

Kunskapsunderlag

Bilaga 2

Ekonomiska

förutsättningar för

stadsutvecklingen

Prioriterad utbyggnadsordning
för Göteborg

mars 2026

Innehåll

1	Inledning	3
2	Ramar för investeringsstyrningen.....	4
2.1	Kommunens finansiella mål.....	4
2.2	Budget och uppföljning som styrinstrument	5
2.3	Ägarstyrning av investeringar	5
3	Investeringar i stadsutvecklingen	6
3.1	Investeringsekonomi	7
3.1	Bakgrund till investeringsutvecklingen	7
3.2	Kommunens samlade investeringar.....	8
3.2.1	Reinvesteringar	9
3.2.2	Nyinvesteringar	9
3.2.3	Betydande och namngivna projekt.....	10
4	Bedömt investeringsutrymme	11
5	Exploateringsekonomi	15
5.1	Självfinansiering	16
5.1	Resultat av exploatering	18
6	Särskilda finansieringsprinciper	18
6.1	VA-verksamhet.....	18
6.2	Avfallsverksamhet	19
7	Driftsekonomi	19
7.1	Drift- och underhållskonsekvenser	19
7.1.1	Kapitalkostnadsutveckling	19
7.1.2	Driftkonsekvenser av tillkommande anläggningar	21
8	Överväganden.....	21
8.1	Investeringstakt	22
8.2	Undanträngningseffekter	23
8.3	Exploateringsekonomi	23
8.4	Avvägning mellan olika ekonomiska faktorer	24
8.5	Underhåll och underhållsskuld.....	25

1 Inledning

Stadsbyggnadsnämnden ansvarar för att ta fram underlag för prioriteringen av hur staden ska utvecklas över tid, inklusive överväganden kring ekonomi och genomförbarhet. Detta ska göras för beslut i kommunfullmäktige.

Det finns flera viktiga grunder för prioriteringar i arbetet med den prioriterade inriktningen för Göteborgs utbyggnadsordning. I detta kunskapsunderlag adresseras särskilt de övergripande ekonomiska förutsättningarna och utgångspunkterna för sådana prioriteringar.

Kunskapsunderlaget fokuserar i huvudsak på investerings- och exploateringsverksamheten utifrån ett övergripande finansieringsperspektiv samt kapitalkostnadsutvecklingen och kostnader för drift och underhåll som skulle följa av investeringsvolymerna. Underlaget innehåller även ett antal överväganden utifrån den sammanställda analysen.

Detta kunskapsunderlag har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen med bidrag från berörda förvaltningar inom ramen för arbetet med framtagandet av *Prioriterad inriktning för Göteborgs utbyggnadsordning*.

Mars 2025

Författare

- Lukas Jonsson
- Toomas Almqvist

2 Ramar för investeringsstyrningen

Enligt kommunallagen ska kommuner ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet. Syftet med god ekonomisk hushållning är att värna om samtliga resurser som en kommun har till sitt förfogande. Det gäller allt ifrån tillgångar, som mark och fastigheter, till anställd personal och de skattemedel som kommunen förvaltar. Kommunen måste därför säkerställa en resultatnivå som är långsiktigt hållbar. På så sätt säkerställs att kommande generationer inte behöver bära kostnader som tidigare generationer förbrukat eller att dagens generation belastas med kostnader som bör bäras av kommande generationer.

Hur väl en kommun klarar hantera dessa krav mäts delvis i de finansiella målen. Det är upp till varje kommun och region att definiera innebörden av god ekonomisk hushållning.

2.1 Kommunens finansiella mål

I enlighet med kommunallagen har kommunfullmäktige antagit riktlinjer för god ekonomisk hushållning. Riktlinjerna anger ett långsiktigt och strategiskt perspektiv på verksamhet och ekonomi och sträcker sig längre än budgetperspektivet. Anledningen till krav på långsiktighet är att konjunkturer fluktuerar men en kommuns verksamhet kräver stabilitet över tid.

Ur det finansiella perspektivet sker detta i staden utifrån fyra inriktningar.

Inriktning	Syfte
Soliditeten för kommunkoncernen bör uppgå till 20 procent inklusive ansvarsförbindelsen för pensionsåtagandet	Syftar till att bibehålla koncernens långsiktiga handlingsberedskap. Soliditeten anger hur stor del av de totala tillgångarna som finansieras med eget kapital. Nivån på soliditeten är beroende av investeringstakt, upplåning, andra skuldförändringar och ekonomiskt resultat.
Resultatet bör över en rullande tioårsperiod uppgå till minst 2 procent av skatter, generella statsbidrag och utjämning	Syftar i första hand till att skapa ett utrymme för en hållbar självfinansiering av investeringar. Om inte målet uppnås ökar behovet av extern finansiering.
Egenfinansieringsgraden av investeringar bör över en rullande tioårsperiod uppgå till minst 50 procent, men eftersträvas överstiga 60 procent.	Syftar till att begränsa andelen investeringar som lånefinansieras och är därmed tätt sammankopplat med det tvåprocentiga resultatmålet. Staden har, tillsammans med målet om 50 procent, en ambition om egenfinansieringsgrad om 60 procent.
Exploateringsverksamheten ska bedrivas så att inkomster och utgifter över en rullande tioårsperiod är i balans.	Syftar till att exploateringsverksamheten över tid ska bära investeringsutgifterna för iordningställande av kvartersmark och utbyggnad av allmän plats som uppstår som en direkt konsekvens av exploateringsprojekten.

2.2 Budget och uppföljning som styrinstrument

Kommunfullmäktiges budget anger nettoinvesteringsramar per nämnd och år och en fördelning mellan reinvestering och nyinvestering. Kommunfullmäktige beslutar därutöver separat om projektbudgetar för enskilda projekt av principiell beskaffenhet som benämns som ägarstyrda investeringar. Dessa utpekade projekt ska hanteras inom nämndernas tilldelade investeringsramar och följs upp löpande i delårs- och helårsrapportering. Nämndernas bedömda kapitalkostnader inarbetas i beräkningsunderlagen för budgeten.

Nämndernas investeringsnomineringar redovisar också en långsiktig inriktning och utblick för investeringsvolymernas utveckling för en tioårsperiod.

Från och med år 2025 har Göteborg Stad övergått till en budgetmodell med en rullande planperiod med årliga investeringsramar. Budgetmodellen kompletteras med möjlighet för nämnderna att överföra delar av outnyttjade medel till kommande år för att hantera viss årsskiftesproblematik och förskjutningar i projekten. I den nya budgetmodellen avsätts medel kommuncentralt för kapitalkostnader och de kommunbidragsfinansierade nämnderna avropar medel löpande i takt med att kapitalkostnaderna uppstår. Detta innebär att nämnderna och staden inte binder upp medel som skulle kunnat fördelas till annan verksamhet.

Nämnderna har ett ansvar för att prioritera och samordna investeringar, överväga vilka projekt eller volymer som behöver skjutas framåt i tid och vilka åtgärder som krävs för att synliggöra en rimlig genomförandetakt.

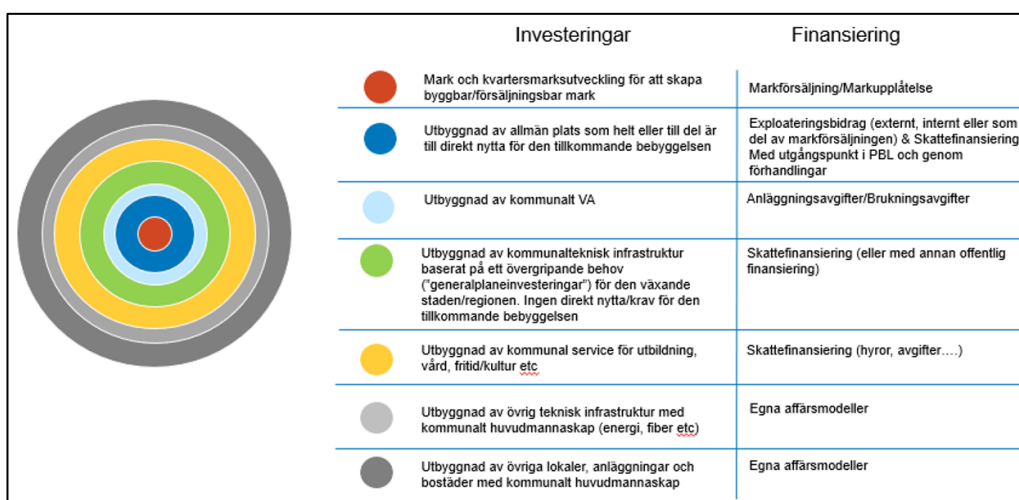
2.3 Ägarstyrning av investeringar

Under 2025 antog kommunfullmäktige riktlinjen för hantering av ägarstyrda investeringar. Syftet med riktlinjen är att förbättra förutsättningarna för kommunfullmäktiges styrning av betydande och komplexa investeringar, framför allt för investeringar och projekt som kräver beslut eller ställningstagande och som därefter ska följas upp på kommunfullmäktigenivå. Riktlinjen syftar även att i delar skapa en likformig hantering av beslutsunderlag och avvikelserapportering gentemot kommunfullmäktige.

