

20

MILJARDER
SKÄL ATT
ÄGA SJÄLV

Sammanfattning

- Det senaste decenniet har utförsäljningar av samhällsfastigheter – skolor, förskolor, äldreboenden, idrottshallar – ökat dramatiskt. Kommuner säljer lokaler och hyr sedan tillbaka dem från privata aktörer.
- Utförsäljningarna motiveras med att kommuner kan spara pengar och åtgärda budgetunderskott jämfört med att äga.
- Pandemin accelererade utvecklingen med utförsäljningar av samhällsfastigheter. I dag är marknaden den tredje mest säkra och lönsamma investeringen i Norden.
- 2013 omsatte branschen 6 miljarder kronor. År 2020 landade omsättningen på 32 miljarder kronor. Det är en femdubbling på sju år.
- Beräkningarna som Sveriges kommuner och regioner gjort ger en falsk bild av kostnaden för kommuner som säljer ut och hyr tillbaka fastigheter. SKR räknar bland annat med betydligt högre bankräntor. Enligt beräkningar som Katalys sammanställt blir det i själva verket fyra gånger så dyrt för en kommun att hyra jämfört med att äga.
- Om samtliga skolfastigheter i Sverige skulle säljas ut för att sedan hyras tillbaka av en privat aktör skulle skillnaden bli 20 miljarder årligen, eller sammanlagt 675 miljarder kronor över 33 års tid.
- Kommunen tjänar inte under någon period, varken inledningsvis eller senare, på att sälja ut samhällsfastigheter och sedan hyra från en privat aktör. Utförsäljningar av samhällsfastigheter är en ren förlustaffär för Sveriges kommuner.
- Vågen av utförsäljningar är i själva verket en del i ett större ideologiskt skifte, från gemensamma tillgångar till inhyrda tjänster.
- För att stoppa vågen av utförsäljningar krävs en kombination av åtgärder. Till exempel: mellanliggande val vid alla beslut om utförsäljningar av kommunala fastigheter, konsekvensanalyser med längre tidshorisont, kostnads kalkyler baserade på verkliga kostnader, tydligare karantänsregler för politiker som går till privat sektor samt ett offentligt register för alla aktörer som är inblandade i affären.

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING 3

EN UTFÖRSÄLJNINGSVÅG SOM TAGIT FART 5

LÖNSAMT FÖR PRIVATA FÖRETAG – KOSTSAMT FÖR KOMMUNERNA 6

SÅ GÅR UTFÖRSÄLJNINGARNA TILL I PRAKTIKEN 9

NACKA – DET MODERATA SKYLTFÖNSTRET 9

STOCKHOLM – EXPERIMENTVERKSTADEN 11

SKELLEFTÉÅ – DEN RÖDA KOMMUNEN SOM SÄLJER UT 12

ÖVERLAPPANDE MOTIV VID FÖRSÄLJNING 12

SÅ GÅR DET TILL NÄR KOMMUNERNA LURAS ATT HYRA TILLBAKA DYRA SKOLOR 13

DÄRFÖR SLÅR RÄKNEEXEMPLET FEL 14

SLUTSATSER: SÅ TAR VI TILLBAKA KONTROLLEN IGEN 18

EN IDEOLOGISKT MOTIVERAD FÖRÄNDRING 18

BILAGA: UNDERLAG TILL BERÄKNINGAR 22

DANIEL MATHISEN
ÄR FRILANS-
JOURNALIST OCH
SKRIBENT.

KATALYS RAPPORT
NO 103.

BERÄKNINGAR:
DANIEL SVENSSON

GRAFISK FORM-
GIVNING & OMSLAG:
JESPER WEITZ.

FOTO: S.1,
STEFAN JERREVÅNG/
TT. BILDEN HAR
BEARBETATS

TRYCK: KOMMUNALS
VAKTMÄSTERI,
STOCKHOLM, 2022.

En utförsäljningsvåg som tagit fart

De senaste tio åren har en ny trend gjort avtryck i kommunsverige: att sälja ut skolor, förskolor, äldreboenden, idrotts-hallar – så kallade samhällsfastigheter – och sedan hyra tillbaka samma lokaler från privata ägare. Samhällsfastigheter definieras enligt indextillverkaren MSCI som ”en fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är speciellt anpassad för samhällsservice”. Därför skiljer sig samhällsfastigheter också mot andra typer av fastigheter, inte minst mot kommersiella.

Politiker i Sveriges kommuner vill gärna framstå som grindvakter för en ansvarsfull ekonomisk politik som använder medborgarnas skattepengar med varsamhet. Inte minst borgerliga

Verkligheten bevisar ofta motsatsen. Närhistorien kryllar av exempel på hur utförsäljningar och privatiseringar av kommunal verksamhet¹ har blivit rena förlustaffärer, där medborgarna får betala notan när budgeten inte går ihop. Ibland handlar det om ekonomiska kalkyler som slagit fel, glädjeprognoserna som inte varit i närheten av verkligheten. I andra fall har affärerna varit en fråga om ideologisk övertygelse. Då är målet att, mer eller mindre till varje pris, krympa kommunens ansvarsområden och släppa in marknadskrafter i allt fler av välfärdens hörn.

När det gäller utförsäljningar av samhällsfastigheter handlar det ofta om båda delarna: å ena sidan en ofta naiv tro att hyra fastigheter av privata aktörer ska sänka kostnader för byggnader kommunen använder. Å andra sidan en vision om att förflytta makten från den offentliga, demokratiska arenan till vinstdrivande aktörer, en underliggande ideologisk idé om hur samhället ska organiseras.

Metoden med utförsäljningar av samhällsfastigheter ska enligt ivriga förespråkare ge billigare driftskostnader och dessutom bättre skötsel. I praktiken används utförsäljningarna ofta som en smitväg för att kortsiktigt täppa till underskott i budgeten eller trollo fram resurser när andra kostnader skjuter i höjden. Som vi ska se är det en farlig, och inte minst dyrköpt, väg.

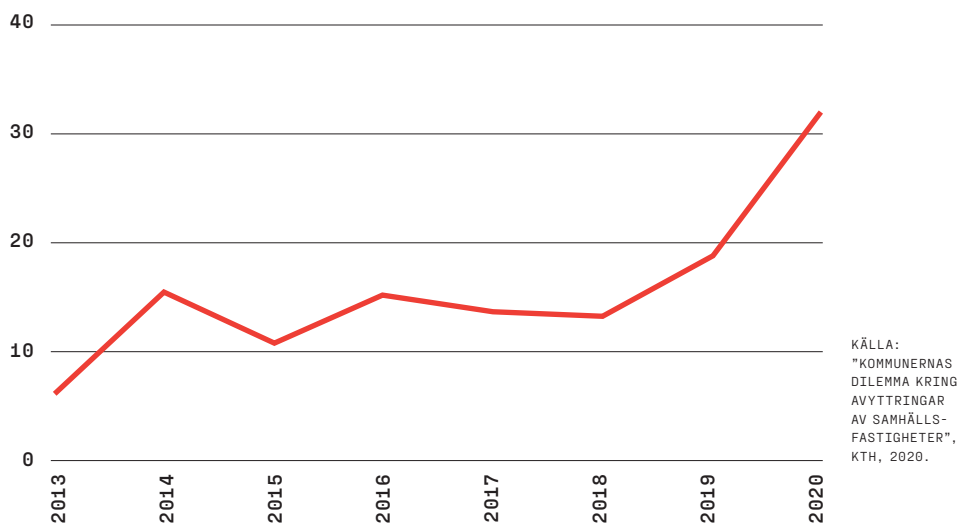
Målet är att, mer eller mindre till varje pris, krympa kommunens ansvarsområden och släppa in marknadskrafter i allt fler av välfärdens hörn.

politiker brukar framhålla sparsamhet och flit som något som särskiljer höger från vänster. Medan vänstern regnar pengar över trams är det högern som vrider och väder på varje krona. Heter det.

1. Sveriges Radio, "Skolutförsäljning i Täby bröt mot lagen", 2009-04-09, <https://sverigesradio.se/artikel/2757916>

FIGUR 1.

Försäljningar av samhällsfastigheter över tid (miljarder kronor).



Lönsamt för privata företag – kostsamt för kommunerna

Aptiten på samhällsfastigheter är enorm från fastighetsbranschen, riskkapitalister och investerare. Dels är samhällsfastigheter en tillgång med extrem låg risk. Hyresgästens betalningsförmåga är nämligen garanterad av skatteintäkter. Och dels skrivs hyresavtalen med långa löptider, vilket säkrar investeringen över upp- och nedgångar i konjunkturen.

I masteruppsatsen "Kommunernas dilemma kring avyttringar av samhällsfastigheter – en analys av samspelet mellan det offentliga och det privata"² framgår det att det tycks spela mindre roll var i landet samhällsfastigheterna finns. Skattebetalarnas finansiering garanterar intäkten över tid:

Anledningen till att samhällsfastigheter anses vara en så pass säker investering är till stor del eftersom

hyresgästerna är kommuner och annan skattefinansierad verksamhet och således en väldigt säker hyresgäst med en i princip obefintlig risk för konkurs. Detta leder till säkra kassaflöden och således höga fastighetsvärden. Samhällsfastigheter är även ett unikt tillgångsslag i det avseende att säkerheten inte skiljer sig nämnvärt var i landet fastigheten ligger. Traditionellt är fastigheter i centrala lägen i storstäder säkrare investeringar, men eftersom verksamheten som bedrivs i samhällsfastigheter är skattefinansierad blir läget mindre viktigt.

I konsultbolaget Newsecs rapport om fastighetsbranschen, "Newsec Property Outlook", från hösten 2020³ lyser optimismen igenom i formuleringarna: "otroligt nog har fastighetsmarknaderna klarat sig bra under pandemin." Och: "De säkra intäkterna från offentliga fastigheter [...] kommer att fortsätta attrahera investerare och etablera sig

2. Bergvall, O. & von Bahr, H. (2020). "Kommunernas dilemma kring avyttringar av samhällsfastigheter – en analys av samspelet mellan det offentliga och det privata". Kungliga tekniska högskolan. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1446430/FULLTEXT01.pdf>

3. <https://www.newsec.se/insikter/rapporter/newsec-property-outlook-host-2020/>

TABELL 1.

Sveriges 10 största ägare av samhällsfastigheter.

AKTÖR	ANTAL FASTIGHETER
SBB	285
HEMFOSA	222
HEMSÖ	217
RIKSHEM	193
OFFENTLIGA HUS	107
SPECIALFASTIGHETER SVERIGE	90
ALECTA PENSIONS FÖRSÄKRING (INKL DOTTERBOLAG)	85
NORLANDIA	82
BALDER	71
AKADEMISKA HUS 66	66

KÄLLA: DATSCHA, 2020.

på den kommersiella marknaden.” Samhällsfastigheter har seglat till topp tre i Norden över de mest säkra och lönsamma investeringarna. I rapporten framgår det att året med covid-19 accelererat utvecklingen med samhällsfastigheter. En av anledningarna är att många kommuner kämpar med att åtgärda budgetunderskott och är mer villiga att sälja ut fastigheter inom välfärdssektorn.

Enligt statistik som sammanställts av Dagens Nyheter⁴ har omsättningen i den här delen av fastighetsbranschen ökat snabbt. Från att omsätta omkring 6 miljarder kronor år 2013 till strax över 32 miljarder kronor år 2020. Det är en femdubbling på sju år. Det handlar med andra ord om ett stort och snabbt växande bestånd av fastigheter inom samhällssektorn som privata aktörer äger.

