



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-04-10

Diarienummer SFF-2025-00163

Handläggare:

Lisa Daleborn, 031-365 03 78

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

Tea Doroci Farago, 031-365 0316

E-post: tea.doroci@stadsfast.goteborg.se

Preliminär självkostnadshyra 2026 samt lokalkostnadsutveckling 2027-2035

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden:

1. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen och översänder ärendet till kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Stadsfastighetsnämnden finansieras av intäkter, varav merparten kommer från hyresintäkter från andra kommunala nämnder genom självkostnadshyra. För att ge underlag till stadens budgetarbete så tar stadsfastighetsnämnden årligen fram en preliminär självkostnadshyra för kommande år samt lokalkostnadsutvecklingen för därpå kommande år. Underlaget skickas till samtliga hyresgäster och till stadsledningskontoret. Självkostnadshyran är framtagen i enlighet med de beräkningsprinciper som stadsfastighetsnämnden beslutade 2023-10-26 § 169 i samband med att uppdraget om beräkningsprinciper förklarades fullgjort. Kommunfullmäktige förklarade uppdraget fullgjort 2025-01-30 § 29.

I ärendet redogörs för den procentuella skillnaden jämfört med innevarande års hyra. Eftersom fastighetsbeståndet hela tiden förändras är åren aldrig fullt ut jämförbara. Exempelvis ger helt nya objekt av naturliga skäl helt nya kostnader för en hyresgäst och nya objekt som ersätter gamla objekt ger en procentuellt högre hyra än de gamla. Detta är särskilt märkbart för våra mindre hyresgäster. Förändringar i stadens internränta får också stor påverkan i jämförelser mellan åren.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Hyresgästernas ekonomiska förutsättningar för 2026 är inte kända förrän kommunfullmäktige har fattat sitt budgetbeslut i slutet av 2025, därför är det svårt att bedöma hur den preliminära självkostnadshyran påverkar hyresgästerna. Om ökningen av självkostnadshyran skulle vara högre än nämndernas ekonomiska uppräknings kan det orsaka negativa effekter. Den totala hyresökningen jämfört med 2025 är 7,1 procent.

2024 var ett besparingsår för stadsfastighetsnämnden på grund av kraftigt ökade elkostnader jämfört med året innan eftersom hyran beräknades på tidigare års utfall med betydligt lägre elkostnader. Det innebär mycket små ökningar av förvaltningens driftkostnader, som indexeras på utfallet 2024 för att uppnå självkostnad 2026. Eventuella negativa effekter kommer att tas omhand i förvaltningens budgetarbete senare under året.

Beräkningarna utgår från fastighetsbeståndet vid ärendets handläggning och kan komma att förändras om/när fastighetsbeståndet förändras. Skillnaderna är i normalfallet av mindre karaktär.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Ärendet har ingen direkt påverkan på dessa dimensioner, men beroende på hur väl självkostnadshyran speglar nämndens faktiska kostnader så kan dessa dimensioner påverkas om förvaltningen behöver spara eller effektivisera för att klara budget i balans.

På samma sätt kan ärendet påverka hyresgästerna inom dessa dimensioner beroende på hur deras ekonomiska prioriteringar ser ut i deras budgetarbete.

