

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-04-04

Diarienummer SFF-2024-00159

Handläggare: Lisa Daleborn, 031-365 03 78

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

Indexering självkostnadshyra – återremitterat ärende

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden:

1. Stadsfastighetsnämnden beslutar att indexera utfallet 2023 för självkostnadshyrans driftkostnader med 4,5 procent för att uppnå självkostnadshyra för år 2024
2. Stadsfastighetsnämnden beslutar att indexera utfallet för 2023 uppräknat till 2024 års nivå enligt ovan beslut för självkostnadshyrans driftkostnader med 2 procent för att uppnå självkostnadshyra för år 2025
3. Stadsfastighetsförvaltningen får i uppdrag att beräkna hyran i enlighet med beslut om indexering samt att delge stadsledningskontoret och hyresgäster hela den beräknade självkostnadshyran 2025. Stadsfastighetsnämnden fastställer därefter självkostnadshyran för 2025 på nämndmötet i maj.

Sammanfattning

Stadsfastighetsnämnden återremitterade ärendet Indexering självkostnadshyra 2024-03-22 § 47 för att kompletteras i enlighet med yrkandet från M, L, KD och D.

Stadsfastighetsnämndens självkostnadshyra består av flera delar. Den del som avser driftkostnader ska, baserat på utfallet 2023, indexeras för att motsvara självkostnadshyran 2025. Det innebär att 2023 års utfall indexeras två gånger (en för respektive år).

Föregående och innevarande år användes Prisindex kommunal verksamhet (PKV) och detsamma har använts för att räkna upp kommunbidragen i kommunfullmäktiges budget de senaste två åren.

Senast tillgängliga PKV anger att kostnaden för personal inte kommer att öka 2025. Förvaltningen gör en annan bedömning och föreslår därför ett högre index än PKV, i nivå med inflationsmålet, för 2025.

I ärendet redogörs för de ekonomiska konsekvenserna för stadsfastighetsnämnden och för hyresgästerna utifrån det index som förvaltningen har föreslagit. Ärendet har kompletterats med data för möjligheten att beräkna med andra index. De verksamhetsmässiga konsekvenserna av eventuell annan indexering är svåra att överblicka (exempelvis presenterade Vision ett yttrande utifrån lönerörelsen 2025) och får tas omhand i kommande budgetarbete.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Indexering med PKV för 2024 innebär att förvaltningen behöver effektivisera sin verksamhet, men är också högre än den prognostiserade ökningen av skattekraften. Indexering i nivå med Riksbankens inflationsmål för 2025 är mer osäker beroende på hur lönerörelsen utvecklas och hur mycket inflationen sjunker. PKV är 2024 väsentligt högre än inflationen och 2025 är PKV lägre än inflationen.

Om indexet är långt ifrån förvaltningens verkliga självkostnad kan besparingar behöva genomföras för att klara budget i balans. Det har i så fall negativ påverkan på såväl stadsfastighetsnämnden som hyresgästerna.

Driftkostnaderna är en del, men inte den mest betydande, av självkostnadshyran som debiteras hyresgästerna (verksamhetsnämnderna). Ju lägre indexet är, desto lägre blir hyran.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Ärendet har ingen direkt påverkan på dessa dimensioner, men beroende på hur mycket förvaltningen behöver effektivisera för att klara beslutat index så kan dessa dimensioner komma att påverkas. Det tas i så fall omhand i budgetarbetet inför nämndens budget 2025.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande stadsfastighetsförvaltningen, 2024-03-22
2. Yrkande från M, L, KD och D
3. Yttrande från Vision
4. Protokollsutdrag stadsfastighetsnämnden, 2024-03-22, § 47