I ”Äga eller hyra verksamhetslokaler”⁵, publicerad av Sveriges kommuner och regioner 2019, är slutsatsen att det lönar

sig för kommunen att sälja av fastigheter och sedan hyra tillbaka till och med år elva. Men de kalkyler som Sveriges kommuner och regioner tagit fram bygger på felaktiga antaganden. Genom att räkna med betydligt högre räntor framstår det hyrda alternativet som betydligt mer fördelaktigt än i verkligheten. Det ger därför en snedvriden bild av verkliga kostnader och vilseleder kommuner som ska ta ställning till utförsäljningar. Kommersiella hyror räknas dessutom upp med konsumentprisindex medan hyran för en kommunal fastighet är högre till en början, men blir lägre allteftersom samhällsfastigheten skrivs av.

Kommunen är som regel alltid en tryggare, mer stabil, ägare jämfört med en privat aktör. Extremt hög kreditvärdighet ger de bästa förutsättningarna för investeringar. Räntan för att låna pengar är betydligt lägre för en offentlig aktör, i flera fall under en procent. Kommunen och dess bolag har inga avkastningskrav, vilket garanterar att

4. Dagens Nyheter, "Kritiserade hyresupplägg på frammarsch i kommunerna", 2021-05-28.

5. Sveriges kommuner och regioner, "Äga eller hyra verksamhetslokaler", 2019-12-02

resurserna går till verksamheten och inte försvinner längs vägen. Ett privat bolag ska enligt lag gå med vinst – allt annat är ett misslyckande.

När affären väl är genomförd, när kommunen hyr fastigheten av en privat aktör, är förhandlingsläget för kommunen ofta uselt.

När affären väl är genomförd, när kommunen hyr fastigheten av en privat aktör, är förhandlingsläget för kommunen ofta uselt. Om den privata ägaren höjer hyran – med hänvisning till marknadsläget eller andra intressenter

– är kommunen mer eller mindre bakbunden. Anledningen är att det inte finns motsvarande lokaler tillgängliga och kommunen sällan har möjlighet att på kort tid bygga nytt.

Det är med andra ord – vilket vi kommer att gå igenom mer noggrant – en myt att det skulle vara billigare att hyra av privata aktörer. När fastighetskonsulten Daniel Svensson, på uppdrag av Katalys, räknade ut hur mycket det skulle kosta samhället att sälja ut och hyra, jämfört med eget ägande, framträder en helt annan bild. I själva verket blir det närmare fyra gånger så dyrt för en kommun att sälja och hyra en samhällsfastighet än att behålla ägandet. Skulle samtliga skolor i Sverige säljas till privata bolag och sedan hyras tillbaka av kommunerna skulle det bli 20 miljarder dyrare årligen, eller 675 miljarder kronor dyrare över 33 års tid.

Så går utförsäljningarna till i praktiken

Framväxten av utförsäljningar i svenska kommuner har, som vi konstaterat, accelererat de senaste åren. Runt om i Sverige sitter kommunledningar och tar ställning till vilka lokaler som är aktuella att sälja ut. Nedan följer tre exempel på kommuner som valt att hyra tillbaka samhällsfastigheter från privata aktörer. I fallen Nacka och Stockholm handlar det om snabba och kontroversiella processer, där ett stort antal fastigheter gått från kommunal till privat ägare. Fallet Skellefteå sticker ut därför att kommunen, till skillnad från Stockholm och Nacka, inte styrs av en borgerlig koalition utan av Socialdemokraterna och Vänsterpartiet.

Nacka – det moderata skyltfönstret

En av de kommuner som tagit utförsäljningar av samhällsfastigheter längst är Nacka, en kranskommun öster om Stockholm. Kommunen, ett av Moderaternas starkaste fästen, har de senaste decennierna gått före när det gäller att privatisera verksamhet och lägga ut kommunens välfärd på entreprenad. Även när det gäller att sälja ut samhällsfastigheter som sedan hyrs tillbaka av kommunen ligger Nacka i framkant.

I två av fallen har försäljningarna skett så snabbt och varit så omfattande att den demokratiska förankringen och prognoserna i underlaget varit ytterst tveksamma.

TABELL 2.

Utsålda samhällsfastigheter i Nacka 2016

ISHALLAR

Älta ishall
"Stavanhallen"

SKOLOR

Stavsborgsskolan
Sågtorpskolan
Ektorpskolan

FÖRSKOLOR

Gläntans förskola
Hedvikslunds förskola
Krabbans förskola
Långsjöns förskola
Lär förskola
Sandholmen förskola
Sunnabo förskola
Nyckelpigans förskola
Svanens montessoriförskola
Östbacka förskola

BOENDEN

Båthöjdens boende (HVB)
Villa Lidforss

24 oktober 2016 beslutade kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att ingå avtal med fastighetsbolaget Hemsö. Den 14 november samma år bekräftades beslutet av kommunfullmäktige. I avtalet framgår det att Nacka kommun avyttrar ett blandat bestånd av fastigheter – sammanlagt 18 – till

TABELL 3.

Utsålda samhällsfastigheter i Nacka 2014

ÄLDREBOENDEN	Bäckalidens barnstuga, Chrysolite
Nacka seniorcenter Ektorp	Eklunda
Nacka seniorcenter Sjötäppan	Eknäs
Nacka seniorcenter	Fiskarhöjden
Nacka seniorcenter Tallidsgården	Granaten
	Inägan
	Korallen
	Kulingen
	Källan
	Mariehälls förskola/Skuru förskola
	Rensättra förskola
	Sagan (Sagoboken) Smörblomman
	Solgård, Ladan
	Solänge
	Tallidens förskola
	Vårgärdet
SKOLOR INKLUSIVE SPORTHALLAR	
Alléskolan	
Björknässkolan med sporthall	
Da Vinci (Lillstugan)	
Duvnäs skola	
Jarlabergsskolan	
Neglinge skola	
Ormingeskolan med sporthall	
Saltängens skola	
Skuru skola inklusive sporthall	
Älta skola	
FÖRSKOLOR	ÖVRIGT
Alabastern	Fredrik Jahns Gränd 3 (18)
Bagarsjön	Saltsjöbadens kommunalhus
Bågen	

Hemsö, med tillträde redan 1 december 2016. Hyresavtalen för de olika fastigheterna löper mellan 15 och 20 år. Enligt kommunens underlag ska utförsäljningen spara omkring 18 miljoner kronor över en tioårsperiod, jämfört med om de ägs kommunalt. I tabell 2 (se föregående sida) framgår omfattningen av försäljningen.

Men i de kommunala revisorernas granskning av utförsäljningarna till Hemsö kritiseras Nacka kommun för att det saknas en uppföljning⁶ av nettokostnadsberäkningen. Med andra ord har inte prognoserna för hyreskostnaden och den totala kostnadskalkylen uppdaterats.

I det andra exemplet beslutade kommunstyrelsen 1 december 2014 att föreslå kommunfullmäktige att fatta beslut om att ingå avtal med

fastighetsbolaget Rikshem. Två veckor senare, 15 december, biföll kommunfullmäktige beslutet om att överlåta fastigheterna. I avtalet framgår det att Nacka avyttrat ett blandat bestånd av fastigheter till Rikshem Tunaskolor AB. Äganderätten till sammanlagt 38 fastigheter – bland annat äldreboenden, förskolor, skolor och sporthallar – övergick till Rikshem 22 december 2014. Den här gången handlar det om förutom äldreboenden, förskolor, skolor och sporthallar även om ett kommunalhus i kommundelen Saltsjöbaden (se tabell 3).

Också här kritiserades beslutet av kommunens revisorer. Faktum är att det helt och hållet saknades en kostnadsberäkning för utfallet av försäljningen. Revisorerna betonade att affären var förenad med stora risker och skulle bli kostsam över tid:

6. Nacka kommun, "Kartläggning av avtal om fastighetsavyttringar till Hemsö och Rikshem", <https://www.nacka.se/4a861e/globalassets/kommun-politik/dokument/revision/revisionen-2019/ovriga-skrivelser/c2-kartlaggning-av-avtal-om-fastighetsavyttringar-till-hemso-och-rikshem.pdf>

Det finns en risk då en kommun säljer fastigheter och återhyr dessa att affären i ett längre perspektiv kan ha en bristande lönsamhet. En privat ägare har sannolikt krav på en högre avkastning än kommunen och förmodligen något sämre lånevillkor.

Stockholm – experimentverkstaden

En annan kommun där politikerna varit ivriga att sälja ut samhällsfastigheter är Stockholm. Det är inte överraskande. Under borgerliga majoriteter har staden varit en experimentverkstad för privatiseringar av välfärd och utförsäljningar av bostäder och kommunala verksamheter. Stockholm är särskilt intressant för att reformer och utförsäljningar uppmärksammas i andra delar av landet. Politiken i Stockholm influerar helt enkelt andra. Redan Carl Cederschiöld, moderat finansborgarråd 1998–2002, och Kristina Axén-Olin, moderat finansborgarråd 2002–2006, formulerade tanken om Stockholm som ett skyltfönster för borgerlig politik. Genom exempel på lokala framgångar kunde marknadsmodeller exporteras till andra kommuner – och landet som helhet.

Det nuvarande finansborgarrådet, Moderaternas Anna König Jerlmyr, har betonat att Stockholm de kommande åren i högre grad ska hyra in sig i snarare än äga lokaler. Anledningen är, menar hon, att Stockholm ska få ned belåningsgraden, men också att det finns många privata aktörer som är ”positiva till att utveckla verksamheter”⁷ inom kommunens fastighetsbestånd. Processerna har både gått snabbt och väckt kritik, inte minst bland föräldrar och personal.

Ett aktuellt exempel är utförsäljningen av Västbergaskolan (se tabell 4). 30 juni 2021 meddelade Stockholms stad att

Västbergaskolans fastighet, tillsammans med sammanlagt sju fastigheter, skulle säljas till privata aktörer. Ledningen på Västbergaskolan, som är en friskola men inte ingår i någon av de större friskolekoncernerna, hade varken fått frågan om att köpa lokalerna eller möjlighet att komma med synpunkter⁸. Beskedet kom dessutom under semestern. Förutom kritik från ledning och anställda på skolan har även föräldrar engagerat sig för att behålla Sisab, det kommunala bolaget för skolfastigheter, som ägare av fastigheten.

I december 2021 stod det klart att Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, SBB, köper fastigheterna till ett värde om 1,46 miljarder kronor. Enligt fastighetsrådgivaren Svefa⁹ är beloppet ett nytt prisrekord inom samhällsfastigheter. Affären är villkorad av ett kommande beslut i kommunfullmäktige.

Varken kritik från allmänhet och anställda eller kritik från oppositionen i Stockholms stadshus tycks ha bromsat utförsäljningarna. I november 2021 såldes Gubbängens gymnasium till friskolekoncernen Internationella engelska skolan¹⁰. Det som fick många att höja på ögonbrynen var att Sisab

7. Dagens Nyheter, "Kritiserat hyrupplägg oroar inte Stockholms finansborgarråd", 2021-06-16.

8. Dagens Nyheter, "Oro på Västbergaskolan när Stockholm säljer fler friskolefastigheter", 2021-10-14.

9. <https://www.fastighetsverige.se/artikel/sbb-koper-av-stockholms-stad-for-1-460-miljoner-41936>

10. <https://www.fastighetsvarlden.se/notiser/sisab-hemlighaller-priset-vid-forsaljning-av-stor-skola/>

TABELL 4.