Ett övergripande syfte med att utarbeta metoder för samordning, styrning och uppföljning av stadens investeringsverksamhet är att stödja nämnder och styrelser genom tydliga ramverk för beredning och uppföljning av investeringar till kommunfullmäktige.

3 Investeringar i stadsutvecklingen

Stadsutvecklingen förutsätter stora ekonomiska åtaganden, dels för att iordningställa mark för att möjliggöra en stadsutveckling, dels för att bygga ut allmän plats och det offentliga rummet samt säkerställa teknisk försörjning. Viss del av utbyggnaden av allmän plats bekostas normalt av exploateringen medan delar som ska vara till för hela staden sker genom skattefinansiering. Därtill medför stadsutvecklingen ökade behov av lokaler för kommunal service, som främst finansieras av skattemedel.



Sammanställning av olika typer av investeringar samt hur de normalt finansieras.

Större stadsutvecklingsprojekt innehåller normalt samtliga typer av investeringar och finansieringsformer.

Mot bakgrund av stadens stora investeringsbehov krävs en tydlig koppling mellan investering och finansiering. Finansieringen av investeringar kan i huvudsak ske genom fyra källor: positiva kassaflöden från verksamheten, extern medfinansiering, försäljning av tillgångar samt genom en ökad upplåning.

Den grundläggande utgångspunkten är att kommunen i möjligaste mån ska begränsa behovet av upplåning över tid för att inte skuldsätta kommande generationer och skapa framtida ekonomiska/finansiella risker som kan innebära att kommunen inte kan leverera den kvalitetsnivå och service som bedrivs idag. Dock kan det finnas behov av upplåning i olika skeden i stadens utveckling, framför allt i faser då staden växer mer än normalt och omfattande tröskelinvesteringar krävs för att möta kraftiga volym- eller behovsökningar.

Styrningen skiljer sig mellan stadens investeringsverksamheter inom nämnd- och bolagssektorn. Inom nämnderna innebär framför allt nyinvesteringar i många fall en tillkommande nettokostnad över en anläggnings hela livslängd, tillgångar som dessutom är svåra att avyttra då det inte finns någon marknad för dessa anläggningstyper. På bolagssidan ligger det ofta en affär som grund för en investering med en intäktssida som finansierar volymökningen på ett direkt sätt och i större utsträckning är tillgångarna realiserbara. Denna differentiering medför att stadens skuldsättning och finansiering behöver styras i förhållande

till vilken typ av anläggningar eller affärskontext investeringarna baseras på. Detta hanteras genom stadens övergripande investeringsstyrning och riktlinjer för god ekonomisk hushållning.

3.1 Investeringsekonomi

Investeringar och reinvesteringar i exempelvis grönstruktur, huvudvägnät och huvudstråk för kollektivtrafik är en förutsättning för en växande befolkning och hög tillgänglighet. När staden växer krävs även på motsvarande sätt stora ny- och reinvesteringar i olika typer av ledningsinfrastruktur. Investeringar i infrastruktur och grönstruktur som är nödvändig för genomförandet av en detaljplan hanteras huvudsakligen inom exploateringsekonomi enligt plan- och bygglagen (PBL). För övergripande åtaganden eller åtgärder utan direkt koppling till exploatering, är utgångspunkten att de finansieras av kommunala skattemedel, taxor eller nätavgifter och ibland med delfinansiering från stat och region.

Den planerade stadsutvecklingen ger även behov av kommunal service och det uppstår ett ekonomiskt åtagande för staden att etablera och säkerställa lokaler för förskolor, skolor, äldreboenden, bostäder med särskild service samt anläggningar för idrott och föreningsliv och kulturverksamhet. Investeringar för kommunal service får enligt lag inte finansieras av exploatör och finansieras därmed alltid med skattemedel.

Investeringsekonomi inkluderar också reinvesteringar som görs för att upprätthålla en befintlig anläggnings funktion. Detta kan göras antingen genom åtgärder på den befintliga anläggningen eller genom att ersätta den med en ny. En ändamålsenlig reinvesteringstakt leder generellt till att kostnader för drift och underhåll inte ökar.

3.1 Bakgrund till investeringsutvecklingen

Kommunen står inför att hantera ett antal omständigheter som sammantaget leder till en ökad volymutveckling av investeringar. Det finns strukturella och historiska förklaringar till att ny- och reinvesteringsbehoven ökar kraftigt inom flera samhällssektorer.

Under 1960- och 1970-talet ökade de offentliga investeringarna i bostäder, skolor, gator och vägar samt vatten och avlopp kraftigt i Sverige. Utbyggnaden finansierades till stor del av höjda skattesatser och statliga investeringsbidrag. Den stora anläggningsvolym som byggdes ut under denna period har nu nått sin tekniska livslängd och behöver inom flera samhällssektorer ersättas eller rustas upp samtidigt. Vidare har kommunen att möta investeringsbehov som har uppstått till följd av befolkningsutvecklingen under 2010-talet. En annan förklaring till volymökning beror på de senaste årens byggkostnadsutveckling, som har varit kraftig i ett historiskt perspektiv. Dessa omständigheter, tillsammans med att finansieringen idag i betydligt större utsträckning är en

kommunal angelägenhet, bidrar till de stora investeringsbehoven och kommande volymutveckling.

En ytterligare förklaring till utvecklingen är att det inte har funnits en utpekad funktion i kommunen som har haft ett samordnande ansvar för prioritering mellan olika nämnders behov. Det innebär att alla investerande nämnder har nominerat investeringsbehov utifrån sina respektive ansvarsområden och volymerna blir totalt sett för stora i relation till de finansiella målen.

3.2 Kommunens samlade investeringar

Detta kapitel belyser kommunens nominerade investeringar under perioden 2027–2036. Efterföljande kapitel belyser investeringsvolymerna utifrån beräknat investeringsutrymme och kapitalkostnadsutvecklingen. Underlaget för analysen baseras på nämndernas investeringsnomineringar för 2027.

De sammanställda nomineringarna baseras på underlag från de stadsutvecklande nämnderna. De stadsutvecklande nämnderna är exploateringsnämnden, idrott- och föreningsnämnden, kretslopp och vattennämnden, stadsfastighetsnämnden och stadsmiljönämnden. Sammanställningarna innehåller *inte* nomineringar från hela kommunkoncernen vilket innefattar de kommunala bolagen så som exempelvis Älvstranden utveckling AB eller Higab.

Sammanfattningsvis innebär de omfattande investeringsbehoven en utmaning för staden. Dels ställer själva genomförandet höga krav på organisationen, dels ställs högre krav på resultatnivåer om de långsiktiga finansiella inriktningarna kring egenfinansieringsgrad och soliditet ska kunna uppnås över tid. Successivt leder de ökande investeringsvolymerna också till högre driftskostnader. Avskrivningarna i kommunen har ökat med drygt 55 procent under de senaste fem åren och de kommer fortsätta att öka även kommande år. Även de finansiella kostnaderna kommer öka under kommande år som en konsekvens av den höga investeringstakten och att låneskulden ökar.

Utifrån den sammanlagda investeringsvolymen som nämnderna nominerat inför 2027 uppgår nettoinvesteringarna under perioden 2027–2036 cirka 90 miljarder kronor. Framskrivningen av de nominerade investeringsvolymerna under denna period skulle innebära en fördubbling av investeringstakten vid en jämförelse med perioden 2013–2024. Den totala nominerade investeringsvolymen är samtidigt större än vad som är realistiskt att förvänta sig att staden har möjlighet att realisera.

