

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-07

Diarienummer SFF-2025-00163

Handläggare: Lisa Daleborn, 031-365 03 78

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

Indexering driftkostnader för självkostnadshyran

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden:

1. Stadsfastighetsnämnden indexerar driftkostnaderna i självkostnadshyran med ett viktat index mellan PKV och KPIF.

Sammanfattning

Stadsfastighetsnämnden finansieras av intäkter, varav merparten kommer från hyresintäkter från andra kommunala nämnder genom självkostnadshyra.

Stadsfastighetsnämndens självkostnadshyra består av flera delar. Den del som avser driftkostnader ska, baserat på utfallet 2024, indexeras för att motsvara självkostnad 2026.

I föreliggande ärende har förvaltningen i enlighet med processen beräknat självkostnadshyra på senast tillgängliga Prisindex kommunal verksamhet (PKV) från Sveriges kommuner och regioner (SKR). De senaste åren har nämnden beslutat att använda PKV och detsamma har använts för att räkna upp kommunbidragen i kommunfullmäktiges budget. I ärendet redogörs även för andra index och för de ekonomiska konsekvenserna för stadsfastighetsnämnden och för hyresgästerna.

För att få en helhetsbild inför beslut om index har förvaltningen gjort en första preliminär beräkning av hela självkostnadshyran 2026. Beroende på hur nämnden beslutar beräknas därefter den faktiska hyran. Eftersom hyresberäkningen är en första preliminär beräkning kan den komma att förändras av andra faktorer än indexeringen innan slutgiltigt utskick till hyresgästerna. Nämnd får information om slutgiltigt utskick till hyresgästerna på nämndmötet i april.

Det är svårt att föreslå ett index som fullt ut motsvarar nämnden självkostnad, men förvaltningens bedömning är att det är rimligt att använda ett viktat index mellan PKV och KPIF.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Hyresgästernas ekonomiska förutsättningar för 2026 är inte kända förrän kommunfullmäktige har fattat sitt budgetbeslut i slutet av 2025. Under flera år har nämnderna som får kommunbidrag kompenserats enligt PKV, vilket torde innebära att effekten av en sådan indexering av driftkostnaderna i självkostnadshyran blir neutral för hyresgästerna. PKV kan dock komma att förändras eftersom det är sannolikt att kommunfullmäktige kommer att använda ett PKV som beräknas senare under 2025 eftersom SKR gör uppdateringar under året.

För 2025 uppräknades övriga nämnders ramar med 0,2 procent. Senast tillgängliga PKV för 2025 är nu 0,0 procent, således lägre än övriga nämnders uppräkning för 2025. Detta innebär att en uppräkning av driftkostnaderna med senast kända PKV resulterar i att driftkostnaderna inte antas öka mellan 2024 och 2025, till skillnad från hyresgästerna som fått en höjning med 0,2 procent i kommunfullmäktiges budgetbeslut.

Indexering med PKV kan innebära att förvaltningen behöver effektivisera eller genomföra besparingar eftersom förvaltningen köper varor och tjänster på en marknad som har en annan prisbild än en genomsnittlig kommun. Eventuella sådana effekter kommer i så fall att tas omhand i budgetarbetet. För att bättre spegla självkostnaden för stadsfastigheters verksamhet föreslås ett viktat index mellan PKV och KPIF.

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

Skillnader i index får väldigt litet genomslag i hyran för respektive hyresgäst. Skillnaden för stadsfastighetsnämnden blir avsevärt mer betydande eftersom hela minskningen/ökningen hanteras inom driftkostnader, som utgör cirka 20 procent av nämndens totala kostnader.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Ärendet har ingen direkt påverkan på dessa dimensioner, men beroende på hur väl indexeringen speglar nämndens självkostnad kan det påverka dessa dimensioner om förvaltningen behöver spara eller effektivisera för att klara budget i balans med beslutat index. Det tas i så fall omhand i budgetarbetet inför nämndens budget 2026.

