

Hyresgästföreningen
Storgatan 30
97232 LULEÅ

Hyresframställan

Stiftelsen Bodenbo påkallar förhandling för en årlig hyresjustering.

Stiftelsen Bodenbo utgår från den rekommendation som framförhandlats mellan Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna. Siffrorna kommer ifrån "Trepårtens Vägledning inför de årliga hyresförhandlingarna 2024", om inget annat anges.

Stiftelsen Bodenbo utgår vidare ifrån följande principer som framgår av rekommendationen, däribland:

- 1 Uppdraget till de lokala parterna är att göra en sammanvägning av alla parametrar som renderar i en rimlig förhandlingsöverenskommelse för båda parter.
- 2 Den procentuella utvecklingen mellan åren ska utgöra grunden för förhandlingsunderlaget.
- 3 Parametrarna ska bedömas utifrån den aktuella ortens förutsättningar.

Inledning

I tabell 1 framgår Stiftelsen Bodenbo ingående parametrar. I efterkommande rubriker framgår källan för de olika parametrarna, samt de avvägningar som gjorts utifrån lokala förutsättningar.

Tabell 1

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Snitt/Skillnad |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|----------------|
| Taxebundna avgifter | | 4,2% | 8,2% | 10,0% | 7,5% |
| Förvaltning och underhåll | | 3,9% | 9,6% | 5,0% | 6,2% |
| Räntekorg | | 13,6% | 97,9% | 57,0% | 57,0% |
| BNP och BNP per capita | -0,6% | 8,6% | 8,3% | 4,6% | 5,2% |
| Inflation (KPIF-H) | | 2,5% | 8,2% | 8,0 % | 6,2% |

I trepartens rekommendation framgår att hänsyn ska tas till lokala förutsättningar. Under rubrikerna nedan framgår vilka justeringar som gjorts av parametrarna utifrån det. Sist kommer stiftelsens sammanvägning av samtliga parametrar efter att justeringar gjorts, med förslag på hyresjustering.

Parametrar

1 Taxebundna avgifter

Data rörande taxebundna avgifter för Bodens kommun för åren 2021, 2022 och 2023 är hämtade från Nils Holgersson-rapporten i enighet med trepartens gemensamma rekommendation.

Tabell 2

| | 2021 | 2022 | 2023 | Snitt |
|---------------------|------|------|-------|-------|
| Taxebundna avgifter | 4,2% | 8,2% | 10,0% | 7,5% |

2 Förvaltning och underhåll

Data är inhämtade från Trepartens vägledning för åren 2021, 2022 och 2023. FFI har modifierats genom att kapitalkostnader, samt värmeenergi, elenergi och vattenförbrukning har exkluderats.

Tabell 3

| | 2021 | 2022 | 2023 | Snitt |
|---------------------------|------|------|------|-------|
| Förvaltning och underhåll | 3,9% | 9,6% | 5,0% | 6,2% |

3 Räntekostnader

Data över räntekorgen utgår från Trepartens vägledning och har kompletterats med siffror från Sveriges Allmännyttas vägledning.

I Trepartens vägledning framgår att ränteutvecklingen ska mätas utifrån den faktiska nivån av ett genomsnitt av reporäntan samt längre obligationsräntor: 2-åriga, 5-åriga och 10-åriga obligationsräntor. I tabell 4 anges årsgenomsnitt för dessa siffror.

Tabell 4

| | 2021 | 2022 | 2023 | Skillnad |
|-----------|--------|-------|-------|-----------|
| Räntekorg | -0,01% | 1,33% | 2,94% | 2,95%-enh |

I trepartens vägledning framgår:

”Hur denna siffra ska tolkas, kommer att specificeras i de olika organisationernas separata vägledningar.”

I trepartens beräkningsunderlag framgår att dessa referensräntor är 1,38 procentenheter lägre än den genomsnittliga räntan som fastighetsföretag får vid banklån med fastigheter som säkerhet. I Sveriges Allmännyttas vägledning ges rekommendationen att räntekorgen justeras upp med 1,38 procentenheter för att få en bättre estimering på hur de verkliga räntorna i genomsnitt ligger.