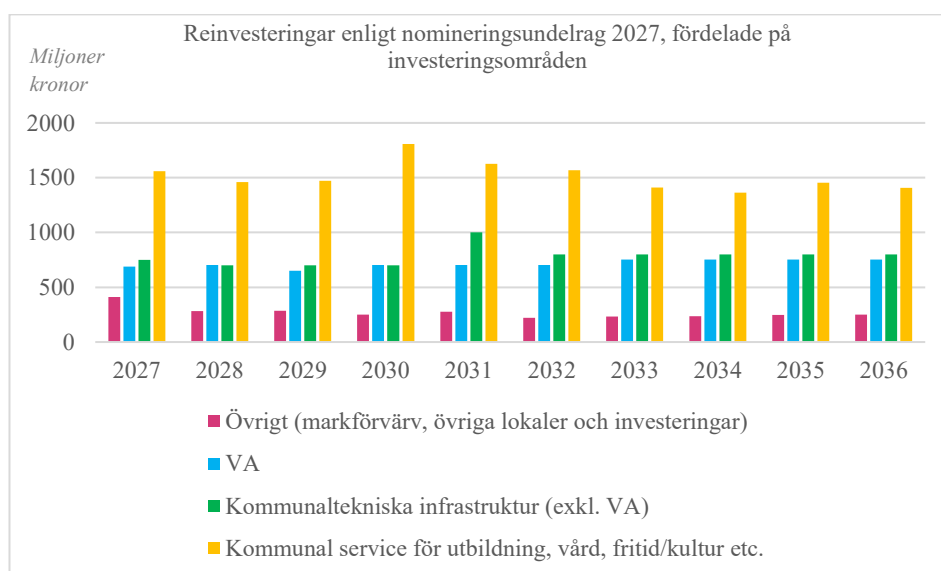
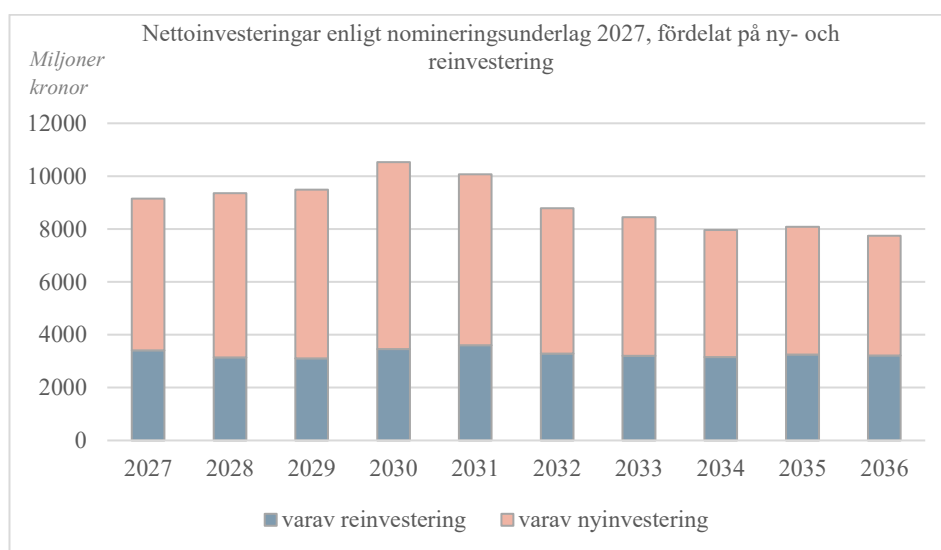
En iakttagelse av de samlade investeringsnomineringarna är att stora volymer är bundna i redan pågående projekt som kommer att pågå under flera år framöver. En annan iakttagelse är att även ny- och reinvesteringar i kommunal service binder stora investeringsmedel under många år framöver.

Utifrån det nominerade underlaget minskar de totala investeringsnomineringarna i volym från cirka 2031 och framåt och beror sannolikt på att

nämnderna ännu inte nominerar in de projekt som är i tidiga skeden och som medför större utgiftsvolymer från 2032 och framåt.

3.2.1 Reinvesteringar

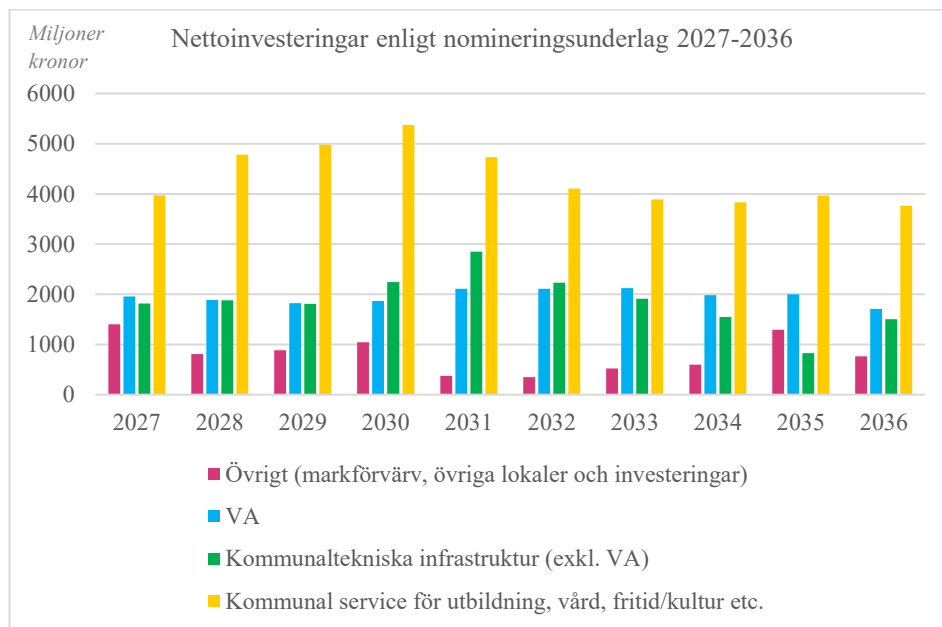
Av de totala investeringsnomineringarna utgör reinvesteringar cirka 33 miljarder kronor, vilket motsvarar cirka 37 procent av de totala volymerna. I takt med att befintliga byggnader och anläggningar blir äldre, kommer andelen re- och ersättningsinvesteringar öka utifrån nuvarande nivåer och utveckling. Re- och ersättningsinvesteringarna är därmed inte kopplad till den demografiska utvecklingen, utan styrs utifrån andra faktorer och behov. En generell utgångspunkt är att en verksamhets reinvesteringar ska kunna finansieras med egna medel över tid och därmed inte kräva någon extern upplåning.



3.2.2 Nyinvesteringar

Av de totala nettoinvesteringarna i nomineringsunderlagen för 2027–2036 utgör nyinvesteringar cirka 57 miljarder kronor, vilket är cirka 63 procent av de totala

volymerna. Av dessa utgör 48 procent kommunal service för utbildning, vård och fritid, 22 procent VA och 21 procent kommunalteknisk infrastruktur exklusive VA. Övriga investeringar så som markförvärv, strategiskt innehav samt övriga lokaler som inte avser kommunal service uppgår till 9 procent av de totala volymerna.

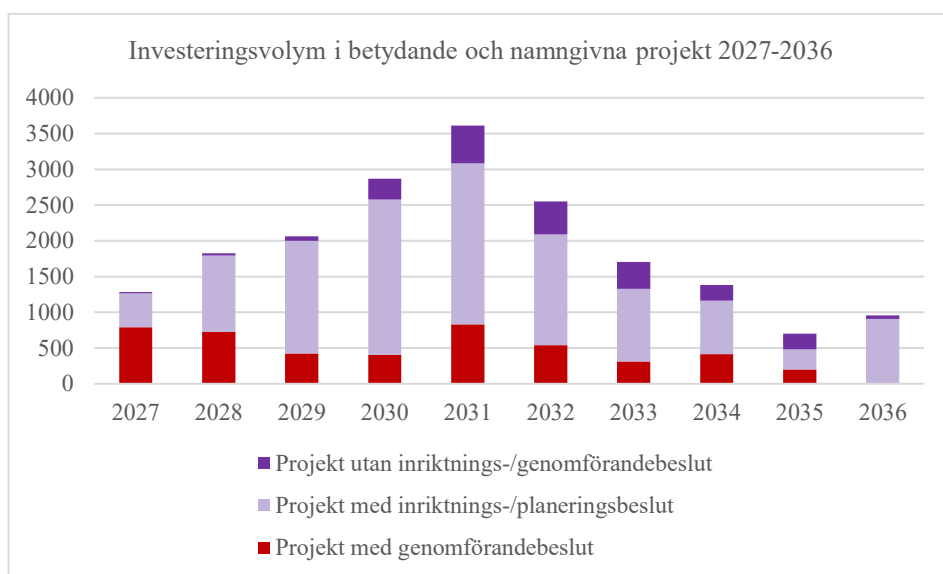
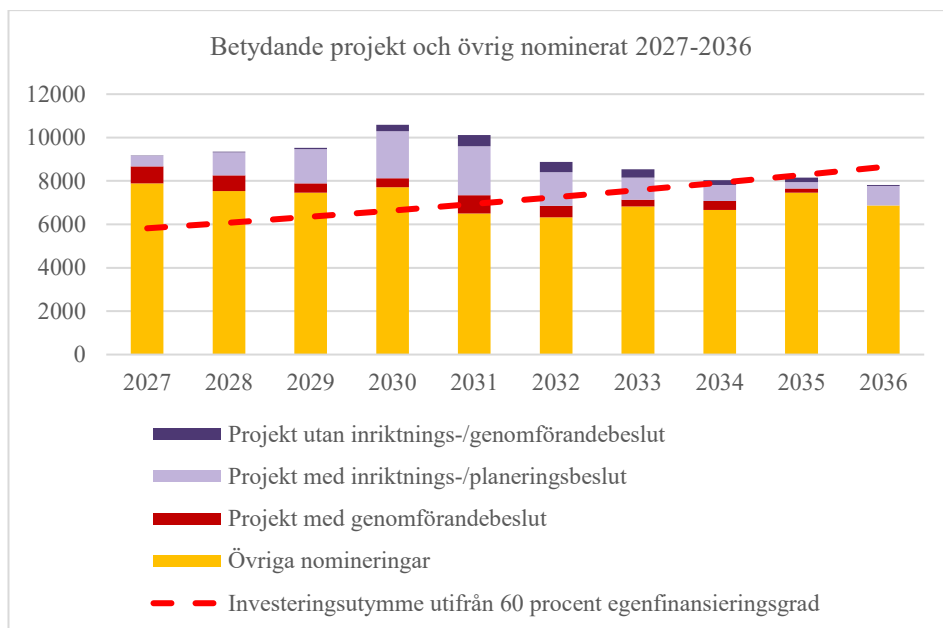


3.2.3 Betydande och namngivna projekt

Investeringarna inom denna kategori utgörs av investeringsprojekt som i nämndernas nomineringsunderlag benämns som betydande eller namngivna projekt. Det är åtgärder som är av större karaktär med en budget på över cirka 460 miljoner kronor i 2026 års prisnivå (7 800 prisbasbelopp) eller är åtgärder av principiell beskaffenhet. För de här projekten fattar kommunfullmäktige beslut om innehåll och projektram och avvikelser hanteras, beroende på omfattning, på antingen nämndnivå eller genom beslut i kommunfullmäktige. Åtgärderna är ofta komplexa utifrån en eller flera aspekter som till exempel ekonomi, geografi, omgivningspåverkan med mera. Exempel på projekt som är betydande är högvattenskydd, upprustning av kanalmurarna, Spårväg Brunnsbo – Linnéplatsen samt Gång- och cykelbro över älven.