Bilagor

1. Hyresutskick 1 2026
2. 10-årig lokalkostnadsutveckling

Protokollsutdrag skickas till

Samtliga hyresgäster och kommunstyrelsen

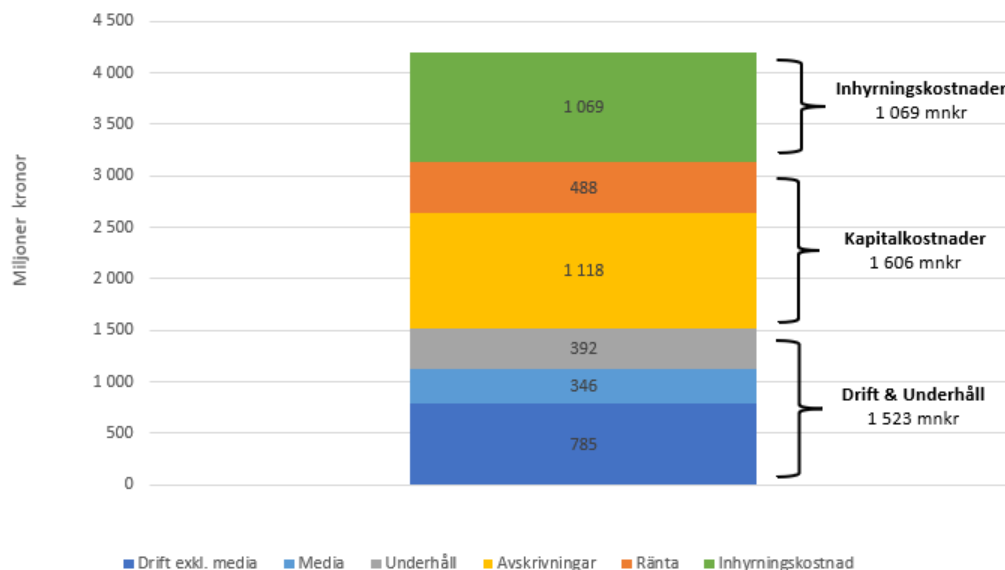
Ärendet

Stadsfastighetsförvaltningen beräknar vare år preliminär självkostnadshyra utifrån beslutade beräkningsprinciper samt utifrån stadsfastighetsnämndens beslut om indexering av driftkostnader och investeringsnomineringar. Ärendet skickas till samtliga hyresgäster och till stadsledningskontoret, som en del i deras arbete med Förutsättningar för budget.

Beskrivning av ärendet

Självkostnadshyrans delkomponenter

Självkostnadshyran beräknas enligt nedan principer och delkomponenter.



Figur 1. Beräkningssätt självkostnadshyra 2026

Inhyrningskostnader

Stadsfastighetsnämnden hyr lokaler av andra fastighetsägare och fakturerar respektive hyresgäst kostnaderna förknippade med inhyrningen. I normalfallet indexeras dessa avtal med konsumentprisindex (KPI). Beräkningen är gjord utifrån aktuella avtal vid ärendets handläggning och utifrån nuvarande inflation.

Ränta

Räntan är enligt information från stadsledningskontoret beräknad till 2,50 procent för 2026, vilket är 0,25 procentenheter högre än 2025. Det innebär en procentuell ökning på cirka 11 procent. Om kommunfullmäktige skulle förändra internräntan i sitt budgetbeslut för 2026 behöver stadsfastighetsförvaltningen räkna om hyran för 2026 i enlighet med det beslutet.

Avskrivningar

Baseras på det befintliga beståndet med simuleringar utifrån prognos för 2025 samt utifrån stadsfastighetsnämndens investeringsnomineringar.

Under 2024 uppdagades att stadsfastighetsförvaltningen hade bristfälliga administrativa rutiner i projektverksamheten och därför hade beräknat för låg hyra för genomförda och planerade reinvesteringar, vilket påverkar beräkningen av kapitalkostnader. Under hösten

2024 genomfördes ett omfattande arbete med att rapportera in färdigställda projekt och att få korrekta datum för när projekt planeras att färdigställas, Det innebär att hyresgästerna betalat för låg hyra tidigare, vilket nu justeras från och med 2026.

Investeringar för ny- och ombyggnationer beställs av hyresgästen. Reinvesteringar beslutas av stadsfastigheter i syfte att säkerställa värde och funktion över tid. Hyresgästen kan inte välja bort reinvesteringar, men de genomförs i dialog med hyresgästen.

Underhåll

Den större delen av underhållet i självkostnadshyran består av kapitalkostnader för genomförda eller planerade åtgärder enligt investeringsnomineringar. En mindre del av underhållet kostnadsförs direkt och belastar årets resultat i sin helhet. Hur mycket underhåll som ska genomföras bestäms med utgångspunkt i underhållsplanerna och lämplig tidpunkt i dialog med hyresgästen. Hyresgästen kan inte välja bort underhåll.

Eftersom det är svårt att göra en bra prognos för kommande år per objekt fördelas summan i proportion till utfallet två år tidigare. På det sättet blir det en rättvisande självkostnad över tid och hyran blir förutsägbar för hyresgästerna.

Media

Mediakostnader (el, värme, vatten) hanteras på ett separat sätt med en prognos i stället för att indexeras¹. Omräknat till procent innebär mediaprognozen att mediakostnaderna totalt sett är uppräknade med 13,75 procent jämfört med utfall 2024, för att uppnå bedömd självkostnad 2026. Kostnaderna är i princip identiska mellan 2025 och 2026. Beslut om index för media är baserat på Göteborg Stads aktuella mediaavtal samt förvaltningens senaste prognos. Mediaprognozen fastställs i oktober och eventuella skillnader i exempelvis elpriset efter det hanteras inom stadsfastigheter, detta i syfte att få en förutsägbar hyra.