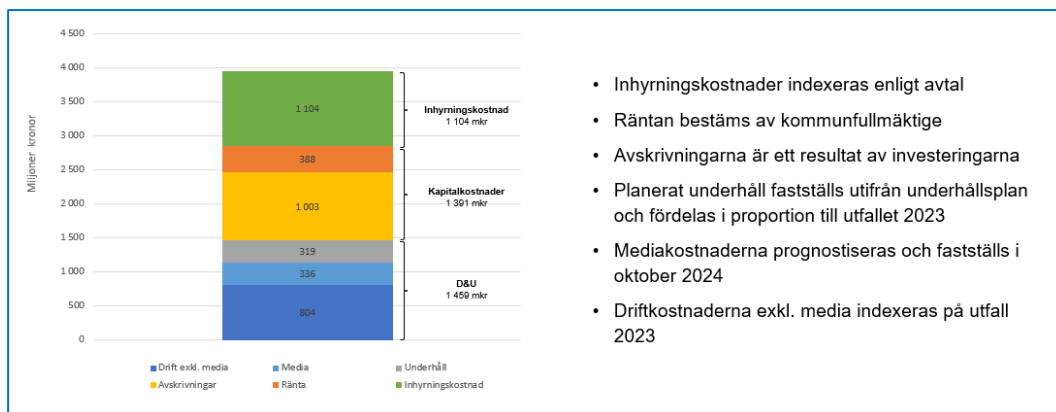
Ärendet

Stadsfastighetsförvaltningen ska varje år indexera tidigare utfall för driftkostnaderna för att uppnå kommande års självkostnadshyra. Förvaltningen föreslår att nämnden fattar detta beslut.

Beskrivning av ärendet

Självkostnadshyrans delkomponenter

Självkostnadshyran beräknas enligt nedan princip och komponenter. Detta ärende behandlar den nedersta mörkblå delen i figuren och beloppen avser hyran 2025.



Figur 1. Beräkningssätt.

Val av index

Det är svårt att ange ett index som helt speglar förvaltningens självkostnad och som också upplevs rimlig för våra hyresgäster. Prisindex kommunal verksamhet (PKV) är i normalfallet lägre än förvaltningens självkostnad, eftersom vi i relativt hög grad köper tjänster och material på en marknad som har en annan kostnadsbild än en genomsnittlig kommun.

Prisindex kommunal verksamhet					
PKV					
	2023	2024	2025	2026	2027
Arbetskraftskostnad*	7,0	5,2	-0,2	2,2	3,6
vikt arbetskraftskostnad	68,6%	69,0%	69,1%	68,4%	68,4%
Övrig förbrukning**	4,0	2,9	2,5	2,5	2,5
vikt övrig förbrukning	31,4%	31,0%	30,9%	31,6%	31,6%
Prisindex kommunal verksamhet	6,1	4,5	0,6	2,3	3,3
* Lönekostnadsförändring inkl. förändring i arbetsgivaravgifter.					
** 40 % lönekostnadsförändring och 60% KPIF					

Figur 2. Indexering PKV.

PKV för 2025 är negativ för personalkostnaden, vilket inte bedöms rättvisande eller rimligt för stadsfastighetsförvaltningen. Vi har därför valt att titta på andra index, exempelvis inflationen:

Nyckeltal

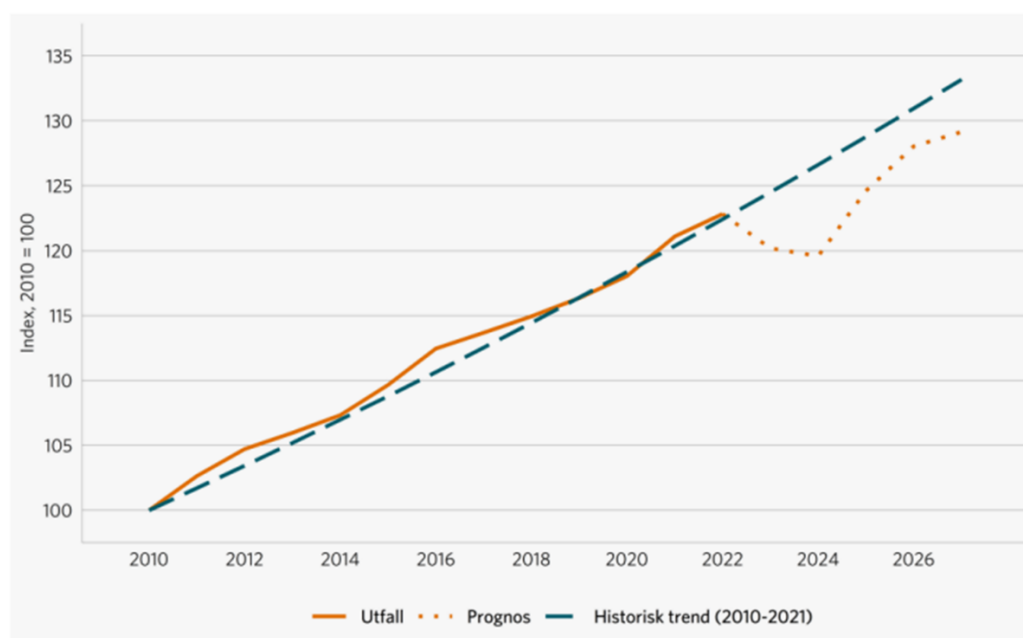
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
KPI	8,6	2,9	1,2	1,8	2,1	2,0
KPIF	6,0	1,7	1,7	2,0	2,0	2,0

Figur 3. Nyckeltal med inflationsprognos Konjunkturinstitutet.