Utsålda samhällsfastigheter i Stockholm

SKOLA

Torpstugan förskola
Årstagården förskola
Riksbyskolan (Internationella engelska skolan, IES)
Hässelby gymnasium (Internationella engelska skolan, IES)
Västbergaskolan
Västerholmsskolan
Österholmsskolan

sekretessbelagde försäljningen. Både pris, detaljer och avtal är därmed okända för allmänheten. Internationella engelska skolan, en av de största friskolekoncernerna med säte i Luxemburg, är sedan tidigare hyresgäst i fastigheten och driver skolan. I november såldes dessutom Tensta gymnasium och Tensta träff till Hemsö¹¹. Beslutet är villkorat av ett fullmäktigebeslut som väntas bekräfta affären.

Ytterligare ett exempel är när kommunala Familjebostäder 2019 sålde projektet att bygga ett nytt polis-hus i Rinkeby till Hemsö. Då tecknades ett hyresavtal för hela byggnaden som löper på 15 år. Hemsös del av den totala investeringen uppgår till strax under en halv miljard kronor¹². Försäljningen är speciell eftersom fastigheten är säkerhetsklassad och kräver särskild hänsyn under både byggprocessen och under förvaltningen.

11. <https://www.hemso.se/press/nyheter/2021/11/hemso-forvarvar-tensta-gymnasium/>

12. Stockholms Stadshus AB, "Utfallsrapport VB 2019 Familjebostäder", 2020-01-30

13. <https://corporate.sbbnorden.se/sv/sbb-har-tecknat-loi-avseende-forvarv-av-kulturhus-och-hotell-med-ett-50-arigt-hyresavtal-med-skelleftea-kommun/>

14. Dagens Nyheter, "Fastighetsmiljardären Ilija Batljan slår ifrån sig kritiken mot affärsmodellen", 2021-08-17.

15. <https://www.sarakulturhus.se/sv/vanliga-fragor/faq-ekonomi-och-finans/>

16. <https://skz.se/download/18.550f5b1717d613c03135590b/1638803905242/7585-810-4.pdf>

Skellefteå – den röda kommunen som säljer ut

Till skillnad från de politiska majoriteterna i Nacka och Stockholm är det tredje exemplet, Skellefteå, ett historiskt starkt fäste för Socialdemokraterna. I dag styrs kommunen i en koalition mellan just Socialdemokraterna och Vänsterpartiet.

2018 sålde¹³ Skellefteå kommun Kulturhus Sara, uppkallat efter författaren Sara Lidman, till fastighetsbolaget Samhällsbyggnadsbolaget, SBB. SBB, som grundades av den tidigare socialdemokratiska politikern Ilija Batljan, har gjort det till något av ett signum att köpa upp samhällsfastigheter med långa löptider för att säkra vinst över tid. På bolagets hemsida står det att SBB ska vara "en naturlig och pålitlig samarbetspartner till den offentliga sektorn" när det

gäller långsiktigt ägande av bland annat samhällsfastigheter. Ilija Batljan är vd för SBB, sitter i bolagets styrelse och är den enskilt största aktieägaren med strax under 32 procent av det totala innehavet. Batljan var för övrigt vd för ovan nämnda Rikshem, men blev uppsagd då det framkom att han bedrev konkurrerande verksamhet.

I SBB:s rapport över de nio första månaderna under 2021 framgår det att bolaget gjort en vinst efter skatt om 13,3 miljarder kronor. Det är en ökning med hela 132 procent jämfört med motsvarande period år 2020.

Försäljningen av Kulturhus Sara uppgick till en miljard kronor, men över 50 års tid kommer Skellefteå kommun att betala tillbaka en bra bit över det dubbla¹⁴. Den årliga grundhyran för Kulturhus ligger på 44,5 miljoner kronor¹⁵ vilket över 50 års tid innebär att Skellefteå kommun ska betala 2,23 miljarder kronor.

Överlappande motiv vid försäljning

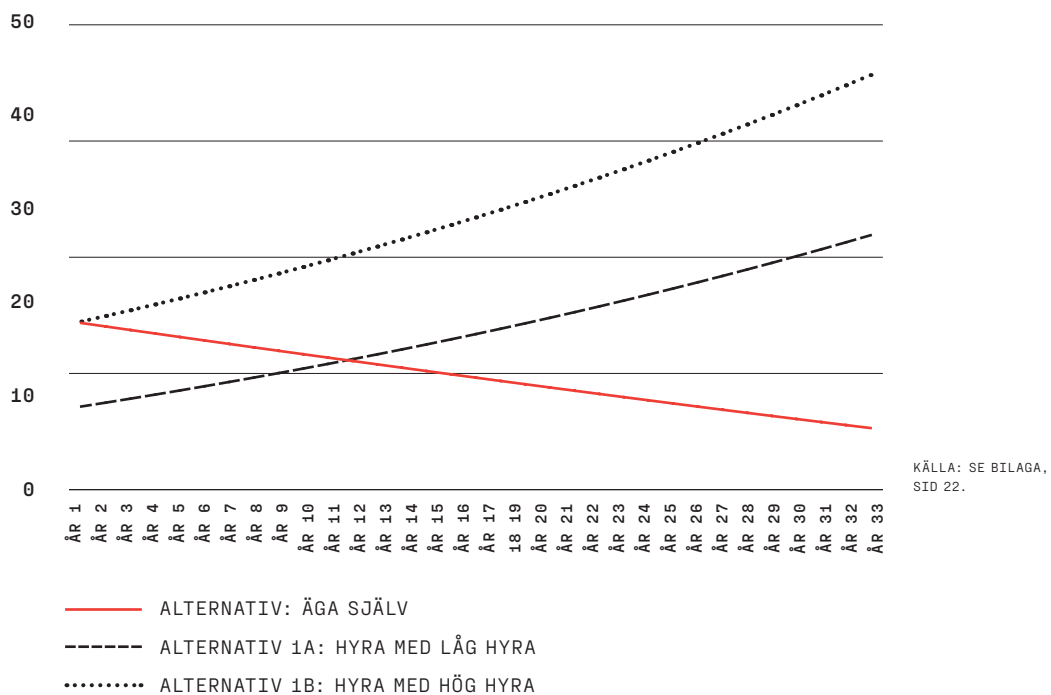
De tre exemplen visar på överlappande motiv: dels möjligheten att på kort tid frigöra kapital för att snygga till budgetunderskott eller möjliggöra investeringar på annat håll. Som SKR konstaterar i underlaget "Äga eller hyra verksamhetslokaler"¹⁶: "[...] kommunerna kan vilja satsa på andra investeringar och då inte vill dras med bestående kostnader och administration i övriga delar."

Och dels en övergripande, ideologisk tanke om att kommunen ska hyra och köpa in tjänster från privata aktörer snarare än att äga eller utföra dem. I fallen Stockholm och Nacka finns det en tro på att privata utförare kan sköta fastigheterna mer effektivt.

Så går det till när kommunerna luras att hyra tillbaka dyra skolor

FIGUR 2.

Hyreskostnad över 33 års tid (miljoner kronor), 4 procent kalkylränta.



I "Äga eller hyra verksamhetslokaler", utgiven av SKR 2019, finns ett kalkyl-exempel som visar vad det kostar en kommun att äga alternativt hyra en skola för 750 elever. I kalkylen utgår SKR från att det krävs en investering på 400 000 kronor per elev. För att kunna visa att det är lika dyrt att bygga en skola i egen regi som med ett samhällsbyggnadsföretag har SKR i skriften justerat kalkylparametrarna för få diagrammet i figur 2.

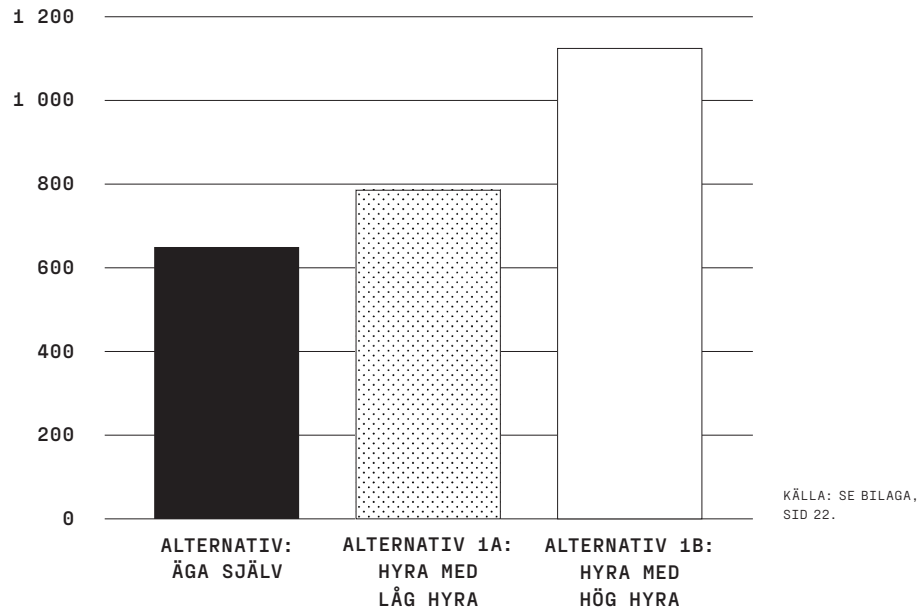
I diagrammet ser det ut som att det är billigare att hyra en skola än att äga

den själv fram till år elva. Därefter blir det dyrare. Det ser även ut som att det är lika dyrt att äga skolan själv som när kommunen hyr den dyrt första året.

Men summeras kostnaderna, det vill säga hyran över den 33-åriga avskrivningstiden, skiljer det 135 miljoner kronor mellan att kommunen äger skolan själv jämfört med att hyra med låg hyra (se figur 3 på nästa sida). Har kommunen varit en dålig hyresförhandlare och väljer en hög hyra blir skillnaden 575 miljoner kronor, det vill

FIGUR 3.

Summa hyra över avskrivnings- tiden (miljoner kronor), 4 procent kalkylränta.



säga nästan dubbelt så dyrt som att äga skolan själv.

I sina kalkyler har SKR räknat med fyraprocentig bankränta för en kommun och att amorteringen är lika med avskrivningen. Dessutom beräknas skolan vara avskriven på 33 år.

Därför slår räkneexemplet fel

SKR har i boken *Hushållning i lagens namn* från 2005 gjort en helt annan bedömning av hur Kommunallagens kapitel om ekonomisk hushållsamhet ska tolkas. Fritt tolkat innebär det att kommunens resultat ska vara positivt och att soliditeten ska vara stabil.

I grafen "Summa hyra över avskrivningstiden" (figur 2) ser det ut som om resultatet blir bättre om kommunen hyr en skola. Men här kommer det

första problemet. SKR har räknat med fyraprocentig bankränta år 2019. I själva verket var räntan nära noll eller negativ under denna period och kalkylräntan – bankränta, inflation och risk, var 1,5 procent. En kalkylränta som SKR själva uppmanat sina medlemmar att använda i sina prognoser.

Används 1,5 procent i kalkylränta som SKR rekommenderade år 2019¹⁷, får vi i stället resultatet i figur 4.

