



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-02-20

Diarienummer SFF-2025-00163

Handläggare

Lisa Daleborn, 031-365 03 78

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

Information inför beslut om indexering självkostnadshyra

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden:

1. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen till protokollet.

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. För att nämnden ska kunna fatta ett välgrundat beslut på nämndmötet i mars delges här information om hur index kan beräknas. I beslutsärendet i mars kommer förvaltningen att beräkna självkostnadshyra på senast tillgängliga Prisindex kommunal verksamhet (PKV) från Sveriges kommuner och regioner (SKR), men kan enkelt räkna om till annat index om nämnden beslutar detta.

De senaste åren har nämnden beslutat att använda PKV och detsamma har använts för att räkna upp kommunbidragen i kommunfullmäktiges budget.

I ärendet redogörs för de ekonomiska konsekvenserna för stadsfastighetsnämnden och för hyresgästerna utifrån några olika index för driftkostnaderna. Om nämnden önskar är det enkelt att göra andra typer av beräkningar på samma underlag.

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 för stadsfastighetsnämnden 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 är nu -0,3 procent, således lägre än övriga nämnders uppräkning för 2025. Detta innebär således att en uppräkning av driftkostnaderna med senast kända PKV innebär en sänkning av driftkostnaderna till skillnad från hyresgästerna som fått en höjning med 0,2 procent i kommunfullmäktiges budgetbeslut. Nästa PKV publiceras 25 februari.

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.

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.

Bilagor

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 stadsfastighetsnämnden fatta beslut om index.

Beskrivning av ärendet

Självkostnadshyrans delkomponenter

Självkostnadshyran beräknas på olika sätt beroende på kostnadsslag. Driftkostnader exklusive mediakostnader (el, värme, vatten) indexeras baserat på utfallet 2024 för att uppnå självkostnad 2026. Indexeringen sker i två steg, först för att komma upp i 2025 års kostnadsnivå och sedan en gång till för att komma upp i 2026 års kostnadsnivå.

Driftkostnaderna som ska indexeras utgör cirka 20 procent av den totala självkostnadshyran. Här ingår inte el, värme, vatten och planerat underhåll eftersom dessa kostnader beräknas på annat sätt enligt den princip som stadsfastighetsnämnden beslutat.

Val av index

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

Figur 1. Indexering enligt senast tillgängliga PKV från Sveriges kommuner och regioner. Uppdatering av PKV kommer 25 februari.

Det är svårt att ange ett index som helt speglar förvaltningens självkostnad och som också upplevs rimligt för våra hyresgäster. Prisindex kommunal verksamhet (PKV) kan skilja sig från förvaltningens självkostnad eftersom förvaltningen i relativt hög grad köper tjänster och material på en marknad som kan ha en annan kostnadsbild än en genomsnittlig kommun. För 2025 är PKV negativt på grund av kraftigt minskade pensionskostnader, vilket får stort genomslag på kostnaderna i personalintensiva organisationer men i lägre grad inom stadsfastighetsförvaltningen som även köper en betydande del av varor och tjänster på en marknad med annan prisutveckling.

Inflationsmått

	2023	2024	2025	2026	2027
Inflation, KPIF	6,0	1,0	1,8	1,8	2,0
Inflation, KPI	8,5	2,9	0,3	1,7	2,4
Inflation, KPI, juni	9,3	2,6	0,2	1,7	2,4

Figur 2. Nyckeltal från Sveriges kommuner och landsting, baserat på flera olika källor

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 minskar kommunernas PO-pålägg kraftigt, vilket påverkar personalkostnadsutvecklingen 2025. Måtten är därför inte jämförbara, men samtidigt ska stadsfastighetsförvaltningen agera på en marknad som drivs av ordinarie inflation. 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.

Beräkningar enligt förvaltningens olika förslag på indexering

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 3. Indexering av självkostnadshyrans driftkostnader exklusive media baserat på utfall 2024 indexerat med -0,3 procent för att uppnå självkostnad 2025 och med 3,3 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	104 059
Förvaltningen för funktionsstöd	64 933	67 270
Socialförvaltningen Nordost	6 800	7 045
Socialförvaltningen Centrum	4 497	4 658
Socialförvaltningen Sydväst	14 553	15 077
Socialförvaltningen Hisingen	3 640	3 771
Exploateringsförvaltningen	579	600
Stadsbyggnadsförvaltningen	5 679	5 883
Idrotts- och föreningsförvaltningen	3 294	3 412
Stadsmiljöförvaltningen	6 418	6 650
Kretslopp och vatten	18	19
Förskolenämnden	145 063	150 286
Grundskolenämnden	340 201	352 448
Utbildningsförvaltningen	61 026	63 223
Kulturförvaltningen	5 556	5 756
Summa	762 699	790 157

Figur 4. Indexering av självkostnadshyrans driftkostnader exklusive media baserat på utfall 2024 indexerat med 1,8 procent för att uppnå självkostnad 2025 och med 1,8 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	102 452
Förvaltningen för funktionsstöd	64 933	66 231
Socialförvaltningen Nordost	6 800	6 936
Socialförvaltningen Centrum	4 497	4 586
Socialförvaltningen Sydväst	14 553	14 844
Socialförvaltningen Hisingen	3 640	3 713
Exploateringsförvaltningen	579	591
Stadsbyggnadsförvaltningen	5 679	5 792
Idrotts-och föreningsförvaltningen	3 294	3 360
Stadsmiljöförvaltningen	6 418	6 547
Kretslopp och vatten	18	18
Förskolenämnden	145 063	147 965
Grundskolenämnden	340 201	347 005
Utbildningsförvaltningen	61 026	62 246
Kulturförvaltningen	5 556	5 667
Summa	762 699	777 953