I den tidigare beräkningsmodellen, som ärves från lokalnämnden, togs inte hänsyn till att elpriset kan fluktuera kraftigt beroende på hur priser på elmarknaden utvecklas. För 2024 års hyra innebar det att mediakostnaderna var kraftigt underfinansierade och stadsfastigheter fick genomföra betydande besparingar för att betala elen. Det innebär att hyresgästerna betalade för låg hyra i förhållande till de faktiska elkostnaderna under 2024.

Driftkostnader exklusive media

Driftkostnader (exklusive mediakostnader) baseras på utfall 2024 och indexeras för att uppnå självkostnad två år senare. För att spegla såväl den kraftiga sänkningen av kommunala personalkostnader (på grund av kraftigt minskade pensionskostnader) och den kommersiella marknad som stadsfastighetsnämnden verkar på har ett genomsnitt mellan Prisindex kommunal verksamhet (PKV) och Konsumentprisindex med fast ränta (KPIF: inflation exkluderat bostadsräntor) använts.

Det är svårt att ange ett index som helt speglar förvaltningens självkostnad och som också upplevs rimligt för våra hyresgäster. PKV skiljer sig från förvaltningens självkostnad eftersom förvaltningen i relativt hög grad köper tjänster och material på en marknad som har en annan kostnadsbild än en genomsnittlig kommun. För 2025 är PKV 0,0 procent på

¹ I enlighet med de beräkningsprinciper som stadsfastighetsnämnden beslutade 2023-10-26 § 169 i samband med att uppdraget om beräkningsprinciper förklarades fullgjort. Kommunfullmäktige förklarade uppdraget fullgjort 2025-01-30 §29.

grund av kraftigt minskade pensionskostnader, vilket får stort genomslag på kostnaderna i personalintensiva organisationer i en kommun men i lägre grad inom stadsfastighetsförvaltningen som även köper en betydande del av varor och tjänster på en marknad med annan pris- och löneutveckling, som är mer i linje med KPIF.

Driftkostnaderna 2024 är uppräknade med 1,1 procent för att uppnå självkostnad 2025 och med 2,45 procent för att uppnå självkostnad 2026.

Total självkostnadshyra 2026 per hyresgäst

Nedan presenteras självkostnadshyran per delkomponent och per hyresgäst. Den procentuella skillnaden beräknas på det hyresutskick som gjordes i oktober 2024, så kallat Utskick 2, för hyran 2025. Detta är den mest relevanta jämförelsen för att förstå skillnaden i kostnader mellan innevarande år och budgetåret 2026.

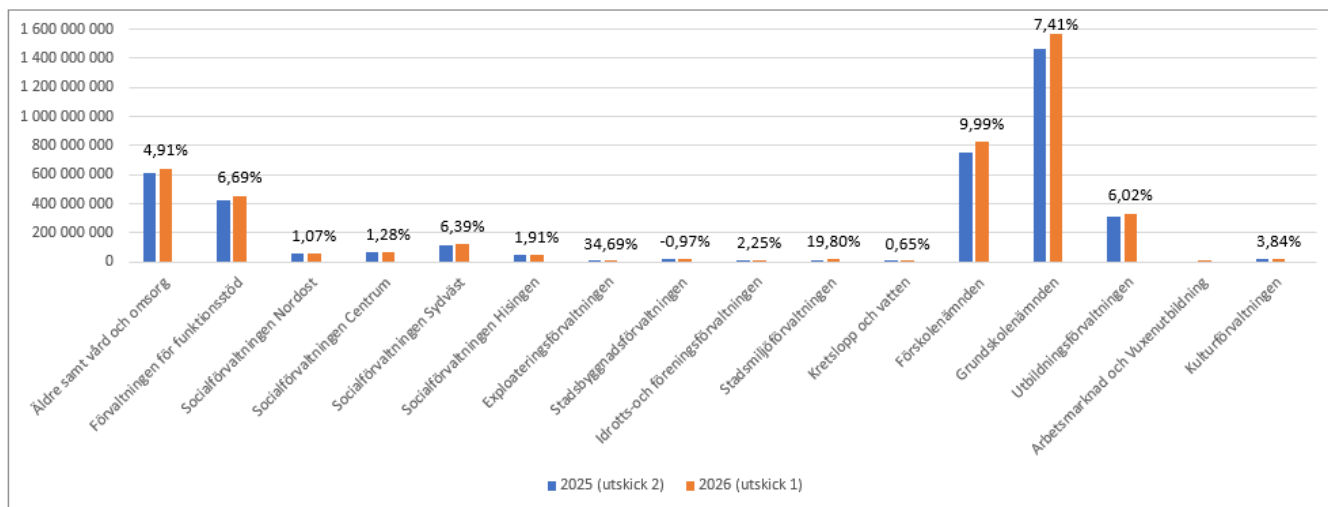
Notera att det hela tiden sker förändringar i lokalbeståndet, varför det inte går att göra exakta jämförelser mellan åren. När lokaler tillkommer eller avgår påverkas hyran i enlighet med den förändringen. Åren är därför inte fullt ut jämförbara.