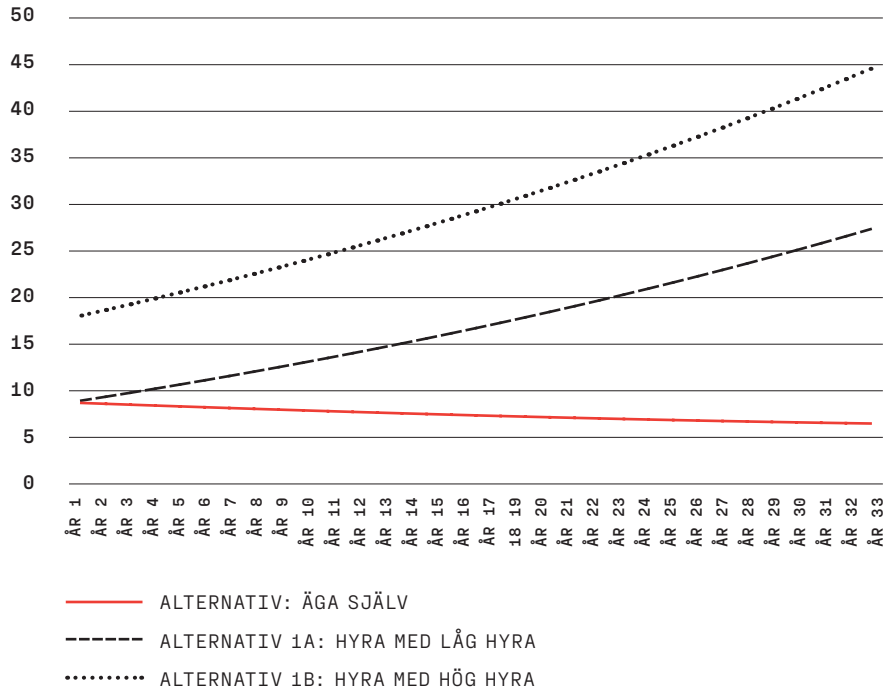
Diagrammet visar att det är billigare att äga skolan själv när kalkylräntan är satt enligt SKR:s rekommendationer. Att hyran ökar så pass brant beror på att den så kallade "ränta på ränta"-effekten ger ett kraftigt utslag över tid. Det är med andra ord billigare från dag ett och 250 miljoner kronor billigare jämfört med alternativ 1a och cirka 600 miljoner kronor billigare än alternativ 1b (se figur 5).

Om kommunen även tar hänsyn till

17. <https://skr.se/download/18.544e1c0b1784a9073921d687/1616776193011/2019-02-Internräntan-2020.pdf>

FIGUR 4.

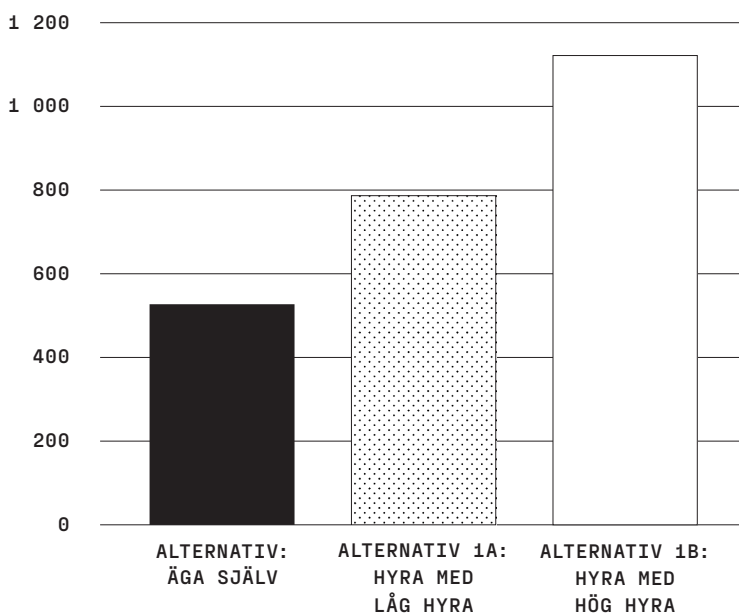
Hyreskostnad över 33 års tid (miljoner kronor), 1,5 procent kalkylränta.



KÄLLA: SE BILAGA, SID 22.

FIGUR 5.

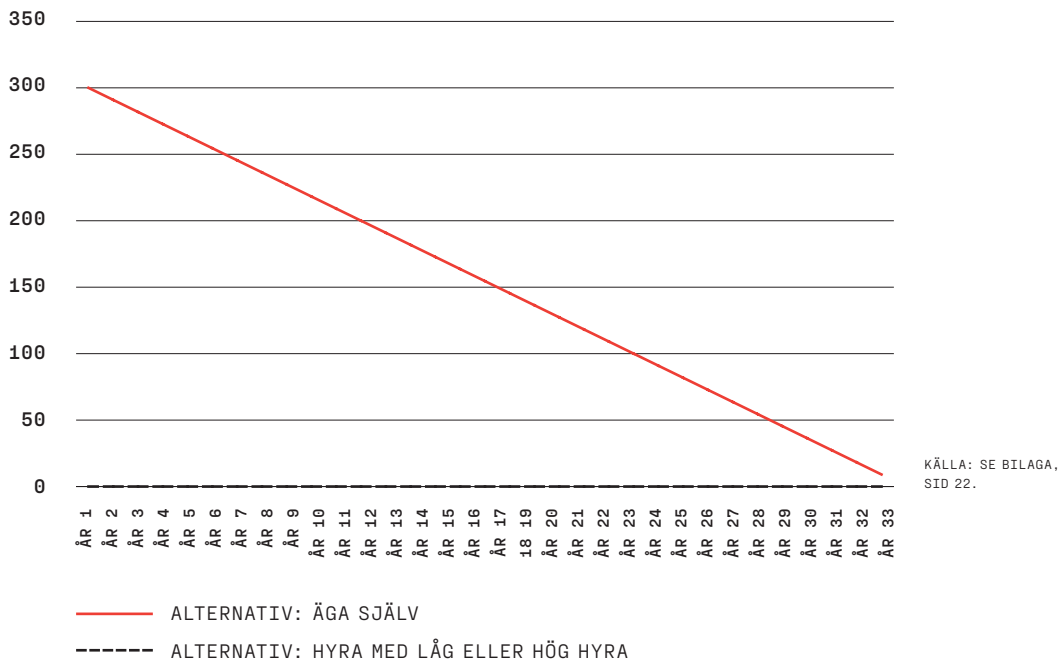
Summa hyra över avskrivnings-tiden (miljoner kronor), 1,5 procent kalkylränta.



KÄLLA: SE BILAGA, SID 22.

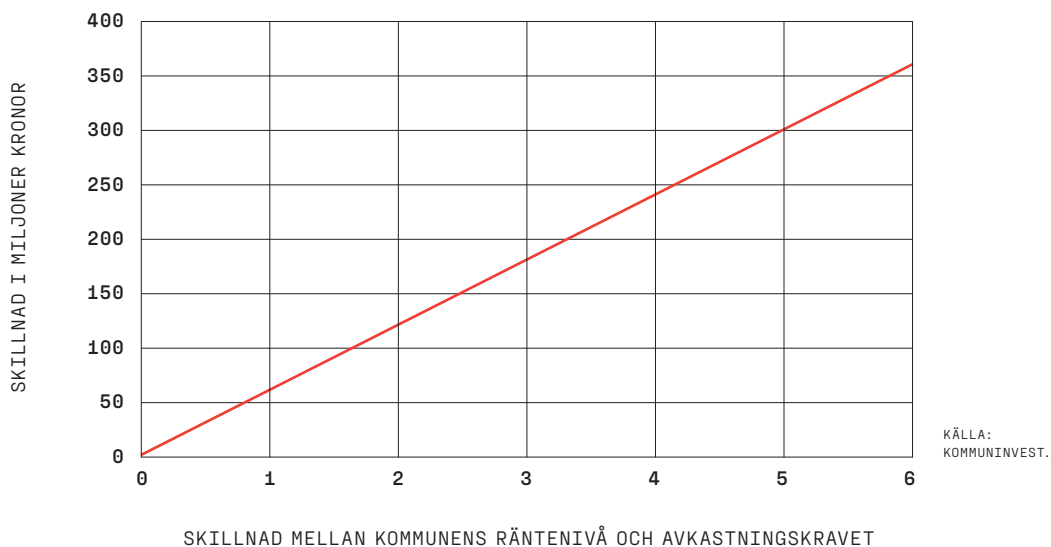
FIGUR 6.

Tillgång i balansräkningen (miljoner kronor).



FIGUR 7.

Skillnaden i kostnad baserat på skillnaden mellan ränta och avkastningskrav på en investering om 300 miljoner kronor under 25 års tid.



sin balansräkning visar det hur fördömande det är att hyra en skola (se figur 6).

När en kommun hyr en skola finns det inget värde på tillgångssidan på balansräkningen, eftersom skolan ägs av en privat aktör. Kommunen är alltså fattig – samtidigt som kommunen betalar hundratals miljoner kronor i för höga hyror.

I dag finns det omkring 2 700 skolor av den här typen i Sverige. Med en enkel överslagsräkning blir skillnaden över 33 år då alltså mellan 675 (2 700 stycken gånger 250 miljoner kronor) och 1 620 (2 700 stycken gånger 600 miljoner kronor styck) miljarder kronor i för höga hyror om kommunerna inte äger utan hyr skolorna.

Kommuninvest, ett kreditmarknadsbolag som samordnar investeringar för Sveriges kommuner, menar att trenden

med utförsäljningar och inhyrningar är bakvänd. Enligt rapporten "Att äga eller hyra sina verksamhetslokaler – hur ser kalkylerna ut i kommunsektorn?"¹⁸ är det en förlustaffär för kommunen.

Kommuninvests kalkyl över skillnaden mellan kommunalt ägande och att hyra in från en privat aktör blottlägger i själva verket en exponentiell kostnadsökning över tid (se figur 7). Vid en investering om 300 miljoner kronor, där kommunen eller regionen har en ränta på en procent och företaget har ett avkastningskrav på fyra procent, blir alternativet att hyra i stället för att äga 181 miljoner kronor dyrare. "I det 25-årsperspektiv som vi gjort våra kalkyler finns det tydliga ekonomiska motiv att välja äga-alternativet", skriver man i sin rapport.

18. https://kommuninvest.se/wp-content/uploads/2021/05/Fokusrapport_Atta-aga-eller-hyra-sina-verksamhetslokaler-hur-ser-kalkylerna-ut-i-kommunsektorn.pdf

Slutsatser: Så tar vi tillbaka kontrollen igen

Rapportens helikopterperspektiv på fenomenet med kommuner som säljer ut samhällsfastigheter tecknar en klar bild. Det är uppenbart att kommunernas vilja att frigöra kapital och spara resurser frontalkrockar med resultatet. Det blir inte bara marginellt dyrare att hyra tillbaka samhällsfastigheter – det blir mångfaldigt dyrare.

Besluten som ligger bakom utförsäljningar av samhällsfastigheter bygger på en grundläggande målkonflikt. Privata aktörer kommer alltid att sträva efter att göra vinst. Därför blir det också betydligt dyrare för kommunen att hyra snarare än att äga fastigheter för välfärdsverksamhet. Eftersom hyror räknas upp med konsumentprisindex blir hyran för en kommunal fastighet dyrare till en början, men lägre allteftersom den skrivs av.

Ambitionen om att få in snabba pengar till kommunen kan verka lockande till en början, men blir i längden en finansiell käftsmäll. Eller som krönikören Per Lindvall träffande formulerade det i Affärsvärlden 30 april 2021: "Det handlar istället i de allra flesta fall som något så trivialt som att kissa byxorna. Det blir varmt till en början men efter hand allt kyligare."

