmän plats fattades av Kommunfullmäktige den 12 november 2020. Sedan beslutet i Kommunfullmäktige har arbetet fokuserat på att återetablera projektorganisationen, arbeta fram ett uppdaterat programdirektiv samt att utreda förutsättningarna för att till skapa ytterligare exploateringsvolym inom planområdet. Den övergripande organisationsstrukturen för genomförandet av Skeppsbron är nu på plats och en första uppdaterad tidplan finns framtagen utifrån nuvarande förutsättningar. Projekteringen av allmän platsmark och garaget återupptogs under 2022 och uppskattningsvis kan aktiviteter på Skeppsbron, i form av förberedande arbeten för byggnationen av kaj/garage påbörjas under år 2024.

Masthuggskajen

Masthuggskajens/Järnvägens detaljplan vann lagakraft i mars 2019 och planområde löper från Rosenlundskanalen till Stigbergsliden och från Första Långgatan till och med Oscarsleden. Masthuggskajen planeras som en stadsdel med stor spännvidd, där ett dynamiskt kulturliv möter internationell handel och lokala, småskaliga

verksamheter. Området kommer att bidra med 1 300 bostäder.

På den nya halvön i Göta älv, som en förlängning av Rosenlundskanalen, planeras både bostäder och kontorsbyggnader, bland annat Global Business Gate – ett centrum för internationellt inriktade företag med 2 500 arbetsplatser. Offentliga rum finns också i detaljplanen i form av park på tunneltaket, och en mindre park vid Masthuggstorget.

Investeringsprognosen för Masthuggskajen avser åtaganden för utbyggnad av allmän plats i det tecknade genomförandeavtalet med Fastighetskontoret. Älvstranden är också byggherre avseende grundläggningen av den två hektar stora halvön som blir helt ny yta i vattnet inom detaljplaneområdet. Älvstranden har fått en beställning av Fastighetskontoret avseende utbyggnad av underbyggnad allmän plats på halvön. Då utbyggnaden av halvön är komplex behöver en entreprenör utföra grundläggningen av allmän plats och kvartersmark sammanhängande. Älvstranden tecknade entreprenadavtal med den danska anläggningskoncernen Aarsleff under våren 2022 och arbetet ska utföras under åren 2022 - 2025. Alla avtal med de inblandade markägande byggaktörerna är också tecknade.

Lindholmen

Lindholmen var ursprungligen ett varvs- och industriområde. Området består bland annat av 17 000 arbetsplatser, 8 000 studerande, 1100 bostäder samt grundskola med tillhörande idrottshallar och flertalet gymnasier. Området upplever en stark utveckling och tillväxt av såväl nya företag som bostäder.

Göteborgs Stad arbetar med ett program för Lindholmen. Ett av målen med arbetet är att knyta ihop området med innerstaden på andra sidan älven. En livligare stadsdel kommer successivt att växa fram där företag och utbildning kommer att dela på utrymmet tillsammans med bostäder, kultur och restauranger.

Det händer mycket på Lindholmen, bland annat pågår det en genomförandestudie om Lindholmsförbindelsen för den framtida spårvagnssträckan i tunnel från Lindholmen till Linné. Kommunfullmäktige har också beslutat om att bygga en separat gång- och cykelbro mellan Hugo Hammars kaj på Lindholmen och Packhuskajen på Södra Älvstranden. Byggnationen av Karlatornet som ska bli 245 meter högt fördelat på 73 våningar pågår för fullt. Karlatornet kommer att bli den högsta byggnaden i Norden.

Investeringsprognosen för Lindholmen innehåller projekt både i genomförande- och detaljplanefasen. Investeringarna vid Lindholmshamnen avser genomförande utifrån tecknat exploateringsavtal med Fastighetskontoret. Området innehåller cirka 700 lägenheter samt handel utmed de viktigaste stråken och platserna. Området innehåller också en förskola med plats för fyra avdelningar. Vid kajkanten i Lindholmshamnen ska det också byggas ett torg med brygga där Älvstranden tidigare har sålt en byggrätt för restaurang. Utbyggnaden beräknas vara klar under 2025.

Prognosen innehåller också investeringar för Lindholmsplatsen och avser detaljplaneläggning, egenutvecklat kontorsprojekt samt genomförande. Kontorsprojektet är ett led i att säkerställa utvecklingen av Lindholmens näringsliv och behövs för att säkerställa Lindholmens internationella position som teknikkluster.

En annan kommande detaljplan som ingår i underlaget är den för Regnbågsgatan/Götaverksgatan som ska genomföras ihop med Atrium Ljungberg. Inom området planeras en skola för cirka 380 elever i årskurserna F – 6, Älvstrandens förvaltningsfastighet M1 och Atrium Ljungbergs M2 kommer också att ingå samt den nya skyskrapan ”The Nudge” som planeras på Lindholmen.

Gullbergsvass

Gullbergsvass ska enligt Vision Älvstaden planeras för 10 000 bostäder och 20 000 arbetsplatser. Delområdet kan utvecklas till ett nav som knyter ihop fem stadsdelar som får ökade rekreationsytor och tillgänglighet till vattnet. Området befinner sig i ett mycket tidigt skede där inget större planeringsarbete pågår utöver den nya översiktsplanen för Göteborg.

Det finns en avsiktsförklaring på att fastigheten ska avyttras till Exploateringsnämnden under 2023.

Eriksberg

Redan på 1990-talet påbörjades omvandlingen av Eriksberg från nedlagt skeppsvarv till levande stadsdel. Klassiska varvsbyggnader bevarades, men området kompletterades också med mängder av bostäder och kontor. Idag är Eriksberg ett relativt moget område men det finns fortfarande utvecklingsmöjligheter norr om Eriksbergsdockan.

Västra Eriksberg: Här skapades ett stort bostadsområde med blandad bebyggelse av radhus och flerbostadshus. Under en femtonårsperiod byggdes ca 2 200 nya bostäder med olika upplåtelseformer, skola och grönområden. Arbetet med Västra Eriksberg påbörjades 2006 och beräknas vara helt klart under 2023, i dagsläget återstår endast färdigställandet av Färjenäsparken.

Inre Dockan: Detaljplanearbetet för den inre delen norr om Dockan på Eriksberg har återupptagits efter att järnvägsplanen för Eriksberg-Pölsebo nu är lagakraftvunnen och till stora delar genomförd. Nytt planbesked förväntas under 2023 för det fortsatta detaljplanearbetet. Exploateringen för hela detaljplanen beräknas, inklusive Fastighetskontorets mark, uppgå till ca 100 000 BTA, varav Älvstrandens del är ca 65 000 kvm BTA. Utbyggnaden beräknas ske under åren 2025 till 2030 och innehålla bostäder, förskola, verksamhetslokaler samt livsmedelsbutik. Investeringsprognosen innehåller investeringar för en ny detaljplan samt tidigt kalkylerade kostnader för utbyggnad av allmänplats i området.

Celsiusgatan: Planområdet är beläget vid Celsiusgatan och Östra Eriksbergsgatan i Eriksberg utmed Norra Älvstranden. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation, ombyggnation respektive påbyggnation av bostäder och verksamheter samt att skydda och bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Detaljplanen omfattar cirka 600 lägenheter och 1 800 kvm lokaler samt en ny förskola i nära anslutning till kollektivtrafiken. Genom den nya bebyggelsen stärks kopplingarna mellan Norra Älvstranden, den planerade bebyggelsen vid Säterigatan respektive befintliga områden i Lundby.

Älvstranden har tidigare avyttrat Eriksbergskontoret plus en byggrätt under 2019 när detaljplanen vann lagakraft. Ytterligare en byggrätt avyttrades under 2021 till Egnahemsbolaget och den sista byggrätten är idag uppställningsplats för de pågående byggnationerna och kommer att kunna säljas 2026. Investeringen i området består huvudsakligen av exploateringsbidrag i enlighet med tecknat avtal för utbyggnad av allmänplats.

Säterigatan: Detaljplanen innebär att en tät sammanhängande bebyggelse kan uppföras för att bättre koppla ihop Norra Älvstranden med övriga Lundby. Detta möjliggörs i och med Trafikverkets arbete med att förlägga hamnbanan, som går förbi Eriksberg och Krokängsparken, i tunnel. Planen innehåller cirka 1 100 bostäder (bostadsrätter och hyresrätter), minst 7 000 kvm verksamhetsyta samt en till två förskolor. Detaljplanen vann lagakraft hösten 2017 och innebär att bebyggelse i 5-7 våningar skapas mellan Bratteråsberget och Celsiusgatan, liksom

utmed Östra Eriksbergsgatan och Säterigatan.

Färdigställande och inflyttning av flertalet planerade bostäder kan ske först när Hamnbanans tunnelutbyggnad inom området är klar. Utbyggnaden av området beräknas pågå under åren 2024 - 2028. Älvstranden har under 2022 avyttrat bolagets två byggrätter i området. Investeringen i området består huvudsakligen av exploateringsbidrag i enlighet med tecknat avtal för utbyggnad av allmänplats.

5 Hållbarhetsdimensioner

Investeringsområde	Ekologisk	Social	Ekonomisk

Hållbarhetsdimension för projekt avseende byggnationer som kan genomföras i egen regi.

Lindholmsplatsen Ekologisk dimension: Utvecklingen av Lindholmsplatsen utgör en möjlighet/avsikt för Älvstranden Utveckling att i en tillkommande utbyggnad av Lindholmen Science Park tillskapa ett spetsprojekt inom ekologisk hållbarhet. Projektet är i ett mycket tidigt skede och ska bidra till målen för nybyggnation i miljö- och klimatprogrammet för Göteborgs stad 2021-2030 där klimatbelastningen ska minska med 50% från 2025 och med 90% från 2030. Pröva nya modeller för egenproducerad energi och testa hur ekosystemtjänster och biologisk mångfald kan utvecklas till en ny nivå i urban miljö. Projektet bedöms kunna möta stadens ramverk för gröna obligationer.

Lindholmsplatsen Social dimension: Lindholmen Science Parks-området behöver tillskott av fler kontorsytor men också verksamheter med målpunkter för en kvällsbefolkning med ett erbjudande som fungerar över dygnet. Detta gäller såväl ur ett trygghets- som attraktivitetsperspektiv. Syftet med utvecklingen av Lindholmsplatsen är att tillskapa en mötesplats mellan akademien, näringslivet och staden. Gestaltningen av byggnaden ska bidra till att levandegöra närområdet och därmed öka områdets attraktivitet och trygghet. Projektet planerar för multifunktionella ytor som fungerar som mötesplats utifrån olika perspektiv.

Lindholmsplatsen Ekonomisk dimension: Älvstranden avser att med hjälp av projektet utveckla och förstärka Lindholmens näringslivskluster. Det förväntas stärka regionens globala konkurrenskraft avseende etableringar och kompetens, vilket leder till fler arbetstillfällen i regionen och ökad ekonomisk aktivitet. Ett spetsprojekt inom ekologisk hållbarhet förväntas medföra lägre driftkostnader än genomsnittet för befintligt fastighetsbestånd.

Reinvesteringar Ekologisk dimension: Älvstranden underhåller löpande befintliga fastigheter och hållbarhetsoptimerar fastighetsbeståndet utifrån varje byggnads specifika förutsättningar och användningsområde. Älvstranden söker också öka nyttjandegraden av våra befintliga gamla varvsbyggnader genom att pröva ut nya funktioner och användningsområden som till exempel The Yard konceptet.

Reinvesteringar Social dimension: Utvecklingen av fastigheter, utprovande av nya funktioner i byggnaderna ska bidra till ökad attraktivitet och trygghet i våra fastighetsområden. Etableringar av målpunkter som bidrar till en mångfald av anledningar att besöka och vistas på Lindholmen, till exempel, The Yard, kulturinslag, kafferosteri, bryggeri och liknande ökar området funktionalitet, trygghet och attraktivitet. Satsningen på gamla Götaverksområdet kommer också stöttas av platsbyggnadsprojekt i syfte att skapa trygghet och levandegöra området ytterligare.

Reinvesteringar Ekonomisk dimension: Ett ökat nyttjande av befintliga ytor och byggnader genom att erbjuda scener för start-ups och scale-ups bidrar till en mer diversifierad och robust företagsstruktur på Lindholmen och i Göteborg. Stora vakanta gamla verkstadsytor som inte haft några hyresintäkter på flera år kan börja nyttjas.

6 Finansiella mål och lånevolym

Älvstrandens ägardirektiv anger att ”Det långsiktiga finansiella målet är att Bolaget efter att uppdraget slutförts ska kunna påvisa ett positivt resultat”. Bolaget ska under varje given femårsperiod uppvisa en genomsnittlig soliditet mellan 10 – 20 procent. Bolaget ska också eftersträva att det samlade ekonomiska resultatet för exploateringsfasen av respektive delområde inom Älvstaden visar ett positivt resultat. Utifrån den nyligen upprättade 10-årsprognosen kommer bolaget att hålla sig inom den angivna soliditetsramen i ägardirektivet. Bolaget arbetar alltid mot att få ett positivt resultat av exploateringen.

Lånevolymen för Älvstrandenkongcernen kommer att utökas under kommande år. I bokslutet 2022-12-31 uppgår lånevolymen till 2 310 mnkr. Tidigare var upplåningsbehovet för 2023 cirka 900 mnkr men efter tidigareläggning av försäljningar av bygggrätter är nu prognosen 600 mnkr. Om försäljningen och tillträdet av Gullbergsvass fastigheten inträffar under 2023 återstår det inget upplåningsbehov. Efter diskussion med stadens koncernbank har vi enats om att ta med ett upplåningsbehov om 600 mnkr eftersom det är osäkert när i tiden tillträdet kommer att vara.

I den långsiktiga 10 års prognosen för åren 2024 - 2033 kommer upplåningen att öka med totalt 915 mnkr förutsatt att alla de tilltänkta projekten blir genomförda och inga större förseningar inträffar.

6.1 Egenfinansieringsgrad

Under åren 2024 - 2033 kommer Älvstranden ha en egenfinansieringsgrad för totala investeringar om 146% enligt modellen. Under åren 2024 - 2028 uppgår den till 74% och de kommande åren 2025 - 2033 blir den 219%. Anledningen till den höga egenfinansieringsgraden under den senare delen av prognosen är att ett flertal förvaltnings-fastigheter och bygggrätter kommer att avyttras i enlighet med bolagets avvecklingsplan.

6.2 Lånevolym

Lånevolymen som anges i anvisad modell är inte enbart kopplad till upptagna investeringar eftersom lånevolymen som bolaget behöver bygger på hela verksamhetens kassaflöde.

Aktuella lånevolymer, se mer under ”punkt 6 Finansiella mål och lånevolymer”.

7 Kapital -och driftskostnadskonsekvenser

Eftersom en stor andel av alla investeringarna bolaget rapporterar avser exploateringsbidrag kommer inte Älvstranden att ha egna kapital- och driftskostnadskonsekvenser för de delarna. Det är förvaltningarna i Göteborgs Stad som kommer att ta hand om driften för de investeringar på allmän plats som Älvstranden finansierar i enlighet med exploateringsavtalet så framtida driftskostnader kommer att rapporteras av berörda förvaltningar. Exempelvis är det nuvarande Park- och Naturförvaltningen som tar hand om driften för de parker som Älvstranden har finansierat.

8 Förändringar från föregående år

Rapporterad 10 årig investeringsprognos 2021 uppgick till 5,4 mdkr och i år uppgår den till 7,6 mdkr. Den enskilt största förändringen avser projektet för en tilltänkt utbyggnad av Lindholmen Science Park på en av de blivande byggrätterna i samband med utvecklandet av detaljplanen för Lindholmsplatsen.

Sammanställd investeringsvolym är liksom tidigare år en mycket grov uppskattning av framtida investeringar. Exploateringsavtal tecknas först när detaljplanen ska till Kommunfullmäktige för antaganden. Markutvecklingsprojekt som ligger framåt i tiden bygger på tidiga exploateringskalkyler med nyckeltal och erfarenhetsuppskattningar.

Föregående år fanns det en stor amortering år 2030 som blir möjlig efter avyttrandet av förvaltningsfastigheterna på Lindholmen. Den försäljningen är nu framflyttad ett år till 2031.

9 Utmaningar och osäkerheter

Faktorer som kommer att påverka planerade projekt och upplåningsbehov är flera. Den största påverkan är försenad framdrift av projekten vilket medför ökade kostnader för projektverksamheten. Rådande konjunktur är också en viktig parameter inför kommande stora upphandlingar som ska genomföras. Upplåningsbehovet styrs också mycket av framtida utveckling av marknadspriser vid försäljning av byggrätter och färdigutvecklade fastigheter.

10 Indexuppräknings

Indexuppräkning ingår för de projekt som är i genomförande men inte för de övriga projekten eftersom kalkylering görs i ett väldigt tidigt skede och det råder stor

osäkerhet om framtida försäljningsintäkter och framtida kostnader för markutvecklingen.

I kalkyleringen finns det alltid ett procentuellt påslag för oförutsett/riskreserv som minskar med tiden och vi anser att detta även täcker framtida indexuppräkning.