Bilaga

1. Tjänsteutlåtande Information om övergripande process för självkostnadshyra, stadsfastighetsnämnden 2024-11-28

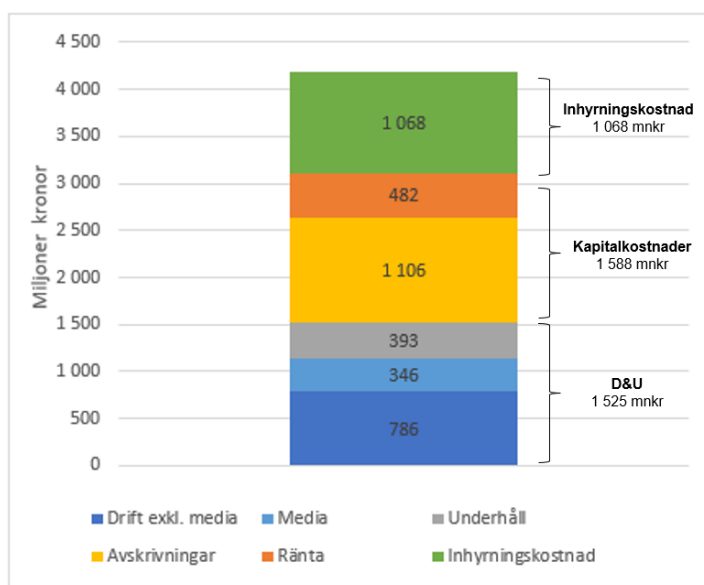
Ärendet

Stadsfastighetsförvaltningen ska varje år indexera tidigare utfall för driftkostnaderna för att uppnå kommande års självkostnadshyra. Enligt processen ska nämnden fatta detta beslut.

Beskrivning av ärendet

Självkostnadshyrans delkomponenter

Självkostnadshyran beräknas enligt nedan princip och komponenter. Detta ärende behandlar den nedersta mörkblå delen i figuren. Beloppen avser preliminär hyra 2026 beräknat med PKV som index för driftkostnaderna.



- Inhyringskostnader indexeras enligt avtal
- Räntan bestäms av kommunfullmäktige
- Avskrivningarna är ett resultat av investeringarna
- Planerat underhåll fastställs utifrån underhållsplan och fördelas i proportion till utfallet 2024
- Mediakostnaderna prognostiseras och fastställs sedan i oktober 2025
- Driftkostnaderna exkl. media indexeras på utfall 2024

Figur 1. Beräkningssätt självkostnadshyra

Val av index

Prisindex kommunal verksamhet	2024	2025	2026	2027	2028
Arbetskraftskostnad*	5,8	-1,1	3,2	3,8	3,3
vikt arbetskraftskostnad	69,1%	69,6%	68,6%	68,8%	69,0%
Övrig förbrukning**	2,5	2,7	2,5	2,6	2,6
vikt övrig förbrukning	30,9%	30,4%	31,4%	31,2%	31,0%
Prisindex kommunal verksamhet	4,8	0,0	3,0	3,4	3,1

* Lönekostnadsförändring inkl. förändring i arbetsgivaravgifter.

** 40 % lönekostnadsförändring och 60% KPIF

Figur 2. Indexering enligt senast tillgängliga PKV 25 februari från Sveriges kommuner och regioner.

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 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.

Inflationsmått

	2023	2024	2025	2026	2027
Inflation, KPIF	6,0	1,9	2,2	1,9	2,0
Inflation, KPI	8,5	2,8	0,4	1,8	2,1
Inflation, KPI, juni	9,3	2,6	0,2	1,9	2,1

Figur 3. Nyckeltal från Sveriges kommuner och landsting, baserat på flera olika källor

Eftersom PKV sannolikt inte motsvarar förvaltningens självkostnad kan andra inflationsmått användas såsom KPI eller KPIF. KPIF ligger högre än KPI och PKV. De beräknas på olika sätt och i KPIF exkluderas effekten av bolåneräntor, varför KPIF är mer relevant för den marknad som stadsfastigheter köper varor och tjänster på. Inflationen i juni har stor påverkan på kommande års pensionsskuld, varför den är extra intressant för kommunal verksamhet. Den höga inflationen 2023 innebar en betydande ökning av personalomkostnadspålägget (PO-pålägget) för 2024 års personalkostnader. När inflationen gick ner minskade kommunernas PO-pålägg kraftigt, vilket påverkar personalkostnadsutvecklingen mellan 2024 och 2025. Måtten är därför inte jämförbara och stadsfastighetsförvaltningen agerar på en marknad som drivs av ordinarie inflation och som inte har reducerade personalkostnader. KPIF är det man i dagligt tal kallar för ”inflation”, där effekten av bostadsräntor är exkluderad och det är KPIF Riksbanken har som mål ska ligga på 2 procent.