Figur 5. Indexering av självkostnadshyrans driftkostnader exklusive media baserat på utfall 2024 indexerat med 0,3 procent för att uppnå självkostnad 2025 och med 1,7 procent för att uppnå självkostnad 2026

Indexering enligt sammanvägd KPIF och PKV, tkr

Verksamhetsnämnder	Driftkostnader exkl. media utfall 2024	Indexerade driftkostnader exkl. media
Äldre samt vård och omsorg	100 443	103 758
Förvaltningen för funktionsstöd	64 933	67 076
Socialförvaltningen Nordost	6 800	7 024
Socialförvaltningen Centrum	4 497	4 645
Socialförvaltningen Sydväst	14 553	15 033
Socialförvaltningen Hisingen	3 640	3 760
Exploateringsförvaltningen	579	599
Stadsbyggnadsförvaltningen	5 679	5 866
Idrotts- och föreningsförvaltningen	3 294	3 403
Stadsmiljöförvaltningen	6 418	6 630
Kretslopp och vatten	18	19
Förskolenämnden	145 063	149 851
Grundskolenämnden	340 201	351 428
Utbildningsförvaltningen	61 026	63 040
Kulturförvaltningen	5 556	5 739
Summa	762 699	787 869

Figur 6. Indexering av självkostnadshyrans driftkostnader exklusive media baserat på utfall 2024 indexerat med 0,75 procent för att uppnå självkostnad 2025 och med 2,55 procent för att uppnå självkostnad 2026

Känslighetsanalys

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 samtliga hyresgäster. Skillnaden för den totala hyran för hyresgästen blir i princip inte mätbar. För stadsfastighetsförvaltningen blir den procentuella skillnaden en höjning eller en sänkning med knappt 1 procent av driftbudgeten eftersom hela besparingen/ökningen behöver hanteras inom denna.

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 6. Känslighetsuppskattning vid förändring +/- procentenhet jämfört med senaste PKV

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 fullt ut anpassat för stadsfastighetsnämndens verksamhet eftersom nämnden också är aktör på en marknad med en kostnadsbild som i högre grad följer inflationen. Inflationen är betydligt högre än PKV och stadsfastighetsnämnden blir inte lika gynnsam som personalintensiva organisationer när pensionskostnaderna sänks. Nämnden bör därför överväga om annat index är mer lämpligt för 2025 eftersom det 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.

Martin Blixt

Lisa Daleborn

Direktör

Avdelningschef ekonomi

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.

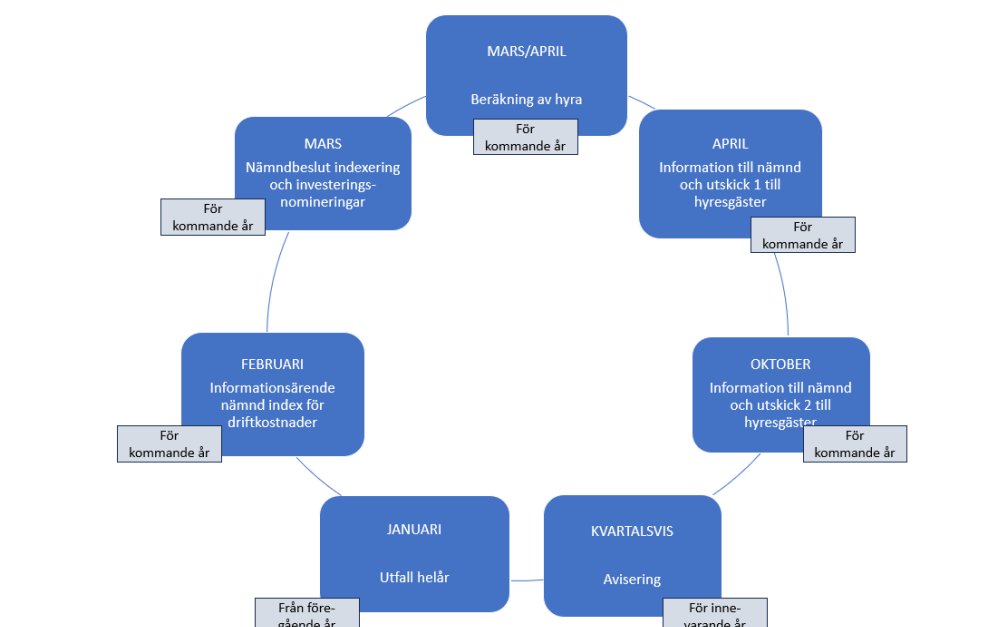
Förvaltningen tar inför beslutet fram olika scenarier för indexering, där Prisindex kommunal verksamhet (PKV) är ett av dem, baserat på det PKV som normalt sett finns tillgängligt i mitten av februari från Sveriges kommuner och landsting. För att ge nämnden möjlighet till politiska samtal kommer ett 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