Projektet Centralbadet samt ersättning för Valhalla sporthallar ingår i stapeln projekt med planerings- /inriktningsbeslut då detta är ett projekt som hanteras av idrott- och föreningsnämnden. Dock så ingår *inte* resterande delar av arenaområdet så som ersättningsarena för Scandinavium då denna investering hanteras av Higab och nomineras inom ramen för de kommunala bolagens riktlinjer.

Staplarna nedan innehåller även verksamhetsstyrda investeringar (nedan benämnt som *övriga nomineringar*) som hanteras på nämndnivå.



Under perioden 2027–2036 har investeringar på totalt cirka 18,9 miljarder kronor inom kategorin nominerats, varav cirka 12,0 miljarder kronor ingår i projekt med inriktningsbeslut, 4,6 miljarder kronor med genomförandebeslut, samt 2,3 miljarder kronor i projekt där det ännu inte finns ett inriktningsbeslut.

4 Bedömt investeringsutrymme

Göteborgs Stad finansierar huvudsakligen investeringsutgifterna med egna medel, det vill säga medel som tillförts genom positiva resultat, men viss kapitalanskaffning är nödvändig och sker genom lån, antingen genom bank eller genom att ställa ut obligationer. Detta för att finansiera utgifterna för att bygga större infrastrukturanläggningar, kommunala lokaler eller allmän plats. Andra

möjliga finansieringskällor för att finansiera utgifter är försäljning av olika typer av tillgångar.

Utgångspunkten är att stadens investeringar bör finansieras av egna medel till minst 50 procent med eftersträvad nivå om 60 procent över en rullande 10-årsperiod. Syftet med en hög egenfinansieringsgrad är att dämpa skuldsättningen som över tid riskerar att leda till en långsiktigt minskad finansieringsförmåga och en ökad finansiell risk. Grunden för stadens självfinansiering av investeringar utgörs av stadens löpande överskott och årliga avskrivningsvolymen. Därutöver krävs någon form av upplåning eller annan tillkommande finansiering för att möjliggöra investeringstakten. En för hög skuldsättning innebär sämre förutsättningar och villkor för framtida upplåning och en ökad andel räntekostnader för staden som kan slå kraftigt med konjunktursvängningarna.

Med utgångspunkt i de finansiella nyckeltalen som framgår av riktlinjen för god ekonomisk hushållning har stadsledningskontoret uppskattat kommunens årliga investeringsutrymme under perioden 2026–2036¹. Denna beräkning grundar sig i antaganden om resultatnivå och avskrivningar, samt att egenfinansieringsgraden av investeringar eftersträvas överstiga 60 procent. Ett antagande om 50 procents egenfinansiering hade möjliggjort ett högre investeringsutrymme men hade samtidigt inneburit högre kapitalkostnader.

Stadsledningskontorets bedömning är att utifrån nuvarande prognos över skatter, generella statsbidrag och utjämning uppgår resultatet på 2 procent till cirka 890 miljoner kronor år 2026. Nämndernas bedömningar avseende avskrivningar innebär att dessa förväntas uppgå till cirka 2,5 miljarder kronor år 2026. Resultatnivån som enligt målsättningen ska finansiera nettoinvesteringsvolymen bedöms därmed uppgå till cirka 3,3 miljarder kronor.

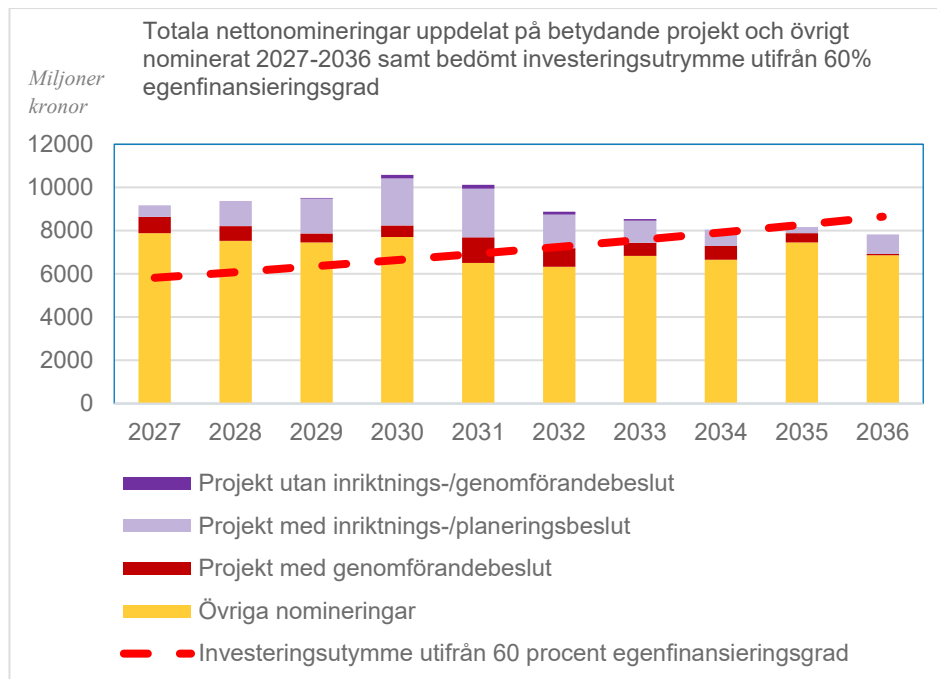
Utifrån målsättningen kring resultatnivå och 60 procent egenfinansieringsgrad, ges därmed utrymme för nettoinvesteringar i storleksordningen 5,8 miljarder kronor under 2027. Nämndernas nominerade investeringsvolym uppgår cirka 9,1 miljarder kronor.

Om de totala nominerade nettoinvesteringsvolymerna den kommande 10-årsperioden sätts i relation till ett antagande om investeringsutrymmet kan det konstateras att de sammantagna investeringarna överstiger nivån enligt kommunfullmäktiges finansiella inriktning med drygt 18,6 miljarder kronor, motsvarande cirka 1,9 miljarder kronor per år i genomsnitt.

Uppskattningen av nettoinvesteringsutrymmets utveckling baseras på dagens förutsättningar och nuvarande prognos över skatter, generella statsbidrag och

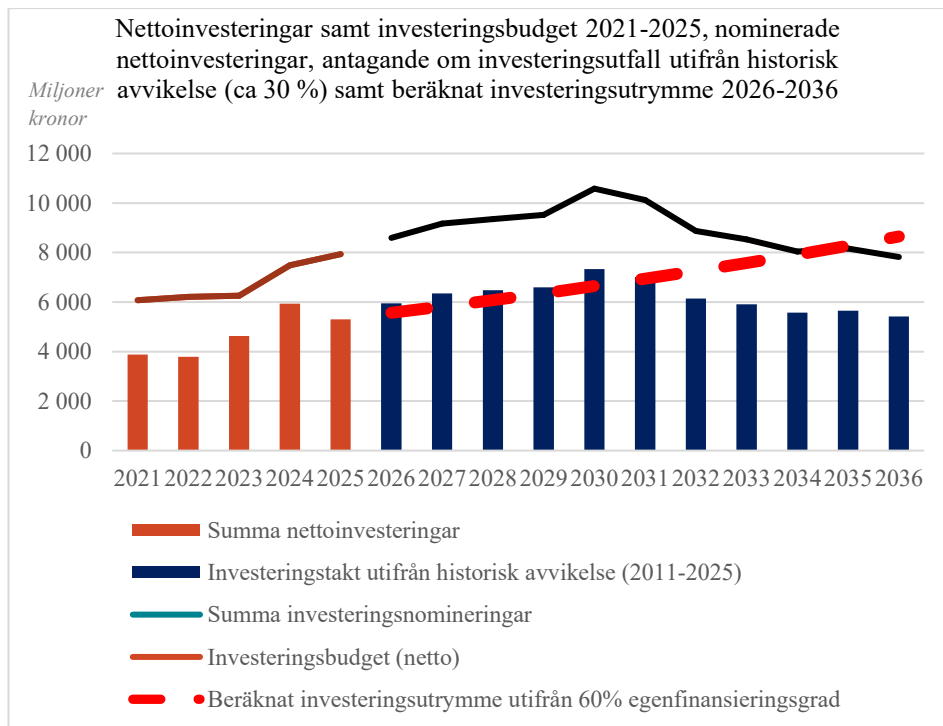
¹ Det är värt att uppmärksamma att även VA-investeringarna ingår i utvärderingen av egenfinansieringsgraden av investeringarna. Det innebär att kommunens totala investeringar ingår i det beräknade investeringsutrymmet utifrån ett egenfinansierings- och upplåningsperspektiv. Utgångspunkten för detta är att investeringar inom VA-verksamheten har en direkt koppling till stadens skuldutveckling och övriga nyckeltal för stadens finansiella ställning, t.ex. soliditetsmålet och skuldsättningsmålet. Däremot när det gäller driftskonsekvenser i form av avskrivningar och ränta finansieras dessa inom taxekollektivet och påverkar därigenom inte kommunens resultat.

utjämnings plus av- och nedskrivningar. Beräkningen är grov och ska betraktas som en översiktlig bedömning utifrån dagens förutsättningar.