För att försöka spegla såväl kommande lönerörelse som inflationen på de tjänster och material som förvaltningen köper på marknaden har vi valt att föreslå att riksbankens mål för inflationen på 2 procent används för att indexera avseende år 2025 och inte PKV.

Minskat reallt skatteunderlag

Utifrån ett hela-staden-perspektiv kan man politiskt behöva beakta skatteunderlagets prognostiserade utveckling. Nedan bedömning är från SKR och visar på ett minskat reallt skatteunderlag för kommunsektorn:



Figur 4. Minskat reallt skatteunderlag, Prognos från Sveriges kommuner och landsting

Beräkningar enligt förvaltningens förslag på indexering

Nedan tabell är beräknad på förvaltningens förslag till indexering. Skillnaden beräknas på det hyresutskick som gjordes i oktober 2023, så kallat Utskick 2 för hyran 2024. Detta är den mest relevanta jämförelsen för att förstå skillnaden i kostnader mellan innevarande år och budgetåret 2025. 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. Räntan är beräknad till samma nivå som innevarande år: 2,25 procent. Om kommunfullmäktige skulle förändra internräntan i sitt budgetbeslut för 2025 behöver stadsfastighetsförvaltningen räkna om hyran för 2025 i enlighet med det beslutet. Samtliga belopp är i tusentals kronor. Total hyresökning är 5,1 procent. Detta kan jämföras med tidigare års totala höjningar som var 9,3 procent mellan

år 2022 och 2023 samt 14,1 procent mellan år 2023 och år 2024. Notera att det beslut om index som stadsfastighetsnämnden föreslås fatta enbart påverkar kolumnen ”drift” nedan.

Förvaltning	Drift	Underhåll	Avskrivningar	Ränta	Kostnad inhyrda	Summa	Δ%
N608 Förskolenämnden	216 417	82 806	226 757	98 002	130 810	754 793	8,8%
N609 Grundskolenämnden	478 346	114 786	491 659	195 529	176 084	1 456 403	3,5%
N610 Utbildningsförvaltningen	85 721	15 497	63 990	21 096	133 840	320 144	3,4%
N160 Äldre samt vård och omsorg	170 392	50 510	107 047	31 887	265 311	625 147	5,6%
N161 förvaltningen för funktionsstöd	96 021	35 553	75 822	29 411	191 889	428 696	5,7%
N164 socialförvaltningen Centrum	7 192	1 239	2 470	620	63 968	75 490	5,5%
N166 socialförvaltningen Hisingen	5 992	691	1 564	355	36 623	45 226	-0,3%
N163 socialförvaltningen Nordost	11 343	1 900	3 097	814	41 369	58 523	4,8%
N165 socialförvaltningen Sydväst	36 113	11 835	14 444	5 000	54 507	121 898	3,5%
N300 Stadsbyggnadsförvaltningen	8 930	783	3 404	1 007	7 417	21 540	61,7%
N690 Kulturförvaltningen	8 893	1 473	5 985	1 956	70	18 377	2,9%
N400 Stadsmiljöförvaltningen	8 785	1 120	3 565	1 171	84	14 726	-12,5%
N393 Idrotts- och föreningsförvaltningen	5 093	919	2 716	1 232	49	10 009	-1,9%
N200 Exploateringsförvaltningen	729	242	324	66	1 515	2 876	-8,0%
N560 Kretslopp och vatten	32	9	49	8	0	98	-15,6%
Summa	1 140 000	319 363	1 002 895	388 152	1 103 537	3 953 947	5,1%
Δ&	6,5%	29,5%	1,1%	-0,8%	4,0%	5,1%	

Figur 5. Beräknad självkostnadshyra 2025 i jämförelse med självkostnadshyra 2024 (tkr)