Investeringsprognos för period 2023 + 2024 - 2033 (mnkr)

fält)

NYINVESTERINGAR (mnkr)	KF x	Grön x	Kategori i 1-3	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Lindholmen			1,2,3	106	93	50	100	70	66	64	64	30	0	0	378	158	536
Eriksberg			1,2,3	48	19	14	26	120	73	69	44	34	38	0	250	185	435
Frihamnen			1,3	61	39	224	159	141	114	386	265	90	90	81	678	912	1 590
Gullbergsvass			1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skeppsbron	x		1	12	17	29	62	59	65	22	403	2	0	13	232	440	672
Masthuggskajen	x		1	705	414	124	6	0	0	0	0	0	0	0	544	0	544
Övrigt			2,3	0	13	13	59	59	9	9	9	9	9	9	152	44	196
Projektutveckling Lindholmen		x	3	0	10	50	650	650	650	10	0	0	0	0	2 010	10	2 020
Övrig projektutveckling			2	15	14	50	100	100	15						279	0	279
															0	0	0
															0	0	0
SUMMA NYINVESTERINGAR				950	619	553	1 162	1 198	991	560	784	165	136	103	4 523	1 749	6 272
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
SUMMA NYINVESTERINGAR				950	619	553	1 162	1 198	991	560	784	165	136	103	4 523	1 749	6 272
Egenfinansieringsgrad Nyinvesteringar				37%	52%	129%	104%	29%	39%	55%	27%	977%	100%	100%	71%	252%	161%

REINVESTERINGAR (mnkr)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Reinvesteringar		x	1,2,3	250	483	358	135	70	55	40	40	40	40	40	1 101	200	1 301
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA REINVESTERINGAR				250	483	358	135	70	55	40	40	40	40	40	1 101	200	1 301
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
SUMMA REINVESTERINGAR				250	483	358	135	70	55	40	40	40	40	40	1 101	200	1 301

TOTALT INVESTERINGAR				1 200	1 102	911	1 297	1 268	1 046	600	824	205	176	143	5 624	1 949	7 573
Egenfinansieringsgrad Totalt Investeringar				50%	73%	118%	104%	33%	43%	58%	30%	806%	100%	100%	74%	219%	146%

UPPLÄNINGSBEHOV (*)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Årlig skuldförändring (mnkr)				600	300	-160	-50	850	600	250	575	-1 450	0	0	1 540	-625	915

KAPITALKOSTNADER (positiva tal, mnkr)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Avskrivning				2	6	20	24	36	23	25	56	58	60	62	109	261	370
Räntekostnad				15	23	20	19	44	63	73	93	49	51	52	168	318	487
Nedskrivning				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA KAPITALKOSTNADER				17	29	40	43	80	86	98	149	107	111	114	277	579	857



Kluster Lokaler

Göteborgs Stads Parkerings AB

Investeringsplan 2024-2033

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
2	Sammanfattning	3
3	Processbeskrivning	3
4	Investeringsområden	5
5	Hållbarhetsdimensioner.....	8
6	Finansiella mål och lånevolym	9
6.1	Egenfinansieringsgrad	9
6.2	Lånevolym	9
7	Kapital -och driftskostnadskonsekvenser.....	9
8	Förändringar från föregående år	10
9	Utmaningar och osäkerheter	10
10	Indexuppräknings	10

Bilagor

Bilaga 1: Handling 08b - 22-12-14 Bilaga Investeringsprognos 2023 - 2033 med tillhörande investeringsunderlag

Bilaga 2: Handling 08b 22-12-14 Investeringsprognos 2023-2033 i excelformat

1 Bakgrund

Uppdraget

Enligt gällande ägardirektiv så ska Göteborgs Stads Parkering förvärva, uppföra, avyttra och förvalta parkeringsanläggningar samt samordna och bedriva parkering inom Göteborgs Stad med syfte att främja ett hållbart resande. Bolagets verksamhet ska bedrivas i enlighet med stadens strategiska inriktningar för parkeringsverksamhet.

Bolaget ska bland annat:

- Medverka till att dagens parkeringar i innerstadens gatumiljö minskas och ersätts av parkeringsanläggningar för boende, handel och service.
- Aktivt bidra med att skapa och driva parkeringslösningar för både bilar och cyklar, som främjar nya resvanor i områden där staden bedömer att parkeringsanläggningar behöver skapas för att ta hand om dagens boendeparkering på allmän platsmark, längre besöksparkering samt för stadens publika anläggningar.
- Bygga parkeringsanläggningar där det är lämpligt att lösa parkeringen för flera fastigheters behov i gemensamma parkeringslösningar, utan att ta över fastighetsägares eller byggherrars ansvar enligt plan- och bygglagen.
- Skapa parkeringslösningar för både bilar och cyklar, i syfte att främja nya resvanor där man kan byta till kollektivtrafik eller cykel.

För att uppnå ett effektivt nyttjande av stadens parkeringsytor är det viktigt att platserna kan nyttjas av alla oavsett kundgrupp, dvs av såväl besökare som boende och verksamma.

Bolaget samordnar kommunal parkering, främst trafikkontorets men även flertalet andra kommunala organisationers parkering, under varumärket Parkering Göteborg. Syftet är att säkerställa god tillgänglighet för olika målgrupper och för att nyttja kommunalt ägda parkeringsplatser effektivare och därmed minska behovet av nyinvesteringar.

Bolaget säkerställer också tillgängligheten till staden genom olika tillfälliga lösningar då befintliga anläggningar tas i anspråk för stadsutveckling och innan dess slutgiltigt exploatering och andra mobilitetslösningar finns på plats.

2 Sammanfattning

3 Processbeskrivning

Arbetsätt och prioriteringar

Bolagets investeringsprognos tar sin utgångspunkt i stadens kommande och pågående stadsutveckling och utifrån en bedömning av var bolaget, med utgångspunkt i sitt ägardirektiv, kan vara ett verktyg för att nå stadens mål om god tillgänglighet och hållbart resande och därmed är lämplig som parkeringsaktör i ett visst område.

För att bolaget ska kunna genomföra sitt uppdrag och minimera risken för onödiga kostnader krävs en tidig medverkan i stadens planering. Med fördel i samband med programarbeten och detaljplanestarter. Det är en utmaning i detaljplanarbetet att

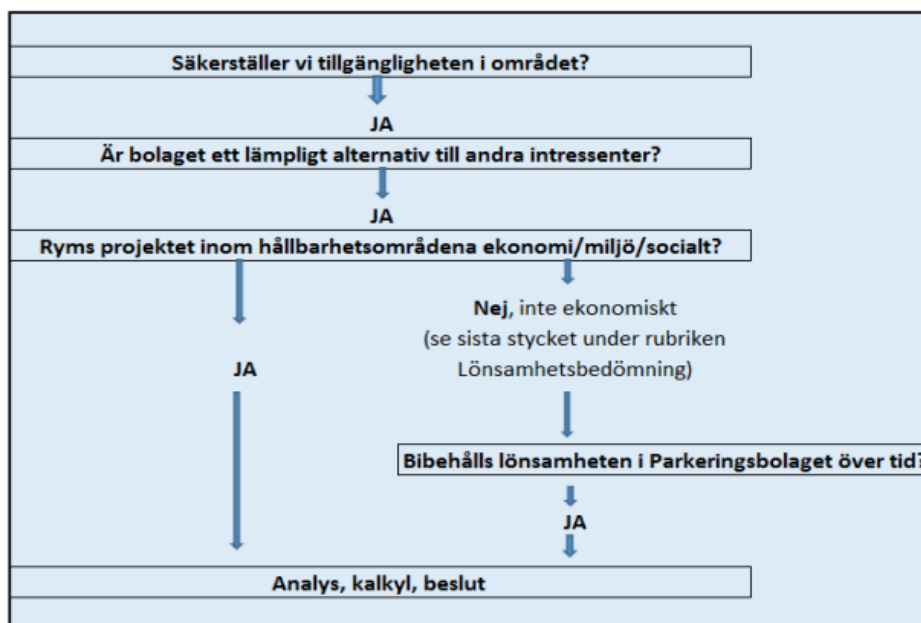
skapa ändamålsenliga, kostnadseffektiva parkeringslösningar i tät bebyggelse som samtidigt stärker önskade stadsmiljökvantiteter. Arbetet måste därför ske i nära samverkan med de planerande nämnderna och eventuella andra byggherrar i aktuellt område.

Bolaget arbetar enligt fyrstegsprincipen, vilket innebär att bolaget först och främst överväger åtgärder som kan påverka behov och val av transportsätt. Därefter genomförs åtgärder för ett effektivt användande av den befintliga infrastrukturen. Om detta inte är tillräckligt gör bolaget begränsade ombyggnationer och först om behovet inte kan tillgodoses i tidigare steg byggs nytt. Bolagets utbyggnadsplans specifika innehåll kan variera något över åren då parkering ofta är en funktion av den stadsutveckling som planeras och därmed är beroende av såväl kommande stadsutvecklings innehåll som tidplanerna för genomförande. Ambitionen är att bolagets utbyggnadsplan ska spegla stadsutvecklingen, vilken därmed kommer att ligga till grund för prioritering av projekt för bolagets del.

Utbyggnadsplanen tar också hänsyn till att bolaget framför allt ska investera där det är strategisk för staden att säkerställa rådigheten över tillgängligheten och/eller marken över tid eller där ägandet i sig är viktigt för bolagets långsiktiga ekonomiska förmåga.

Bedömningskriterier

Förutom inriktningen i bolagets ägardirektiv har bolaget i samråd med stadens bolag och förvaltningar tagit fram ett antal bedömningskriterier som stöd för beslut i mer exakt vilka nybyggnadsprojekt som bolaget bör vara en lämplig aktör.



För varje projekt görs en lönsamhetsbedömning utifrån kända fakta. I tidigt skede får en grov lönsamhetsbedömning göras utifrån antaganden om kommande förhållanden.

Vissa av de anläggningar bolaget investerar i kommer inte att nå upp till marknadsmässiga avkastningskrav. Detta kompenseras av andra mer lönsamma investeringar och anläggningar i bolagets projektportfölj. Totalt sett ska bolaget säkerställa en stabil ekonomisk utveckling och tillfredsställande soliditet för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

4 Investeringsområden

Investeringsområden

Utifrån beslutade investeringar, förfrågningar, en analys av inriktningen för stadsutvecklingen enligt stadens styrande dokument, pågående stadsutveckling och bolagets ägardirektiv gör bolaget nedanstående bedömning av relevanta projekt/områden för bolagets kommande investeringar. Projekten nedan befinner sig i olika faser; från beslutade investeringar till mer översiktliga bedömningar.

Skeppsbron

Område: Älvstaden

Platser: ca 700

Vid sitt sammanträde den 2020-11-12 beslutade kommunfullmäktige om genomförande av projekt Skeppsbron under vissa förutsättningar och med vissa kompletterande uppdrag.

Sedan kommunfullmäktiges beslut om Skeppsbro-programmets genomförande har arbetet kring styrning, samordning, organisering, tidsplanering och gemensam framdrift skötts av Älvstranden Utveckling AB.

Ny projektering genomförs och möjliga handlingsalternativ analyseras för närvarande. Upphandling planeras ske under 2023.

Masthugget Väst

Område: Älvstaden

Platser: ca 700

I den västra delen av planområdet bygger bolaget en anläggning, Masthugget Väst, om 700 platser. Anläggningen syftar till att både ersätta del av befintlig parkering i bolagets regi som försvinner genom utbyggnaden av området, och tillgodose en del av parkeringsbehovet för tillkommande exploatering.

Anläggningen innehåller förutom parkering även en fullstor gymnastikhall samt ytor för kontor, andra verksamheter samt restaurang. Anläggningen byggs i samverkan mellan bolaget, Higab och Idrott- och föreningsnämnden.

Projektering är genomförd och upphandling av entreprenad pågår.

Heden

Område: Centrala staden, Evenemangsområdet

Platser: 730

Till följd av att Västlänkens byggnation och andra stadsutvecklingsprojekt ianspråkar tillfälligt och permanent p-platser i centrala staden har bolaget beslutat om att uppföra en tillfällig parkeringsanläggning på befintlig parkeringsyta på Heden vid Sten Sturegatan.

Anläggningen ger ett nettotillskott om ca 350 p-platser och anläggningen har beviljats tillfälligt bygglov till 2028. Trafikkontoret bidrar med 30 Mnkr till uppförandet av anläggningen som ett led i sin kompensation för p-platser som påverkas av Västlänkens byggnation.

Byggnation är färdigställd och togs i drift i november 2022. Investering i lokaler kvarstår för 2023.

Liseberg Södra

Område: Evenemangsområdet

Platser: 1548

För att omhänderta parkeringsbehovet för Lisebergs nöjespark och för Lisebergs tillkommande verksamheter hotell och vattenpark samt Volvos upplevelsecenter World of Volvo uppförs en parkeringsanläggning om 1 548 p-platser integrerat med World of Volvo i World of Volvos regi. Samarbetet initierades av Liseberg och Volvobolagen. Kommunfullmäktige fattade 2020-10-15 beslut om bolagets engagemang i denna anläggning och bolaget har genom styrelsebeslut trätt i Lisebergs ställe i avtal med Volvobolagen om uppförande av anläggningen.

Byggnation pågår och huvuddelen av anläggningen kommer att tas i bruk 31 mars 2023. Hela anläggningen kommer att kunna tas i bruk 31 december 2023.

Gösta Rahmn

Område: Centrala staden

Platser: 164

Detaljplanen för Göteborgs universitets expansion vid Renströmsparken, projekt "Campus Näckrosen" kräver att Akademiska hus förvärvar parkeringsbolagets befintliga p-husfastighet i området. En uppgörelse har gjorts med Akademiska hus som innebär att de ersätter Parkeringsbolaget med motsvarande funktion i ett parkeringshus under jord, integrerat i kommande universitetsbyggnad. Affären är "kostnadsneutral" för bolaget.

Projektet löper enligt plan. Bygglovets har vunnit laga kraft. Projektering löper till september 2024.

Masthugget Öst

Område: Älvstaden

Platser: 300

I östra delen av Masthuggskajen ger detaljplanen för Masthuggskajen/Järnvågen stöd för ett underjordiskt garage med upp till 300 platser med i huvudsak besökare och verksamma i de kommande kontorskvarteren som målgrupp. Bolaget har av Älvstranden Utveckling ABs styrelse fått frågan om ett förvärv av den aktuella byggrätten och kommande byggnation av anläggningen. Ärendet kommer att lyftas för styrelsens ställningstagande under 2023. Den beräknade investeringsvolymen har tagits med i investeringsprognosen.

Rambergstaden/Inlandsgatan

Område: Mellanstaden, utökad innerstad

Bolaget deltar i detaljplanearbetet för ett specialistsjukhus som ersättning för Lundby sjukhus strax söder om Wieselgrensplatsen och har tecknat plankostnadsavtal. Detaljplanen innebär också utveckling av nya och befintliga idrottsliga funktioner samt parkering inom området. Bolaget äger idag en parkeringsfastighet i området som kommer att tas i anspråk av kommande exploatering. I stället får en ny parkeringsanläggning för det samlade parkeringsbehovet en ny placering inom området.

För att underlätta genomförandet av kommande detaljplan har fastighetsnämnden under våren 2021 förvärvat den aktuella parkeringsfastigheten av bolaget.

Byggnadsnämnden har november 2022 fattat beslut om att detaljplanen går på

samråd.

Polstjärnegatan, Lindholmen

Område: Älvstaden

Platser: 380

Lindholmen är ett område i staden med omfattande stadsutveckling och med högt tryck på etablering från näringslivet. Utvecklingen innebär att tidigare obebyggda områden som hittills använts för parkering successivt tas i anspråk för kontor, bostäder och kommunala ändamål mm.

Planering pågår samtidigt för en kraftfull utbyggnad av kollektivtrafiken genom spårvägsdragning i Lindholmsallén och en ny färjeförbindelse. I dagsläget har dock befintlig kollektivtrafik nått sin maxkapacitet i rusningstrafik och oro finns över parkeringssituationen bland de verksamma inom området. Bolagets uppfattning är att den parkering som tas i anspråk behöver ersättas tillfälligt i avvaktan på förutsättningar för ett ökat, mer hållbart resande.

För att tillfälligt möta behovet av parkering planerar bolaget för en tillfällig anläggning vid Polstjärnegatan i norra delen av Lindholmen, en plats som i pausade planprogrammet för Lindholmen pekats ut som långsiktigt lämplig för parkering. Genom en tillfällig markparkering kan ca 380 p-platser tillskapas på mark som arrenderas av fastighetsnämnden.

Byggnation pågår och projektet produktionsstart beräknas till den tidigare delen av Q1 2023.

Vikebacken, Saltholmen

Område: Ytterområde

Platser: 200

Åtgärder för att förbättra parkeringsmöjligheten på Saltholmen som beslutades i KF den 12 sep 2019 innehöll bland annat att ändra all parkering på Saltholmen från besöksparkering till tillståndsparkering för boende i södra skärgården. Detta gjorde att besöksparkering på Saltholmen-Längedrag minskade med ca. 200 platser.

Mot bakgrund av de avvecklade besöksparkeringarna på Saltholmen är behovet av parkeringsplatser under sommarmånaderna stort. En bygglovsansökan gällande en utbyggnad av befintliga Vikebacken är inlämnad där ca. 200 platser kan tillskapas.

Projektering och framtagning av förfrågningshandlingar pågår. Byggnation planeras under 2023.

Övriga centrala staden

Område: Centrala staden

Pågående och kommande planering är aktuell för flera områden i centrala staden, innefattande befintliga eller nya strategiska platser för parkering för besökare och verksamma. Mot bakgrund av detta har bolaget skapat en beredskap i investeringsprognosen för en investering i en ny anläggning inom detta område. Aktuellt är även en utveckling av Lorensbergsområdet där bolaget har en parkeringsanläggning ovan mark, vilken idag har strategisk betydelse för besökare till staden som kommer med bil, framför allt i samband med större och mindre evenemang. Höjd har tagits för detta eller annat projekt inom området i den tioåriga investeringsplanen.

Arenastaden

Område: Evenemangsområdet

Stadsbyggnadskontoret har påbörjat detaljplaneprojekt för detaljplaner för del av evenemangsområdet. Målsättningen är att detaljplanearbetet skall genomföras under 2,5 - 3 år. Parkeringsbolaget har aviserat att vi är villiga att bistå TK och SBK under detaljplanarbetet. I det fall staden önskar att Parkeringsbolaget är part som skall hantera parkering i området har Parkeringsbolaget meddelat att vi är villiga att samråda om möjligheterna för detta.