I diagrammet ovan framgår det att de samlade nettonomineringarna överstiger det bedömda investeringsutrymmet till år 2035. Största gapet mellan nominerat och utrymmet hittas 2030 då skillnaden är cirka 3,9 miljarder kronor.

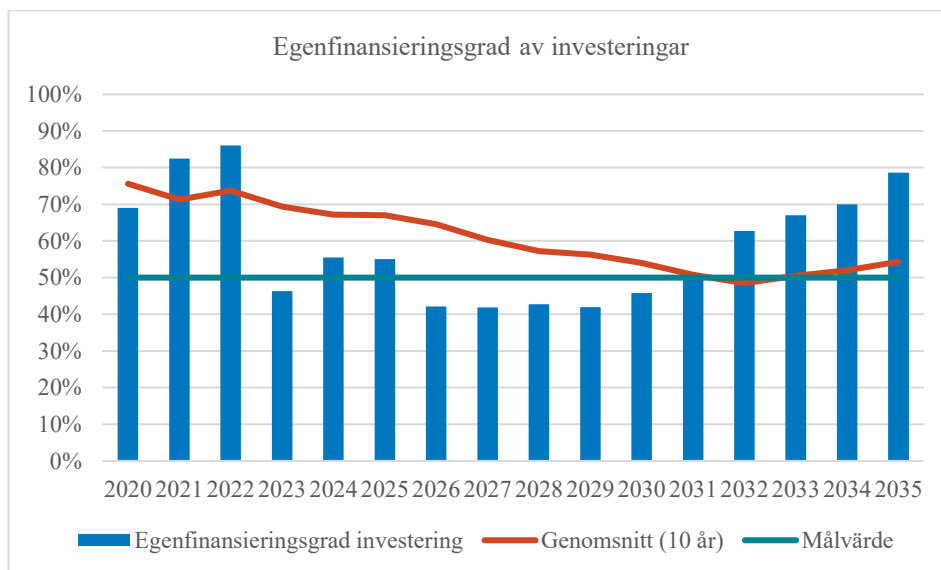
Jämförs nomineringar uppdelat på betydande projekt och övriga nomineringar som hanteras på nämndnivå tillsammans med bedömt investeringsutrymme, framgår det att bara nämndernas egna investeringar överstiger det beräknade investeringsutrymmet till och med 2030. Detta visar på att det inte är möjligt att endast arbeta med de betydande projekten för att nå en investeringsnivå som ligger i linje med det bedömda investeringsutrymmet. Och, som nämnt tidigare, är en inte obetydlig del av de projekt som ligger som *projekt med inriktningsbeslut-/planeringsbeslut* sådana som är nödvändiga för stadens användning så som högvattenskydd och upprustning av kanalmurarna.



Historiskt har nämnderna inte investerat i nivå med budgeterade investeringsvolymerna. Under åren 2011–2025 uppgick investeringsutfallet till i genomsnitt cirka 70 procent av de budgeterade volymerna. En förklaring av flera är att organisationen har saknat genomförandekapacitet att driva alla nominerade investeringar samtidigt eller i den takt som underlaget indikerar. Ovanstående diagram ska inte läsas som en prognos. Diagrammet syftar endast till att illustrera ett scenario som visar hur den nominerade investeringstakten skulle se ut utifrån den historiska avvikelsen mellan budget och utfall. Det är med andra ord inte något som kan ligga till grund för en lämplig investeringsplanering. Ett annat möjligt scenario är att de stadsutvecklande förvaltningarna blir bättre på att upparbeta tilldelade medel i samband med att arbetet med kalkyler och prognoser utvecklas.

Saknade nomineringar

Samtidigt som underlaget återspeglar höga och ökande investeringsvolymerna under kommande år kan det konstateras att samtliga investeringsbehov inte ingår i underlaget. Bland annat ingår inte planerade kommande volymer avseende upprustning av kajer eller övergripande skyfallsåtgärder. Hela eller delar av investeringar som är kopplade till genomförandet av programmen för Frölunda, Tynnered, Biskopsgården, Lindholmen, Gårda och Säve ingår inte i underlaget. Investeringar som skulle vara förenade med ett framtida genomförande av exempelvis Frihamnen, Hjalmar Brantingstråket, Gullbergsvass, Kortedalastråket och en utveckling av Högsbo industriområde och södra älvstranden ingår inte heller. Bedömningen är att dessa stadsutvecklingsinitiativ skulle medföra omfattande investeringsbehov för staden även efter 2035. Det finns även investeringar i grönstruktur som inte ingår i nomineringsunderlaget, bland annat satsningar på blågröna stråk, stadsparker, stadsdelsparker och bostadsnära parker.



Scenarierna för kommunens egenfinansiering av investeringar, som framgår av diagrammet ovan, klaras inte helt den eftersträvade nivån om lägst 50 procents egenfinansieringsgrad under en rullande 10-årsperiod.

Bedömningen är att det krävs metoder och verktyg för en mer ändamålsenlig planering där nämndernas investeringsnomineringar bättre speglar investeringstaktens faktiska utveckling och som ligger inom det investeringsutrymme som den finansiella inriktningen bestämmer.

5 Exploateringsekonomi

Exploateringsekonomi omfattar, om staden är markägare, markförberedande åtgärder för att skapa förutsättningar för kvartersmark samt utbyggnad av den allmänna plats som krävs för den tillkommande bebyggelsen. Om staden är markägare finansieras exploateringsinvesteringarna i huvudsak via markförsäljningsinkomster. Vid exploatering på privat mark sker finansieringen av den allmänna platsen via exploateringsbidrag från exploatör. Investeringar som bedöms vara till nytta för ett större områdes behov finansieras av skattemedel. Vad som kan bekostas genom exploateringsbidrag regleras i plan- och bygglagen.

Utgångspunkten för exploateringsverksamhetens investeringar är att de ska vara självfinansierade, där totala utgifter och inkomster är i balans över en rullande 10-årsperiod. Om målet uppnås medför detta att kommunen över tid inte behöver finansiera exploateringsinvesteringar via upplåning och ökad skuldsättning.

Inriktningen för god ekonomisk hushållning styr förutsättningarna för den ekonomiska planeringen som helhet för exploateringsverksamheten och ger utrymme för att kunna bedriva enskilda projekt som är finansiellt underbalanserade om dessa över tid kan vägas mot överskott i andra satsningar.

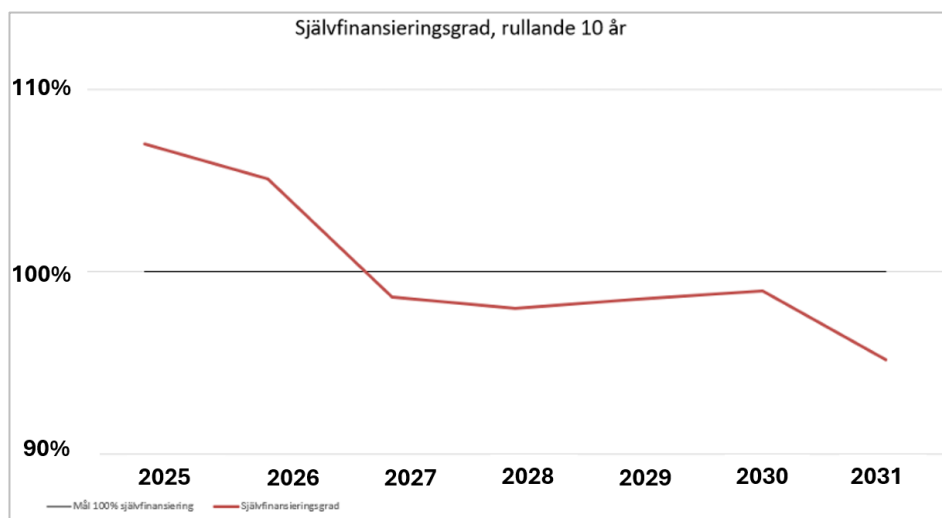
Sådana projekt kan bland annat utgöras av detaljplaner på kommunal mark som enbart möjliggör tillskapande av byggnader för kommunal service, vilket inte medför några exploateringsinkomster. Ett annat exempel kan vara projekt i ytterområden som syftar till att stärka lokala förutsättningar på sikt, men där markvärdena inte fullt ut kan finansiera utbyggnaden. Att förbättra förutsättningarna för balans mellan inkomster och utgifter på sikt förutsätter att exploateringsportföljen kontinuerligt kompletteras med projekt som bidrar positivt till självfinansieringen.