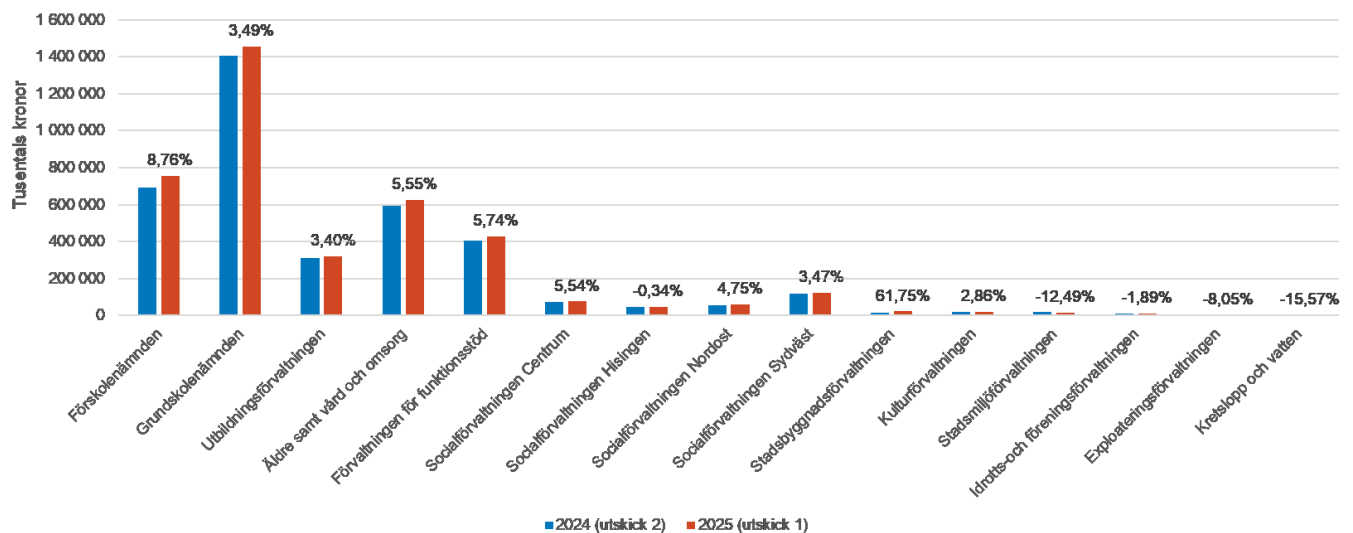
I driftkostnaderna ingår även mediakostnader, som hanteras på ett separat sätt med en prognos i stället för att indexeras. Detta enligt de beräkningsprinciper som stadsfastighetsnämnden beslutade 2023-10-26 § 169 i samband med att uppdraget om beräkningsprinciper förklarades fullgjort.

Det innebär att den del som indexeras enligt förvaltningens förslag är driftkostnader exklusive media. I tabellen nedan redovisas stadsfastighetsförvaltningens beräkningar av driftkostnaderna exklusive media. Mediakostnaderna är totalt sett uppräknade med ett index på 21 procent jämfört med utfall 2023, för att uppnå bedömd självkostnad 2025. Beslut om index för media är baserat på Göteborg Stads aktuella mediaavtal samt förvaltningens prognos och indexeras inte av nämnden.

Utfall egna / inhyrda 2023				Indexerade belopp egna/inhyrda 2025			
Förvaltning	Drift exkl. media	Media	Summa	Förvaltning	Drift exkl. media	Media	Summa
N608 Förskolenämnden	145 004	51 596	196 600	N608 Förskolenämnden	153 867	62 550	216 417
N609 Grundskolenämnden	328 681	106 176	434 857	N609 Grundskolenämnden	349 628	128 718	478 346
N610 Utbildningsförvaltningen	59 232	18 697	77 928	N610 Utbildningsförvaltningen	63 055	22 666	85 721
N160 Äldre samt vård och omsorg	104 614	48 833	153 447	N160 Äldre samt vård och omsorg	111 191	59 200	170 392
N161 förvaltningen för funktionsstöd	61 304	25 552	86 856	N161 förvaltningen för funktionsstöd	65 044	30 977	96 021
N164 socialförvaltningen Centrum	5 146	1 407	6 554	N164 socialförvaltningen Centrum	5 486	1 706	7 192
N166 socialförvaltningen Hisingen	3 977	1 446	5 423	N166 socialförvaltningen Hisingen	4 239	1 753	5 992
N163 socialförvaltningen Nordost	7 591	2 703	10 294	N163 socialförvaltningen Nordost	8 066	3 277	11 343
N165 socialförvaltningen Sydväst	19 156	12 946	32 102	N165 socialförvaltningen Sydväst	20 418	15 695	36 113
N300 Stadsbyggnadsförvaltningen	6 361	1 779	8 140	N300 Stadsbyggnadsförvaltningen	6 773	2 156	8 930
N690 Kulturförvaltningen	5 298	2 678	7 976	N690 Kulturförvaltningen	5 647	3 247	8 893
N400 Stadsmiljöförvaltningen	6 565	1 475	8 040	N400 Stadsmiljöförvaltningen	6 997	1 788	8 785
N393 Idrotts- och föreningsförvaltningen	3 165	1 419	4 584	N393 Idrotts- och föreningsförvaltningen	3 373	1 720	5 093
N200 Exploateringsförvaltningen	474	186	660	N200 Exploateringsförvaltningen	504	226	729
N560 Kretslopp och vatten	17	12	29	N560 Kretslopp och vatten	18	14	32
Summa	756 584	276 906	1 033 490	Summa	804 307	335 693	1 140 000
				Index	6,31%	21,23%	10,31%