Planprogram Lindholmen

Område: Älvstaden

Programarbetet återupptogs augusti 2022 och är i ett relativt tidigt skede. Just nu pågår flera parallella skiss- och utredningsarbeten som en del i framtagandet av samrådshandlingar. Bolaget deltar i tidigt skissarbete som leds av Älvstranden Utveckling med syfte att bidra med underlag till planprogrammet. Utgångspunkt för arbetet är en tidigare framtagen parkeringsstrategi som bygger på att områdets behov av parkering möts genom ett fåtal gemensamt nyttjade parkeringsanläggningar, så kallade noder.

Frihamnen etapp 1

Område: Älvstaden

Parkeringsbolaget erhöll 2015 en markanvisning om 6500 kvm (ca 320 platser) för att anlägga parkering motsvarande ca 1/3 av parkeringen i detaljplan 1 (av totalt 5 etapper). Under arbetets gång med detaljplan 1 ändras detta till en anläggning om ca 700 platser ovan jord. Arbetet med både DP 1, DP 2 och programmet pausat. Det återupptas när kommunfullmäktige har fattat beslut om en ekonomisk inriktning för Älvstaden och Frihamnen. Tidshorisonten är lång även om arbetet återupptas inom några år. Det är också osäkert om tidigare uppgift om 700 p-platser fortfarande gäller samt att parkering behöver byggas tidigt i utbyggnadsordningen.

Övrigt

posten övrigt i investeringsplanen finns en årlig post på 20 miljoner kronor upptagen som avser mindre, tillfälliga lösningar. Denna post är inte specificerad i projekt men beräknas vara återkommande. I posten övrigt 2023 ingår även en årlig investering inventarier såsom betalautomater och trygghetskameror.

5 Hållbarhetsdimensioner

Investeringsområde	Ekologisk	Social	Ekonomisk

Grön investering

Parkeringsbolaget arbetar aktivt för att bygga hållbara parkeringshus genom vårt

hållbarhetsprogram som är integrerat i GBP:s checklistor. Gröna investeringar kommer att ske inom hållbart hölje eller genom energieffektivitet. Investeringar i övrig mobilitet som cykelgarage liksom laddinfrastruktur är också gröna investeringar. I de investeringsprojekt vi genomför finns det stora inslag av miljötänk och gröna investeringar. Utöver materialval inkluderar anläggningarna också investeringar i solceller och laddstolpar. Dessa investeringar är dock svåra att bryta ut ur projekten. Det som vi redovisar som gröna investeringar är därför endast de investeringar i elladdning som görs utanför byggprojekten, i befintliga anläggningar eller i nya anläggningar där investeringsbeslutet saknade budget för detta.

6 Finansiella mål och lånevolym

Bolagets totala investeringsbehov under perioden 2023 - 2033 uppgår till ca 3,5 miljarder kronor. Tyngdpunkten av investeringarna beräknas falla ut under åren 2025 - 2027. Bolaget har idag en hög soliditet som uppgår till 78 %. Bolagets ekonomiska utveckling av befintlig verksamhet ihop med den 10-åriga investeringsprognosen innebär en minskad soliditet, dock som lägst knappa 50 % år 2027 vilket beror på en starkt växande balansomslutning till följd av de nya anläggningar som kommer att byggas, i kombination med nedskrivningar. Denna prognos bygger dock på att en stor del av investeringen i Skeppsbron kan anses vara infrastruktur utan krav på marknadsmässig avkastning.

6.1 Egenfinansieringsgrad

Nyupplåningsbehovet beräknas uppgå till ca 1,0 mdkr år 2027 och 2028 för att sedan amorteras ned till dryga 400 mnkr 2033. Detta förutsätter att inga nya investeringsprojekt tillkommer under planperioden.

6.2 Lånevolym

7 Kapital -och driftskostnadskonsekvenser

Kapitalkostnader

Några av de planerade parkeringsanläggningarna uppnår inte marknadsmässigt avkastningskrav på grund av för låga driftnetton i förhållande till planerad investering. Det får till följd att nedskrivningsbehov uppstår vilket får en påverkan på totala kapitalkostnaderna. Räntekostnaderna uppgår till som mest ca 20 mnkr per år, baserat på en utlåningsränta om 2,0 % för perioden.

8 Förändringar från föregående år

Förändringar sedan förra året

Jämfört med föregående år har projektet Vikebacken tillkommit likväl som Planprogram Lindholmen. Av de projekt som fanns med föregående år så har Sofiero tagits bort.

Sofiero

Område: Evenemangsområdet Bolaget har beslutat att inte gå vidare med investeringen utan att för området fokusera på anläggningen Liseberg Södra. Trafikverket kommer att bygga och bekosta en markparkering på samma plats.

9 Utmaningar och osäkerheter

Ekonomiska risker •

- Risk i framtida intäktsbedömningar till följd av eventuella beteendeförändringar för resande och parkering framöver.
- Risk att bolagets långsiktiga ekonomiska förmåga försvagas om bolaget inte ges möjlighet av staden att även investera i anläggningar med goda ekonomiska förutsättningar i syfte att skapa en balans mellan lönsamma och olönsamma projekt.
- Risk att bolagets långsiktiga ekonomiska förmåga försvagas genom att de ekonomiska förutsättningarna för parkeringsanläggningar inte tillräckligt beaktas i de tidiga skedena i stadsutvecklingen.
- Risk i att lönsamma anläggningar på stadens markreserv tas i anspråk för annat ändamål i stadsutvecklingen utan att bolaget ges möjlighet att investera i anläggningar med motsvarande lönsamhet.

10 Indexuppräknings

Metod för kalkylsiffror

Samtliga projekt har studerats utefter komplexitet (med hänsyn taget till tillfälligt ovan/under jord, närhet till vatten, logistik m.m.) och därefter har investeringen uppskattats, med andra ord har inte nyckeltalsberäkning tillämpats. Indexuppräknings har gjorts för projekt som ligger längre fram i tiden, där kalkylerna är baserade på dagens penningvärde. En kostnadsökning om 2 % per år ligger med, vilket är en försiktig siffra jämfört prisökningar i branschen

Investeringsprognos för period 2023 + 2024 - 2033 (mnkr)

fält)

NYINVESTERINGAR (mnkr)	KF X	Grön X	Kategori i 1-3	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Område/Projekt				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liseberg Södra	X		1	56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekt upphandlingssekretess	X		1/2	151	165	559	494	395	0	0	0	0	0	0	1 614	0	1 614
P-hus Heden			1	2	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	8	0	8
Gösta Rahmn			1	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	3	0	3
Rambergstaden			2	2	5	30	40	40	0	0	0	0	0	0	115	0	115
Masthugget Öst			2	0	0	0	0	300	0	0	0	0	0	0	300	0	300
Arenastaden			3	0	1	130	0	0	0	0	0	0	0	0	131	0	131
Polstjärnegatan			1	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flera projekt centrala staden			2	0	0	1	2	101	118	0	0	0	0	0	222	0	222
Lindholmen			3	0	0	2	5	5	90	90	90	0	0	0	102	180	282
Frihamnen etapp 1			2	0	0	0	0	1	1	5	5	90	90	90	2	280	282
Elladdning utanför projekt		X	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	10	10	20
Övrigt			2	32	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	100	100	200
SUMMA NYINVESTERINGAR				250	193	744	563	867	239	117	117	112	112	112	2 607	570	3 177
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,0%	12,0%	14,0%	16,0%	18,0%	20,0%			
SUMMA NYINVESTERINGAR				250	193	744	563	867	263	131	133	130	132	134	2 631	661	3 291
Egenfinansieringsgrad Nyinvesteringar				100%	100%	100%	32%	30%	95%	182%	238%	258%	190%	124%	72%	198%	135%

REINVESTERINGAR (mnkr)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Focus				18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt				4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA REINVESTERINGAR				22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
SUMMA REINVESTERINGAR				22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

TOTALT INVESTERINGAR				272	193	744	563	867	263	131	133	130	132	134	2 631	661	3 291
Egenfinansieringsgrad Totalt Investeringar				100%	100%	100%	32%	30%	95%	182%	238%	258%	190%	124%	72%	198%	135%

UPPLÄNINGSBEHOV (*)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Årlig skuldförändring (mnkr)				0	0	0	380	603	12	-108	-184	-205	-119	-33	995	-648	347

KAPITALKOSTNADER (positiva tal, mnkr)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Avskrivning				57	80	82	69	72	95	90	83	90	85	80	398	429	827
Räntekostnad				0	0	0	4	14	20	19	16	12	9	6	37	62	99
Nedskrivning				204	0	0	39	0	0	0	0	0	0	0	39	0	39
SUMMA KAPITALKOSTNADER				261	80	82	112	86	115	109	99	102	94	86	474	491	965



Kluster Kollektivtrafik

Göteborgs Spårvägar AB

Investeringsplan 2024-2033

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
2	Sammanfattning	3
3	Processbeskrivning	3
4	Investeringsområden	3
5	Hållbarhetsdimensioner.....	3
6	Finansiella mål och lånevolym	3
6.1	Egenfinansieringsgrad	4
6.2	Lånevolym	4
7	Kapital -och driftskostnadskonsekvenser.....	4
8	Förändringar från föregående år	4
9	Utmaningar och osäkerheter	4
10	Indexuppräknings	4

Bilagor

Bilaga 1: Investeringsvolym 2023-2033

1 Bakgrund

2 Sammanfattning

3 Processbeskrivning

Flertalet av investeringarna är sedan tidigare beslutade av styrelsen.

Verksamhetens behov av investeringar har diskuterats och prioriterats i bolagets ledningsgrupp innan de beslutades på styrelsemötet i oktober 2022.

4 Investeringsområden

Under 2023 är de större investeringarna uppgradering Hastus, RÖX etapp 2, slipbil samt montagebil. Flertalet IT-investeringar är planerade för 2023 och kommande år, detta för att fortsätta den utvecklingsresa som bolaget har påbörjat.

Inga av bolagets investeringar är beslutade/ska beslutas på kommunfullmäktigenivå.

5 Hållbarhetsdimensioner

Investeringsområde	Ekologisk	Social	Ekonomisk

Vår kollektivtrafikverksamhet har positiv inverkan för barn, mångfald, äldre och jämställdhet genom att bolaget skapar förutsättningar för alla att ta sig fram överallt i staden.

6 Finansiella mål och lånevolym

- Soliditeten för bolaget ska minst uppgå till 40 %,
- Nettoinvesteringarna skall under en rullande femårsperiod finansieras till 75 % med egna medel (årligt resultat + avskrivningskostnader).
- Bolaget ska bedriva en effektiv verksamhet med ett årligt effektiviseringsmål om 1 %

6.1 Egenfinansieringsgrad

Göteborgs Spårvägar beräknas kunna egenfinansiera sina investeringar.

6.2 Lånevolym

Bolaget planerar i dagsläget inte att utöka sin låneram.

7 Kapital -och driftskostnadskonsekvenser

De ökade investeringsvolymerna innebär ökade avskrivningskostnader för bolaget, detta då flera stora investeringar har kort avskrivningstid. Avskrivningskostnaderna kommer att öka fram till år 2027 för att därefter ligga på en jämnare nivå mellan åren. Avskrivningar för prognostiserade investeringar finansieras i sin helhet av våra avtal; Trafikavtalet med Västtrafik respektive Utförandeentreprenadavtalet med Trafikkontoret.

8 Förändringar från föregående år

Volymerna för nyinvestering har ökat jämfört med föregående års prognos. Detta beror bland annat på den utvecklingsresa som bolaget har påbörjat gällande IT-investeringar.

9 Utmaningar och osäkerheter

Finns osäkerhet i eventuellt längre leveranstider på grund av rådande världsläge.

10 Indexuppräknningar

Inga indexuppräknningar har gjorts.

Investeringsprognos för period 2023 + 2024 - 2033 (mnkr)

(All inmatning görs i vita fält)

NYINVESTERINGAR (mnkr)	KF X	Grön X	Kategori i 1-3	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Simulatorer förstudie			1	1											0	0	0
Förstudie + genomförande NY BOCKEBOA			3	1	40										40	0	40
Nya kontorsstolar TLI			2	0	0										0	0	0
Teknisk utredningsstöd vid olycksplats			3		3	1									4	0	4
Simulator-system			3		15	7									22	0	22
BI-plattform			2	6											0	0	0
Nätverksutveckling			3					3							3	0	3
BI-utveckling - ytterligare utveckling			3						5						5	0	5
UH-system utveckling (EAM), beslut 40 mnkr			1	8	7	6	5								18	0	18
Rangersystem & RFID Depå Ringön Etapp II			1		3										3	0	3
Uppgradering Hastus del 1, tot beslut 35 mnkr			1	10											0	0	0
Uppgradering Hastus del 2, tot beslut 35 mnkr			1		21										21	0	21
HOA			1												0	0	0
HOA steg 2			2	2											0	0	0
Digitala personalakter			1	2											0	0	0
IT-säkerhet (SIEM & IDS)			3		2										2	0	2
Investeringar RÖX etapp 2 GS del, tot 34,6 mnkr			3	25											0	0	0
Inkörningssystem & spårdata			2	1											0	0	0
Maskiner/utr av bromsok M32, renoverings station			2	2											0	0	0
Befintligt vägsystem spår 33 lastceller byts ut			2	0											0	0	0
Dammsugare och rör installationer SP19 sandstation och Fordonstväten MX			2		0										0	0	0
Cetra dammsugare verkstad MX			2		1										1	0	1
Anpassning städplatser MX			2		1										1	0	1
Förstudie kameraövervakning lokaler			3	0											0	0	0
Kameraöverv. alla depåer inkl Vassen			2		3										3	0	3
															0	0	0
SUMMA NYINVESTERINGAR				57	95	14	5	3	5	0	0	0	0	0	122	0	122
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
SUMMA NYINVESTERINGAR				57	95	14	5	3	5	0	0	0	0	0	122	0	122
Egenfinansieringsgrad Nyinvesteringar				100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	50%

REINVESTERINGAR (mnkr)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Slipbil Autech VM 8000			1	19								20					
CWO 402 -MB 818D - Smörj			1	5								6					
DCZ504 - Rekotrailer - Lätt Släpkärra			1	0													
KNR302 - Volvo FM - Skenrens			2			10											
Ers OUS 904 - MB Sprinter Vxlmek			1							2							
AXO596 - MAN - Stor LB Service			1		2												
TSU022 - MAN - Stor LB Service			1		2												
TOM467 - Volvo FL - Stor LB (tid Svets)			1		2												
FWO826 - Volvo FL - Stor Svetsbil			1		2												
MSL055 - Volvo FL - Stor Svetsbil			1		2												
M4825 Bommar X 10st			3		0												
M4826 Paddor X 5 st			1		0												
M4828 Asfaltssåg 700 X 2 st			1	0	0												
EKY019 - Montagebil - tvåvägs			2				9										
OFB029 - Vw Transporter - Dubbelhytt			1			1					1						
XEU299 - Lastbil, tvåvägs			1								9						
WFX976 - Montagebil, tvåvägs			1	9								9		0	9	9	
EGN377 - Montagebil, tvåvägs			1		9									9	0	9	
Ny Borr och sågutrustning Ringön			1					3						3	0	3	
SFC568 - Hjullastare			1								2			0	2	2	
Övrigt					2	9	11	17	20	18	25	20	20	59	83	142	
SUMMA REINVESTERINGAR				33	20	20	20	20	20	20	36	55	20	0	100	131	230
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
SUMMA REINVESTERINGAR				33	20	20	20	20	20	20	36	55	20	0	100	131	230
TOTALT INVESTERINGAR				89	115	34	25	23	25	20	36	55	20	0	221	131	352
Egenfinansieringsgrad Totalt Investeringar				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	80%	90%

UPPLÄNINGSBEHOV (*)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Årlig skuldförändring (mnkr)															0	0	0

KAPITALKOSTNADER (positiva tal, mnkr)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Avskrivning				38	51	58	62	63	57	45	47	51	48	49	291	240	531
Räntekostnad				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nedskrivning				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA KAPITALKOSTNADER				38	51	58	62	63	57	45	47	51	48	49	291	240	531



Kluster Turism, kultur, evenemang

Got Event AB

Investeringsplan 2024-2033

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
2	Sammanfattning	3
3	Processbeskrivning	3
4	Investeringsområden	3
5	Hållbarhetsdimensioner.....	4
6	Finansiella mål och lånevolym	4
6.1	Egenfinansieringsgrad	4
6.2	Lånevolym	5
7	Kapital -och driftskostnadskonsekvenser.....	5
8	Förändringar från föregående år	5
9	Utmaningar och osäkerheter	5
10	Indexuppräknings	5

Bilagor

Bilaga 1: Investeringsvolym 2023-2033

1 Bakgrund

2 Sammanfattning

Handlingen är styrelsebehandlad 2022-12-12.

3 Processbeskrivning

Got Event ansvarar för förvaltning och drift av arenorna; Bravida Arena, Frölundaborg, Gamla Ullevi, Scandinavium, Ullevi, Valhallabadet, Valhalla IP, Valhallarinken och Valhalla Sporthallar. Higab äger fastigheterna.

Got Event ansvarar för och bekostar investeringar som hör till verksamheten. Higab, såsom fastighetsägare, ansvarar för investeringar i anläggningarna. Dessa investeringar betalar Got Event genom en ökad hyra till Higab.

Urval och prioritering av verksamhetsrelaterade investeringar görs i den ordinarie planeringsprocessen. Behov uppstår i verksamheten, analys/utredning genomförs och prioritering sker i ledningsgrupp och styrelse, varefter beslut fattas i styrelsen.