Exploateringsekonomi påverkas i hög grad av de avvägningar som hanteras i tidiga planeringsskeden, detaljplanarbetet och i genomförandet. Val av upplåtelseformer, omfattning och kvalitetsnivåer på allmän plats eller volymen mark som behövs för att säkerställa behovet av kommunal service, påverkar både möjliga inkomster och utgifter. Därför behöver de ekonomiska konsekvenserna vara baserade på övervägda och aktiva val både för enskilda projekts ekonomi och för hela projektportföljens struktur. Målet om självfinansiering påverkas även av konjunktur- och marknadsrisker såväl på utgiftssidan genom bland annat ökade byggkostnader som på inkomstsidan genom förändrade byggrättsvärden.

5.1 Självfinansiering

Enligt bedömningen i exploateringsnämndens investeringsnomineringar 2027 kommer inte målet om självfinansiering uppfyllas under de närmast kommande åren.

Exploateringsnämnden bedömer att målet om att klara en ekonomi i balans över en rullande 10 års period blir svår att nå från 2027 och framåt med nuvarande projektportfölj. Grafens stora nedgång 2031 beror på att stora projekt som idag befinner sig i planeringsfas prognostiseras att påbörja byggnation från och med 2028 och framåt. Flera av dessa projekt har framtunga utgiftsprognoser och visar också på stora underskott samtidigt som 2021, som hade ett stort positivt nettoresultat, försvinner ur det 10-åriga underlaget.



Den nuvarande självfinansieringsgraden 2026 av exploateringsverksamheten bygger i stor utsträckning på att det under ett antal år rådde mycket gynnsamma

förutsättningar på bygg- och bostadsmarknaden. Dessa förutsättningar innebar hög efterfrågan och låga finansieringskostnader bland såväl byggaktörer som hushåll. På en övergripande nivå finns ett antal faktorer som nu och i fortsättningen påverkar förutsättningarna för självfinansieringen av exploateringsverksamheten samt förväntningarna på exploateringsekonomin bidrag till stadens kassaflöde och resultat. Det allmänna konjunktur- och marknadsläget har i flera viktiga avseenden försämrats och det samhällsekonomiska läget inverkar negativt på exploateringsekonomin såväl på utgiftssidan genom ökade byggkostnader som på inkomstsidan genom kraftigt minskade markförsäljningsinkomster.

De aktuella konjunktur- och marknadsriskerna kan leda till att både markförsäljningen och utbyggnaden av både kvartersmark och allmän plats behöver genomföras etappvis i större utsträckning och under en längre tidsperiod för att kunna upprätthålla nödvändig finansiering. Detta försvårar möjligheterna för staden att klara en hög utbyggnadstakt. Alternativt påverkas bygggrättsvärdena och priserna ytterligare negativt, vilket i sin tur belastar självfinansieringen i motsvarande grad. På utgiftssidan bidrar ökade byggkostnader till att investeringsutgifterna för allmän plats ökar. Detta påverkar även kommunens driftskostnader på lång sikt på grund av att höga bokförda värden leder till högre kapitalkostnader.

Förutom att marknadsläget har förändrats finns andra förhållanden som kan förväntas försvåra för verksamheten att nå målet om självfinansiering även på längre sikt. Många förhållandebeskrivningar enkla markområden redan tagits i anspråk, vilket har kommit att innebära att behoven av anpassningar och fördyrande faktorer, bland annat i form av sanering, skyfalls- och infrastrukturåtgärder, har ökat. Dessutom kan exploateringsekonomin också komma att påverkas om ytor som annars kunnat inbringa intäkter behöver tas i anspråk för att hantera effekterna av ett förändrat klimat. Ytterligare en faktor är att underskott av offentliga lokaler i vissa områden också kommer att återspeglas i en lägre avkastning för exploateringsverksamheten.

Hanteringen av skyfallsinvesteringar innebär i korthet att anläggningar som byggs för att möjliggöra en exploatering ska bekostas av exploateringsbidrag. Om det byggs kommunal verksamhet, exempelvis en förskola, bekostas en proportionerlig del av kommunens investeringsmedel. Anläggningar som skyddar befintlig bebyggelse bekostas av respektive fastighetsägare. Om det finns verksamheter som har nytta av anläggningen men som inte är kommunala ska det prövas om de ska bekosta en del genom samfinansiering. Byggs anläggningen för att möjliggöra en detaljplan samtidigt som befintlig bebyggelse också har nytta av anläggningen ska kostnaden fördelas efter nyttan.

Utmaningar med avseende på skyfall och högvatten är i många fall inte omhändertagna i tillräcklig grad i tidiga planeringsskeden, vilket har kommit att innebära att kommunen ensam i vissa lägen behöver bära kostnaderna för att hantera frågan i genomförandeskedet.

5.1 Resultat av exploatering

Även om det ekonomiska nyckeltalet för exploateringsverksamheten utvärderas enligt en egen kassaflödesmässig målsättning påverkar exploateringsinvesteringarna resultaträkningen och driftsekonomin.

Resultatet för exploateringsverksamheten och reavinster har under de senaste tio åren utgjort en betydande finansieringskälla för kommunen. Detta resultat är överskottet av de försäljningar som genomförs, innebärande försäljningsintäkter minus bokförda värden och kostnader för iordningsställande av den sålda kvartersmarken. Eftersom omfattningen på exploateringsverksamheten har ökat under de senaste åren har också realisationsvinsterna ökat. Sedan 2015 har de årliga realisationsvinsterna varierat mellan 500 miljoner kronor upp till som mest 1 500 miljoner kronor år 2021. År 2024 uppgick de till cirka 800 miljoner kronor.

Resultatet bör inte användas för finansiering av kommunens löpande verksamhet då inkomsten inte är garanterad varje år men ett överskott kan ett enskilt år minska kommunens lånebehov. De underliggande byggrättsvärdena är dels beroende av markens potentiella användning samt markens utvecklingspotential i övrigt, dels även bland annat närhet till infrastruktur, tillgång till tjänster, park, arbetsplatser. Dessa exempel på faktorer påverkar de potentiella inkomsterna från markförsäljning. Det finns samtidigt flera faktorer som kan förväntas påverka exploateringsverksamhetens bidrag till resultatet framöver.

6 Särskilda finansieringsprinciper

Kommunen kan ta ut olika typer av avgifter via förutbestämda taxor. Enligt 2 kap 6 § kommunallagen får kommuner och regioner inte ta ut högre avgifter än som motsvarar kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som de tillhandahåller.

6.1 VA-verksamhet

I samband med stadsutveckling uppstår ofta behov av att bygga ut den allmänna vatten- och avloppsanläggningen (VA) för att VA-huvudmannen ska kunna uppfylla sina skyldigheter enligt Lagen om Allmänna Vattentjänster. Dessa utbyggnader finansieras av VA-taxan. Avgifterna ska bestämmas så att kostnaderna fördelas på de avgiftsskyldiga enligt vad som är skäligt och rättvist

VA-taxan, som beslutas av kommunfullmäktige, ska finansiera VA-verksamheten enligt självkostnadsprincipen. Taxemedel får enligt lagstiftningen tas ut för att täcka verksamheternas nödvändiga kostnader för att planera, genomföra, driva och utveckla verksamheten.

Nödvändig utbyggnad av allmän VA-anläggning inom eller i direkt anslutning till detaljplaneområdet redovisas som en exploateringskostnad för VA-kollektivet och finansieras av anläggningsavgift av tillkommande fastigheter. Övrig utbyggnad, såsom förstärkning av ledningsnät och överföringsledningar, som görs i anslutning till ett stadsutvecklingsprojekt redovisas som en investering för VA-kollektivet.

6.2 Avfallsverksamhet

Avfallstaxan, som beslutas av kommunfullmäktige, ska finansiera avfallsverksamheten utifrån självkostnadsprincipen enligt miljöbalken 27 kap. Avgiften får enligt lagstiftningen tas ut för att täcka verksamheternas nödvändiga kostnader. Det innebär kostnader för att planera, genomföra, driva och utveckla verksamheten enligt lagens intentioner. Stadens avfallsverksamhet finansieras till största grad av avfallstaxan. En liten del av uppdraget, som hantering av nedlagda deponier finansieras av skattemedel.

Det är fastighetsägarens ansvar att tillhandahålla en avfallslösning för både boendes och verksamheters avfall. Fastighetsägaren väljer och bekostar avfallslösning och ansvarar för att denna lever upp till stadens avfallsföreskrifter.

En exploatering innebär fler hämtställen och medför kostnader och tröskelinvesteringar för insamlingsverksamheten. När både invånare och avfallsmängder ökar blir i princip kostnaden per invånare densamma då utökad insamlingsverksamhet täcks upp av att tillkommande abonnenter betalar avfallstaxa.

7 Driftsekonomi

Stadsutvecklingen medför inte bara stora investeringsvolymerna utan förutsätter även finansiering genom driftmedel. Delar av utgifter som uppstår i samband med investeringar får inte skrivas av som en investering och finansieras därför till största del genom kommunbidraget. Detta är exempelvis kostnader för sanering, rivning och utredningsresurser i detaljplaneskedet. Volymen av redan beslutad inriktning, innebärande investeringar och exploatering, kommer att kräva stora resurser i form av projektledning, programledning, specialistkompetens samt både interna och externa utredningsresurser.