Indexering enligt PKV, tkr

Verksamhetsnämnder	Driftkostnader exkl. media utfall 2024	Indexerade driftkostnader exkl. media
Äldre samt vård och omsorg	100 443	103 456
Förvaltningen för funktionsstöd	64 933	66 881
Socialförvaltningen Nordost	6 800	7 004
Socialförvaltningen Centrum	4 497	4 631
Socialförvaltningen Sydväst	14 553	14 989
Socialförvaltningen Hisingen	3 640	3 749
Exploateringsförvaltningen	579	597
Stadsbyggnadsförvaltningen	5 679	5 849
Idrotts- och föreningsförvaltningen	3 294	3 393
Stadsmiljöförvaltningen	6 418	6 611
Kretslopp och vatten	18	19
Förskolenämnden	145 063	149 415
Grundskolenämnden	340 201	350 407
Utbildningsförvaltningen	61 026	62 857
Kulturförvaltningen	5 556	5 722
Summa	762 699	785 580

Figur 4. Indexering av självkostnadshyrans driftkostnader exklusive media baserat på utfall 2024 indexerat med 0,0 procent för att uppnå självkostnad 2025 och med 3,0 procent för att uppnå självkostnad 2026.

Indexering enligt KPIF, tkr

Verksamhetsnämnder	Driftkostnader exkl. media utfall 2024	Indexerade driftkostnader exkl. media
Äldre samt vård och omsorg	100 443	104 561
Förvaltningen för funktionsstöd	64 933	67 595
Socialförvaltningen Nordost	6 800	7 079
Socialförvaltningen Centrum	4 497	4 681
Socialförvaltningen Sydväst	14 553	15 149
Socialförvaltningen Hisingen	3 640	3 789
Exploateringsförvaltningen	579	603
Stadsbyggnadsförvaltningen	5 679	5 912
Idrotts- och föreningsförvaltningen	3 294	3 429
Stadsmiljöförvaltningen	6 418	6 682
Kretslopp och vatten	18	19
Förskolenämnden	145 063	151 011
Grundskolenämnden	340 201	354 149
Utbildningsförvaltningen	61 026	63 528
Kulturförvaltningen	5 556	5 783
Summa	762 699	793 970

Figur 5. Indexering av självkostnadshyrans driftkostnader exklusive media baserat på utfall 2024 indexerat med 2,2 procent för att uppnå självkostnad 2025 och med 1,9 procent för att uppnå självkostnad 2026

Indexering enligt KPI, tkr

Verksamhetsnämnder	Driftkostnader exkl. media utfall 2024	Indexerade driftkostnader exkl. media
Äldre samt vård och omsorg	100 443	102 653
Förvaltningen för funktionsstöd	64 933	66 361
Socialförvaltningen Nordost	6 800	6 950
Socialförvaltningen Centrum	4 497	4 595
Socialförvaltningen Sydväst	14 553	14 873
Socialförvaltningen Hisingen	3 640	3 720
Exploateringsförvaltningen	579	592
Stadsbyggnadsförvaltningen	5 679	5 804
Idrotts-och föreningsförvaltningen	3 294	3 366
Stadsmiljöförvaltningen	6 418	6 560
Kretslopp och vatten	18	18
Förskolenämnden	145 063	148 255
Grundskolenämnden	340 201	347 685
Utbildningsförvaltningen	61 026	62 368
Kulturförvaltningen	5 556	5 678
Summa	762 699	779 479