För att kunna prioritera bland uppkomna behov av investeringsåtgärder har styrelsen fattat beslut om följande prioriteringsordning:

1. Uppfylla lagkrav
2. Tillgodose ägarens politiska mål
3. Nödvärdigt för att upprätthålla eller stärka väsentliga funktioner (främst reinvesteringar)
4. Lönsamma/kostnadssänkande åtgärder (A-investeringar)
5. Åtgärder för att långsiktigt stärka bolagets konkurrenskraft

och som bidrar till en långsiktigt hållbar anläggning ur aspekterna:

- teknisk livslängd
- rationell drift
- miljö
- tillgänglighet
- säkerhet

4 Investeringsområden

Investeringsområdena utgår från våra arenor; Bravida Arena, Gamla Ullevi, Frölundaborg, Scandinavium, Ullevi, Valhallabadet, Valhalla IP, Valhallarinken och Valhalla Sporthallar.

Investeringar 2023–2033

Got Event har historiskt genomfört årliga verksamhetsinvesteringar på ca 20–

25 Mkr totalt för de nio arenorna. Investeringarna finansieras indirekt genom de avskrivningar som görs på tidigare gjorda investeringar. Merparten av de årliga åtgärderna utgörs av nödvändiga reinvesteringar. Därmed är utrymmet för utvecklings- och förnyelseinvesteringar begränsat. Bolagets ekonomimodell är inte helt tydliggjord när det gäller hantering av eventuella överskott från goda evenemangsåår, om bolaget får behålla hela eller delar av överskottet. Detta gör att en långsiktig planering av investeringar blir svårhanterlig. I investeringsplan 2023 har investeringsnivån ökat till 47 mnkr och därefter bedöms nivån ligga på ca 30 mnkr årligen, behovet är dock större.

Effekter av den pågående arenautredningen avseende ny multiarena, ersättningsarena för Lisebergshallen, nya Sporthallar och övrig stadsutveckling i evenemangsstråket, kan komma påverka investeringsbehovet framöver.

5 Hållbarhetsdimensioner

Investeringsområde	Ekologisk	Social	Ekonomisk
Samtliga Arenor		30%	5%

Typ av investeringar varierar år från år beroende behov i verksamheten. %-satsen i ovanstående tabell bygger på investeringsplan 2023. Generellt sett görs löpande investeringar som avser utbyte av armaturer, LED-belysning mm. Starkt fokus ligger på energieffektiviserande åtgärder vilket på sikt även ger en ekonomisk besparing. Investeringar görs också i säkerhetshöjande och trygghetsskapande åtgärder i och omkring arenorna samt i publika ytor.

6 Finansiella mål och lånevolym

Bolagets mål är att investeringar ska finansieras inom bolagets ekonomi. under förutsättning att nuvarande nivå på koncernbidraget bibehålls.

6.1 Egenfinansieringsgrad

Verksamheten finansieras dels med koncernbidrag, dels med intäkter från verksamheten. Bolagets investeringar bedöms i dagsläget att finansieras inom bolagets ekonomi under förutsättning att nuvarande nivå på koncernbidraget bibehålls.

6.2 Lånevolym

7 Kapital -och driftskostnadskonsekvenser

Bedömd driftkonsekvens i form av ökade avskrivningskostnader för total investeringsvolym (tidigare och prognosticerade investeringar) uppgår till 22 mnkr 2023 för att succesivt öka till ca 40 mnkr år 2033.

8 Förändringar från föregående år

Investeringsvolymen för 2022 och 2023 ökar jämfört med tidigare år då större upprustningsprojekt pågår.

9 Utmaningar och osäkerheter

I nuläget är det högst osäkert hur lågkonjunktur med stigande räntor och priser kommer att påverka ekonomin och investeringsprojekten. Osäkerheter i omvärlden påverkar också leveranser av material. Vi ser att anbuden blir färre och dyrare.

Möjligheten till egenfinansiering kan komma att minska om biljettköp och publikbeteende förändras vilket påverkar ekonomin och därmed utrymmet för kommande investeringar.

10 Indexuppräknings

I investeringsprognos 2023 - 2033 har projekten indexuppräknats med 6% från 2023.

Investeringsprognos för period 2023 + 2024 - 2033 (mnkr)

(All inmatning görs i vita fält)

NYINVESTERINGAR (mnkr)	KF X	Grön X	Kategori i 1-3	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Område/Projekt				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verksamhetsinvesteringar, alla arenor			1	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verksamhetsinvesteringar, alla arenor			2	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	10
Verksamhetsinvesteringar, alla arenor			3	0	0	10	10	10	10	10	10	10	10	10	40	50	90
5				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA NYINVESTERINGAR				15	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	50	50	100
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				6,0%	6,2%	6,5%	6,7%	7,0%	7,3%	7,6%	7,9%	8,2%	8,5%	8,9%			
SUMMA NYINVESTERINGAR				16	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	53	54	107
Egenfinansieringsgrad Nyinvesteringar				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

REINVESTERINGAR (mnkr)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Område/Projekt				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verksamhetsinvesteringar, alla arenor			1	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verksamhetsinvesteringar, alla arenor			2	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	20
Verksamhetsinvesteringar, alla arenor			3	0	0	20	20	20	20	20	20	20	20	20	80	100	180
5				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA REINVESTERINGAR				30	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	100	100	200
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				6,0%	6,2%	6,5%	6,7%	7,0%	7,3%	7,6%	7,9%	8,2%	8,5%	8,9%			
SUMMA REINVESTERINGAR				32	21	21	21	21	21	22	22	22	22	22	107	108	215
TOTALT INVESTERINGAR				48	32	32	32	32	32	32	32	32	33	33	160	162	322
Egenfinansieringsgrad Totalt Investeringar				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

UPPLÅNINGSBEHOV (*)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Årlig skuldförändring (mnkr)				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

KAPITALKOSTNADER (positiva tal, mnkr)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Avskrivning				22	22	23	23	25	28	30	32	34	37	40	122	172	294
Räntekostnad				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nedskrivning				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA KAPITALKOSTNADER				22	22	23	23	25	28	30	32	34	37	40	122	172	294



Kluster Turism, kultur, evenemang

Liseberg AB

Investeringsplan 2024-2033

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
2	Sammanfattning	3
3	Processbeskrivning	3
4	Investeringsområden	3
5	Hållbarhetsdimensioner.....	4
6	Finansiella mål och lånevolym	4
6.1	Egenfinansieringsgrad	4
6.2	Lånevolym	4
7	Kapital -och driftskostnadskonsekvenser.....	5
8	Förändringar från föregående år	5
9	Utmaningar och osäkerheter	5
10	Indexuppräknings	5

Bilagor

Bilaga 1: Investeringsvolym 2023-2033_final

Bilaga 2: Anvisning byggprojekt Liseberg

Bilaga 3: PM avrapportering Jubileumsprojektet mars 2021

1 Bakgrund

2 Sammanfattning

3 Processbeskrivning

Se bif. dokument "Anvisning byggprojekt Liseberg"

4 Investeringsområden

Hotell

Avser uppförandet av ett tematiserat hotell i anslutning till Lisebergs nöjespark. Hotellet öppnar i april 2023. För en mer detaljerad beskrivning se bifogad avrapportering från Lisebergs styrelse till KF/KS daterad mars 2021. Projektet har påverkats av de relativt stora prisökningarna på framförallt byggrelaterade kostnader och därför har budget och gällande prognos indexjusterats med entreprenadindex E122 och KPI. Inklusiv indexjustering är projektet i tid och inom budget.

Vattenpark

Avser uppförandet av en vattenpark i anslutning till hotell och nöjespark. Vattenparken (Oceana) öppnar i april 2024. För en mer detaljerad beskrivning se bifogad avrapportering från Lisebergs styrelse till KF/KS daterad mars 2021. Projektet har påverkats av de relativt stora prisökningarna på framförallt byggrelaterade kostnader och därför har budget och gällande prognos indexjusterats med entreprenadindex E122 och KPI. Inklusiv indexjustering är projektet i tid och inom budget.

Under investeringsområde Vattenpark finns även en planerad men ännu ej beslutad utvidgning till 2027.

Nöjespark

Avser investeringar i attraktioner och infrastruktur i Lisebergs nöjespark.

DP2/Exploatering

Exploateringskostnader i samband med detaljplaneändringen av Lisebergs (dåvarande) fastighet Skår 40:17. Syftet med detaljplaneändringen är att skapa förutsättningar för att utvidga Lisebergs verksamhet på lång sikt, att möjliggöra ett besökscenter för Volvo samt att skapa en attraktiv offentlig miljö och vattenmiljö utmed Mölndalsån. Planområdet ligger mellan Mölndalsån och E6 direkt söder om nuvarande Lisebergsområdet.

Digital utveckling

I huvudsak uppdatering av existerande system men även införandet av nya system i samband med expansionen av Lisebergs verksamhet till att inkludera även hotell och vattenpark.

5 Hållbarhetsdimensioner

Investeringsområde	Ekologisk	Social	Ekonomisk
Hotellet	100	Fler arbetstillfällen och främja näringslivets/besöksnäringens utveckling	Bidra till stadens långsiktiga finansiering genom att främja besöksnäringens utveckling
Vattenpark		Fler arbetstillfällen och främja näringslivets/besöksnäringens utveckling	Bidra till stadens långsiktiga finansiering genom att främja besöksnäringens utveckling
Nöjespark		Fler arbetstillfällen och främja näringslivets/besöksnäringens utveckling	Bidra till stadens långsiktiga finansiering genom att främja besöksnäringens utveckling
DP2/Exploatering		Fler arbetstillfällen och främja näringslivets/besöksnäringens utveckling	Bidra till stadens långsiktiga finansiering genom att främja besöksnäringens utveckling
Digital utveckling		Fler arbetstillfällen och främja näringslivets/besöksnäringens utveckling	Bidra till stadens långsiktiga finansiering genom att främja besöksnäringens utveckling

6 Finansiella mål och lånevolym

	Koncernen	Nöjespark	Hotell	Vattenpark	Camping & Stugor
Rörelse-/vinstmarginal	≥10%	8-10%	8%	0%	15-20%
Soliditet	50-60%				

Liseberg finansiella mål är utgöra dels av ett mål för rörelsemarginal (EBITA) och dels ett soliditetsmål. Rörelsemarginalmålet är nedbrutet på respektive affärsområde. Ovanstående är de finansiella mål som styrelsen beslutat för Lisebergskoncernen.

6.1 Egenfinansieringsgrad

För investeringar i nöjesparken har Liseberg ett mål att vara självfinansierad över en 10-års period. Detta mål avviker avseende bygget av hotell och vattenpark då dessa är långsiktiga strategiska investeringar.

6.2 Lånevolym

Lisebergs skuldutveckling är i sin helhet relaterad till byggandet av hotell och vattenpark. Investeringar i nöjesparken finansieras genom kassaflöde från verksamheten över tid. Kortsiktig förändring i utgående skuld kan dock förekomma på grund av säsongsfluktuationer. Målet är att generera tillräckligt med kassaflöde

för att påbörja en amortering av skulden från och med 2025.

Inga andra faktorer finns som kan påverka skuldprognosen finns.

7 Kapital -och driftskostnadskonsekvenser

Inga sådana förändringar i kapitalkostnaderna har identifierats.

8 Förändringar från föregående år

En förskjutning av betalningsflöden i Jubileumsprojektet (hotell och vattenvärld) från 2022 till 2023 påverkar prognosen. Investeringsnivån 2027 har ökat som en konsekvens av förändrade investeringsplaner i Nöjesparken och Vattenvärlden.

9 Utmaningar och osäkerheter

Liseberg verkar i en konkurrensutsatt miljö med ständiga förändringar. För att kunna bibehålla en attraktiv produkt för Lisebergs gäster måste investeringsplaner kontinuerligt omprövas och anpassas till marknadsförutsättningarna.

10 Indexuppräknings

Någon generell indexuppräkning har inte tillämpats. Större byggprojekt som hotellet och vattenparken utgår ifrån entreprenadindex 122 men detta index är retroaktivt och är inte tillämbart på framåtsyftande investeringar.

Övriga investeringar i parken indexeras inte.

Investeringsprognos för period 2023 + 2024 - 2033 (mnkr)

fält)

NYINVESTERINGAR (mnkr)	KF X	Grön X	Kategori i 1-3	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Hotell	X	X	1	148	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vattenpark	X		1	516	137	20	0	0	0	0	0	0	0	0	157	0	157
Vattenpark			2	0	0	0	0	150	3	0	0	0	0	0	153	0	153
Nöjesparken			2	69	110	94	156	337	0	0	0	0	0	0	697	0	697
Nöjesparken			3	0	0	0	0	0	125	125	125	125	125	125	125	625	750
DP2/Exploatering			2	92	41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41	0	41
Digital utveckling			2	22	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	3
Övrigt			2	74	17	80	15	50							162	0	162
Övrigt			3	0	0	0	0	0	60	60	60	60	60	60	60	300	360
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA NYINVESTERINGAR				920	309	194	171	537	188	185	185	185	185	185	1 399	925	2 324
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
SUMMA NYINVESTERINGAR				920	309	194	171	537	188	185	185	185	185	185	1 399	925	2 324
Egenfinansieringsgrad Nyinvesteringar				23%	84%	164%	196%	64%	172%	173%	181%	186%	186%	186%	136%	183%	159%

REINVESTERINGAR (mnkr)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Diverse reinvesteringar i verksamheten			2	47	21	22	22	22	0	0	0	0	0	0	85	0	85
Diverse reinvesteringar i verksamheten			3	0	0	0	0	0	30	30	30	30	30	30	30	150	180
3				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA REINVESTERINGAR				47	21	22	22	22	30	30	30	30	30	30	115	150	265
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
SUMMA REINVESTERINGAR				47	21	22	22	22	30	30	30	30	30	30	115	150	265

TOTALT INVESTERINGAR				967	329	216	193	558	218	215	215	215	215	215	1 514	1 075	2 589
Egenfinansieringsgrad Totalt Investeringar				27%	85%	158%	186%	65%	162%	163%	170%	174%	174%	174%	131%	171%	151%

UPPLÄNINGSBEHOV (*)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Årlig skuldförändring (mnkr)				710	50	-125	-165	195	-135	-135	-150	-160	-160	-160	-180	-765	-945

KAPITALKOSTNADER (positiva tal, mnkr)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Avskrivning				204	238	242	244	258	262	265	268	271	270	270	1 244	1 345	2 589
Räntekostnad				15	59	58	54	54	55	69	64	59	58	57	280	307	587
Nedskrivning				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA KAPITALKOSTNADER				219	296	300	298	313	317	334	332	330	328	327	1 524	1 652	3 176



Kluster Hamn

Göteborgs Hamn AB

Investeringsplan 2024-2033

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
2	Sammanfattning	4
3	Processbeskrivning	5
4	Investeringsområden	6
5	Hållbarhetsdimensioner.....	7
6	Finansiella mål och lånevolym	9
6.1	Egenfinansieringsgrad	10
6.2	Lånevolym	11
7	Kapital -och driftskostnadskonsekvenser.....	11
8	Förändringar från föregående år	12
9	Utmaningar och osäkerheter	12
10	Indexuppräknings	13

Bilagor

Bilaga 1: Investeringsvolym 2023-2033_ till SLK

1 Bakgrund

Inledning

Göteborgs Hamn AB har till uppgift att skapa förutsättningar för ett starkt, effektivt och hållbart skandinaviskt godsnav. Det innebär att Göteborgs Hamn AB ansvarar för att förvalta och utveckla hamnens mark, fastigheter och vattenområden så att de används på ett optimalt sätt utifrån ett tillväxt- och lönsamhetsperspektiv. Bolaget upplåter, via koncessionsavtal, en del av sin mark och sina anläggningar för hamnoperation till externa operatörer. Göteborgs Hamn AB utövar tillsyn, insyn och strategisk kontroll av operatörernas verksamhet i enighet med tecknade avtal, bland annat genom nära samarbete med respektive operatör.

Bolaget utövar tillsyn och trafikledning inom hamnområdet samt svarar för övergripande säkerhetsfrågor i hamnområdet i nära samarbete med berörda myndigheter. Vidare samordnar och marknadsför bolaget godsnavet Göteborg, vårdar varumärket Göteborgs hamn och verkar för rätta förutsättningar för en långsiktig och hållbar tillväxt av godsnavet.

Göteborgs Hamn AB verkar på en internationellt konkurrensutsatt marknad. Den svenska industrin efterfrågar fler destinationer och ökad frekvens för att kunna rättfärdiga sina svenska investeringar. Hamnens uppgift är att göra de nödvändiga investeringar som krävs för att bibehålla sin roll som ett attraktivt godsnav i den internationella konkurrensen.

Bolagets uppdrag

Göteborgs Hamn AB är ett marknadsorienterat bolag på en global marknad. Vår förmåga att leva upp till marknadens krav är det aggregerade värdet av varor och tjänster som produceras tillsammans med de partners och bolag vi har i Hamnen.

Genom aktivt arbete för att ställa om logistiken till och från Hamnen till en grön transportkedja samt ett ökat digitaliseringsfokus som skall underlätta transparens skapar vi förutsättningar för hållbar tillväxt av volym över Göteborgs hamn.

Genom att tillhandahålla fastighets- och anläggningstillgångar skapar bolaget förutsättningar för operatörer att bedriva verksamhet inom logistik-, energi-, färja- och kryssningsverksamhet. Göteborgs Hamn AB skapar också förutsättningar för hamnens expansion genom att effektivisera befintliga ytor samt förvärva fastigheter och driva planprocesser för utbyggnad av anläggningar.

Hamnbolagets och terminaloperatörernas respektive ansvar regleras med koncessions- och arrendeavtal. När det gäller befintliga anläggningar består Göteborgs Hamn AB:s största ekonomiska ansvar i att hålla kajer och farledsdjup samt energihamnens infrastruktur.