Samtliga belopp är i tusentals kronor. Total hyresökning är 7,1 procent jämfört med utskick 2 för 2025 (innevarande år). Detta kan jämföras med tidigare års totala höjningar som var 9,3 procent mellan år 2022 och 2023, 14,1 procent mellan år 2023 och år 2024 samt 5,1 procent mellan 2024 och 2025. Merparten av de tidigare stora kostnadsökningarna beror på inflationen för inhyrningar från externa fastighetsägare samt räntehöjningar. Mellan 2024 och 2025 var räntan oförändrad.

Utskick 1 2026, TKR									
Förvaltning	Yta, kvm	YTA	Drift exkl. media	Media	Underhåll	Avskrivningar	Ränta	Kostnad inhyrda	Summa
N160 Äldre samt vård och omsorg	-0,4%	346 822	105 165	62 002	70 582	105 226	33 760	266 009	642 745
N161 Förvaltningen för funktionsstöd	-0,9%	191 314	64 947	32 061	44 664	89 444	39 543	185 680	456 338
N163 Socialförvaltningen Nordost	-3,6%	34 119	7 197	2 949	3 565	3 360	1 171	39 092	57 335
N164 Socialförvaltningen Centrum	-4,3%	24 437	4 757	1 730	1 076	3 080	1 013	56 967	68 622
N165 Socialförvaltningen Sydvest	1,3%	70 999	15 434	15 630	14 868	14 755	5 326	56 857	122 870
N166 Socialförvaltningen Hisingen	-2,1%	22 051	3 857	1 551	839	2 236	1 003	36 163	45 648
N200 Exploateringsförvaltningen	54,8%	1 257	607	277	506	322	61	1 142	2 914
N300 Stadsbyggnadsförvaltningen	0,0%	13 179	5 956	1 959	1 040	3 689	1 414	5 596	19 654
N393 Idrotts- och föreningsförvaltningen	0,0%	8 118	3 463	787	839	3 242	1 573	51	9 956
N400 Stadsmiljöförvaltningen	1,9%	14 145	6 731	1 639	1 351	5 376	2 604	89	17 790
N560 Kretslopp och vatten	0,0%	38	19	14	11	48	8	0	100
N608 Förskolenämnden	-1,3%	315 808	148 958	64 447	106 225	258 092	124 943	122 902	825 567
N609 Grundskolenämnden	-0,5%	824 497	348 214	133 387	126 645	552 889	246 736	163 211	1 571 083
N610 Utbildningsförvaltningen	0,0%	183 519	64 156	25 134	18 326	68 853	25 804	132 130	334 402
N625 Arbetsmarknad och Vuxenutbildning		796	132		32	6	2	3 311	3 483
N690 Kulturförvaltningen	-1,2%	11 559	5 814	2 031	1 001	7 649	2 920	72	19 487
Summa		2 062 658	785 407	345 599	391 571	1 118 265	487 880	1 069 271	4 197 993
Δ%		-0,6%	0,1%	0,6%	21,4%	11,1%	24,3%	0,0%	7,1%

Figur 2. Beräknad självkostnadshyra 2026 i jämförelse med självkostnadshyra 2025 (tkr).

Nedan bild visar hyran 2025 och beräknad hyra 2026 samt skillnaden i procent per förvaltning. Arbetsmarknad och vuxenutbildning ingick inte i självkostnadshyran i utskicket för 2025 och därför saknas procentsats.