Figur 6. Indexering av självkostnadshyrans driftkostnader exklusive media baserat på utfall 2024 indexerat med 0,4 procent för att uppnå självkostnad 2025 och med 1,8 procent för att uppnå självkostnad 2026

Indexering enligt sammanvägd KPIF och PKV, tkr

Verksamhetsnämnder	Driftkostnader exkl. media utfall	Indexerade driftkostnader exkl.
	2024	media
Äldre samt vård och omsorg	100 443	104 009
Förvaltningen för funktionsstöd	64 933	67 238
Socialförvaltningen Nordost	6 800	7 041
Socialförvaltningen Centrum	4 497	4 656
Socialförvaltningen Sydväst	14 553	15 069
Socialförvaltningen Hisingen	3 640	3 769
Exploateringsförvaltningen	579	600
Stadsbyggnadsförvaltningen	5 679	5 880
Idrotts- och föreningsförvaltningen	3 294	3 411
Stadsmiljöförvaltningen	6 418	6 646
Kretslopp och vatten	18	19
Förskolenämnden	145 063	150 213
Grundskolenämnden	340 201	352 278
Utbildningsförvaltningen	61 026	63 192
Kulturförvaltningen	5 556	5 753
Summa	762 699	789 775

Figur 7. Indexering av självkostnadshyrans driftkostnader exklusive media baserat på utfall 2024 indexerat med 1,1 procent för att uppnå självkostnad 2025 och med 2,45 procent för att uppnå självkostnad 2026

Total självkostnadshyra med driftkostnader indexerat med PKV

Nedan tabell är en preliminär total självkostnadshyra där driftkostnaderna är beräknade på PKV utifrån att det är indexet som använts de senaste åren. 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.

Räntan är enligt information från stadsledningskontoret beräknad till 2,50 procent, 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.

Samtliga belopp är i tusentals kronor. Total hyresökning är 6,7 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. Eftersom fastighetsbeståndet hela tiden förändras med tillkommande och avgående objekt är inte åren fullt ut jämförbara.

Notera att det beslut om index som stadsfastighetsnämnden ska fatta enbart påverkar kolumnen ”drift exklusive media” nedan.