Göteborgs Hamn AB driver ett systematiskt underhållsarbete med relativt omfattande underhållsinsatser och reinvesteringar för att förlänga livslängden på befintliga kajer.

Väsentliga utmaningar och osäkerheter

Bolaget har i sitt riskarbete identifierat ett antal risker som är betydande. Till dessa risker finns en handlingsplan för att minska sannolikheten för att de inträffar alternativt mildra effekten om de inträffar. Nedan listas några av de risker som definierats som de största:

- Ökade byggkostnader p.g.a. mycket hög kostnadsökning för t.e.x. stål och cement.
- Risk att de största oceangående fartygen inte kan tas emot fullastade, i det fall farledsfördjupningsprojektet, Skandiaporten, försenas.
- Skandiaporten är fortfarande i projekteringsfasen och kostnadsprognos uppdateras löpande.
- Den digital förändringstakten och påverkan på befintliga affärsmodeller.
- Konkurrens från andra svenska och europeiska hamnar.
- Volymutvecklingens beroende av Göteborgs Hamn ABs marknadsandelar och hur ekonomin och handeln utvecklas globalt.
- Terminaloperatörers och arrendatorers agerande mot marknaden.
- Nationella beslut om exempelvis banavgifter, farledsavgifter samt infrastruktursatsningar.
- Skadeutveckling, slitage av hamnens kajanläggning.
- Risk för prispress från andra hamnar och andra transportsätt.

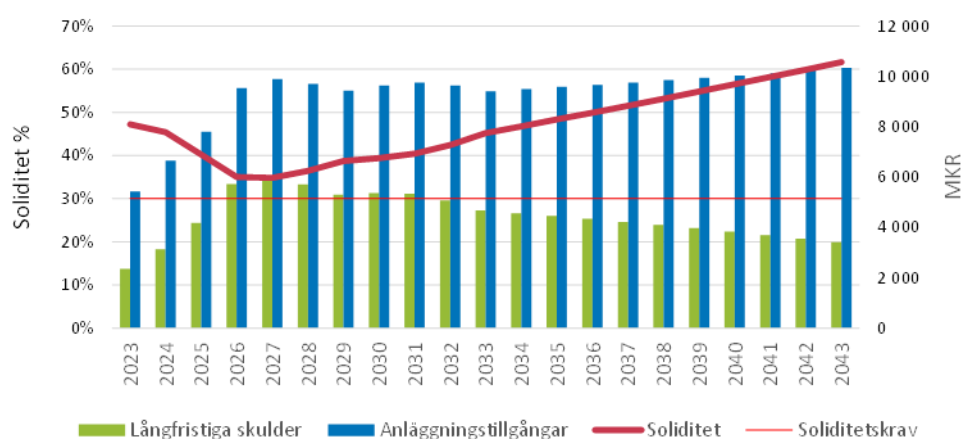
2 Sammanfattning

Planerad investeringsvolym för perioden 2023–2033 uppgår till 7,1 Mkr reallt, varav 5,3 Mkr (75%) avser nyinvesteringar och 1,8 Mkr (25%) avser reinvesteringar. Motsvarande värden med nominell beräkning är 7,6 Mkr fördelat på nyinvesteringar 5,6 Mkr och reinvesteringar ca 2,0 Mkr. Beräkningarna bygger på ett generellt inflationsantagande om 2% per år från 2024 och framåt.

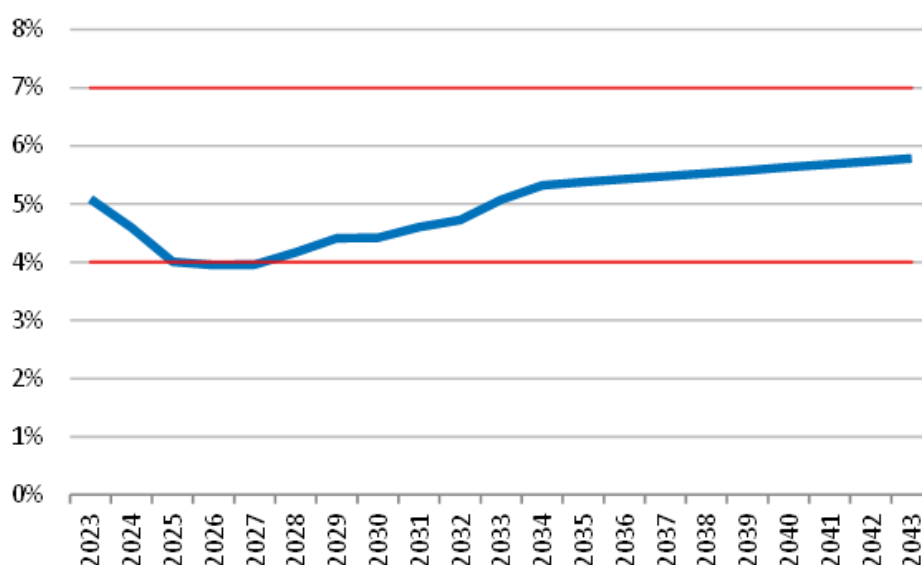
Soliditetsnivån är i genomsnitt 40% under perioden 2023-2033 med som lägst 35% under åren 2026-2027. Ägardirektivets soliditetskrav är minimum 30%.

Avkastning på totalt kapital är i genomsnitt 4,5% 2023-2033 med som lägst 4,0% under åren 2025-2027. Ägardirektivets avkastningskrav är minimum 4,0%.

Anläggningstillgångar, lån och soliditet



Avkastning på totalt kapital



3 Processbeskrivning

Bolagets planerade investeringsportfölj består av över 200 stycken enskilda projekt. Dessa har grupperats enligt följande principer:

Bolaget har f.n. fyra investeringsprogram: Skandiaporten (kallad *Farledsfördjupning Kaj och vändyta* i fg års rapportering), Framtidssäkring Färja/Roro, Klimatåtgärder (kallad *Elanslutning/Elektrifiering /Övriga klimatåtgärder* i fg års rapportering) samt Kustkajen 2.0 (kallad *Renovering Kustkajen* i fg års rapportering. Det tre förstnämnda programmen är nyinvesteringar medan det sista klassas som en reinvestering. Programmen redovisas på varsin separat rad i matrisen. Förutom namnändringarna finns inga avgörande skillnader vad gäller programmets innehåll jämfört med föregående år.

Övriga enskilda projekt som visas separat är Halvorsäng lagerbyggnad, Ny terminal skogsprodukter, Brandskydd Energihamnen samt Digitalisering. Samtliga är nyinvesteringar. Dessa visas separat då de är, eller har varit, av betydande belopp eller är av särskild betydelse för att uppnå bolagets olika mål.

Övriga projekt har ordnats i grupper efter affärsområde eller syfte med investeringen. Två stora grupper för nyinvesteringar är Kapacitetshöjning Cargo och Kapacitetshöjning Energihamnen. Som namnen antyder syftar dessa investeringar att öka den operativa nyttan för de som nyttjar hamndelarna inom dessa två affärsområden. Den i särklass största gruppen för reinvesteringar är Kajplatser, vilket är det teknikområde inom infrastruktur som beloppsmässigt kräver mest investeringar.

4 Investeringsområden

INVESTERINGAR (mkr)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2023-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2023-2033	
Skandiarporten	1	624	467	893	507	0	0	0	0	0	0	1 732	0	1 732	
Framtidssäkring Färja/Roro	X	1	253	158	426	426	0	0	75	75	15	15	1 281	180	1 461
Kommunikation	X	12	60	49	75	142	60	60	0	75	75	0	445	150	595
Hälso- och sjukvård	X	1	20	30	0	88	41	0	0	0	0	0	179	0	179
Ny terminal skogsprodukter	X	2	5	5	140	190	0	0	0	0	0	0	300	0	300
Brandkydd Energihamnen		1	3	25	10	12	7	0	0	0	0	0	56	0	56
Digitalisering		1	7	5	3	0	0	0	0	0	0	0	15	0	15
Kapacitetförstärkning Carap		12	5	120	180	200	100	0	0	0	0	0	605	0	605
Kapacitetförstärkning Energihamnen		12	17	65	70	0	15	0	0	0	0	0	167	0	167
Samfällighetsavtal	X	12	5	9	0	0	0	0	0	0	0	0	14	0	14
Strategiska investeringar		2	103	4	3	3	3	23	3	3	3	0	140	12	152
Terminaler/Fastigheter		12	-9	3	4	0	0	0	0	0	0	0	-2	0	-2
SUMMA INVESTERINGAR		1 053	341	1 103	1 525	226	83	3	153	153	18	15	4 372	342	5 314
ROI (%) (Efter skatt)															
Ev. påskattindex (%)		0%	2%	4%	6%	8%	10%	13%	15%	17%	20%	22%			
SUMMA INVESTERINGAR		1 053	360	1 148	1 618	245	92	3	176	179	22	18	5 156	398	5 554
Basinvesteringar/Totalt investeringar		116%	20%	9%	4%	-7%	410%	11900%	65%	120%	1268%	2308%	87%	3138%	1819%

REINVESTERINGAR (mkr)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2023-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2023-2033	
Rehabilitering	1	2	3	11	42	152	100	100	120	50	0	0	315	250	565
Kapacitet	12	46	47	64	91	144	115	90	147	125	126	21	508	509	1 017
Produktion	12	3	4	2	0	2	0	2	0	2	0	0	11	4	15
Säkerhetsinvesteringar	12	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	4
Vattenlopp	12	19	5	16	5	6	3	2	2	0	1	0	54	5	59
Applikationer/tygghader	12	5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	0	20	12	32
Samfällighetsavtal	12	2	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	5	0	5
Övrigt	12	-2	5	30	31	1	1	1	6	0	0	0	85	7	112
SUMMA REINVESTERINGAR		84	72	146	192	306	222	198	258	180	130	21	1 023	787	1 810
Reella priser (%)															
Ev. påskattindex (%)		0%	2%	4%	6%	8%	10%	13%	15%	17%	20%	22%			
SUMMA REINVESTERINGAR		84	74	162	203	332	245	238	268	211	168	28	1 080	811	2 000
TOTALT INVESTERINGAR		1 177	1 034	1 300	1 822	576	337	226	472	390	177	44	6 246	1 310	7 556
Basinvesteringar/Totalt investeringar		17%	26%	20%	16%	68%	184%	27%	87%	100%	246%	1014%	80%	348%	209%

Summa investeringar, Fasta priser 7 124

Större projekt

Farledsfördjupningen, benämnt **Skandiarporten**, startades upp 2019. Genomförda förstudier

och en uppdatering av succesivkalkylen i februari 2020 har lett till att projektets kostnadsram justerats till total 2,5 Mkr, fördelat 50/50 mellan Göteborgs Hamn AB och Trafikverket. Våra

ägare har godkänt att bolaget för sitt åtagande får investera maximalt 1,25 Mkr (2017 års kostnadsläge). Detaljprojekteringen är avslutad enligt plan.

Genomförandefasen har blivit försenad i avvaktan på miljödom, vilken erhöles i september med positivt besked. Byggstarten kommer dock att dröja till inledningen av 2023 då vi väntar klartecken på EU-nivå. Projektet planeras att vara avslutat under 2026 eller möjligen 2027. Projektet är ca 600 Mkr dyrare i nominella termer jämfört med föregående års 10-årsplan. Förklaringen till detta är kraftigt stigande materialpriser. Investeringen i 2017 års kostnadsläge understigs dock fortfarande med god marginal jämfört med tilldelade medel.

Flera omfattande projekt finns under samlingsnamnet **Framtidssäkring**

Färja/Roro. Den absoluta merparten av dessa investeringar utgörs av en ny färjeterminal i Arendal för om-lokalisering av Stena Lines Danmarks- och Tysklandsterminaler samt flytt från Masthuggskajen och Majnabbe.

Kommunstyrelsen biföll denna investering vid sitt möte 2022-10-05 och Kommunfullmäktige behandlar ärendet i november 2022. Totalt beräknas investeringen i en ny färjeterminal uppgå till 2,5 miljarder kronor för Göteborgs Hamn AB. Investeringarna i nya åtgärder för färjeterminalen och färdigställande av Arendal 2 beräknas uppgå till 1,4 miljarder kronor.

I september 2021 tillstyrkte Kommunfullmäktige ett principiellt förslag om Göteborgs Hamn AB:s organisation, inriktning och struktur för bildande av gemensam bolagskoncern i form av en joint venture med en privat aktör, i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Hälften av det prognosticerade resultatet före skatt för detta joint venture har i årets tioårsplan konsolideras in som intäkt i Göteborgs Hamn AB:s tioårsplan och hälften av dess skattekostnader har konsoliderats in som skattekostnader. Vid bildandet av joint venture förstärks Göteborgs Hamn AB:s soliditet då värdet på den finansiella tillgången överstiger nuvarande bokförda värde för de tomter som ingår.

De största övriga enskilda projekten i investeringsplanen är Ny terminal skogsprodukter

(300 MSEK) samt Kustkaj 2.0 (560 MSEK). Behovet av en ytterligare järnvägsterminal för skogsprodukter har aktualiserats efter att Sveaterminalen, som färdigställdes 2020, har haft hög tillväxt och hamnen ser en starkt ökad efterfrågan i detta segment. Kustkajen är centralt belägen i Energihamnen i Skarvik och har varit aktuell för ombyggnad i flera år. Göteborgs Hamn AB:s styrelse har tagit inriktningsbeslut om att gå vidare med stabilitetsåtgärder för 300 Mkr samt en ersättning av dagens kajplatser med två nya lägen, för ytterligare 260 Mkr.

5 Hållbarhetsdimensioner

Investerings område	Ek olo gis k	Social	Ekonomisk
--------------------------------	---------------------------------	---------------	------------------

<p>Samtliga</p>	<p>Bolagets mål är att reducera CO₂-utsläppen med 70 procent fram till 2030 (basår 2010).</p> <p>De riktade investeringarna har för att minska klimatpåverkan uttänks till ett korsti</p>	<p>Bolagets investeringar bidrar till fler arbetstillfällen och främjar näringslivets utveckling. Investeringar i färjeterminal gynnar särskilt besöksnäringen.</p>	<p>Bolagets investeringar syftar bl.a. till att</p> <ul style="list-style-type: none"> · Bibehålla anläggningarnas värde och funktion · Utveckla Hamnen långsiktigt enligt bolagets ägardirektiv · Bidra till stadens långsiktiga finansiering. · Bidra till stadsutveckling (genom i synnerhet färjelokaliseringen)
-----------------	--	---	--

	<p>kti gt av ka stn ing skr av är up pta gn a i bol ag ets Kli ma tåt gär ds pro gra m.</p>		

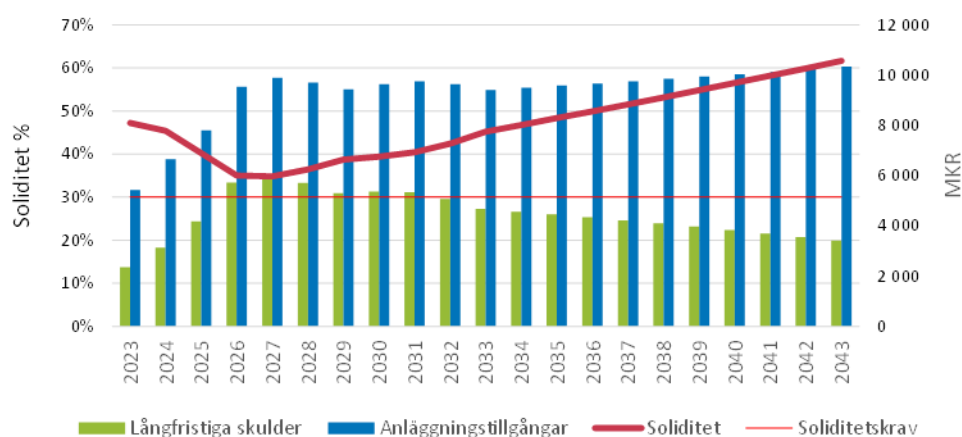
Investeringsbehovet inom klimatåtgärdsprogrammet 2023–2033 är uppskattningar och uppgår till cirka 600 Mkr och finns med som ett speciellt program i investeringsplanen. Samtliga investeringar inom detta program uppfyller kriterierna för stadens ”Gröna obligationer”.

Bolaget har under perioden 2023-2033 prognosticerat 50% utdelning till Stadshus som bidrar till stadens långsiktiga utveckling. Detta motsvarar 1,54 miljarder kronor.

6 Finansiella mål och lånevolym

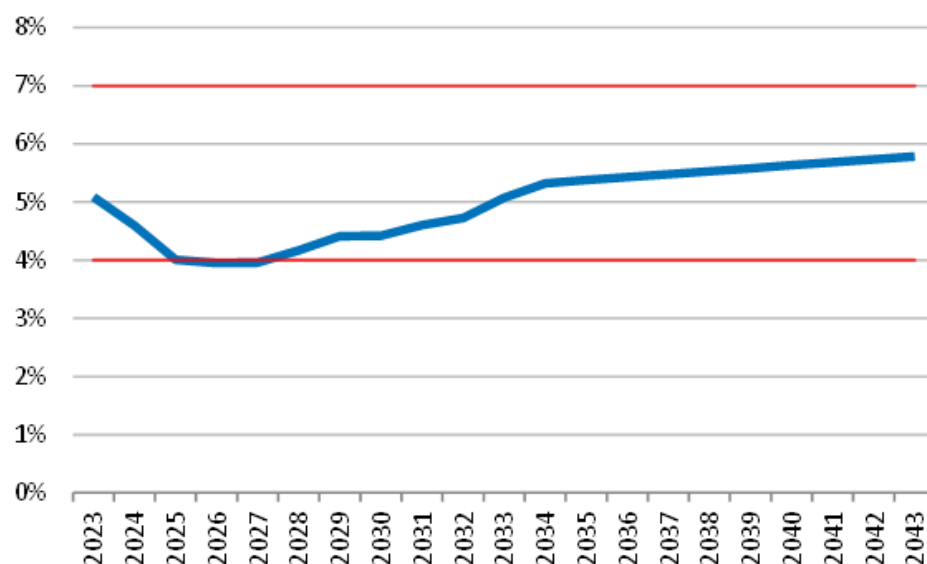
Soliditetsnivån är i genomsnitt 40% under perioden 2023-2033 med som lägst 35% under åren 2026-2027. **Ägardirektivets soliditetskrav är minimum 30%.**

Anläggningstillgångar, lån och soliditet



Avkastning på totalt kapital är i genomsnitt 4,5% 2023-2033 med som lägst 4,0% under 2025-2027. Ägardirektivets avkastningskrav är minimum 4,0%.