När exempel efter exempel visar på orimligheten i de ekonomiska kalkylerna blir skulden på de ansvariga desto större. Det är inte bara dyrt och onödigt att sälja ut samhällsfastigheter. Att experimentera med medborgarnas pengar och äventyra välfärdens själva nervsystem är ovärdigt.

Kommunen är både en stabilare ägare och får, tack vare extremt hög kreditvärdighet, de bästa villkoren för lån och investeringar.

Bolagen tar heller ingen risk genom att hyra ut samhällsfastigheter. Förutom skatteintäkter garanterar även skolpengen att det är möjligt att göra rejält med vinst över lång tid. Därför är det heller inte svårt att förstå att bolag tar chansen att köpa och hyra ut samhällsfastigheter. Det är en klockren affär, hur man än vrider och vänder på det. Efter genomförd affär är kommunen bakbunden av hyresavtalet, med ett uselt förhandlingsläge.

En ideologiskt motiverad förändring

I kostnads kalkylen som Daniel Svensson gjort på uppdrag av Katalys framgår det med all önskvärd tydlighet att kommunerna förlorar pengar på att hyra av privata aktörer. Om hans kalkyler för utförsäljningar av samhällsfastigheter tillämpas på samtliga skolor i Sverige blir gapet svindlande. Över 33 års tid blir merkostnaden för att sälja och hyra tillbaka fastigheter 675 miljarder kronor.

Med andra ord: över tid är det alltid dyrare att hyra av kommersiella aktörer, både på grund av räntenivån och kravet på avkastning. Det ligger i sakens natur.

Så om det nu är en så dålig affär, varför fortsätter marknaden för samhällsfastigheter att öka explosionsartat? Förutom,

som ovan nämnts, att privata aktörer lockas av lönsamheten handlar det också om ideologisk övertygelse.

Bakom det strukturella skiftet i hur Sveriges kommuner ser på det egna beståndet finns en genomgripande idé om att krympa det kommunala omfånget. Politiker, lobbyister, bolag och intressegrupper vill helt enkelt att marknaden ska sköta sådant som tidigare var en gemensam, demokratisk angelägenhet. Därför handlar fenomenet med att sälja samhällsfastigheter inte bara om ekonomiska kalkyler. I många fall vill man helt enkelt inte att kommunen ska äga eller driva verksamhet – det går emot den ideologiska övertygelsen.

Det största problemet är att politiker urholkar demokratin till den grad att det är möjligt för privata aktörer att kapa åt sig av välfärdskakan.

I stället handlar det om en större förskjutning: från kommunal service gentemot medborgare till att köpa in tjänster till marknadspris från privata aktörer som går med vinst. Då spelar det ingen roll vilka som utför tjänsten – eller vilka som gör vinst på den. Medborgare som ställer krav, utövar inflytande eller

deltar i demokratiska processer blir därmed störningsmoment.

Här finns också en grundläggande obalans, som bör mana till försiktighet. Intresset och drivkraften för de som vill ta över samhällsfastigheter från det allmänna präglas av starka ekonomiska intressen. Drivkraften för den som vill ta över kommunens fastigheter och tjäna stora och säkra summor är stark, medan intresset och drivkraften att bevara samma samhällsfastigheter i offentlig ägo oftast saknar tydliga aktörer och agenter. Det gör att ansvaret att bevaka medborgarnas intressen måste vila tungt på offentliga tjänstemän och politiker. Deras ansvar blir att ta ett långsiktigt medborgaransvar, mot aktörer som vill sno åt sig godbitar ur den gemensamma sektorns fastighetsbestånd.

I rapporteringen om försäljningen av samhällsfastigheter ligger fokus ofta på den privata aktören och den förväntade vinsten. Och även om det är fullt rimligt att granska affären i sig missar bevakningen den verkligt avgörande punkten: demokratifrågan. Det största problemet är nämligen att politiker urholkar demokratin till den grad att det är möjligt för privata aktörer att kapa åt sig av välfärdskakan. Det finns ett inbyggt systemfel som gör det alltför enkelt att på kort tid och med begränsad demokratisk förankring sälja av kommunens fastigheter.

Men om att sälja och sedan hyra tillbaka fastigheter är en dålig idé, vad är i så fall alternativet? Det enkla, självklara

svaret är att till att börja med aldrig ingå i hyresavtal som är garanterade förlustaffärer. Den skånska kommunen Osby¹⁹ går mot strömmen och har i stället slagit fast att kommunen ska äga sina fastigheter. Att sälja ut är ingen naturlag, det finns alternativ.

Den skånska kommunen Osby går mot strömmen och har i stället slagit fast att kommunen ska äga sina fastigheter. Att sälja ut är ingen naturlag, det finns alternativ.

Vågen av utförsäljningar av samhällsnyttiga fastigheter är en del av en större förändring som pågått under decennier. Sverige har gått från ett land där den offentliga sektorn och den demokratiska förankringen varit självklar, till en experimentverkstad för riskkapitalister och privata intressen. I stället för att garantera och uppgradera välfärden säljs den ut som vilken vara som helst.

Låt oss kalla det för vad det är: svindleri där några få tjänar enorma belopp och skattebetalarna betalar kalaset. Löftena om besparingar är ingenting annat än luftslott. Pengarna ljuger inte.

Förutom kostnaden och förskjutningen av makt öppnar försäljning av samhällsfastigheter för korrupcion. Affärer kopplade till mark och fastigheter är notoriskt komplicerade, med transaktioner, underlag, avtal och intressen som är svåra för allmänheten att överblicka. Rapporten "Doors Wide Open – Corruption and Real Estate in Four Key Markets"²⁰, publicerad av antikorrupcionsnätverket Transparency International, visar på

fastighetsbranschens inbyggda problem när det gäller bland annat jäv, falska huvudmän vid köp och försäljning och bristfällig granskning och kontroll av utländska ägare:

När det gäller fastighetsbranschen utmanas en effektiv tillsyn av det faktum att ett brett spektrum av aktörer och företag kan delta i fastighetstransaktioner, bland annat fastighetsmäklare, fastighetsutvecklare, advokater, revisorer, notarier, banker och kreditinstitut. Om ansvaret för kontroll är fördelat mellan olika organ, särskilt om insatserna inte samordnas och information inte delas systematiskt, riskerar tillsynen att äventyras.

För att ta tillbaka kontrollen över samhällets gemensamma resurser behövs både ökad demokratisk genomlysning och tydligare krav. Till exempel:

- Utförsäljningar av kommunala fastigheter ska inte kunna ske utan mellanliggande val.
- Konsekvensanalyser och kostnads-kalkyler måste både ha längre perspektiv och utgå från verkliga, inte påhittade, kostnader.
- Alla aktörer som är inblandade i affärer med kommunala fastigheter ska ingå i ett offentligt, sökbart register.
- Politiker som går till privat sektor, med risk för intressekonflikt, ska omfattas av tydligare karantänsregler.

I samma ögonblick som en fastighet blir privat försvinner den demokratiska kontrollen och genomlysningen.

19. Dagens Nyheter, "Vi i Osby har bestämt att äga våra fastigheter själva", 2021-05-28.

20. https://images.transparencycdn.org/images/2017_DoorsWideOpen_EN.pdf

Därmed blir det betydligt svårare för både allmänhet och folkvalda församlingar att kartlägga ekonomiska transaktioner kopplade till fastigheter som används till exempelvis skolor, vård och omsorg.

Den dramatiska utvecklingen inom segmentet samhällsfastigheter skvallrar i grunden om något större. Sverige har

blivit alltmer extremt. Maktbalansen har skiftat: från medborgare och demokratiska församlingar till privata intressen och beslut bakom lyckta dörrar. Konsekvensen blir en urgröpning av den folkliga makten – och resurser som behövs inom välfärden hamnar i riskkapitalisternas fickor i stället. Var det verkligen så vi ville ha det?

BILAGA.

Underlag till beräkningar

4 procent.

	Alt 1a	Alt 1b	Äga själv
Antaganden för drift- och underhållskostnader kr/kvm			
Vidarefakturerade mediakostnader 140	140		
Avfallshantering 20	20		
Vidarefakturerbara löpande kostnader 15	15		
Delsumma vidarefakturerbara kostnader benämnda som "Hyrestillägg" nedan för Alternativ 1a och 1b Hyra 175	175		
Administration (ingår i "Hyra" i Alternativ 1a och 1b Hyra) 20	20		
Övriga fastighetskostnader (ingår i "Hyra" i Alternativ 1a och 1b Hyra) 10	10		
Avsättning för inre och yttre underhåll (ingår i "Hyra" i Alternativ 1a och 1b Hyra) 100	100		
Totalsumma kostnader (Hela drift- och underhållskostnaden ingår i "Drift och Underhåll" i Alternativ 2 Äga) 305	130		
Kalkylantaganden			
Årlig hyresökning av bedömd marknadshyra 80 procent av KPI			
Årlig höjning av Drift och Underhåll 100 procent av KPI			
Antal platser 750	750		
Yta per barn 15 kvm	15		
Total yta 11 250 kvm	11250		
Kostnad per plats 400 000 kr	400000		
Total investeringskostnad 300 000 000 kr	300000000		kr/kvm
Bedömd hyresnivå 2 000/1 375 kr/kvm	2000	1375	
Hyrestillägg (vidarefaktureringsbara kostnader) 175 kr/kvm			
Finansiella antaganden			
Inflation 2 procent	2		
Avkastningskrav (i räkneexemplet där kommunen äger skollokaler) 0 procent	0		
Belåningsgrad 100 procent	100		
Ränta 4 procent	4		
Avskrivning 3 procent	3		
Amortering 3 procent	3		

ALT - ÄGA SJÄLV

KOSTNADSKALKYL	Apris	Kvm	Summa	Prisökning	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Driftskostnad	175	11 250	1 968 750	0,016	1 968 750	2 000 250	2 032 254	2 064 770	2 097 806
Övriga kostnader	130	11 250	1 462 500	0,02	1 462 500	1 491 750	1 521 585	1 552 017	1 583 057
Räntekostnad					11 818 182	11 454 545	11 090 909	10 727 273	10 363 636
Avskrivningskostnad					9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA					24 340 341	24 037 455	23 735 657	23 434 969	23 135 409
BALANSRÄKNING	Apris	Kvm	Summa	Prisökning	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Investering	26 667	11 250	300 000 000		300 000 000	290 909 091	281 818 182	272 727 273	263 636 364
Avskrivning				33	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909
FINANSIERING					År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Lån					300 000 000	290 909 091	281 818 182	272 727 273	263 636 364
Amortering = Avskrivning					9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909
Räntekostnad				4%	11 818 182	11 454 545	11 090 909	10 727 273	10 363 636
KOSTNADSKALKYL	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14
Driftskostnad	2 131 371	2 165 473	2 200 121	2 235 323	2 271 088	2 307 425	2 344 344	2 381 854	2 419 963
Övriga kostnader	1 614 718	1 647 013	1 679 953	1 713 552	1 747 823	1 782 779	1 818 435	1 854 804	1 891 900
Räntekostnad	10 000 000	9 636 364	9 272 727	8 909 091	8 545 455	8 181 818	7 818 182	7 454 545	7 090 909
Avskrivningskostnad	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA	22 836 999	22 539 758	22 243 710	21 948 875	21 655 274	21 362 932	21 071 870	20 782 112	20 493 661
BALANSRÄKNING	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14
Investering	254 545 455	245 454 545	236 363 636	227 272 727	218 181 818	209 090 909	200 000 000	190 909 091	181 818 182
Avskrivning	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909
FINANSIERING	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14
Lån	254 545 455	245 454 545	236 363 636	227 272 727	218 181 818	209 090 909	200 000 000	190 909 091	181 818 182
Amortering = Avskrivning	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909
Räntekostnad	10 000 000	9 636 364	9 272 727	8 909 091	8 545 455	8 181 818	7 818 182	7 454 545	7 090 909