Figur 6. Driftkostnader exklusive media före och efter indexering (tkr) Utfall 2023. Drift exkl. media uppräknat med 4,5 % resp. 2 % till 2025 års hyresdebitering och media enligt beräkningsprincip beslutad 2023-10-26 § 169 som bygger på en prognos för 2025.

Nedan bild visar hyran 2024 och beräknad hyra 2025 samt skillnaden i procent per förvaltning. Bilden avser den totala hyran och inte enbart den del som indexeras.



Figur 7. Självkostnadshyra 2024 och 2025

Känslighetsuppskattning

Förändrat index har utifrån den totala hyran väldigt marginell påverkan på hyresgästerna. Däremot är påverkan större på stadsfastighetsnämnden som måste bära hela differensen inom sin egen driftbudget.

Skillnaden vid ökat eller minskat index med totalt 1 procentenhet blir cirka 7,5 miljoner kronor. Det motsvarar en höjning alternativt en sänkning av den totala hyresdebiteringen med mindre än 0,2 procent. För stadsfastighetsförvaltningen blir den procentuella skillnaden en höjning eller en sänkning med cirka 9 procent eftersom hela besparingen/ökningen tillfaller driftbudgeten exklusive media.

Känslighetsanalys vid förändrad indexering av totalt 1 procentenhet				
Förvaltning	1 procentenhet lägre	Differens mot förslag	1 procentenhet högre	Differens mot förslag
N608 Förskolenämnden	152 704	-1 164	155 604	1 736
N609 Grundskolenämnden	346 134	-3 495	352 708	3 079
N610 Utbildningsförvaltningen	62 377	-678	63 562	507
N160 Äldre samt vård och omsorg	110 169	-1 022	112 262	1 070
N161 förvaltningen för funktionsstöd	64 559	-485	65 785	741
N164 socialförvaltningen Centrum	5 420	-66	5 523	37
N166 socialförvaltningen Hisingen	4 188	-51	4 268	29
N163 socialförvaltningen Nordost	7 994	-72	8 146	80
N165 socialförvaltningen Sydväst	20 173	-245	20 556	138
N300 Stadsbyggnadsförvaltningen	6 699	-74	6 826	53
N690 Kulturförvaltningen	5 579	-68	5 685	38
N400 Stadsmiljöförvaltningen	6 913	-84	7 045	47
N393 Idrotts- och föreningsförvaltningen	3 333	-41	3 396	23
N200 Exploateringsförvaltningen	499	-5	509	5
N560 Kretslopp och vatten	18	0	18	0
Summa	796 759	-7 548	811 890	7 583

Figur 8. Känslighetsuppskattning vid förändring +/- procentenhet

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens förslag att använda PKV för 2024 och 2 procent för 2025 är tänkt att vara ett index som speglar en rimlig nivå på självkostnad, men samtidigt innebär effektiviseringar. För 2025 finns det stora osäkerheter i förslaget index.

Förvaltningen konstaterar att det är ett politiskt avvägande att balansera mellan stadens ekonomi och den egna nämndens finansiering eftersom skattekraften sannolikt kommer att växa i lägre omfattning än förvaltningens självkostnad.

Om stadsfastighetsförvaltningen skulle behöva genomföra besparingar för att indexeringen inte täcker den faktiska självkostnaden skulle merparten av detta behöva ske inom drift och underhåll, eftersom det är den större delen av förvaltningens verksamhet och där det är möjligt att snabbt dra ner på verksamheten. Det får i så fall negativa konsekvenser för lokalerna och för de som använder dem. Att analysera detta blir i så fall en del av budgetarbetet inför 2025 och är inte möjligt att genomföra inom ramen för detta ärende.