Avkastning på totalt kapital



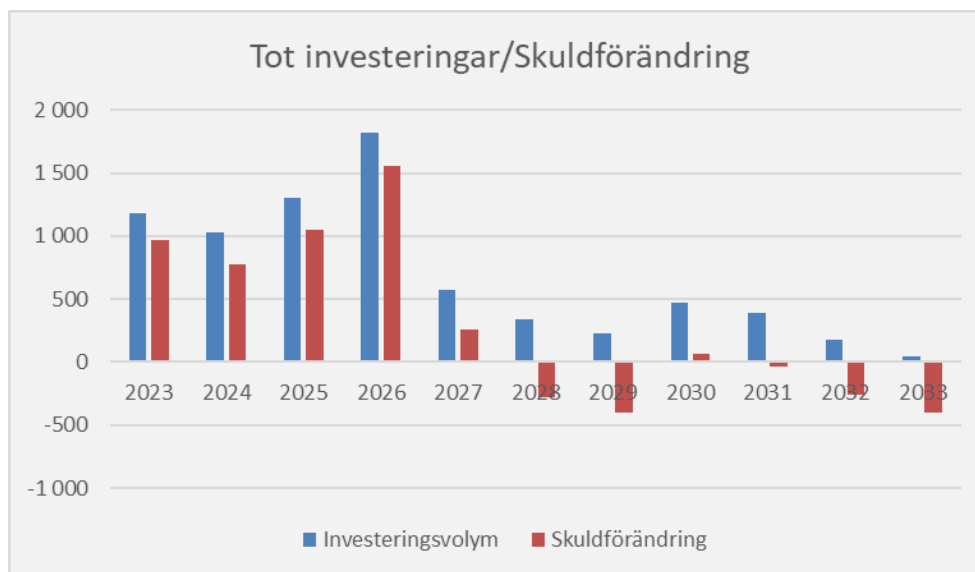
Upplåningsbehovet ökar fram till 2027 för att därefter minska:

UPPLÅNINGSBEHÖV (1)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	
Årlig skuldåtgång (MKR)	973	773	1 045	1 552	261	-294	-369	61	35	257	403	4 318	-1 633	3 255								

6.1 Egenfinansieringsgrad

Egenfinansieringen av nyinvesteringar ligger på en låg nivå under åren 2023-2027 då bolaget genomför två mycket stora framtidssäkrings-investeringar samtidigt, nämligen Skandiaporten och Framtidssäkring Färja/Roro och återgår därefter till god.

6.2 Lånevolym



Lånevolymen har direkt koppling till de investeringar som finns med i prognosen.

Bolaget räknar med en marknadsmässig intäkt för Majnabbe-Masthugget på totalt 600 Mkr med justering för restvärde för mark. Detta har i Excelmatrisen över kapitalkostnader redovisats som ett positivt värde under Nedskrivning.

KAPITALKOSTNADER (positiva tal, mkr)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2023-2033	Totalt 2020-2033	Totalt 2015-2033
Ränteböring	-82	-139	-148	-160	-236	-271	-270	-276	-278	-277	-276	-1 105	-1 372	-2 477
Portföljvinst	-51	-65	-87	-118	-168	-174	-155	-135	-124	-124	-118	-659	-657	-1 322
Nedskrivning	0	0	0	0	0	277	296	0	0	0	0	277	256	533
SUMMA KAPITALKOSTNADER	-214	-304	-334	-378	-533	-168	-170	-411	-397	-400	-355	-1 491	-1 772	-3 264

7 Kapital -och driftskostnadskonsekvenser

Göteborgs Hamn AB konfirmerade i Tioårsplan 2022-2032 ett signifikativt sänkt lånebehov som presenterades i förra årets plan genom optimering av framförallt de tre stora projekt (Farledsfördjupningen, förberedande av utveckling av delar av Halvorsäng i ett joint venture och Färjelokaliseringen).

Bolagets nya Tioårsplan för 2023-2033 görs i en utmanande kontext med ökade byggkostnader och räntenivåer vilket påverkar soliditet och upplåningsbehov. Bolaget bedömer dock att det genom fortsatt fokus på tillväxt och kostnadskontroll kommer kunna nå ägardirektivets avkastningskrav utan att ge avkall på några framtidsinvesteringar.

Tioårsplanen fortsätter inkludera 600 Mkr för Miljöåtgärdsprogram-märkta investeringar så att bolaget skall klara göra den omställning som behövs även utan Green Deal bidrag.

10-ÅRSPLAN	2020-2030	2021-2031	2022-2032	2023-2033
Minimum soliditet	33%	37%	41%	35%
Minimum avkastning totalt kapital	4,2%	4,9%	4,1%	4,0%
Upplåningsbehov Mdr kr	5,6	2,7	2,3	3,3
Investeringar Mdr kr	9,5	6,3	6,0	7,1
Utdelningsscenario	75 Mkr/år	50% EBT	50% EBT	50% EBT

Med 50% utdelningsscenario hade 2020-2030 års plan visat en minimum soliditet på 28%.

8 Förändringar från föregående år

Förra årets investeringsprognos uppgick till totalt 6,1 Mkr realt, varav 4,5 Mkr avsåg nyinvesteringar och 1,6 Mkr avsåg reinvesteringar. Årets plan är alltså totalt ca +1 mdkr högre. Det största enskilda projektet är Skandiaporten, som är ca +0,6 mdkr högre i nominella termer (dock ej högre i 2017 års kostnadsläge). Övriga större avvikelser är Framtidssäkring Färja/ Roro (+0,2 mdkr) p.g.a. delvis ändrat innehåll, Kapacitetshöjning Cargo är +0,2 mdkr högre p.g.a. tillkommande åtgärder i Bilhamnen. Investeringarna inom järnväg och terminalyta/fastighet är -0,3 Mkr lägre då reserverna minskats. Reinvesteringarna är totalt sett +0,2 Mkr högre, vilket till största delen består av kajinvesteringar.

9 Utmaningar och osäkerheter

Övriga faktorer som påverka/kan påverka investeringsplanen:

- Utveckling på byggnadsmaterialspriser är en osäkerhet.
- Potentiell CEF-finansiering för farledsfördjupningen eller andra projekt har ej inkluderats utan kommer ifall sådan beviljas minska de i planen redovisade investeringsnivåerna.
- Eventuell försäljning av fastighetsbestånd i tex innerhamnar är inkluderad i planen. Försäljningsintäkt-restvärde för nuvarande färjelägen har lagts in som en ”negativ investering” (påverkar 2028 och 2029) för att fånga upp

motsvarigheten till förvärvet av färjeläge i Arendal som har gjorts under 2022.

10 Indexuppräknings

2% i inflation för 2024-2033 (*Investeringar anges: Ej index = Realt, Indexerat = Nominellt*). Personalkostnader räknas upp med 2,5% och övriga kostnader med index 1,5.

Budget 2023 inkluderar högre inflationstakt både på investeringar, intäkter, löneökningar, och övriga kostnader såsom exempelvis el.

Investeringsprognos för period 2023 + 2024 - 2033 (mnkr)

(All inmatning görs i vita fält)

NYINVESTERINGAR (mnkr)	KF X	Grö x	Kategori 1-	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
				Skandiaporten			1	624	467	193	507	0	0	0	0	0	0
Framtidssäkring Färja/Flora	X		1	253	158	426	425	0	0	0	75	75	15	15	1009	180	1189
Klimatåtgärder		X	1/2	60	49	75	140	60	60	0	75	75	0	0	384	150	534
Halvorsäng lagerbyggnader			1	20	30	0	88	41	0	0	0	0	0	0	159	0	159
Ny terminal skogsprodukter		X	2	5	5	140	150	0	0	0	0	0	0	0	295	0	295
Brandskydd Energihamnen			1	3	25	10	12	7	0	0	0	0	0	0	54	0	54
Digitalisering			1	7	5	3	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	8
Kapacitetshöjning Cargo			1/2	5	120	180	200	100	0	0	0	0	0	0	600	0	600
Kapacitetshöjning Energihamnen			1/2	17	65	70	0	15	0	0	0	0	0	0	150	0	150
Järnvägsutveckling		X	1/2	5	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0	9
Strategiska investeringar Terminalyta/Fastighet			2	103	4	3	3	3	23	3	3	3	3	0	36	12	48
Övrigt			1/2	-9	3	4	0	0	0	0	0	0	0	0	7	0	7
SUMMA NYINVESTERINGAR				1 093	941	1 103	1 525	226	83	3	153	153	18	15	3 878	342	4 220
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				0%	2%	4%	6%	8%	10%	13%	15%	17%	20%	22%			
SUMMA NYINVESTERINGAR				1 093	960	1 148	1 618	245	92	3	176	179	22	18	4 062	398	4 460
Egeffiaasieringsgrad Nyinvesteringar				11%	20%	9%	4%	-7%	410%	11908%	65%	120%	1295%	2303%	87%	3138%	1613%

REINVESTERINGAR (mnkr)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
				Kustkajen 2.0			1	7	8	11	40	150	100	100	100	50	0
Kajplatser			1/2	46	47	64	91	144	115	90	147	125	126	21	462	509	971
Produktledning			1/2	3	4	2	0	2	0	2	0	2	0	0	8	4	12
Säkerhet/arbetsmiljö			1/2	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vatten/avlopp			1/2	19	5	16	5	6	3	2	2	0	1	0	35	5	40
Anpassningar byggnader			1/2	5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	0	15	12	27
Järnvägsutveckling			1/2	2	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	3	0	3
Övrigt			1/2	-2	5	50	51	1	1	1	6	0	0	0	108	7	115
SUMMA REINVESTERINGAR				84	72	146	192	306	222	198	258	180	130	21	939	787	1 726
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				0%	2%	4%	6%	8%	10%	13%	15%	17%	20%	22%			
SUMMA REINVESTERINGAR				84	74	152	203	332	245	223	296	211	156	26	1 006	911	1 918
TOTALT INVESTERINGAR				1 177	1 034	1 300	1 822	576	337	226	472	390	177	44	5 069	1 310	6 378
Egeffiaasieringsgrad Totalt investeringar				17%	25%	20%	15%	55%	184%	277%	87%	109%	245%	1014%	60%	346%	203%

UPPLÄNINGSBEHOV (*)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Årlig skuldförändring (mnkr)				973	773	1 045	1 552	261	-284	-399	61	-35	-257	-403	3 345	-1 033	2 312

KAPITALKOSTNADER (positiva tal, mnkr)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Åvskrivning				-162	-139	-148	-160	-226	-271	-270	-276	-273	-277	-276	-943	-1372	-2 314
Räntekostnad				-51	-65	-87	-118	-168	-174	-155	-135	-124	-124	-118	-612	-657	-1269
Nedskrivning				0	0	0	0	0	277	256	0	0	0	0	277	256	533
SUMMA KAPITALKOSTNADER				-214	-204	-234	-278	-393	-168	-170	-411	-397	-400	-395	-1 278	-1 772	-3 050



Interna bolag

Göteborgs Stads Leasing AB

Investeringsplan 2024-2033

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
2	Sammanfattning	3
3	Processbeskrivning	3
4	Investeringsområden	4
5	Hållbarhetsdimensioner.....	4
6	Finansiella mål och lånevolym	4
6.1	Egenfinansieringsgrad	5
6.2	Lånevolym	5
7	Kapital -och driftskostnadskonsekvenser.....	5
8	Förändringar från föregående år	5
9	Utmaningar och osäkerheter	5
10	Indexuppräknings	5

Bilagor

Bilaga 1: 5.7 Invsteringsprognos 2023-2032

Bilaga 2: Investeringsvolym 2023-2033

1 Bakgrund

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för finansverksamheten ska bolagen till stadsledningskontoret inkomma med flerårsplan på investerings- och lånenivå som underlag till kommunfullmäktiges beslut i budget. Inrapporteringen består av två delar, en excelmatris och en rapport i Stratsys. Materialet ska vara styrelsebehandlat.

2 Sammanfattning

Bolagets 10 års prognos för investeringar består av följande områden.

Leasigobjekt inom finansiell leasing såsom inventarier och lös egendom

Revision av spårvagnar

Maskiner

Fordon

Vi ser framförallt att revisionen för spårvagnar blivit dyrare än förväntat men det ligger en klar plan för detta nu. Då vi har stora överavskrivningar samt ett gott kassaflöde så är vi i stor grad egenfinansierade. Men vi bedömer också att lånet kommer öka gradvis de kommande åren och därmed även räntekostnaderna för bolaget. När revisionen för spårvagnarna är klar så ser vi dock att ökningen av lånet kommer bli lägre. Inom fordon och maskiner är merparten föremål för gröna obligationer men vi kommer se över under 2023 om vi kan stämma av och öka andelen inventarier som också kan gå som detta.

3 Processbeskrivning

Bolagets övervägande investeringsvolym består av anläggningstillgångar som är inköpta för att leasa eller hyra ut till förvaltningar och bolag inom staden. Det är investeringar i lös egendom såsom fordon, maskiner, IT-utrustning, möbler etc. Dessa har vi inga beslut eller andra underlag att gå på utan det är ett antagande att den volym som varit de senaste åren fortsätter. Antagandet är att investeringstakten är ungefär oförändrad under hela perioden. Vi tror att det krävs en del extra klimatinvesteringar om vi skall klara målet "Fossilfritt 2023" och vi har en aggressiv utbytesplan på bilar 2023 men samtidigt är detta främst reinvesteringar.

Vad gäller posten leasingobjekt, som avser all finansiell leasing förutom spårvagnar, så har allt lagts som nyinvesteringar då bolaget som finansiär inte har några uppgifter om andel reinvesteringar i denna tillgångsmassa. Ett visst mått av reinvesteringar finns självklart men övervägande del torde ändå utgöras av nyinvesteringar. En del av dessa investeringar kommer naturligtvis också att vara gröna men någon uppskattning av denna fördelning är svår att göra varför inget definieras som grönt i prognosen

Revisionerna på spårvagnar kommer att pågå under 8 år och uppgå till cirka 732 mkr. Vi har i prognosen utgått från planen som Västtrafik har gett oss.

Maskiner är ett område som vi satsar på och där vi tror att mer och mer kommer gå via oss. Vi bedömer att 90 % kommer kunna gå som gröna investeringar.

Det som är upptaget som reinvesteringar är främst fordon som bolaget tillhandahåller med operationell leasing. Vi räknar med att 80 % kommer vara

gröna investeringar.

4 Investeringsområden

De investeringsområden som redovisas är leasingobjekt, revision av spårvagnar samt fordon och maskiner för operationell leasing. Leasingobjekten innefattar all typ av lös egendom inom staden och bolagets verksamhet innebär enbart finansiering av egendomen.

5 Hållbarhetsdimensioner

Investeringsområde	Ekologisk	Social	Ekonomisk
Maskiner	80		
Fordon	80		
Revision spårvagnar	100		

Då bolagets investeringar i sin helhet består av tillgångar som leasas ut så har vi inte kännedom om vilka volymer som är gröna eller inte. Vad gäller fordon så levererar bolaget endast fordon som uppfyller stadens krav på miljö och trafiksäkerhet. Undantag för detta är endast vissa specialfordon där alternativ inte finns att tillgå på marknaden. Då alla inköp som görs av våra kunder ska göras i Visma Proccedo via ramavtal så ger detta en garanti för hållbara val. Vidare har bolaget tagit över TAGE-projektet från Kretslopp och Vatten och satsar mer i detta projekt under 2022. Målbilden är att cirkulera mer möbler så att nyinvesteringarna minskar.

Under de närmaste åren kommer bolaget att göra investeringar i spårvagnar och fordon inför "Fossilfritt 2023" som vi vet kan betraktas som gröna investeringar. Vad gäller övriga investeringar är osäkerheten väldigt stor då vi inte ens vet vad vi kommer att investera i.

I det sociala perspektivet gör vi antagande att samtliga investeringar som bolaget gör är jämställda och till nytta för alla medborgare då leasingobjekten används av alla typer av personal och vänder sig till alla göteborgare. Investeringarna är därför hänförliga till demografin i stort inom kommunen.

6 Finansiella mål och lånevolym

Bolagets mål är huvudsakligen att finansiera stadens behov av inventarier såsom lös egendom, fordon maskiner och spårvagnar samt IT-produkter såsom Klient som tjänst. Inom operationell leasing kan vi styra staden mot fordon och maskiner som är bra för miljön och ligger i linje med stadens mål för klimatarbetet. "Fossilfritt 2023". Detta görs i samtal med våra kunder där vi även hjälper till att se över behovet och möjligheten att optimera stadens fordonsflotta.

För finansiell leasing finns också en stor fördel att samla anläggningsregistret på ett ställe och vi jobbar kontinuerligt för att staden ska kunna gå mot en mer cirkulär modell. Tex. med TAGE och redesign.

Bolagets ekonomiska mål är att ha en sund ekonomi med en mindre vinst för att kunna utveckla bolaget.

