

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-11-04

Diarienummer SFF-2024-01124

Handläggare: Lisa Daleborn, 031-365 03 78

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

Information om övergripande process för självkostnadshyra

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden:

1. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Stadsfastighetsnämndens kommunala verksamhetslokaler finansieras genom självkostnadshyra. Stadsfastighetsnämnden förklarade 2023-10-26 § 169 uppdraget inom utvecklad ekonomistyrning som rör hyressättningen för fullgjort. Självkostnadshyran beräknas enligt dessa principer.

I detta ärende presenteras på ett övergripande sätt hur självkostnadshyran tas fram, samt hur stadsfastighetsnämnden fattar beslut om indexering av driftkostnader.

Bedömning ur ekonomisk, social och ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner i detta informationsärende.

Ärendet

Stadsfastighetsförvaltningen beräknar självkostnadshyra för kommunala verksamhetslokaler enligt beslutade principer. Ärendet redogör för förvaltningens arbetssätt samt beslut i nämnd inom ramen för dessa beslutade principer.

Beskrivning av ärendet

Beräkningsprinciper och hyresavisering

Stadsfastighetsförvaltningen beräknar hyra utifrån självkostnadsprincip per objekt i så hög grad som det är möjligt. Olika komponenter beräknas på olika sätt:

- Inhyrningskostnader indexeras enligt respektive inhyrningsavtal
- Räntan beslutas av kommunfullmäktige
- Avskrivningar för redan genomförda investeringar utgår från anläggningsregistret och simuleras till hur det kommer att se ut 2025. För planerade reinvesteringar simuleras avskrivningar utifrån en ram per hyresgäst. För planerade investeringar simuleras avskrivningarna per projekt enligt den projektprognos som finns tillgänglig vid beräkningstillfället.
- Planerat underhåll fastställs utifrån underhållsplan och fördelas i proportion till utfallet två år innan hyran ska aviseras.
- Mediakostnaderna prognostiseras och fastställs i oktober året innan hyran aviseras
- Resterande driftkostnader utgår från utfallet två år innan hyran ska aviseras och indexeras enligt beslut i stadsfastighetsnämnden för att uppnå självkostnadshyra

Om det sker förändringar i fastighetsbeståndet under året förändras hyran i enlighet med förändringen (tillkommande/avgående objekt). Nyinvesteringar som vid beräkningstillfället bedöms färdigställas under aktuellt år räknas in i den preliminära hyran, men aviseras först när objektet tas i bruk.

Avisering av hyra sker kvartalsvis innevarande år.

Beslut i stadsfastighetsnämnden

Den sista punkten ovan ”Resterande driftkostnader” beslutas av stadsfastighetsnämnden. Hyrespåverkan för hyresgästen utifrån olika index är relativt liten, men bedöms politiskt viktig och beslutas därför i nämnd.

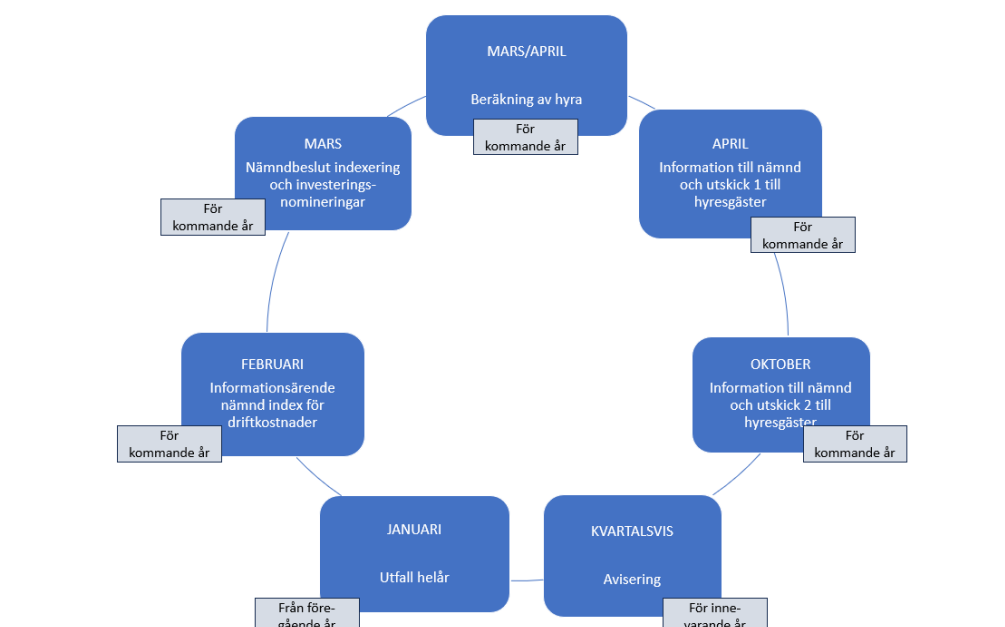
Förvaltningen tar inför beslutet fram olika scenarier för indexering, där Prisindex kommunal verksamhet (PKV) är ett av dem, baserat på det PKV som normalt sett finns tillgängligt i mitten av februari från Sveriges kommuner och landsting. För att ge nämnden möjlighet till politiska samtal kommer ett informationsärende presenteras på februarinämnd, men med senare handläggning än den ordinarie processen. Beslut om index fattas på mars-nämnden.

På mars-nämnden beslutas även investeringsnomineringarna. Förvaltningen tar fram ett tjänsteutlåtande där preliminär självkostnadsyra beräknas baserat på förslag till investeringsnomineringar samt på senast tillgängliga PKV (samma som i informationsärendet ovan). Hela hyran presenteras som en del av beslutsärendet för indexeringen för att ge ett heltäckande beslutsunderlag till nämnden. I tjänsteutlåtandet presenteras också de olika scenarier som nämnden fått presenterat på februari-nämnden.

Baserat på beslut om index och investeringsnomineringar beräknas hyran för nästkommande år och kommuniceras till samtliga hyresgäster i april, så kallat utskick 1. Hyran antecknas av stadsfastighetsnämnden på aprilnämnden. Information om hyran skickas även till stadsledningskontoret, som en del av deras arbete med underlag till kommunstyrelsens budgetarbete. I april-ärendet inkluderas även en långtidsprognos. Detta är också en förutsättning för stadsfastighetsförvaltningens initiala budgetarbete.

I oktober görs utskick 2, som justeras för förändringar i fastighetsbeståndet samt med uppdateras mediaprognos. Alla hyresgäster informeras såväl som stadsfastighetsnämnden. Utskick 2 läggs in som hyresintäkt för självkostnadshyran i stadsfastighetsnämndens budget.

Årshjul självkostnadshyra



Figur 1. Årshjul självkostnadshyra.

Förvaltningens bedömning

Informationen om arbetssätt ges för att nämnden ska ha god kännedom om förvaltningens arbetssätt samt om och när nämnden förväntas fatta beslut.

Martin Blixt

Direktör

Lisa Daleborn

Avdelningschef ekonomi