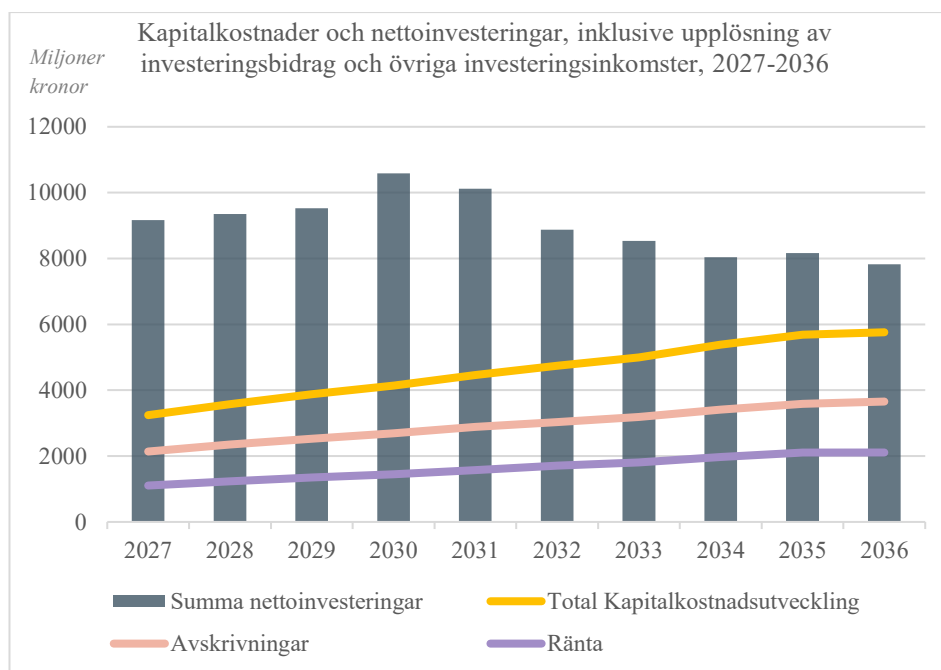
7.1 Drift- och underhållskonsekvenser

7.1.1 Kapitalkostnadsutveckling

Investeringar i exempelvis skola, förskola eller allmän plats genererar kapitalkostnader i form av avskrivningar och ränta. Avskrivningen av en tillgång är en kostnad som ska spegla en anläggnings användning och

värdeminskning under dess nyttjandetid. Internräntan, som fastställs årligen, ska spegla kommunens långsiktiga räntekostnad för den externa upplåningen och vara relativt stabil över tid. Räntekostnaden beräknas på bokfört värde. Summan av en anläggnings årliga avskrivning och räntekostnad utgör kapitalkostnaden. Dessa kostnader, tillsammans med kommunens kostnader för övriga verksamheter, finansieras i huvudsak av kommunens intäkter från skatt, statsbidrag och utjämning, taxor och avgifter.

De samlade investeringarna utifrån nomineringsunderlaget inför budget 2027 för nämnderna beräknas generera bokförda värden på totalt cirka 75 miljarder kronor fram till och med 2036. Detta bör ses i relation till bokförda värden på stadens materiella anläggningstillgångar enligt den ekonomiska sammanställningen i beslutad budget för 2026 på cirka 58 miljarder kronor. Dessa ökade värden innebär att kapitalkostnaderna kommer att öka mycket kraftigt.



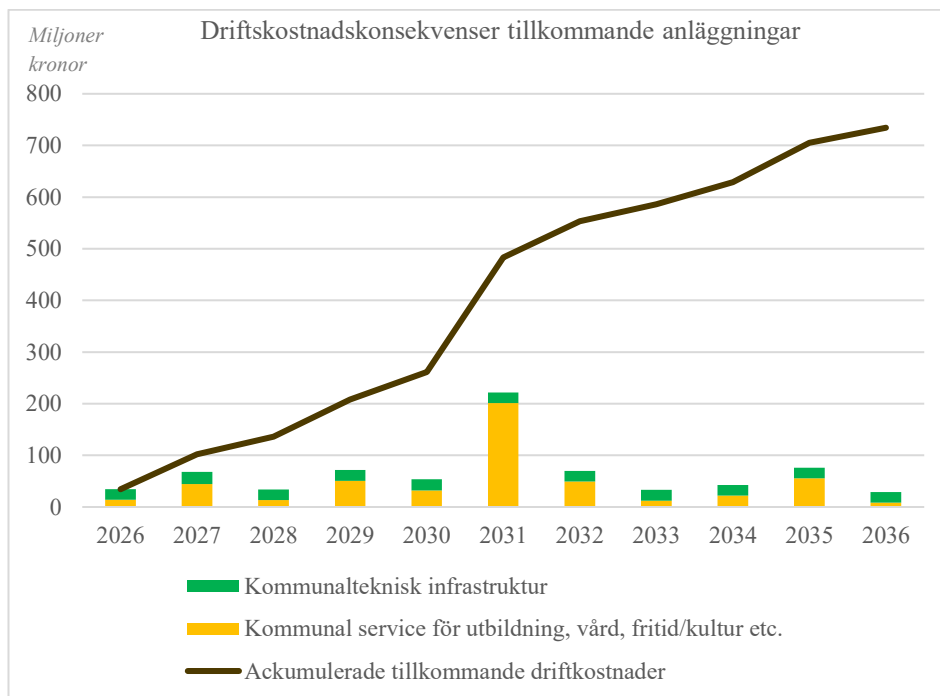
Med utgångspunkt i nämndernas nomineringsunderlag har den bedömda kapitalkostnadsutvecklingen sammanställts i diagrammet ovan.

Nämndernas avskrivningar för byggnader och anläggningar uppgick till 1,8 miljarder kronor under 2025, vilket innebär en ökning med 8 procent jämfört med föregående år. Att avskrivningarna successivt har ökat är en långsiktig konsekvens av att investeringsvolymerna ökat kraftigt under de senaste åren.

Avskrivningar, ränta och andra investeringsrelaterade kostnader kommer att fortsätta öka under kommande år då staden fortsatt befinner sig i en fas med stora investeringsbehov. De nominerade skattefinansierade investeringarna skulle medföra ökade årliga kapitalkostnader för nämnderna från 2,1 miljarder kronor 2025, till 5,8 miljarder kronor 2036. Av ökningen beräknas räntedelen svara för cirka 1,8 miljarder kronor och avskrivningar för cirka 1,9 miljarder kronor.

7.1.2 Driftkonsekvenser av tillkommande anläggningar

Förutom kapitalkostnader medför stadsutveckling ett ökat antal färdigställda anläggningar som kommunen ansvarar för att underhålla. Finansieringen av detta underhåll sker huvudsakligen genom kommunbidraget.



Grafen ovan visar på de tillkommande driftkostnaderna utifrån nomineringarna för 2027–2036. Den förhållandevis kraftiga ökningen 2031 består till största del av att det nya Centralbadet innebär ökade driftkostnader. Det saknas även fullt nominerade kostnader för Masthuggskajens halvö som beräknas tas i drift kring år 2030.

Det är avgörande för stadens utveckling att investeringar i stadsutveckling sker i balans med en långsiktig finansiering av förvaltning och drift av anläggningarna.

Nämnderna bedömer att de ackumulerade skattefinansierade driftkostnaderna för tillkommande anläggningar under perioden 2026–2036 kommer att uppgå till cirka 730 miljoner kronor årligen. Av dessa är cirka 500 miljoner kronor hänförliga till anläggningar för kommunal service för utbildning, vård, fritid, kultur med mera och 230 miljoner kronor är hänförliga till kommunalteknisk infrastruktur. Det är dock värt att uppmärksamma att bedömningarna efter 2030/2031 är mycket osäkra.

8 Överväganden

Göteborgs Stad står sammantaget inför stora finansiella utmaningar för att hantera den planerade stadsutvecklingen och det samlade behovet av investeringar är stort både vad gäller reinvesteringar och nyinvesteringar för att anpassa för och minska klimatpåverkan. Lägre resultatnivåer och ett försämrat

kassaflöde kommer att innebära att behovet av att låna ökar och stadens samlade låneskuld ökar.

Stadsutveckling och investeringar i exempelvis klimatanpassning, grönstruktur, kommunal service eller mobilitet kan samtidigt potentiellt ha mycket stora värden och effekter som inte återspeglas i den ekonomiska informationen och som inte omfattas av utvärderingen av kommunens finansiella nyckeltal.

8.1 Investeringstakt

Det finns inom stadsutvecklingsområdet många kända typer av risker som påverkar investeringsverksamheten i olika grad och på olika sätt. Det kan handla om kompetensbrist, tidsrisker knutna till tillståndsprocesser och upphandlingar, tekniska risker vid hantering av material, materialbrist, risk för distributionsstörningar av varor och tjänster, risker för fördyringar eller finansieringsrisker knutna till avtalsförhandlingar, marknadsrisker hänförliga till konjunktur eller risker för oförutsebara demografiska förändringar. I nomineringsunderlagen redogörs övergripande för flera av dessa risker. Det saknas dock i nomineringsunderlagen en analys om på vilket sätt dessa risker påverkar verksamheten och den totala nominerade investeringsvolymen. Sättet att hantera kända risker blir inom ramen för just nomineringarna okommenterade och verkar inte få något genomslag i de slutligen nominerade investeringsvolymerna.