6.1 Egenfinansieringsgrad

Finansieringsbehovet bedöms ligga på en jämn nivå. Stadens behov av inventarier och lös egendom bedöms ligga jämnt liksom reinvesteringar av fordon. Spårvagnarna skrivs gradvis av men eftersom beloppen för revisionen av dem bedöms bli större än förväntat och spridas ut över en längre period så kommer överavskrivningarna snarare öka än minska de kommande 10 åren. Vår självfinansieringsgrad bedöms därför ligga på en jämn nivå och lånet öka lite mer de närmsta åren pga. spårvagnarna som ska revideras för att sedan plana ut.

6.2 Lånevolym

Se avsnittet om egenfinansieringsgrad

7 Kapital -och driftskostnadskonsekvenser

Kapitalkostnaderna följer investeringsbehovet de enskilda åren.

8 Förändringar från föregående år

Revisionen av spårvagnarna har blivit dyrare än förväntat varav dessa investeringar är högre än i prognosen som gjordes föregående år.

9 Utmaningar och osäkerheter

Då vi finansierar stadens behov så har inte klar insikt i investeringsbehovet av inventarier och lös egendom men baserat på historik så brukar detta ligga på en jämn nivå.

Spårvagnarna bör nu ligga på rätt nivå.

10 Indexuppräknningar

Bolaget har inte räknat med några indexberäkningar i investeringsmallen då vilka typer av investeringar som skall göras är okänt vilket beskrivs ovan under investeringsområden. Vi har antagit en liten ökning under perioden som motsvarar

generella prisökningar. Samtliga investeringsbelopp är nettoinvesteringar.

Investeringsprognos för period 2023 + 2024 - 2033 (mnkr)

fält)

NYINVESTERINGAR (mnkr)	KF X	Grön X	Kategori i 1-3	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
1 Leasingobjekt fin. Leasing			3	475	480	485	490	500	505	510	515	500	500	500	2 460	2 525	4 985
2 Revision spårvagnar		x	2	58	100	150	178	180	43	21	2	0	0	0	651	23	674
3,Maskiner		x	3	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	100	100	200
4				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA NYINVESTERINGAR				553	600	655	688	700	568	551	537	520	520	520	3 211	2 648	5 859
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
SUMMA NYINVESTERINGAR				553	600	655	688	700	568	551	537	520	520	520	3 211	2 648	5 859
Egenfinansieringsgrad Nyinvesteringar				82%	80%	82%	83%	83%	86%	85%	85%	85%	85%	85%	83%	85%	84%

REINVESTERINGAR (mnkr)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
1,Fordon				147	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	650	650	1 300
2				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA REINVESTERINGAR				147	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	650	650	1 300
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
SUMMA REINVESTERINGAR				147	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	650	650	1 300
TOTALT INVESTERINGAR				700	730	785	818	830	698	681	667	650	650	650	3 861	3 298	7 159
Egenfinansieringsgrad Totalt Investeringar				86%	84%	85%	85%	86%	89%	88%	88%	88%	88%	88%	86%	88%	87%

UPPLÅNINGSBEHOV (*)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Årlig skuldförändring (mnkr)				100	120	120	120	120	80	80	80	80	80	80	560	400	960

KAPITALKOSTNADER (positiva tal, mnkr)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Avskrivning				653	670	680	690	700	700	690	680	670	670	670	3 440	3 380	6 820
Räntekostnad				20	23	25	27	29	30	31	32	34	35	36	134	168	302
Nedskrivning				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA KAPITALKOSTNADER				673	693	705	717	729	730	721	712	704	705	706	3 574	3 548	7 122



Regionala bolag

Renova

Investeringsplan 2024-2033

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
2	Sammanfattning	3
3	Processbeskrivning	3
4	Investeringsområden	3
5	Hållbarhetsdimensioner.....	4
6	Finansiella mål och lånevolym	4
6.1	Egenfinansieringsgrad	5
6.2	Lånevolym	5
7	Kapital -och driftskostnadskonsekvenser.....	5
8	Förändringar från föregående år	5
9	Utmaningar och osäkerheter	5
10	Indexuppräknings	5

Bilagor

Bilaga 1: Kopia av Investeringsvolym 2023-2033

1 Bakgrund

Renova Koncern består av två bolag Renova AB och dotterbolaget Renova Miljö AB. Merparten av investeringarna i koncernen sker i dotterbolaget. De investeringar och underhåll som görs på anläggningar vilka ägs av Renova AB, utförs av dotterbolaget och faktureras mellan bolagen. Båda bolagen har en egen finansiell lösning.

2 Sammanfattning

3 Processbeskrivning

Beloppen för nyinvesteringar är uppskattade efter de affärsplaner som är aktuella inom bolaget. Varje år revideras de 10-åriga investeringsplanerna och det tillkommer investeringar samtidigt som en del investeringar i planen kan förändras utifrån att planer justeras. Merparten av investeringarna genomförs under den årliga revisionen av anläggningar tillhörande förbränningsanläggningen, Sävenäs. Dessa investeringar bygger på en underhållsplan för anläggningen. Varje år revideras planen och syftet är att behålla värdet på förbränningsanläggningarna. När pannorna (4st) tas ur produktion en i taget kan status konstateras och nödvändiga investeringar utförs.

Kategori 1 är den investeringsram som är beslutad i styrelsen i samband med beslutad budget för 2023. För varje enskilt investeringsärende över 5 mnkr måste ett tillkommande beslut tas av styrelsen. Detta görs löpande under året. Redan beslutade större investeringar för 2023 är lagda i denna kategori.

Kategori 2 är de investeringar som verksamheten lyft fram som förslag för att utföras efter 2023, koncernens 10-årsplan. 10-årsplanen läggs utifrån bolagens långsiktiga ambitioner. 10-årsplanen tas av styrelsen varje år, i samband med budget, men det tas inga enskilda investeringsbeslut. Investeringar tas årligen i budget för nästkommande år, samt löpande för investeringar över 5 mnkr.

Kategori 3 används ej

Större investeringar i 2023 års plan är att byta rökgasrening för förbränningsanläggningen på Sävenäs samt att investera i en Biokolanläggning.

Renova löser inte sina investeringar med egen kassa under perioden. De eventuella nyinvesteringar som vi ser i framtiden avser lönsamhetsdrivna framtidsprojekt eller investeringar som kan komma att finansieras av delägarna med högre avskrivningar eller vad marknaden är beredd att betala när det gäller den konkurrensutsatta verksamheten. Nyinvesteringar 2023-2033 är inte beslutade utan kommer att föregås av investeringsbedömningar.

4 Investeringsområden

Beskrivning av de investeringsområden som redovisas i matrisen

Deponi

Under denna kategori återfinns investeringar/reinvesteringar som genomförs på de

aktiva deponierna Tagene & Fläskebo.

Energiomvandling (Förbränningsanläggning)

Under denna kategori återfinns

- Sävenäs anläggning- investeringar i kringutrustning till förbränningsanläggning på Sävenäs.
- Underhållsinvesteringar direkt kopplade till pannor.
- Process - investeringar i processystem vilka är kopplade till förbränningsanläggningen.

Biologisk behandling – investeringar i processanläggning för biologiskt avfall, anläggning Marieholm.

Sortering och omlastningsstationer – investeringar kopplade till alla omlastningsstationer samt sorteringsanläggningar.

Övriga investeringar – Fastighetsinvesteringar samt investeringar som inte är kopplade direkt till anläggningar ovan. Här återfinns även IT- och verksamhetsprojekt.

5 Hållbarhetsdimensioner

Investeringsområde	Ekologisk	Social	Ekonomisk
Deponi	0	Ökad tillgång och tillgänglighet till samhällets resurser	Bidra till stadens långsiktiga finansiering
Biologiskt	100	Ökad tillgång och tillgänglighet till samhällets resurser	Bibehålla värde och funktion
Energiåtervinning	100	Ökad tillgång och tillgänglighet till samhällets resurser	Bidra till stadens långsiktiga finansiering
Sortering/omlastning och övrigt	50	Ökad tillgång och tillgänglighet till samhällets resurser	Bibehålla värde och funktion

6 Finansiella mål och lånevolym

Renova har en budget på 78 mnkr i vinst för år 2023. För Renova AB gäller självkostnadsprincipen och därmed ett noll resultat medans dotterbolaget har ett lönsamhetsmål.

Då ett antal större pågående investeringar finns så kommer vi att behöver utöka vår investeringsram till från utfall december (prognos skuld 1 200 mnkr) med 600 mnkr. Vi har idag en kreditram på 1 600 mnkr och behöver i sådana fall utöka med 200 mnkr.

6.1 Egenfinansieringsgrad

Investeringsbudgeten i sin helhet bygger på en form av bedömd nivå där alla investeringar bedöms utifrån sin nödvändighet, om den är att betrakta som tvingande eller att den skapar en lönsamhet inom sitt segment. Inget mål finns för egenfinansieringsgrad per investering utan en helhetsbedömning görs av koncernens och bolagens totala likviditet.

6.2 Lånevolym

Vi har inga övriga större finansiella transaktioner. Att notera kan vara att vi har en större utbetalning i december månad varje år gällande betalning av utsläppsrätter.

7 Kapital -och driftskostnadskonsekvenser

Vi har en del större projekt år 2023-2033 vilka ökar våra kapitalkostnader mer än under tidigare år, några av de större pågående investeringarna under 2022 vilka tas i bruk under 2023 är byggnation av en ny fordonsverkstad och anläggning för Zinkåtervinning. Nya större investeringar under 2023 är rökgasrening till förbränningsanläggningen.

8 Förändringar från föregående år

Vi har i långtidsplanen lagt till kostnad för teknik gällande CCS till tidigare planerade investeringar i nya pannor.

9 Utmaningar och osäkerheter

Osäkerhet på marknaden gällande tillgång av material och ökade priser ger en utökad risk i prognoser gällande tidplaner och kostnader.

10 Indexuppräknningar

Investeringssummorna är i denna uppställning beräknad till 2% vilket följer riksbankens inflationsmål för KPIF.

Investeringsprognos för period 2023 + 2024 - 2033 (mnkr)
fält)

Obs delar av kategori 2 tas av styrelsen i samband med budget men enskilda investeringar över 5 miljoner tas till beslut i styrelsen.

NYINVESTERINGAR (mnkr)	KF X	Grön X	Kategori 1-3	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Område/Projekt															0	0	0
Deponiverksamhet			2	11	30	40	30	0	40	0	0	40	15	0	140	55	195
Biologisk behandling		X	2	7	30	30	0	0	0	0	0	0	0	0	60	0	60
Biokolanläggning		X	1	30											0		
Energiåtervinning inkl CCS		X	2	130	99	57	27	43	43	517	566	26	1 016	2 016	269	4 141	4 410
Pågående uppgradering av processstyrningssystem, Sävenäs			1	15	15	6	6	0	0	0	0	0	0	0			
Pågående projekt ny Rökgasrening		X	1	250	100	100	0	0	0	0	0	0	0	0			
Materialåtervinning		X	2	32	72	30	250	250	100	0	0	0	0	0	702	0	702
IT/verksamhetsinvestering			2	15											0	0	0
SUMMA NYINVESTERINGAR				490	346	263	313	293	183	517	566	66	1 031	2 016	1 171	4 196	5 367
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%			
SUMMA NYINVESTERINGAR				490	353	268	319	299	187	527	577	67	1 052	2 056	1 426	4 280	5 706
Egenfinansieringsgrad Nyinvesteringar				-22%	43%	44%	44%	43%	46%	24%	31%	100%	5%	3%	44%	33%	38%

REINVESTERINGAR (mnkr)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Område/Projekt															0	0	0
Deponiverksamhet			2	25	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	100	100	200
Biologisk behandling			2	15	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	25	25	50
Energiåtervinning			2	70	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	250	250	500
Materialåtervinning			2	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	200	200	400
IT/verksamhetsinvestering			2	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	50	50	100
Pågående projekt				200													
SUMMA REINVESTERINGAR				360	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	625	625	1 250
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%			
SUMMA REINVESTERINGAR				360	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	638	638	1 275

TOTALT INVESTERINGAR				850	480	396	447	426	314	655	705	195	1 179	2 184	2 063	4 917	6 981
Egenfinansieringsgrad Totalt Investeringar				30%	55%	60%	60%	60%	70%	40%	40%	100%	20%	10%	61%	42%	52%
				255	264	237	268	256	220	262	282	195	236	218			

UPPLÄNINGSBEHOV (*)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Årlig skuldförändring (mnkr)				600	200	150	180	170	100	400	400	0	1 000	2 000	800	3 800	4 600

KAPITALKOSTNADER (positiva tal, mnkr)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Avskrivning				223	246	251	259	261	264	282	305	297	343	356	1 281	1 583	2 864
Räntekostnad				25	36	39	43	46	48	56	64	64	84	95	212	363	575
Nedskrivning				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA KAPITALKOSTNADER				248	282	290	302	307	312	338	369	361	427	451	1 493	1 946	3 439



Regionala bolag

Gryaab AB

Investeringsplan 2024-2033

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
2	Sammanfattning	3
3	Processbeskrivning	3
4	Investeringsområden	4
5	Hållbarhetsdimensioner.....	6
6	Finansiella mål och lånevolym	7
6.1	Egenfinansieringsgrad	7
6.2	Lånevolym	7
7	Kapital -och driftskostnadskonsekvenser.....	8
8	Förändringar från föregående år	8
9	Utmaningar och osäkerheter	8
10	Indexuppräknings	9

Bilagor

Bilaga 1: Investeringsvolym 2023-2033 SLK

1 Bakgrund

I enlighet med Göteborgs stads riktlinjer för finansverksamheten ska bolagen till stadsledningskontoret inkomma med flerårsplan på investerings- och lånenivå.

Syftet med den här rapporten är att redovisa Gryaab's 10 åriga investeringsprognos, upplåningsbehov samt effekter på driftsekonomi mellan 2023 till och med 2033. Beskrivningen omfattar elva år varav år 2023 avser kommande budgetår och 10-årsperioden 2024 till 2033 avser långtidsplanen.

2 Sammanfattning

Gryaab AB upprättar varje år en ekonomisk plan samt en investeringsprognos för nästkommande år och 10 år framöver. Syftet med underlagen är att ge Gryaab's styrelse och ägare information om Gryaab's framtida ekonomiska utveckling och en indikation på vilken avgift som kan vara aktuell att debitera ägarkommunerna under de närmaste åren. Den ekonomiska planen ingår som en del av Gryaab's budget och revideras årligen i samband med budgetarbetet.

Investeringsvolymerna förväntas öka stadigt under perioden och upplåningsbehoven likaså. Under perioden 2025 till 2029 är det främst nyinvesteringarna i dykarledning under Mölndalsån, ombyggnad biobäddar samt den nya pumpstationen som utgör huvuddelen av investeringsvolymerna. Därefter tar kapacitetsutbyggnaden av Nya Rya vid och fortsätter efter denna 10 åriga prognosperiod fram till år 2037.

Upplåningsvolymen ökar för att från och med 2026 till 2029 uppgå till ca 200 mkr per år. Därefter tar produktionsfasen för Nya Rya vid och upplåningsbehoven ökar till mellan 500 och 700 per år.

I väntan på beslut av respektive delägares kommunfullmäktige, har inte det föreslagna kapitaltillskottet om 10 % av Nya Ryas investeringsvolym inkluderats i prognosen. I nuvarande förstudiefas uppskattas investeringsvolymen till mellan 4-6 miljarder kronor. Om beslutet fattas kommer upplåningsbehoven att reduceras med motsvarande kapitaltillskott.

Avskrivningsvolymernas utveckling är blygsam då dessa speglar volymen ibruktagna tillgångar. Räntekostnaderna däremot ökar i takt med att kassaflödena blir negativa och finansieringen måste lösas genom ökad upplåning. Utöver ökad upplåning ökar räntekostnaderna som en effekt av högre räntenivåer.

3 Processbeskrivning

Behov av investering eller utredning som kan leda till investering identifieras ur Gryaab's samlade underhållsplan samt Gryaab's riskbild med fokus på omvärldsanalys, tekniska- och operativa risker. Identifierade projekt dokumenteras i en investeringsprognos som är ett underlag till Gryaab's årliga ekonomiska plan samt avdelningarnas verksamhetsplaner. Respektive avdelningschef ansvarar sen för att arbeten, uppdrag och projekt i verksamhetsplanerna utförs.

Inför budgetarbetet för nästkommande år ses investeringsprognosen över utifrån uppdaterad underhållsplan och riskanalyser. Detta arbete följer ett årshjul.

1. Maj- input

- Respektive grupp/avdelning uppdaterar sin underhållsplan som i sin tur är länkad till Gryaabs samlade underhållsplan.
 - Gryaabs riskgrupp identifierar projekt som kan leda till investering utifrån genomförda riskanalyser.
 - Informationen sammanställs och uppdateras.
2. Juni- Urval
 - Tidplan och prioritering av identifierade projekt.
 - Tidplan och prioritering uppdateras av Gryaabs VD och berörda avdelningschefer.
 3. Juni- Investeringsprognos
 - Investeringsprognos uppdateras utifrån justerad tidplan och omprioritering.
 - Prioritering görs utifrån effektmål, resursbehov, investeringsnivå, samordning mellan projekt.
 4. Oktober- Budgetarbete
 - Investeringsprognos arbetas in i Gryaabs ekonomiska plan och respektive avdelnings verksamhetsplaner.
 5. December- Styrelsebeslut
 - Styrelsen beslutar om investeringsprognosen.
 - Styrelsen beslutar om ekonomisk långtidsplan
 6. December- Återkoppling styrelsebeslut
 - Gryaabs ledningsgrupp informeras om beslut att arbeta vidare med beslutad långtidsprognos inklusive eventuella förändringar.