Utskick 1 2026, TKR

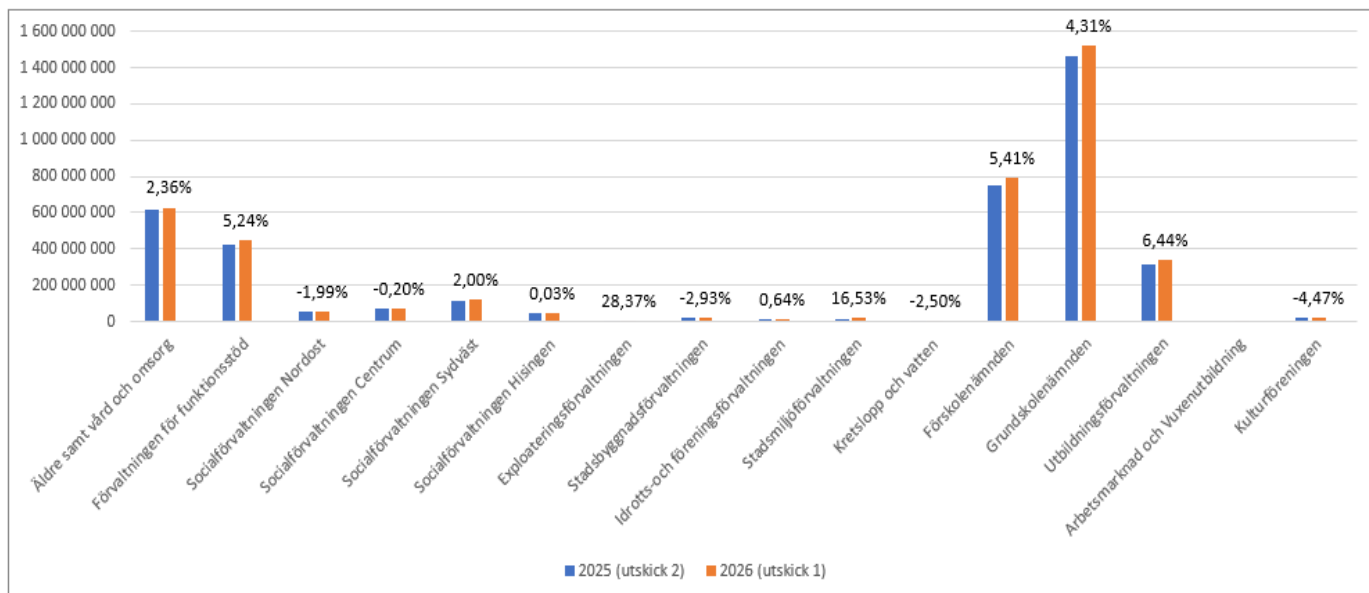
Förvaltning	Yta, kvm	YTA	Drift exkl. media	Media	Underhåll	Avskrivningar	Ränta	Kostnad inhyrda	Summa	
N160 Äldre samt vård och omsorg	-0,4%	346 736	103 456	61 388	70 137	108 092	35 508	266 025	644 605	5,2%
N161 Förvaltningen för funktionsstöd	-0,8%	185 613	66 881	32 157	45 073	90 297	40 294	186 492	461 193	7,8%
N163 Socialförvaltningen Nordost	-3,6%	34 112	7 004	2 893	3 525	3 002	961	39 094	56 478	-0,4%
N164 Socialförvaltningen Centrum	-4,3%	24 437	4 631	1 733	1 078	2 744	812	56 871	67 870	0,2%
N165 Socialförvaltningen Sydväst	0,3%	70 297	14 989	15 598	14 785	14 312	5 082	56 717	121 484	5,2%
N166 Socialförvaltningen Hisingen	-2,1%	22 051	3 749	1 553	841	1 904	805	36 164	45 017	0,5%
N200 Exploateringsförvaltningen	54,8%	1 257	597	278	507	320	60	1 142	2 903	34,2%
N300 Stadsbyggnadsförvaltningen	0,0%	13 179	5 849	1 962	1 043	3 668	1 401	5 597	19 520	-1,6%
N393 Idrotts- och föreningsförvaltningen	0,0%	8 118	3 393	789	841	3 291	1 643	51	10 008	2,8%
N400 Stadsmiljöförvaltningen	1,9%	14 145	6 611	1 642	1 355	5 353	2 591	89	17 642	18,8%
N560 Kretslopp och vatten	0,0%	38	19	14	11	48	8	0	99	0,3%
N608 Förskolenämnden	-0,3%	308 013	149 415	64 766	106 862	251 765	121 659	123 208	817 676	8,9%
N609 Grundskolenämnden	0,6%	810 216	350 407	133 617	127 917	541 125	240 721	163 252	1 557 039	6,5%
N610 Utbildningsförvaltningen	0,0%	183 519	62 857	25 156	18 369	73 307	28 489	132 138	340 315	7,9%
N625 Arbetsmarknad och Vuxenutbildning		796	131		32	4	1	1 576	1 744	
N690 Kulturförvaltningen	-1,2%	11 559	5 722	2 062	1 011	6 871	2 440	73	18 179	-3,1%
Summa		2 034 084	785 712	345 608	393 388	1 106 103	482 474	1 068 488	4 181 773	6,7%
Δ%		0,0%	0,1%	0,6%	22,0%	9,9%	22,9%	-0,1%	6,7%	

Figur 8. Beräknad självkostnadshyra 2026 i jämförelse med självkostnadshyra 2025 (tkr). Driftkostnader exklusive media indexerat med PKV

Mediakostnader 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. Kommunfullmäktige förklarade uppdraget fullgjort 2025-01-30 §29. Omräknat till procent innebär mediaprognosen att mediakostnaderna totalt sett är uppräknade med 13,75 procent jämfört med utfall 2024, för att uppnå bedömd självkostnad 2025.

Kostnaderna är i princip identiska jämför mellan 2024 och 2025. Beslut om index för media är baserat på Göteborg Stads aktuella mediaavtal samt förvaltningens prognos och indexerar inte av nämnden.