Martin Blixt

Direktör

Lisa Daleborn

Avdelningschef ekonomi



§ 47 Ärendenummer SFF-2024-00159

Indexering självkostnadshyra

Beslut

1. Ärendet återremitteras till stadsfastighetsförvaltningen.
2. Stadsfastighetsförvaltningen får i uppdrag att återkomma med kompletterande information med inriktningen i brödtexten i yrkandet från M, L, KD och D inför nämndens sammanträde i april.

Handling

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande
2. Yrkande från M, L, KD och D, protokollsbilaga 1

Yrkanden

Mattias Tykesson (M) yrkar att ärendet återremitteras enligt yrkande från M, L, KD och D.

Propositionsordning

Ordförande Mattias Tykesson (M) tar upp yrkandet från M, L, KD, D och finner att nämnden beslutar i enlighet med detta.



Utdrag ur Protokoll

Sammanträdesdatum: 2024-03-22

Justeringsdag:

2024-03-22

Underskrifter

Sekreterare

Jonathan Olsson

Ordförande

Mattias Tykesson (M)

Justerande

Jöran Fagerlund (V)

Återremissyrkande

Särskilt yttrande

2024-03-20

M, L, KD

D

Återremissyrkande angående indexering självkostnadshyra, ärende 10

Förslag till beslut

I Stadsfastighetsnämnden

1. Ärende 10 Indexering självkostnadshyra, återremitteras och Stadsfastighetsförvaltningen får i uppdrag att återkomma med ett nytt tjänsteutlåtande med förtydliganden vad gäller de ekonomiska konsekvenserna.

Yrkandet

För att kunna fatta ett beslut gällande indexering självkostnadshyra anser vi att nämnden behöver fler kompletterande uppgifter i underlaget, något som i dagsläget saknas i tjänsteutlåtandet. Frågor som vi önskar få svar på är följande:

- Vad innebär förslag till beslut för ökade kostnader för respektive verksamhetsnämnd för år 2024?
- Vad blir konsekvenserna av att gå fram med en lägre respektive högre indexuppräknings för år 2024?

I tjänsteutlåtandet står det att besparingar kan göras för att nå en budget i balans om det är en lägre uppräknings

- Vad är det för typ av besparingar och vad är konsekvenserna för stadsfastighetsförvaltningen och hyresgästerna?
- Vad innebär det att stadsfastigheter har en något "lägre indexering än övriga staden"?
- Innebär det att stadsfastigheter behöver "hämta hem" mer medel för år 2024?
- Har någon dialog ägt rum med verksamhetsnämnderna angående detta och är de medvetna om att en indexering kan komma att ske?



Hej!

Vision ser med oro på förslag till beslut om indexering självkostnadshyra som förvaltningen föreslår nämnden.

Besluts punkt 2 innebär en indexering med 2% i enlighet med inflationsmålet. Som förtroendevald i ett fackförbund som är i avtalsrörelse just nu provocerar det lite att läsa att kostnaderna inte ska öka med mer än 2% och att annars behöver förvaltningen spara. Lyckas vi och andra förbund bra i avtalsrörelsen, vilket vi såklart hoppas på, så kan bara en sådan sak göra att besparingar skapar sämre arbetsmiljö för våra medarbetare och sämre verksamhetslokaler för våra hyresgäster.

Övriga förvaltningar som får budgetmedel på mer "normalt" sätt kan ju både justera detta i kommande budgetbeslut och med mer pengar under året i extrabudgetar med mera. Men som vi tolkar det sätter detta ett tak som förvaltningen behöver förhålla sig till, oavsett faktiskt utfall, till exempel att lönekostnader ökar mer än inflationsmålet. Dessutom ser vi inte att övriga kostnader nödvändigtvis kommer ligga under 2% ökning, till exempel material, transport eller t ex arbetskostnad vid köp av tjänster. Vi hade därför önskat att beslut om kostnadstaket inte beslutas förrän förutsättningarna är mer kända eller höjd tas så det inte ligger ett besparingskrav innan ens budget har börjat arbetas med. Eller såklart annat beslut som ger Vision samma trygghet för att stilla oron vi har.

Oskar Amund

Vision Stadsfastighetsförvaltningen