4 Investeringsområden

Dykarledning Mölndalsån

Detaljprojektering är påbörjad avseende att säkerställa tillräcklig kapacitet och redundans för avloppsvattentransport under Mölndalsån. Investeringsbeslut om byggnation planeras kunna tas i mitten av 2023 och bedöms idag uppgå till cirka 230 mkr.

Investeringsbudgeten för detaljprojekteringen, när beslut om att genomföra denna del, uppgick till 25 mkr. Detaljprojekteringen visar dock på en större komplexitet och stora utmaningar, där bland annat hinder under mark påträffats. Detta samt världsläget med ökande entreprenadkostnader påverkar kostnaden både för projekteringen och byggnationen i sin helhet. Prognosen för projekteringen uppgår nu till 40 mkr.

Ombyggnad Biobäddar

Ett av Ryaverket befintliga reningssteg utgörs av biobäddar. Utrustningen som behövs för att rena avloppsvattnet börjar nå sin tekniska livslängd. Utredningar pågår för att klargöra hur detta processteg kan byggas om för att komplettera befintliga anläggningsdelar och Nya Rya på bästa sätt. Detta är en investering som ligger längre bort i investeringsplanen, men som är av betydande omfattning.

Nya Rya

Investeringar som är av principiell beskaffenhet utgörs av projekt Nya Rya och delprojekt inom Nya Rya. För närvarande är det delprojektet att bygga ny inloppspumpstation som bedöms vara av principiell beskaffenhet. Styrelsen bedöms dock kunna fatta beslut om investering av förprojektering av pumpstationen.

Gryaab har startat en utredning för en utbyggnad av Ryaverket med avseende på

kommande skärpta reningskrav och en ökad befolkningsutveckling inom ägarkommunerna. Utbyggnaden skall vara driftsatt 2036 och dimensioneras för verksamhet till 2055 och i vissa delar till 2070. De kompletterande anläggningsdelarna kommer i huvudsak att vara belägna utanför befintliga fastighetsgränser. Förstudien planeras att vara färdigställd 2025 och den ska utgöra underlag för ställningstagande och investeringar för ett framtida Ryaverk. Förstudien ska inkludera en bästa bedömning kring tidplan och kalkyl för investeringen i sin helhet.

Pumpstation IN, delprojekt ur Nya Rya

En ny pumpstation utgör ett delprojekt inom Nya Rya och är en av de nya anläggningsdelarna som planeras att byggas inom ordinarie fastighetsgränser. Ny och befintlig pumpstation kommer vara redundanta för varandra. Möjlighet ska finnas att köra pumpstationerna var för sig eller tillsammans. Tidigareläggningen av denna del av projektet är en förutsättning för att klara en genomförandefas för resterande Nya Rya.

En förstudie är under färdigställande och investeringsbeslut för att starta upp förprojektering planeras att tas Q2 2023. Den nya pumpstationen bedöms kunna tas i drift 2031.

Luckor barriärer

Efter projektets genomförande kommer arbeten i bassänger att vara mindre riskfyllt och kommer leda till bättre tillgång till reningsprocessen eftersom man kan genomföra underhållsarbeten med betydligt färre avstängningar i processen än i dagsläget. En förprojektering pågår och utifrån projekteringen bryts delinvesteringar ut för att låta genomförandet av delsystem löpa parallellt med kvarstående projektering. Detta gör att genomförandet kommer att kunna starta upp under 2023 och sen löpa under flera år allt eftersom delinvesteringar definieras och beslut om genomförande tas. Under förprojekteringen inkluderas att ta fram en övergripande tidplan och investeringskalkyl.

SF Korrosionsskador

Mikrobiellt inducerad korrosion har konstaterats i ett hjälpsystem till skivfilteranläggningen. Korrosionen leder till omfattande läckage & livslängden är svårbedömd. Beslut har fattats om att påbörja detaljprojekteringen av ett nytt system uppbyggt av plast, vilket är ett nytt material för Gryaab att arbeta i samband med liknande applikation. Först efter detaljprojekteringen när kalkylen för investeringen är fastställd tas beslut om byggnation. Projekteringen beräknas vara färdig i mitten av 2023.

Styr EI IN

Genomförandefasen pågår. Projektet avser att byta ut äldre elutrustning samt utöka styrningen från processtysystemet. Arbetet måste till stor del utföras parallellt med att anläggningen i drift, endast kortare stopp planeras. Det innebär längre tid för genomförandet. Färdigställd drift har behövt senareläggas ca 6 månader för att säkerställa mekanisk drift då äldre utrustning har behov av oplanerat underhåll. När investeringsbeslutet togs uppgick investeringsvolymen till 12,5 miljoner kronor. Kostnaden för ett färdigställande bedöms nu uppgå till 19 miljoner kr. De ökade kostnaderna främst beror på pandemin och det nuvarande världsläget, tillkommande kostnader för personal och underhåll samt missbedömning i den tidigare kalkylen. Projektet beräknas vara i drift 2023/2024.

Aktiv slam, luftning och omrörning

Aktiv slam-anläggningen består av tre linjer med omväxlande luftade och oluftade zoner samt omrörning. Den mekaniska utrustningen börjar nå sin tekniska

livslängd och behöver bytas ut. En total översyn behöver göras för att se över möjligheten till en ökad flexibilitet och förbättrad BOD- och kvävereningen.

En förstudie är i sitt slutskede och förprojekteringen planeras att starta upp Q1 2023. Under förprojekteringen inkluderas att ta fram en övergripande tidplan och investeringskalkyl.

Grovrenshantering

Dagens anläggning är från 2005 och har uppnått sin tekniska livslängd. Reparationer håller inte och det är svårt att få tag i utbytesdelar. Genom att ersätta den gamla utrustningen återfås nödvändig funktion i grovrensanläggningen, ökas driftsäkerheten samtidigt som tillgången till reservdelar och utbyteskomponenter kommer att vara tryggad. En förprojektering är genomförd och beslut har tagits om att påbörja genomförandefas. Kostnaden för investeringen är bedömd till 10 mkr och planeras att tas i drift i sin helhet 2024.

5 Hållbarhetsdimensioner

Investeringsområde	Ekologisk	Social	Ekonomisk
Möndalsån	100%		
Biobäddar	100%		
Nya Rya	100%		
Pumpstation IN, Nya Rya	100%		
Luckor barriärer		100%	
SF Korrosionsskador	100%		
Styr/EI IN	100%		
Aktiv slam, luftning omrörning	100%		
Grovrenshantering	100%		

Huvuddelen av Gryaabs projekt är definierade sen en lång tid tillbaka i Gryaabs ekonomiska långtidsprognos. Dessa projekt har låg påverkan på den långsiktiga utvecklingen av VA-avgiften. Utbyggnaden av Nya Rya har dock en stor påverkan. Ett förslag på finansieringsmodell finns framtagen och kommer under 2023 att beslutas i respektive ägarkommuns Kommunfullmäktige.

De projekt som anges till hundra procent i den ekologiska dimensionen utgör underlag för stadens gröna obligationsupplåning.

6 Finansiella mål och lånevolym

Gryaab avloppsverksamhet lyder under lagen om allmänna vattentjänster. Enligt 30 § framgår att:

"Avgifterna får inte överskrida det som behövs för att täcka de kostnader som är nödvändiga för att ordna och driva va-anläggningen".

Det innebär att Gryaab, trots att det är ett aktiebolag, inte får generera positiva resultat genom avgiftsuttag som överskrider dess självkostnader. Gryaab har dock en verksamhet utöver vattenreningen vars tjänster säljs på marknaden till marknadsmässiga prisnivåer. Det avser i nuläget försäljning av biogas och spillvärme vilket säljs till Göteborg Energi AB. Långsiktigt avser Gryaab att bredda portföljen av sidointäkter.

De positiva resultaten från denna sidoverksamhet kan bolaget reservera genom att, i enlighet med inkomstskattelagstiftningen, göra skattemässiga överavskrivningar. Överavskrivningarna disponeras i bolagets obeskattade reserver som i sin tur, tillsammans med ett blygsamt bundet eget kapital, utgör Gryaab ekonomiska säkerhet/soliditet.

Genom att balansera avgiftsuttaget mot en tillräcklig ekonomisk stabilitet/soliditet, följer Gryaab ägardirektivets styrning, som i kapitel 2, paragraf 12 anger:

"Bolaget ska i sin ekonomiska planering tillse att låga avgifter går hand i hand med en tillfredställande soliditet".

Gryaab har i ärendet "Hemställan om ställningstagande avseende inriktningsbeslut gällande investering av kapacitetsutveckling av Ryaverket", definierat en tillräcklig soliditet som en soliditet på 10%.

Gryaab långsiktiga ekonomiska mål är därför att ha en soliditet på ca 10 % över tid.

6.1 Egenfinansieringsgrad

Tack vare att Gryaab prognosticerar positiva årsresultat och fortsätter amortera, kan självfinansieringsgraden av den totala investeringsvolymen upprätthållas kring ca 30-40% fram till 2031. Därefter kommer investeringsvolymerna kring Nya Rya att pressa ned självfinansieringsgraden betydligt. Upplåningsvolymen ökar stadigt och under perioden 2023 till 2032 ökar den med ca 3,7 miljarder kronor.

För åren 2023 och 2024 utgör matrisens beräknade egenfinansieringsgrad för nyinvesteringar en missvisande bild. Matrisen utgår ifrån att det är nyinvesteringar som utgör den dominerande investeringstypen. För Gryaab del är det under 2023 och 2024 istället reinvesteringarna som dominerar.

6.2 Lånevolym

Under planperioden (2024-2033) väntas lånebehovet uppgå till 3 655 mnkr. De ökande investeringsvolymerna driver på lånebehovet vilket når sin topp under åren 2030-2033.

Gryaab har ett uttalat soliditetsmål som innebär en relativt jämn avgiftsfördelning mot ägarna samtidigt som bolaget kan avsätta överskott till obeskattade reserver. Det ekonomiska överskottet är samtidigt viktigt att till så stor del som möjligt

behålla inom bolaget för att i högre utsträckning kunna egenfinansiera de ökande investeringsbehoven. På så sätt kan vi minska lånebehovet, bromsa den totala framtida skuldtutvecklingen och dämpa räntekostnaderna.

7 Kapital -och driftskostnadskonsekvenser

Den främsta kostnadsrisken i den långsiktiga investeringsprognosen är framförallt utvecklingen av de framtida räntenivåerna och dess påverkan på räntekostnaderna. Upplåningsbehoven som bolaget står inför i samband med utökningen av reningsverket Nya Rya kommer innebära betydande räntekostnaderna utifrån den 10-åriga investeringsprognosen.

Risken/räntekostnaderna kommer att, liksom Gryaab övriga kostnader finansieras via de avgifter bolagets delägare debiteras.

Gryaab bedömer inte att prognosens investeringsvolymerna kommer att medföra några betydande driftskostnadskonsekvenser. Givetvis kommer färdigställandet av nyinvesteringarna att generera viss ökad energi- och materialåtgång men detta är blygsamt i jämförelse med vad färdigställandet av Nya Rya 2037 kommer att göra.

8 Förändringar från föregående år

I jämförelse med föregående års prognos inkluderar beräkningarna ett indexpåslag på 5%.

Föregående år uppgick investeringsvolymerna till 3 743 mnkr (mellan åren 2023-2032) och i år uppgår de till 5 356 mnkr (mellan åren 2024-2033). Detta är en ökning med 43% och förklaras främst av att ytterligare ett år (2033) med ökade investeringsvolymerna kopplade till produktionen av Nya Rya har tillkommit. Investeringen i Nya Rya som både är en utveckling av befintligt reningsverk och en tillbyggnad av ett kompletterande reningsverk, beräknas uppgå till mellan 4 -6 miljarder kronor. Detta innebär att kommande investeringsprognoser kommer öka med ca 800 mnkr per år fram till 2037 då reningsverket planeras vara i drift.

9 Utmaningar och osäkerheter

Den största osäkerheten ligger i att Gryaab än så länge bara är i en förstudiefas gällande nyinvesteringen i Nya Rya. År 2025 övergår förstudien i en förprojektering och först ca 2028 kan Gryaab presentera ett investeringsbelopp som del i ett investeringsbeslut vilket ska beslutas i samtliga delägarkommuners kommunfullmäktige.

I väntan på beslut av respektive delägares kommunfullmäktige, har inte det föreslagna kapitaltillskottet om 10 % av Nya Ryas investeringsvolym inkluderats i prognosen. I nuvarande förstudiefas uppskattas investeringsvolymerna till mellan 4-6 miljarder kronor. Om beslutet fattas kommer upplåningsbehoven att reduceras med motsvarande kapitaltillskott.

10 Indexuppräknningar

Utifrån rådande omständigheter med höga inflationstal är prognosförutsättningarna besvärliga. Uttrycket; Framtiden är inte vad den brukade vara, kan vara på sin plats. Med stigande marknadspriser räknar bolaget med en ökande prisutveckling. Enbart entreprenadindex visade under perioden Januari 2021 till augusti 2022 en prisutveckling om 33%. Gryaab har därför tillämpat och tagit höjd för en långsiktig indexuppräknningar på 5% i matrisen.

Investeringsprognos för period 2023 + 2024 - 2033

falt)

NYINVESTERINGAR (mnr)	KF X	Grön X	Kategori i 1-3	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Område/Projekt				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 Dykarledning Mölndalsån		X	1	20	63	90	50	0	0	0	0	0	0	0	203	0	203
3 Ombyggnad Biobäddar		X	3	0	0	0	100	100	200	0	0	0	0	0	400	0	400
4 Pumpstation IN			3	15	15	50	100	200	200	200	20	0	0	0	565	220	785
5 Nya Rya			3	0	0	30	30	30	30	100	630	710	800	800	120	3 040	3 160
6 Övrigt			2	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	8	50	48	98
SUMMA NYINVESTERINGAR				45	88	180	290	340	440	310	660	720	810	808	1 338	3 308	4 646
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				0,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%			
SUMMA NYINVESTERINGAR				45	92	189	305	357	462	326	693	756	851	848	1 405	3 473	4 878
Egenfinansieringsgrad Nyinvesteringar				-85%	-33%	40%	28%	31%	32%	49%	24%	25%	20%	17%	20%	27%	23%

REINVESTERINGAR (mnr)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Område/Projekt				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 Luckor Barriär		X	2	15	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	0	15
3 SF Korrosionsskador			2	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 Styr/EI IN		X	1	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 AS Luftning, omrörning		X	2	0	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40	0	40
6 Grovrenspressar			1	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7 Övrigt			3	41	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40			
SUMMA REINVESTERINGAR				87	95	40	40	40	40	40	40	40	40	40	255	200	455
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				0,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%			
SUMMA REINVESTERINGAR				87	100	42	42	42	42	42	42	42	42	42	268	210	478

TOTALT INVESTERINGAR				132	192	231	347	399	504	368	735	798	893	890	1 673	3 683	5 356
Egenfinansieringsgrad Totalt Investeringar				37%	36%	51%	37%	38%	37%	55%	29%	29%	24%	21%	40%	32%	36%

UPPLÄNINGSBEHOV (*)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Årlig skuldförändring (mnr)				83	123	113	219	246	316	165	525	564	678	705	1 018	2 638	3 655

KAPITALKOSTNADER (positiva tal, mnr)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Avskrivning				73	84	91	91	105	107	113	106	125	126	125	478	594	1 072
Räntekostnad				18	20	25	31	40	50	56	65	79	94	111	167	406	573
Nedskrivning				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA KAPITALKOSTNADER				91	105	116	122	145	157	169	171	204	220	237	645	1 000	1 645



Regionala bolag

Grefab

Investeringsplan 2024-2033

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
2	Sammanfattning	3
3	Processbeskrivning	3
4	Investeringsområden	3
5	Hållbarhetsdimensioner.....	3
6	Finansiella mål och lånevolym	4
6.1	Egenfinansieringsgrad	4
6.2	Lånevolym	4
7	Kapital -och driftskostnadskonsekvenser.....	4
8	Förändringar från föregående år	4
9	Utmaningar och osäkerheter	4
10	Indexuppräknningar	4

Bilagor

Bilaga 1: Investeringsvolymer 2023-2033

1 Bakgrund

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för finansverksamheten ska bolagen till stadsledningskontoret inkomma med flerårsplan på investerings- och lånenivå som underlag till kommunfullmäktiges beslut i budget. Inrapporteringen består av två delar, en excelmatris och en rapport i Stratsys. Materialet ska vara styrelsebehandlat

2 Sammanfattning

Grefab investerar med jämn takt och säkrar anläggningar och maskiner. Bolagets möjlighet att utföra åtgärder är nära kopplat till vinterhalvåret oktober - april.

Hinner bolaget inte med att slutföra processer skjuts de framåt vilket leder till att den totala genomförandetiden kan bli relativt lång.

3 Processbeskrivning



Prioriteringar av projekten görs via bolagets personal och kunder där säkerhet går före allt.

4 Investeringsområden

5 Hållbarhetsdimensioner

Investeringsområde	Ekologisk	Social	Ekonomisk
Hinsholmen		trygga fysiska livsmiljöer	Minskade driftskostnader i förhållande till idag.

Hovås		trygga fysiska livsmiljöer	Minskade driftskostnader i förhållande till idag.

6 Finansiella mål och lånevolym

Bolaget har inte några lån

6.1 Egenfinansieringsgrad

Bolagets investeringsprojekt genomförs genom egenfinansiering

6.2 Lånevolym

Bolaget har inte någon Lånevolym att redovisa.

7 Kapital -och driftskostnadskonsekvenser

Inget att rapportera

8 Förändringar från föregående år

Inget att rapportera

9 Utmaningar och osäkerheter

Inget att rapportera

10 Indexuppräknningar

Våra uppräknningar följer de i övriga samhället