20 miljarder skäl att äga själv

KOSTNADSKALKYL	År 15	År 16	År 17	År 18	År 19	År 20	År 21	År 22	År 23
Driftskostnad	2 458 883	2 498 022	2 537 990	2 578 598	2 619 855	2 661 773	2 704 361	2 747 631	2 791 593
Övriga kostnader	1 929 738	1 968 332	2 007 699	2 047 853	2 088 810	2 130 586	2 173 198	2 216 662	2 260 995
Räntekostnad	6 727 273	6 363 636	6 000 000	5 636 364	5 272 727	4 909 091	4 545 455	4 181 818	3 818 182
Avskrivningskostnad	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA	20 206 802	19 920 900	19 636 598	19 353 724	19 072 302	18 792 359	18 513 923	18 237 020	17 961 679
BALANSRÄKNING	År 15	År 16	År 17	År 18	År 19	År 20	År 21	År 22	År 23
Investering	172 727 273	163 636 364	154 545 455	145 454 545	136 363 636	127 272 727	118 181 818	109 090 909	100 000 000
Avskrivning	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909
FINANSIERING	År 15	År 16	År 17	År 18	År 19	År 20	År 21	År 22	År 23
Lån	172 727 273	163 636 364	154 545 455	145 454 545	136 363 636	127 272 727	118 181 818	109 090 909	100 000 000
Amortering = Avskrivning	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909
Räntekostnad	6 727 273	6 363 636	6 000 000	5 636 364	5 272 727	4 909 091	4 545 455	4 181 818	3 818 182

KOSTNADSKALKYL	År 24	År 25	År 26	År 27	År 28	År 29	År 30	År 31	År 32
Driftskostnad	2 836 259	2 881 639	2 927 745	2 974 589	3 022 182	3 070 537	3 119 666	3 169 581	3 220 294
Övriga kostnader	2 306 215	2 352 339	2 399 386	2 447 374	2 496 321	2 546 248	2 597 173	2 649 116	2 702 099
Räntekostnad	3 454 545	3 090 909	2 727 273	2 363 636	2 000 000	1 636 364	1 272 727	909 091	545 455
Avskrivningskostnad	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA	17 687 929	17 415 797	17 145 313	16 876 509	16 609 413	16 344 058	16 080 475	15 818 697	15 558 756
BALANSRÄKNING	År 24	År 25	År 26	År 27	År 28	År 29	År 30	År 31	År 32
Investering	90 909 091	81 818 182	72 727 273	63 636 364	54 545 455	45 454 545	36 363 636	27 272 727	18 181 818
Avskrivning	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909
FINANSIERING	År 24	År 25	År 26	År 27	År 28	År 29	År 30	År 31	År 32
Lån	90 909 091	81 818 182	72 727 273	63 636 364	54 545 455	45 454 545	36 363 636	27 272 727	18 181 818
Amortering = Avskrivning	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909
Räntekostnad	3 454 545	3 090 909	2 727 273	2 363 636	2 000 000	1 636 364	1 272 727	909 091	545 455

KOSTNADSKALKYL	År 33	SUMMA
Driftskostnad	3 271 819	84 713 610
Övriga kostnader	2 756 141	67 438 171
Räntekostnad	181 818	198 000 000
Avskrivningskostnad	9 090 909	300 000 000
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA	15 300 687	650 151 782
BALANSRÄKNING	År 33	
Investering	9 090 909	
Avskrivning	9 090 909	
FINANSIERING	År 33	
Lån	9 090 909	
Amortering = Avskrivning	9 090 909	
Räntekostnad	181 818	

ALT1A - HYRA MED LÅG HYRA

KOSTNADSKALKYL	Apris	Kvm	Summa	Prisökning	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Driftskostnad	175	11 250	1 968 750	0,016	1 968 750	2 000 250	2 032 254	2 064 770	2 097 806
Övriga kostnader		11 250	0	0,02	0	0	0	0	0
Hyra	1 350	11 250	15 187 500	0,02	15 187 500	15 491 250	15 801 075	16 117 097	16 439 438
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA					17 156 250	17 491 500	17 833 329	18 181 867	18 537 245
BALANSRÄKNING	Apris	Kvm	Summa	Prisökning	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Investering	0	11 250	0		0	0	0	0	0
Avskrivning				33	0	0	0	0	0
FINANSIERING					År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Lån					0	0	0	0	0
Amortering = Avskrivning					0	0	0	0	0
Räntekostnad				4%	0	0	0	0	0

KOSTNADSKALKYL	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14
Driftskostnad	2 131 371	2 165 473	2 200 121	2 235 323	2 271 088	2 307 425	2 344 344	2 381 854	2 419 963
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra	16 768 227	17 103 592	17 445 664	17 794 577	18 150 468	18 513 478	18 883 747	19 261 422	19 646 651
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA	18 899 598	19 269 065	19 645 784	20 029 900	20 421 556	20 820 903	21 228 091	21 643 276	22 066 614
BALANSRÄKNING	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14
Investering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANSIERING	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14
Lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering = Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Katalys no.103

KOSTNADSKALKYL	År 15	År 16	År 17	År 18	År 19	År 20	År 21	År 22	År 23
Driftskostnad	2 458 683	2 498 022	2 537 990	2 578 598	2 619 855	2 661 773	2 704 361	2 747 631	2 791 593
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra	20 039 584	20 440 375	20 849 183	21 266 167	21 691 490	22 125 320	22 567 826	23 019 183	23 479 566
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA	22 498 266	22 938 397	23 387 173	23 844 764	24 311 345	24 787 093	25 272 187	25 766 814	26 271 160
BALANSRÄKNING	År 15	År 16	År 17	År 18	År 19	År 20	År 21	År 22	År 23
Investering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANSIERING	År 15	År 16	År 17	År 18	År 19	År 20	År 21	År 22	År 23
Lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering = Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0

KOSTNADSKALKYL	År 24	År 25	År 26	År 27	År 28	År 29	År 30	År 31	År 32
Driftskostnad	2 836 259	2 881 639	2 927 745	2 974 589	3 022 182	3 070 537	3 119 666	3 169 581	3 220 294
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra	23 949 158	24 428 141	24 916 704	25 415 038	25 923 338	26 441 805	26 970 641	27 510 054	28 060 255
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA	26 785 416	27 309 780	27 844 449	28 389 627	28 945 521	29 512 343	30 090 307	30 679 635	31 280 549
BALANSRÄKNING	År 24	År 25	År 26	År 27	År 28	År 29	År 30	År 31	År 32
Investering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANSIERING	År 24	År 25	År 26	År 27	År 28	År 29	År 30	År 31	År 32
Lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering = Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0

KOSTNADSKALKYL	År 33	SUMMA
Driftskostnad	3 271 819	84 713 610
Övriga kostnader	0	0
Hyra	28 621 460	700 319 472
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA	31 893 279	785 033 083
BALANSRÄKNING	År 33	
Investering	0	
Avskrivning	0	
FINANSIERING	År 33	
Lån	0	
Amortering = Avskrivning	0	
Räntekostnad	0	

ALT1B - HYRA MED HÖGHYRA

KOSTNADSKALKYL	Apris	Kvm	Summa	Prisökning	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Driftskostnad	175	11 250	1 968 750	0,016	1 968 750	2 000 250	2 032 254	2 064 770	2 097 806
Övriga kostnader		11 250	0	0,02	0	0	0	0	0
Hyra	2 000	11 250	22 500 000	0,02	22 500 000	22 950 000	23 409 000	23 877 180	24 354 724
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA					24 468 750	24 950 250	25 441 254	25 941 950	26 452 530
BALANSRÄKNING	Apris	Kvm	Summa	Prisökning	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Investering	0	11 250	0		0	0	0	0	0
Avskrivning				33	0	0	0	0	0
FINANSIERING					År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Lån					0	0	0	0	0
Amortering = Avskrivning					0	0	0	0	0
Räntekostnad				4%	0	0	0	0	0

KOSTNADSKALKYL	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14
Driftskostnad	2 131 371	2 165 473	2 200 121	2 235 323	2 271 088	2 307 425	2 344 344	2 381 854	2 419 963
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra	24 841 818	25 338 654	25 845 428	26 362 336	26 889 583	27 427 374	27 975 922	28 535 440	29 106 149
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA	26 973 189	27 504 128	28 045 548	28 597 659	29 160 671	29 734 800	30 320 266	30 917 294	31 526 112
BALANSRÄKNING	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14
Investering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANSIERING	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14
Lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering = Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0

20 miljarder skäl att äga själv

KOSTNADSKALKYL	År 15	År 16	År 17	År 18	År 19	År 20	År 21	År 22	År 23
Driftskostnad	2 458 883	2 498 022	2 537 990	2 578 598	2 619 855	2 661 773	2 704 361	2 747 631	2 791 593
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra	29 688 272	30 282 038	30 887 678	31 505 432	32 135 541	32 778 251	33 433 816	34 102 493	34 784 543
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA	32 146 955	32 780 059	33 425 668	34 084 030	34 755 396	35 440 024	36 138 178	36 850 124	37 576 136
BALANSRÄKNING	År 15	År 16	År 17	År 18	År 19	År 20	År 21	År 22	År 23
Investering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANSIERING	År 15	År 16	År 17	År 18	År 19	År 20	År 21	År 22	År 23
Lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering = Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0

KOSTNADSKALKYL	År 24	År 25	År 26	År 27	År 28	År 29	År 30	År 31	År 32
Driftskostnad	2 836 259	2 881 639	2 927 745	2 974 589	3 022 182	3 070 537	3 119 666	3 169 581	3 220 294
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra	35 480 233	36 189 838	36 913 635	37 651 908	38 404 946	39 173 045	39 956 506	40 755 636	41 570 748
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA	38 316 492	39 071 477	39 841 380	40 626 497	41 427 128	42 243 582	43 076 172	43 925 216	44 791 042
BALANSRÄKNING	År 24	År 25	År 26	År 27	År 28	År 29	År 30	År 31	År 32
Investering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANSIERING	År 24	År 25	År 26	År 27	År 28	År 29	År 30	År 31	År 32
Lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering = Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0

KOSTNADSKALKYL	År 33	SUMMA
Driftskostnad	3 271 819	84 713 610
Övriga kostnader	0	0
Hyra	42 402 163	1 037 510 329
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA	45 673 982	1 122 223 940
BALANSRÄKNING	År 33	
Investering	0	
Avskrivning	0	
FINANSIERING	År 33	
Lån	0	
Amortering = Avskrivning	0	
Räntekostnad	0	

HYRA MED OLIKA ALTERNATIVEN	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9
ALT - ÅGA SÖÄLV	24 340 341	24 037 455	23 735 657	23 434 969	23 135 409	22 836 999	22 539 758	22 243 710	21 948 875
ALT1a - Hyra med låg hyra	17 156 250	17 491 500	17 833 329	18 181 867	18 537 245	18 899 598	19 269 065	19 645 784	20 029 900
ALT1b - Hyra med höghyra	24 468 750	24 950 250	25 441 254	25 941 950	26 452 530	26 973 189	27 504 128	28 045 548	28 597 659
TILLGÅNG I KOMMUNEN	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9
ALT - ÅGA SÖÄLV	300 000 000	290 909 091	281 818 182	272 727 273	263 636 364	254 545 455	245 454 545	236 363 636	227 272 727
ALT1a - Hyra med låg hyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ALT1b - Hyra med höghyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0