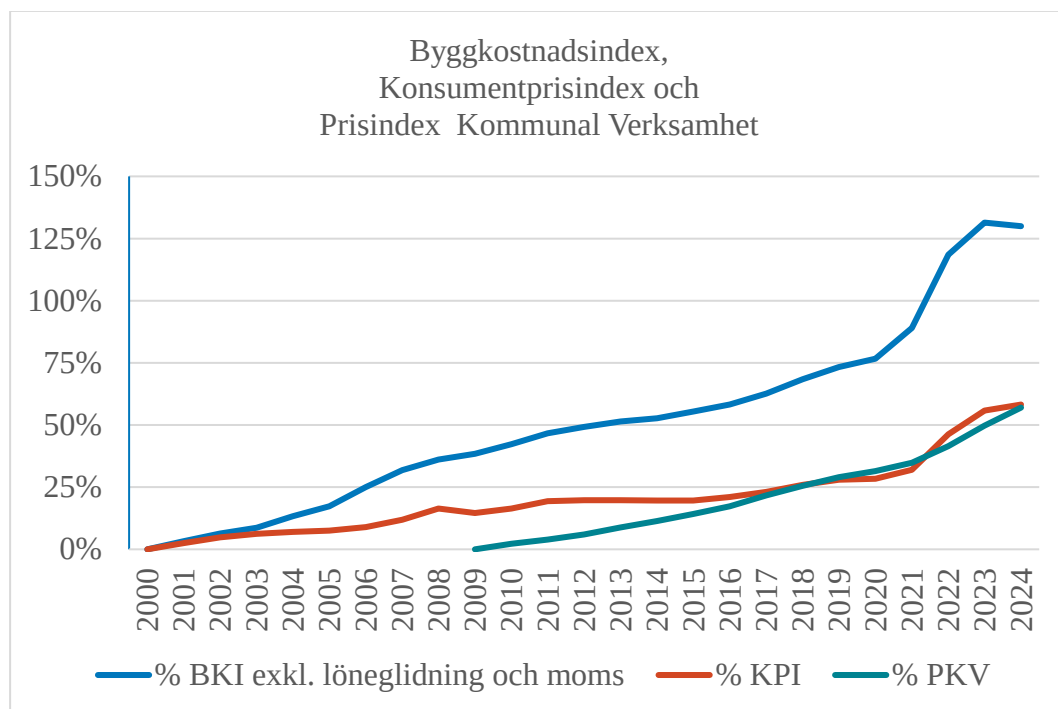


Figur 3. Beräknad självkostnadshyra 2026 i jämförelse med självkostnadshyra 2025 (tkr). Arbetsmarknad och vuxenutbildning ingick inte i självkostnadshyran i utskicket för 2025 och därför saknas procentsats

Ekonomiska parametrar som påverkar lokalkostnadsutvecklingen

Byggkostnadsindex

Nedan bild visar utvecklingen av byggkostnadsindex från 2000 i jämförelse med KPI och PKV. PKV sammanställdes inte innan 2009 varför grafen börjar först då.



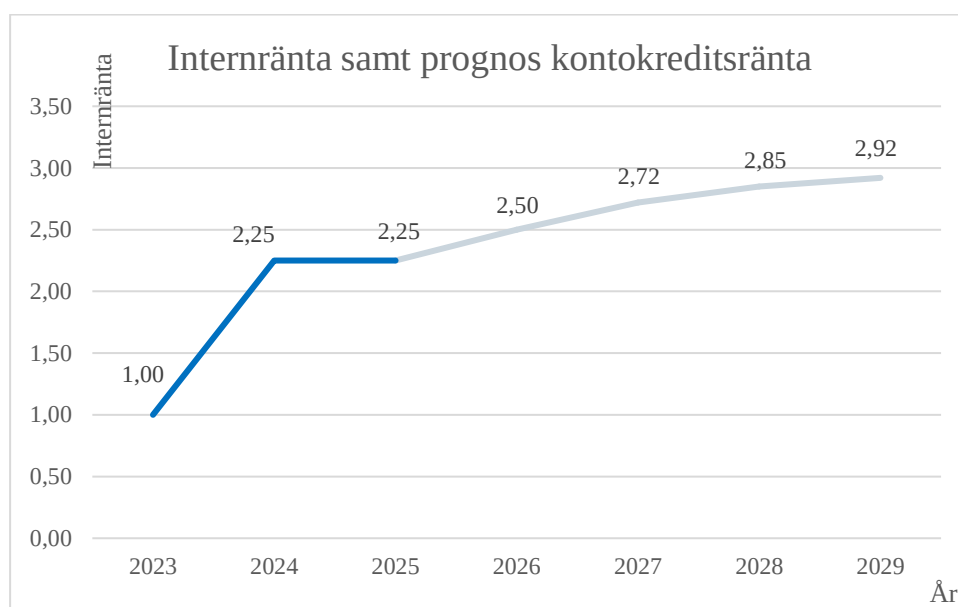
Figur 4 Byggkostnadsindex, konsumentprisindex och prisindex kommunal verksamhet under 2000-talet