Nedan bild visar hyran 2025 och beräknad hyra 2026 samt skillnaden i procent per förvaltning. Bilden avser den totala hyran och inte enbart den del som indexerar. Arbetsmarknad och vuxenutbildning ingick inte i självkostnadshyran i utskicket för 2025 och därför saknas procentsats.



Figur 9. Beräknad självkostnadshyra 2026 i jämförelse med självkostnadshyra 2025 (tkr). Driftkostnader exklusive media indexerat med PKV.

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 miljoner kronor. För stadsfastighetsförvaltningen blir den procentuella skillnaden en höjning eller en sänkning med knappt 1 procent eftersom hela besparingen/ökningen tillfaller driftbudgeten exklusive media.

Känslighetsanalys vid förändrad indexering av totalt 1 procentenhet

Verksamhetsnämnder	1 procentenhet lägre	Differens mot PKV	1 procentenhet högre	Differens mot PKV
Äldre samt vård och omsorg	102 452	-1 004	104 461	1 004
Förvaltningen för funktionsstöd	66 231	-649	67 530	649
Socialförvaltningen Nordost	6 936	-68	7 072	68
Socialförvaltningen Centrum	4 586	-45	4 676	45
Socialförvaltningen Sydväst	14 844	-146	15 135	146
Socialförvaltningen Hisingen	3 713	-36	3 786	36
Exploateringsförvaltningen	591	-6	603	6
Stadsbyggnadsförvaltningen	5 792	-57	5 906	57
Idrotts- och föreningsförvaltningen	3 360	-33	3 426	33
Stadsmiljöförvaltningen	6 547	-64	6 675	64
Kretslopp och vatten	18	0	19	0
Förskolenämnden	147 965	-1 451	150 866	1 451
Grundskolenämnden	347 005	-3 402	353 809	3 402
Utbildningsförvaltningen	62 246	-610	63 467	610
Kulturförvaltningen	5 667	-56	5 778	56
Summa	777 953	-7 627	793 207	7 627

Figur 10. Känslighetsuppskattning vid förändring +/- procentenhet

Förvaltningens bedömning

Utifrån att PKV har använts i kommunfullmäktiges budget under flera år skulle det vara enkelt och tydligt att även i stadsfastigheters verksamhet använda samma index.

Samtidigt är PKV inte anpassat för stadsfastighetsnämndens verksamhet eftersom nämnden också är aktör på en marknad med en kostnadsbild som i högre grad följer inflationen och som har haft löneökningar som inte påverkas av det kommunala pensionssystemet. Inflationen är betydligt högre än PKV och stadsfastighetsnämnden blir inte lika gynnade som personalintensiva organisationer när pensionskostnaderna sänks.

Stadsfastighetsförvaltningen föreslår därför att ett sammanvägt PKV och KPIF är mer tillämpligt för nämndens verksamhet, inte minst eftersom 2025 är ett väldigt speciellt år med särskilda förutsättningar som grundas i den höga inflationen och dess effekt på pensionsskulden. Indexering med PKV kan innebära att förvaltningen behöver effektivisera eller genomföra besparingar i sin verksamhet, vilket i så fall får tas omhand i budgetarbetet inför 2026. Samtidigt kan det upplevas enkelt och tydligt att stadsfastighetsnämnden använder samma index som för övriga nämnders ramökningar. Eftersom ärendet berör finansiering 2026 vet vi dock först när kommunfullmäktiges budget beslutas senare under 2025 hur övriga nämnder kommer att indexeras för 2026.

I ärendet redogörs för de ekonomiska konsekvenserna för stadsfastighetsnämnden och för hyresgästerna utifrån några olika index för driftkostnaderna. Hyresberäkningen är en första preliminär beräkning och kan komma att förändras av andra faktorer än indexeringen innan slutgiltigt utskick till hyresgästerna.

Efter detta ärendes handläggning visar årets prognos för kapitalkostnader högre nivåer än vad som syns i underlaget. Detta kommer att justeras i samband med att hyresutskick görs till hyresgästerna i april. Nämnd får information om slutgiltig hyra på mötet i april.

Martin Blixt

Lisa Daleborn

Direktör

Avdelningschef ekonomi