HYRA MED OLIKA ALTERNATIVEN	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16	År 17	År 18
ALT - ÅGA SÖÄLV	21 655 274	21 362 932	21 071 870	20 782 112	20 493 681	20 206 602	19 920 900	19 636 598	19 353 724
ALT1a - Hyra med låg hyra	20 421 556	20 820 903	21 228 091	21 643 276	22 066 614	22 498 266	22 938 397	23 387 173	23 844 764
ALT1b - Hyra med höghyra	29 160 671	29 734 800	30 320 266	30 917 294	31 526 112	32 146 955	32 780 059	33 425 668	34 084 030
TILLGÅNG I KOMMUNEN	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16	År 17	År 18
ALT - ÅGA SÖÄLV	218 181 818	209 090 909	200 000 000	190 909 091	181 818 182	172 727 273	163 636 364	154 545 455	145 454 545
ALT1a - Hyra med låg hyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ALT1b - Hyra med höghyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0

HYRA MED OLIKA ALTERNATIVEN	År 19	År 20	År 21	År 22	År 23	År 24	År 25	År 26	År 27
ALT - ÅGA SÖÄLV	19 072 302	18 792 359	18 513 923	18 237 020	17 961 679	17 687 929	17 415 797	17 145 313	16 876 509
ALT1a - Hyra med låg hyra	24 311 345	24 787 093	25 272 187	25 766 814	26 271 160	26 785 416	27 309 780	27 844 449	28 389 627
ALT1b - Hyra med höghyra	34 755 396	35 440 024	36 138 178	36 850 124	37 576 136	38 316 492	39 071 477	39 841 380	40 626 497
TILLGÅNG I KOMMUNEN	År 19	År 20	År 21	År 22	År 23	År 24	År 25	År 26	År 27
ALT - ÅGA SÖÄLV	136 363 636	127 272 727	118 181 818	109 090 909	100 000 000	90 909 091	81 818 182	72 727 273	63 636 364
ALT1a - Hyra med låg hyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ALT1b - Hyra med höghyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0

HYRA MED OLIKA ALTERNATIVEN	År 28	År 29	År 30	År 31	År 32	År 33	SUMMA
ALT - ÅGA SÖÄLV	16 609 413	16 344 058	16 080 475	15 818 697	15 558 756	15 300 687	650 151 782
ALT1a - Hyra med låg hyra	28 945 521	29 512 343	30 090 307	30 679 635	31 280 549	31 893 279	785 033 083
ALT1b - Hyra med höghyra	41 427 128	42 243 582	43 076 172	43 925 216	44 791 042	45 673 982	1 122 223 940
TILLGÅNG I KOMMUNEN	År 28	År 29	År 30	År 31	År 32	År 33	
ALT - ÅGA SÖÄLV	54 545 455	45 454 545	36 363 636	27 272 727	18 181 818	9 090 909	
ALT1a - Hyra med låg hyra	0	0	0	0	0	0	
ALT1b - Hyra med höghyra	0	0	0	0	0	0	

1,5 procent.

	Alt 1a	Alt 1b	Äga själv
Antaganden för drift- och underhållskostnader kr/kvm			
Vidarefakturerade mediakostnader 140	140		
Avfallshantering 20	20		
Vidarefakturerbara löpande kostnader 15	15		
Delsumma vidarefakturerbara kostnader benämnda som "Hyrestillägg" nedan för Alternativ 1a och 1b Hyra 175	175		
Administration (ingår i "Hyra" i Alternativ 1a och 1b Hyra) 20	20		
Övriga fastighetskostnader (ingår i "Hyra" i Alternativ 1a och 1b Hyra) 10	10		
Avsättning för inre och yttre underhåll (ingår i "Hyra" i Alternativ 1a och 1b Hyra) 100	100		
Totalsumma kostnader (Hela drift- och underhållskostnaden ingår i "Drift och Underhåll" i Alternativ 2 Äga) 305	130		
Kalkylantaganden			
Årlig hyresökning av bedömd marknadshyra 80 procent av KPI			
Årlig höjning av Drift och Underhåll 100 procent av KPI			
Antal platser 750	750		
Yta per barn 15 kvm	15		
Total yta 11 250 kvm	11250		
Kostnad per plats 400 000 kr	400000		
Total investeringskostnad 300 000 000 kr	300000000		kr/kvm
Bedömd hyresnivå 2 000/1 375 kr/kvm	2000	1375	
Hyrestillägg (vidarefaktureringsbara kostnader) 175 kr/kvm			
Finansiella antaganden			
Inflation 2 procent	2		
Avkastningskrav (i räkneexemplet där kommunen äger skollokaler) 0 procent	0		
Belåningsgrad 100 procent	100		
Ränta 4 procent	4		
Avskrivning 3 procent	3		
Amortering 3 procent	3		

ALT - ÄGA SJÄLV

KOSTNADSKALKYL	Apris	Kvm	Summa	Prisökning	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Driftskostnad	175	11 250	1 968 750	0,016	1 968 750	2 000 250	2 032 254	2 064 770	2 097 806
Övriga kostnader	130	11 250	1 462 500	0,02	1 462 500	1 491 750	1 521 585	1 552 017	1 583 057
Räntekostnad					4 431 818	4 295 455	4 159 091	4 022 727	3 886 364
Avskrivningskostnad					9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA					16 953 977	16 878 364	16 803 839	16 730 423	16 658 136
BALANSRÄKNING	Apris	Kvm	Summa	Prisökning	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Investering	26 667	11 250	300 000 000		300 000 000	290 909 091	281 818 182	272 727 273	263 636 364
Avskrivning				33	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909
FINANSIERING					År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Lån					300 000 000	290 909 091	281 818 182	272 727 273	263 636 364
Amortering = Avskrivning					9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909
Räntekostnad				1,5%	4 431 818	4 295 455	4 159 091	4 022 727	3 886 364
KOSTNADSKALKYL	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14
Driftskostnad	2 131 371	2 165 473	2 200 121	2 235 323	2 271 088	2 307 425	2 344 344	2 381 854	2 419 963
Övriga kostnader	1 614 718	1 647 013	1 679 953	1 713 552	1 747 823	1 782 779	1 818 435	1 854 804	1 891 900
Räntekostnad	3 750 000	3 613 636	3 477 273	3 340 909	3 204 545	3 068 182	2 931 818	2 795 455	2 659 091
Avskrivningskostnad	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA	16 586 999	16 517 031	16 448 255	16 380 693	16 314 365	16 249 296	16 185 506	16 123 021	16 061 863
BALANSRÄKNING	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14
Investering	254 545 455	245 454 545	236 363 636	227 272 727	218 181 818	209 090 909	200 000 000	190 909 091	181 818 182
Avskrivning	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909
FINANSIERING	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14
Lån	254 545 455	245 454 545	236 363 636	227 272 727	218 181 818	209 090 909	200 000 000	190 909 091	181 818 182
Amortering = Avskrivning	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909
Räntekostnad	3 750 000	3 613 636	3 477 273	3 340 909	3 204 545	3 068 182	2 931 818	2 795 455	2 659 091
KOSTNADSKALKYL	År 15	År 16	År 17	År 18	År 19	År 20	År 21	År 22	År 23
Driftskostnad	2 458 683	2 498 022	2 537 990	2 578 598	2 619 855	2 661 773	2 704 361	2 747 631	2 791 593
Övriga kostnader	1 929 738	1 968 332	2 007 699	2 047 853	2 088 810	2 130 586	2 173 198	2 216 662	2 260 995
Räntekostnad	2 522 727	2 386 364	2 250 000	2 113 636	1 977 273	1 840 909	1 704 545	1 568 182	1 431 818
Avskrivningskostnad	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA	16 002 057	15 943 627	15 886 598	15 830 996	15 776 847	15 724 178	15 673 014	15 623 384	15 575 316
BALANSRÄKNING	År 15	År 16	År 17	År 18	År 19	År 20	År 21	År 22	År 23
Investering	172 727 273	163 636 364	154 545 455	145 454 545	136 363 636	127 272 727	118 181 818	109 090 909	100 000 000
Avskrivning	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909
FINANSIERING	År 15	År 16	År 17	År 18	År 19	År 20	År 21	År 22	År 23
Lån	172 727 273	163 636 364	154 545 455	145 454 545	136 363 636	127 272 727	118 181 818	109 090 909	100 000 000
Amortering = Avskrivning	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909
Räntekostnad	2 522 727	2 386 364	2 250 000	2 113 636	1 977 273	1 840 909	1 704 545	1 568 182	1 431 818

20 miljarder skäl att äga själv

KOSTNADSKALKYL	År 24	År 25	År 26	År 27	År 28	År 29	År 30	År 31	År 32
Driftskostnad	2 836 259	2 881 639	2 927 745	2 974 589	3 022 182	3 070 537	3 119 666	3 169 581	3 220 294
Övriga kostnader	2 306 215	2 352 339	2 399 386	2 447 374	2 496 321	2 546 248	2 597 173	2 649 116	2 702 099
Räntekostnad	1 295 455	1 159 091	1 022 727	886 364	750 000	613 636	477 273	340 909	204 545
Avskrivningskostnad	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA	15 528 838	15 483 978	15 440 768	15 399 236	15 359 413	15 321 331	15 285 021	15 250 515	15 217 847
BALANSRÄKNING	År 24	År 25	År 26	År 27	År 28	År 29	År 30	År 31	År 32
Investering	90 909 091	81 818 182	72 727 273	63 636 364	54 545 455	45 454 545	36 363 636	27 272 727	18 181 818
Avskrivning	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909
FINANSIERING	År 24	År 25	År 26	År 27	År 28	År 29	År 30	År 31	År 32
Lån	90 909 091	81 818 182	72 727 273	63 636 364	54 545 455	45 454 545	36 363 636	27 272 727	18 181 818
Amortering = Avskrivning	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909	9 090 909
Räntekostnad	1 295 455	1 159 091	1 022 727	886 364	750 000	613 636	477 273	340 909	204 545

KOSTNADSKALKYL	År 33	SUMMA
Driftskostnad	3 271 819	84 713 610
Övriga kostnader	2 756 141	67 438 171
Räntekostnad	68 182	74 250 000
Avskrivningskostnad	9 090 909	300 000 000
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA	15 187 050	526 401 782
BALANSRÄKNING	År 33	
Investering	9 090 909	
Avskrivning	9 090 909	
FINANSIERING	År 33	
Lån	9 090 909	
Amortering = Avskrivning	9 090 909	
Räntekostnad	68 182	

ALT1A - HYRA MED LÅG HYRA

KOSTNADSKALKYL	Apris	Kvm	Summa	Prisökning	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Driftskostnad	175	11 250	1 968 750	0,016	1 968 750	2 000 250	2 032 254	2 064 770	2 097 806
Övriga kostnader		11 250	0	0,02	0	0	0	0	0
Hyra	1 350	11 250	15 187 500	0,02	15 187 500	15 491 250	15 801 075	16 117 097	16 439 438
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA					17 156 250	17 491 500	17 833 329	18 181 867	18 537 245
BALANSRÄKNING	Apris	Kvm	Summa	Prisökning	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Investering	0	11 250	0		0	0	0	0	0
Avskrivning				33	0	0	0	0	0
FINANSIERING					År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Lån					0	0	0	0	0
Amortering = Avskrivning					0	0	0	0	0
Räntekostnad				4,0%	0	0	0	0	0

