

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Katherine Ramos Slott

Tekniska nämnden

Revidering av verksamhetsplan 2026 för tekniska nämnden

Ärendet

Tekniska nämnden antog verksamhetsplan 2026 den 4 december 2025 (§129). I planen redovisas bland annat fastighetsavdelningens intäkter och kostnader för den intäktsfinansierade verksamheten. Redovisningen baserades på de planeringsförutsättningar som kommunstyrelsen beslutade den 3 mars 2025 (§ 35).

De kommunala hyrorna höjdes i budgetförslaget som beslutades i tekniska nämnden den 12 juni 2025 (§ 76) i enlighet med planeringsförutsättningar med 2,1 procent, vilket motsvarade SKR:s genomsnittliga prognos för åren 2026–2028. SCB har därefter redovisat det slutliga utfallet för konsumentprisindex för 2025 vilket fastställdes till 0,9 procent varvid de faktiska lokalhyrorna endast kommer att uppräknas med 0,9 procent. Den förändrade indexuppräknningen utgör en intäktsminskning om 2,9 miljoner kronor relativt det budgetförslag som beslutades av tekniska nämnden 12 juni 2025 (§ 76).

Under 2025 beslutade SKR att revidera den internränterekommendation som en stor del av Sveriges kommuner väljer att följa. Den nya internräntan fanns inkluderad i det underlag som ingick i fastighetsavdelningens intäkter och kostnader. I arbetet med detaljbudgeten under december 2025 reviderades det planerade kommuninterna upplägget vilket sänker fastighetsavdelningens intäkter. Detta innebär att lokalhyrorna inte uppräknas för att kompensera för de ökade räntekostnaderna som uppstår för aktiverat kapital. Den uteblivna räntekompensationen utgör en intäktsminskning om 4,6 miljoner kronor relativt det budgetförslag som beslutades av tekniska nämnden 12 juni 2025 (§ 76).

I den budget som beslutades av kommunfullmäktige den 10 november 2025 (§120) fastställdes att för år 2026 kommer inte kommunstyrelsen att betala vakanshyra till tekniska nämnden för den strategiska tomställningen vid Vasaskolan. Denna förändring innebär således en intäktsminskning uppgående till 1,7 miljoner kronor på årsbasis.

Sammantaget har den av kommunfullmäktige beslutade budgeten för år 2026 resulterat i minskade hyresintäkter för 2026 med motsvarande 9,2 miljoner kronor. Denna ovan nämnda påverkan på fastighetsavdelningens hyresintäkter medför att verksamhetsplanen för 2026 behöver justeras avseende fastighetsavdelningens intäktsfinansierade verksamhet.

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Katherine Ramos Slott

Samhällsutvecklingsförvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämndens beslut

Tekniska nämnden reviderar verksamhetsplan 2026 i enlighet med tjänsteutlåtande, daterat 2026-01-23.

Samhällsutvecklingsförvaltningens bedömning

Fastighetsavdelningen lade ett ursprungligt budgetförslag utifrån planeringsförutsättningarna och den ränterekommendation som utarbetats för 2026 och framåt. I och med att det konsumentprisindex som publicerades i november 2025 blev lägre än den hyresuppräknings som var gällande i planeringsförutsättningarna har fastighetsavdelningen omarbetat den faktiska budgeten för år 2026. Utmaningen för fastighetsavdelningen är att de kostnadsökningar som exempelvis följer av taxe- och tariffhöjningar inom media markant överstiger konsumentprisindex. De prissäkringar som har genomförts inom elhandel har även blivit högre än de prissäkringar som kunde genomföras för år 2025. Även kommande procentuella löneökningar kommer att överstiga fastslaget konsumentprisindex vilket slår igenom såväl för interna personalkostnader som för de tjänster som köps in från externa leverantörer för exempelvis reparationer och tillsyn och skötsel. Då fastighetsavdelningen är till fullo intäktsfinansierad finns en tydlig utmaning i att intäktsuppräknings stannar på 0,9 procent då stora delar av verksamheten utgörs av kostnader för media, köpta tjänster och nödvändig materiel där kostnadsökningarna markant kommer att överstiga 0,9 procent.

Fastighetsavdelningen har nu lagt en reviderad budget i balans. Det ska dock betonas att den lagda budgeten är känslig för oväntade kostnader, exempelvis större skador, saneringar eller väder som ökar förbrukningar och/eller kostnader för snöröjning och halkbekämpning. Värt att notera är att under 2025 uppstod två bränder i särskilda boenden som medförde merkostnader överstigande 2 miljoner kronor. Under 2025 har vädret varit gynnsamt vilket har medfört såväl lägre mediakostnader som vinterkostnader än budgeterat. I det fall år 2026 blir ett kallare år totalt finns inga marginaler att hantera de kostnadsökningar som alltid inträffar som en följd av vattenskador eller andra allvarigare incidenter. År 2025 innebar en utmaning för fastighetsavdelningen då året inleddes med en underfinansiering och åtgärder genomfördes för att uppnå en ekonomi i balans. Det är dock värt att notera att kortsiktiga åtgärder för att hålla ned kostnaderna inte kan upprepas på en årlig basis då dels funktion och värde påverkas, dels att kortsiktiga åtgärder för att hålla ned kostnaderna kan få större följdverkningar som påverkar hyresgästens verksamhet markant negativt.

Fastighetsverksamheten är en kapitalintensiv och långsiktig verksamhet som domineras av externa kostnader och finansiella kostnader. I ett långsiktigt perspektiv behöver en mer ekonomiskt hållbar budget fastställas. I den

Datum
2026-01-23**Diarienummer**
TN 2026/0043Samhällsutvecklingsförvaltningen
Katherine Ramos Slott

antagna hyresmodellen ska självkostnadsprincipen på objektsnivå uppnås över tid. Just självkostnadsprincipen möjliggör inte att fastighetsverksamheten över tid kan bära högre externa kostnader såsom mediakostnader, köpta tjänster och materielkostnader. Dessa kostnadsökningar måste transporteras vidare till hyreskollektivet. Det är inte heller hållbart att kostnaderna för interna räntekostnadsökningar eller centralt beslutade vakanser ska bäras av fastighetsverksamheten utan möjlighet till ersättning. I budgetarbetet inför 2027 kommer således fastighetsverksamheten att behöva lägga ett budgetförslag som bättre speglar de faktiska kostnaderna.

Konsekvenser för barn och unga

Förslaget till beslut bedöms inte medföra några konsekvenser för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut bedöms i sig inte medföra några ekonomiska konsekvenser då den faktiska budgeten för år 2026 har beslutats den 10 november 2025 (§120). De ekonomiska konsekvenserna som följer av den av kommunfullmäktige beslutade budgeten finns beskrivna under rubriken samhällsutvecklingsförvaltningens bedömning.

Stefan Sorpola
SamhällsutvecklingsdirektörKatherine Ramos Slott
Administrativ chef**Handlingar i ärendet**

1. Tjänsteutlåtande, Revidering av verksamhetsplan 2026 för tekniska nämnden
2. Förslag till reviderad verksamhetsplan 2026 för tekniska nämnden
3. Tekniska nämndens beslut, 2025-12-04 § 129
4. Reservation (MP), TN 2025-12-04 § 129
5. Kommunstyrelsens beslut, 2025-03-03 § 35
6. Reservation (MP), KS 2025-03-03 § 35

Expedieras
Kommunstyrelsen