Investeringar (nya och redan genomförda) är den enskilt största kostnadsdrivaren för självkostnadshyran. Under 2000-talet har det varit en mycket hög kostnadsutveckling

inom byggbranschen, vilket resulterat i höga investeringsutgifter och vid färdigställandet betydande kapitalkostnader. Stadsfastighetsförvaltningen ser nu att kostnadsutvecklingen utvecklas mer gynnsamt i branschen och arbetar även med en plan för sänkta produktionskostnader. Även vid branschmässigt låga investeringsutgifter kommer en ombyggd eller nybyggd lokal alltid vara väsentligt dyrare än en lokal som byggdes för exempelvis 60 år sedan och är i princip avskriven (det vill säga har mycket låga kapitalkostnader). Så länge stadsfastighetsnämnden fortsätter investera mer än det utrymme som avskrivningarna skapar kommer investeringarna att innebära hyreshöjningar.

Ränteutveckling

Stadsfastighetsnämnden betalar ränta på samtliga avskrivningar, oavsett om dessa finansierats av lån eller är självfinansierade av staden. Internräntan fastställs av kommunfullmäktige.



Figur 5 Internränta samt prognos kontokreditsränta från Göteborgs stads koncernbank

I beräkningen av den långsiktiga lokalkostnadsutvecklingen från 2027 har förvaltningen räknat på ett genomsnitt av den prognostiserade kontokreditsräntan. Till skillnad från övriga stadsutvecklande nämnder utgår ingen särskild kompensation till stadsfastighetsnämnden eller dess hyresgäster vid förändrad internränta eller ökade kapitalkostnader på grund av genomförda investeringar.

Lokalkostnadsutveckling 2026-2035

Förvaltningen har tagit fram en prognos som sträcker sig fram till och med 2035, detta för att hyresgäster och kommunstyrelsen ska få en uppfattning om hur kostnaderna förväntas utvecklas. Beräkningarna är gjorda utifrån hyran 2026 och investeringsnomineringarna som beslutades i stadsfastighetsnämnden i mars 2025. Räntan är ett ungefärligt genomsnitt av koncernbankens prognos uppgående till 2,80 procent. För tillkommande investeringsprojekt beräknas avskrivningarna på helår eftersom det är alldeles för komplext att räkna alla projekt samtliga år med delårseffekt. Avskrivningarna för tillkommande projekt är därför något övervärderade i beräkningarna. Vi har räknat i löpande priser med antagandet att inflationen för tillkommande driftkostnader är 2

procent. Ju längre bort i tiden prognosen sträcker sig, desto mer osäker är den på grund av att investeringsplanerna blir alltmer osäkra.

Nedan tabell visar prognostiserad hyra per hyresgäst till och med 2035.

TABELL KOMMER

Figur 6 Lokalkostnadsutveckling per nämnd

Nedan tabell visar prognostiserad hyra för samtliga hyresgäster uppdelat på olika delar av fastighetsbeståndet och i olika kostnadsslag.

TABELL KOMMER

Figur 7 Lokalkostnadsutveckling per kostnadsslag

Alla hyresgäster får detaljerad information om sina egna hyror för såväl den övergripande nivån som ner till varje enskilt objekt. Förvaltningen svarar löpande på frågor som dyker upp under året. Om objekt tillkommer eller avgår förändras hyran, varför detta ärende baseras på information från fastighets- och projektsystemen som var tillgängliga vid tiden för ärendets handläggning. Därefter kan förändringar ha inträffat som inte fångas i detta ärende.

Förvaltningens bedömning

Stadsfastighetsförvaltningen har beräknat självkostnadshyra utifrån de politiska beslut som fattats om hur kommunala verksamhetslokaler ska finansieras. I den långsiktiga lokalkostnadsprognosen finns det betydande osäkerheter och många olika antaganden, varför den ska läsas med viss försiktighet och förändras framför allt beroende på ränteutveckling och vilka investeringar som genomförs.

Martin Blixt

Lisa Daleborn

Direktör

Avdelningschef ekonomi