Tabell 5

| | 2021 | 2022 | 2023 | Skillnad |
|--------------------|-------|-------|-------|-----------|
| Justerad räntekorg | 1,37% | 2,71% | 4,32% | 2,95%-enh |

I trepartsöverenskommelsen framgår:

”Den årliga förhandlingen syftar således till att väga samman de olika delarna av förhandlingsunderlaget, det vill säga påverkan av parametrarna till en rimlig förhandlingsöverenskommelse för båda parter.”

Det framgår vidare:

”Det är den procentuella utvecklingen mellan åren av faktorerna som ska utgöra grunden för förhandlingsunderlaget.”

För att beräkna förändringen av räntekostnader mellan åren används följande beräkning:

Justerad räntekorg ²⁰²³

_____ – 1 = Årlig ränteförändring

Justerad räntekorg ²⁰²²

Detta ger den procentuella förändringen från 2022 till 2023:

4,32%

_____ – 1 = 59,4%

2,71%

Den procentuella förändringen för övriga år har beräknats på samma sätt. Resultatet av beräkningen kan ses i tabell 6.

Tabell 6

| | 2021 | 2022 | 2023 | Snitt |
|----------------|-------|-------|-------|--------|
| Räntekostnader | 13,6% | 97,9% | 59,4% | 56,99% |

Genom att räkna om räntekorgen till en genomsnittlig förändring mellan åren 2021 och 2023, ges ett mått som kan användas när de olika faktorerna ska sammanvägas. I annat fall blir sammanvägningen svår att göra, eftersom övriga parametrar mäter den procentuella utvecklingen mellan åren, medan räntekorgen mäter förändring i procentenheter.

4 BNP och BNP per capita

Grunddata kommer från Trepårtens vägledning. Dessa siffror har dock justerats något utifrån det som står i trepartens överenskommelse om att *"parametrarna ska bedömas utifrån den aktuella ortens förutsättningar"*.

Stiftelsen Bodenbo har jämfört statistik för Bodens kommun med riket som helhet. Data har hämtats från SCB. Dessa kan ses i tabell 7.

Tabell 7

| | Inskrivna arbetslösa årsmedeltal 2023 | Befolkningsutveckling 2022-2023 | Disponibelinkomst 2021-2022 |
|----------------------------------|---|------------------------------------|--------------------------------|
| Riket | 6,4% | 0,3% | -3,3 % |
| Bodens kommun | 4,7% | -0,4% | -2,5 % |
| <i>Skillnad kommun och riket</i> | -1,7%-enh | -0,7%-enh | 0,8 %-enh |

I statistik från Arbetsförmedlingen framgår att arbetslösheten i Bodens kommun låg på 4,7 procent i årsmedeltal under 2023, vilket är 1,7 procentenheter lägre än riket som helhet. Befolkningen har minskat med 0,4 procent under perioden 2022–2023. Vidare kan man se att den disponibla inkomsten står sig bättre i Boden än Riket i övrigt då minskningen var 2,5% jämfört med 3,3% för Riket.

Detta indikerar att utvecklingen är starkare i Bodens kommun, än riket som helhet. För att göra en bedömning av hur mycket BNP-siffran ska justeras, jämförde Stiftelsen Bodenbo utvecklingen av den lokala BNP-utvecklingen (BRP), med utvecklingen i riket som helhet. Detta kan ses i tabell 8.

Tabell 8

| | BRP/sysselsatt 2018-2021 | BRP/invånare 2018-2021 | Genomsnittlig ökning BRP/ Sysselsatt & BRP/invånare 2018-2021 |
|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Riket | 14% | 11% | 12,5 % |
| Bodens kommun | 16% | 13% | 14,5% |
| <i>Skillnad kommun och riket</i> | 2%-enh | 2 %-enh | 2%-enh |

Den högre BRP-utvecklingen i Bodens kommun indikerar, tillsammans med det som framgår i tabell 7, att ekonomin gått starkare i Boden än i övriga riket. Det finns därmed goda argument för att Hyresgästföreningen och Stiftelsen Bodenbo att tillsammans justera upp den lokala BNP-siffran med 2 procentenheter i enighet med det som framgår i tabell 8. Det föreslagna justerade BNP-måttet (uttryckt i nominella siffror) framgår i tabell 9.

Tabell 9

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Snitt |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| BNP och BNP per capita enl treparten | -0,60% | 8,60% | 8,30% | 4,6% | 5,23% |
| Just BNP och PNP per capita | 1,4% | 10,6% | 10,3% | 6,6% | 7,23% |

5 Inflation exklusive hyror

Data är inhämtade från Trepårtens vägledning.