De samlade investeringarna skulle, om de genomförs enligt underlaget, medföra finansiella risker bland annat genom en ökad ränterisk för kommunen. Mot bakgrund av dessa förhållanden kommer det att bli nödvändigt att sträva efter en ekonomiskt långsiktigt hållbar stadsutvecklingstakt. En grundläggande förutsättning för detta är att samtidigt garantera en lämplig reinvesteringstakt i befintliga anläggningar för att inte öka underhållskostnaderna i framtiden och för att upprätthålla kapacitet och funktion.

Det kan konstateras att volymerna innebär betydande ökning av investeringstakten kommande femårsperiod, även med hänsyn till de nedjusteringar av volymer som gjorts av nämnderna. Stora delar av volymerna, åtminstone de närmsta åren, är redan beslutade och befinner sig i pågående genomförande eller tecknade avtal och överenskommelser, vilket gör det svårare att påverka volymerna i närtid. För att förändra utvecklingen behöver därmed fokus läggas på önskad utvecklingen längre fram i perioden som grund för långsiktiga prioriteringar och för planeringen.

Investeringarna har inte genomförts i den takt som budgeten har medgett. Avvikelsen mellan budget och utfall baseras delvis på vad verksamheterna kapacitetsmässigt har klarat av, innebärande godtyckliga prioriteringar snarare än en aktiv avvägning mellan olika investeringar och nyttor. En annan konsekvens av en för hög investeringsbudget i förhållande till verksamheternas förmåga att genomföra investeringarna är att resurser som hade kunnat användas för andra kommunala ändamål åsidosätts för kapitalkostnader.

8.2 Undanträngningseffekter

De finansiella nyckeltalen har fastställts för att säkerställa god ekonomisk hushållning och att varje generation ska bära sina kostnader. En risk som kan följa av att kommunen över tid investerar över sin långsiktiga finansiella kapacitet är en ökad skuldsättning och höga räntekostnader som belastar kommande generationer. De ökade kapitalkostnaderna som de sammanlagda investeringsvolymerna medför skulle kunna innebära att det blir svårt att över tid omhänderta ökade kapitalkostnader och samtidigt upprätthålla resultatmålet om 2 procent, utan att detta undantränger andra kommunala verksamhetsbehov.

Om kapitalkostnaderna utvecklas enligt de nominerade investeringsvolymerna och ställs i relation till en framskrivning av skatteunderlagsutvecklingen på 4,5 procent per år bedöms kapitalkostnadernas andel av skatter och avgifter öka från cirka 7 procent år 2027 till cirka 8,5 procent år 2036. Att kapitalkostnadernas andel av skatter, bidrag och utjämning ökar innebär alltså att andelen resurser för att bedriva verksamhet för andra kommunala ändamål minskar. En annan följd kan bli att staden i framtiden saknar de ekonomiska resurserna som krävs för långsiktig planering och att möta eventuella stora investeringsbehov i framtiden.

8.3 Exploateringsekonomi

Exploateringsekonomi möter strukturella utmaningar framöver. Därför är det angeläget att understryka att det kommer vara ännu viktigare att förutsättningarna för en god exploateringsekonomi och ekonomisk genomförbarhet adresseras tidigt i planeringsprocessen mot bakgrund av hur viktig den kan vara för finansieringen.

Det finns en risk att förväntningarna på exploateringsekonomins bidrag till stadens finansiering lutar sig mot erfarenheterna från tidigare år då förutsättningarna var historiskt gynnsamma och baserades bland annat på höga markvärden och låga bokförda värden. Vid markförvärv där exploatering förväntas ske i närtid leder höga bokförda värden istället till begränsade reavinster och resultat. Om exploateringsverksamhetens finansiella bidrag förväntas bestå även i framtiden förutsätter detta att kommunen även är långsiktigt strategisk i överväganden om markförsörjningen. När förutsättningarna har förändrats är det även särskilt viktigt att arbeta med tillgängliga verktyg och metoder för att göra ekonomiska bedömningar och avvägningar genom hela planerings- och genomförandeskedena.

Att förbättra förutsättningarna för balans mellan inkomster och utgifter på sikt förutsätter att portföljen kontinuerligt kompletteras med projekt som bidrar positivt till självfinansieringen. Med hänsyn till stadens målsättningar i ett bredare perspektiv krävs att enskilda projekt bidrar positivt till självfinansieringen för att kompensera för underfinansiering i andra projekt. Detta för att balansera den samlade portföljen på ett sådant sätt att målen inom samtliga hållbarhetsdimensioner ska kunna uppnås. Det innebär att enskilda projekt behöver vara underfinansierade för nå andra målsättningar, på samma

sätt som att enskilda projekt behöver bidra kraftigt till självfinansieringen för att nå den ekonomiska målsättningen.

Ett sätt för kommunen att agera värdeskapande är genom stadens egen skattefinansierade investeringsverksamhet. Göteborgs Stad investerar bland annat i infrastruktur, parker, lokaler för förskolor, skolor, kultur, idrott- och föreningsverksamhet. Dessa investeringar är oftast en förutsättning för all exploatering, men i vissa fall kan strategiska investeringar vara värdeskapande genom att tillgängliggöra och höja värdet på kommunal mark för bebyggelseutveckling eller frigöra kapacitet i andra delar av exempelvis transportsystemet. Detta innebär att det finns en stark koppling mellan stadens exploateringsverksamhet och investeringsverksamhet samt mellan ekonomierna som begreppsligt och nyckeltalsmässigt är separerade.

Parallellt med ovanstående är det viktigt att i planeringen beakta långsiktiga driftkonsekvenser som uppstår inom välfärdsnämnderna.

8.4 Avvägning mellan olika ekonomiska faktorer

En viktig avvägning mellan olika ekonomiska faktorer rör kommunens ansvar för allmänna intressen, där konkurrens eller målkonflikter kan innebära att utrymme för vissa av dessa intressen trängs undan. Det riskerar i sin tur att medföra att vissa kommunala intressena helt och hållet undanträngs och därmed inte omhändertas eller beaktas.

Ibland kan en undanträngningseffekt till följd av målkonflikter leda till fördyringar. Ett exempel på en fördyrande undanträngningseffekt som har uppmärksamats avser investering i lokaler knutna till kommunens välfärdstjänster i samband med exploatering. Det finns exempel där lokalfrågan i ett finansieringsperspektiv underordnas exploateringsekonomin betydelse i samband med exploatering. Det kan innebära att placeringen av exempelvis en förskola görs till förmån för att attraktiva byggrätter avsätts för bostadsändamål eller kommersiella ändamål. Sådana prioriteringar leder till en förbättrad exploateringsekonomi, men har en negativ påverkan på stadens långsiktiga driftsekonomi genom högre investeringsutgifter och kapitalkostnader för stadsfastighetsnämnden. Det leder i sin tur till högre hyra för hyresgästen som i många fall är annan kommunal nämnd. Ökade kapitalkostnader för kommunala lokaler riskerar därmed att konkurrera med ekonomiskt utrymme för verksamhet.

Eftersom nämnderna för kommunens välfärdstjänster inte är investerande nämnder riskerar verksamhetsperspektivet att inte beaktas vid investeringsnomineringarna på ett adekvat sätt. Kombinationen av självkostnadshyra och högre kapitalkostnader för kommunala investeringar kan därför påverka förmågan hos de övriga nämnderna att medverka i investeringar i nya lokaler. I ett försämrat ekonomiskt läge kan alltså nyproduktion bli för dyr vilket påverkar förutsättningarna för utbyggnad av kommunal service negativt.

Exploateringsnämnden har, i samverkan med stadsfastighetsnämnden, ett uppdrag att utreda hur välfärdsnämnderna kan få lägre hyra om byggnationen bidrar till ökad exploatering. Genom detta tar exploateringsnämnden alla plankostnader och markförberedande kostnader för skola och förskola. Även frågan om hur upplåtelseavgifter kan utformas för att säkerställa en rimlig hyresnivå för välfärdsnämnderna utreds också.

Det är mot bakgrund av ovanstående fortsatt viktigt att hyresgästernas behov och finansieringsförmåga kommer till uttryck och belyses i samband med planeringen samt att det över tid görs en balanserad avvägning mellan olika ekonomiska konsekvenser.

8.5 Underhåll och underhållsskuld

Ett mycket stort kapital är investerat i anläggningar av olika slag, så som byggnader och fysisk infrastruktur. Det är viktigt att tillräckliga resurser säkerställs för det förebyggande underhållet för att behovet av akuta åtgärder och underhållsskulden ska minska. Om inte tillräckliga resurser säkerställs kan det ytterst innebära att det uppstår ett behov av att skriva ned anläggningen innan beräknad livslängd och i förtid behöva göra reinvesteringar. Detta blir ineffektivt och kostsamt för kommunen.

Kontakt

Telefon:

031-365 00 00 (Göteborgs Stads kontaktcenter)

E-post:

goteborg@goteborg.se