Tabell 10

| | 2021 | 2022 | 2023 | Snitt |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Inflation (KPIF-H) | 2,50% | 8,20% | 8,00% | 6,23% |

Sammanvägning av parametrar

I tabell 11 sammanfattas Stiftelsen Bodenbos ingående parametrar

Tabell 11

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Snitt |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Taxebundna avgifter | | 4,2% | 8,2% | 10,0% | 7,5% |
| Förvaltning och underhåll | | 3,9% | 9,6% | 5,0% | 6,2% |
| Räntekostnader | | 13,6% | 97,9% | 54,4% | 57,0% |
| BNP och BNP per capita | -0,6% | 8,6% | 8,3% | 4,6% | 5,2% |
| Inflation (KPIF-H) | | 2,5% | 8,2% | 8,0% | 6,2% |

I den framförhandlade rekommendationen för de årliga hyresförhandlingarna framgår att de lokala parterna ska göra en sammanvägning av parametrarna. Det framgår dock inte hur de olika parametrarna ska vägas samman. Stiftelsen Bodenbo har därför valt att väga de olika parametrarna mot varandra, utifrån följande:

Parametrarna är något olika i sin karaktär. Dels finns tre parametrar som är mer lokala i sin karaktär (taxebundna avgifter, förvaltning och underhåll samt räntekostnader). Dels finns två parametrar som är av mer nationell karaktär (BNP och KPIF-H).

Om man utgår ifrån att samtliga parametrar ges en vikt om 100, har Stiftelsen Bodenbo valt att ge de parametrar som är av mer nationell karaktär följande vikter:

BNP och BNP per capita ges en vikt om 20

KIPF-H ges en vikt om 20

Då återstår 60 att fördela på taxebundna avgifter, förvaltning och underhåll, samt räntekostnader. För att fördela detta på ett rimligt sätt har Stiftelsen Bodenbo valt att utgå ifrån hur dessa parametrar är fördelade i Stiftelsen Bodenbo budget för år 2024. I tabellen nedan anges dessa parametrar som kronor per kvadratmeter (taxebundna avgifter har räknats bort från förvaltning och underhåll så att dessa inte dubbelräknas).

Tabell 12

| | kr/m ² | Fördelning |
|---------------------------|-------------------|------------|
| Taxebundna avgifter | 280 kr | 30% |
| Förvaltning och underhåll | 557 kr | 60% |
| Räntekostnader | 91 kr | 10% |

Om man utgår från denna kostnadsfördelning för taxebundna avgifter, förvaltning och underhåll samt räntekostnader ger detta följande viktfordelning för de fem parametrarna:

Tabell 13

Vikt

| | |
|---------------------------|----------------|
| Taxebundna avgifter | 18 (30% av 60) |
| Förvaltning och underhåll | 36 (60% av 60) |
| Räntekostnader | 6 (10% av 60) |
| BNP och BNP per capita | 20 |
| Inflation exkl. hyror | 20 |

Genom att använda dessa vikter, tillsammans med den procentuella utvecklingen mellan åren, kan en sammanvägning göras av alla parametrar som renderar i en rimlig förhandlingsöverenskommelse för båda parter, vilket presenteras i tabell 14.

Tabell 14

| | Snitt | Vikt | Rel vikt |
|---------------------------|--------|------------|-------------|
| Taxebundna avgifter | 7,46% | 18 | 1,34 |
| Förvaltning och underhåll | 6,18% | 36 | 2,22 |
| Räntekostnader | 56,99% | 6 | 3,42 |
| BNP och BNP per capita | 5,23% | 20 | 1,05 |
| Inflation (KPIF-H) | 6,23% | 20 | 1,25 |
| <i>Sammanvägning</i> | | <i>100</i> | <i>9,28</i> |

Den relativa vikten beräknades genom att ta snittvärdet multiplicerat med vikten. Därefter summerades de relativa vikterna samman, vilket ger ett vägt värde på 9,28 procent.

Yrkande

Utifrån det som framgår i dokumentet, menar Stiftelsen Bodenbo att en rimlig hyresjustering ligger på 9,28 procent för förhandlingsåret 2024.