KOSTNADSKALKYL	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14
Driftskostnad	2 131 371	2 165 473	2 200 121	2 235 323	2 271 088	2 307 425	2 344 344	2 381 854	2 419 963
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra	16 768 227	17 103 592	17 445 664	17 794 577	18 150 468	18 513 478	18 883 747	19 261 422	19 646 651
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA	18 899 598	19 269 065	19 645 784	20 029 900	20 421 556	20 820 903	21 228 091	21 643 276	22 066 614
BALANSRÄKNING	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14
Investering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANSIERING	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14
Lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering = Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0

KOSTNADSKALKYL	År 15	År 16	År 17	År 18	År 19	År 20	År 21	År 22	År 23
Driftskostnad	2 458 683	2 498 022	2 537 990	2 578 598	2 619 855	2 661 773	2 704 361	2 747 631	2 791 593
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra	20 039 584	20 440 375	20 849 183	21 266 167	21 691 490	22 125 320	22 567 826	23 019 183	23 479 566
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA	22 498 266	22 938 397	23 387 173	23 844 764	24 311 345	24 787 093	25 272 187	25 766 814	26 271 160
BALANSRÄKNING	År 15	År 16	År 17	År 18	År 19	År 20	År 21	År 22	År 23
Investering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANSIERING	År 15	År 16	År 17	År 18	År 19	År 20	År 21	År 22	År 23
Lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering = Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Katalys no.103

KOSTNADSKALKYL	År 24	År 25	År 26	År 27	År 28	År 29	År 30	År 31	År 32
Driftskostnad	2 836 259	2 881 639	2 927 745	2 974 589	3 022 182	3 070 537	3 119 666	3 169 581	3 220 294
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra	23 949 158	24 428 141	24 916 704	25 415 038	25 923 338	26 441 805	26 970 641	27 510 054	28 060 255
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA	26 785 416	27 309 780	27 844 449	28 389 627	28 945 521	29 512 343	30 090 307	30 679 635	31 280 549
BALANSRÄKNING	År 24	År 25	År 26	År 27	År 28	År 29	År 30	År 31	År 32
Investering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANSIERING	År 24	År 25	År 26	År 27	År 28	År 29	År 30	År 31	År 32
Lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering = Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0

KOSTNADSKALKYL	År 33	SUMMA
Driftskostnad	3 271 819	84 713 610
Övriga kostnader	0	0
Hyra	28 621 460	700 319 472
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA	31 893 279	785 033 083
BALANSRÄKNING	År 33	
Investering	0	
Avskrivning	0	
FINANSIERING	År 33	
Lån	0	
Amortering = Avskrivning	0	
Räntekostnad	0	

ALT1B - HYRA MED HÖGHYRA

KOSTNADSKALKYL	Apris	Kvm	Summa	Prisökning	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Driftskostnad	175	11 250	1 968 750	0,016	1 968 750	2 000 250	2 032 254	2 064 770	2 097 806
Övriga kostnader		11 250	0	0,02	0	0	0	0	0
Hyra	2 000	11 250	22 500 000	0,02	22 500 000	22 950 000	23 400 000	23 877 180	24 354 724
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA					24 468 750	24 950 250	25 441 254	25 941 950	26 452 530
BALANSRÄKNING	Apris	Kvm	Summa	Prisökning	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Investering	0	11 250	0		0	0	0	0	0
Avskrivning				33	0	0	0	0	0
FINANSIERING					År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Lån					0	0	0	0	0
Amortering = Avskrivning					0	0	0	0	0
Räntekostnad				4,0%	0	0	0	0	0

KOSTNADSKALKYL	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14
Driftskostnad	2 131 371	2 165 473	2 200 121	2 235 323	2 271 088	2 307 425	2 344 344	2 381 854	2 419 963
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra	24 841 818	25 338 654	25 845 428	26 362 336	26 889 583	27 427 374	27 975 922	28 535 440	29 106 149
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA	26 973 189	27 504 128	28 045 548	28 597 659	29 160 671	29 734 800	30 320 266	30 917 294	31 526 112
BALANSRÄKNING	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14
Investering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANSIERING	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14
Lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering = Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0

KOSTNADSKALKYL	År 15	År 16	År 17	År 18	År 19	År 20	År 21	År 22	År 23
Driftskostnad	2 458 683	2 498 022	2 537 990	2 578 598	2 619 855	2 661 773	2 704 361	2 747 631	2 791 593
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra	29 688 272	30 282 038	30 887 678	31 505 432	32 135 541	32 778 251	33 433 816	34 102 493	34 784 543
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA	32 146 955	32 780 059	33 425 668	34 084 030	34 755 396	35 440 024	36 138 178	36 850 124	37 576 136
BALANSRÄKNING	År 15	År 16	År 17	År 18	År 19	År 20	År 21	År 22	År 23
Investering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANSIERING	År 15	År 16	År 17	År 18	År 19	År 20	År 21	År 22	År 23
Lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering = Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0

20 miljarder skäl att äga själv

KOSTNADSKALKYL	År 24	År 25	År 26	År 27	År 28	År 29	År 30	År 31	År 32
Driftskostnad	2 836 259	2 881 639	2 927 745	2 974 589	3 022 182	3 070 537	3 119 666	3 169 581	3 220 294
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra	35 480 233	36 189 838	36 913 635	37 651 908	38 404 946	39 173 045	39 956 506	40 755 636	41 570 748
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA	38 316 492	39 071 477	39 841 380	40 626 497	41 427 128	42 243 582	43 076 172	43 925 216	44 791 042
BALANSRÄKNING	År 24	År 25	År 26	År 27	År 28	År 29	År 30	År 31	År 32
Investering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANSIERING	År 24	År 25	År 26	År 27	År 28	År 29	År 30	År 31	År 32
Lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering = Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0

KOSTNADSKALKYL	År 33	SUMMA
Driftskostnad	3 271 819	84 713 610
Övriga kostnader	0	0
Hyra	42 402 163	1 037 510 329
SUMMA TOTALKOSTNAD = HYRA	45 673 982	1 122 223 940
BALANSRÄKNING	År 33	
Investering	0	
Avskrivning	0	
FINANSIERING	År 33	
Lån	0	
Amortering = Avskrivning	0	
Räntekostnad	0	

HYRA MED OLIKA ALTERNATIVEN	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9
ALT - ÅGA SJÄLV	16 953 977	16 878 364	16 803 839	16 730 423	16 658 136	16 586 999	16 517 031	16 448 255	16 380 693
ALT1a - Hyra med låg hyra	17 156 250	17 491 500	17 833 329	18 181 867	18 537 245	18 899 598	19 269 065	19 645 784	20 029 900
ALT1b - Hyra med höghyra	24 468 750	24 950 250	25 441 254	25 941 950	26 452 530	26 973 189	27 504 128	28 045 548	28 597 659
TILLGÅNG I KOMMUNEN	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9
ALT - ÅGA SJÄLV	300 000 000	290 909 091	281 818 182	272 727 273	263 636 364	254 545 455	245 454 545	236 363 636	227 272 727
ALT1a - Hyra med låg hyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ALT1b - Hyra med höghyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0

HYRA MED OLIKA ALTERNATIVEN	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16	År 17	År 18
ALT - ÅGA SJÄLV	16 314 365	16 249 296	16 185 506	16 123 021	16 061 863	16 002 057	15 943 627	15 886 598	15 830 996
ALT1a - Hyra med låg hyra	20 421 556	20 820 903	21 228 091	21 643 276	22 066 614	22 498 266	22 938 397	23 387 173	23 844 764
ALT1b - Hyra med höghyra	29 160 671	29 734 800	30 320 266	30 917 294	31 526 112	32 146 955	32 780 059	33 425 668	34 084 030
TILLGÅNG I KOMMUNEN	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16	År 17	År 18
ALT - ÅGA SJÄLV	218 181 818	209 090 909	200 000 000	190 909 091	181 818 182	172 727 273	163 636 364	154 545 455	145 454 545
ALT1a - Hyra med låg hyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ALT1b - Hyra med höghyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0

HYRA MED OLIKA ALTERNATIVEN	År 19	År 20	År 21	År 22	År 23	År 24	År 25	År 26	År 27
ALT - ÅGA SJÄLV	15 776 847	15 724 178	15 673 014	15 623 384	15 575 316	15 528 838	15 483 978	15 440 768	15 399 236
ALT1a - Hyra med låg hyra	24 311 345	24 787 093	25 272 187	25 766 814	26 271 160	26 785 416	27 309 780	27 844 449	28 389 627
ALT1b - Hyra med höghyra	34 755 396	35 440 024	36 138 178	36 850 124	37 576 136	38 316 492	39 071 477	39 841 380	40 626 497
TILLGÅNG I KOMMUNEN	År 19	År 20	År 21	År 22	År 23	År 24	År 25	År 26	År 27
ALT - ÅGA SJÄLV	136 363 636	127 272 727	118 181 818	109 090 909	100 000 000	90 909 091	81 818 182	72 727 273	63 636 364
ALT1a - Hyra med låg hyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ALT1b - Hyra med höghyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0

HYRA MED OLIKA ALTERNATIVEN	År 28	År 29	År 30	År 31	År 32	År 33	SUMMA
ALT - ÅGA SJÄLV	15 359 413	15 321 331	15 285 021	15 250 515	15 217 847	15 187 050	526 401 782
ALT1a - Hyra med låg hyra	28 945 521	29 512 343	30 090 307	30 679 635	31 280 549	31 893 279	785 033 083
ALT1b - Hyra med höghyra	41 427 128	42 243 582	43 076 172	43 925 216	44 791 042	45 673 982	1 122 223 940
TILLGÅNG I KOMMUNEN	År 28	År 29	År 30	År 31	År 32	År 33	
ALT - ÅGA SJÄLV	54 545 455	45 454 545	36 363 636	27 272 727	18 181 818	9 090 909	
ALT1a - Hyra med låg hyra	0	0	0	0	0	0	
ALT1b - Hyra med höghyra	0	0	0	0	0	0	

Tyckte du att denna rapport var intressant, vill vi rekommendera följande läsning



Hur förändras Sverige om höger bildar regering med stöd av Sverigedemokraterna efter nästa val? **Mats Wingborg** undersöker i boken **Blåbrunt Sverige** högerens politik och besöker de kommuner där SD redan idag är med och styr. Slutsatsen är att Sverige skulle förändras i grunden.



I rapporten **Rehabkedjan måste brytas** konstaterar **Lisa Gemmel** att S-regeringen har lagt fram flera nödvändiga förändringar för att stärka sjukförsäkringen – men det är inte nog. Det största problemet är rehabiliteringskedjan, och den lämnas med nuvarande reformer i princip intakt. Det duger inte.



I rapporten **Vi skär ner i välfärden för att rädda välfärden** visar **Niklas Altermark** och **Åsa Plesner** hur Socialdemokraterna gång på gång, sedan 1982, har legitimerat sina välfärdsnedsänkningar som ett försvar av välfärden. Detta har i sin tur begränsat handlingsutrymmet för att bedriva vänsterpolitik.



Inför valet 2022 blåser en stark vänstervind som Socialdemokraterna måste ta tillvara. I **Mot en progressiv majoritet** – av **Daniel Suhonen**, **Enna Gerin** och **Kalle Sundin** – förs en strategisk diskussion om hur socialdemokratin bör agera. Innehåller 23 reformer som borde genomföras i Sverige under kommande decennier.

Katalys – Institut för facklig idéutveckling

Katalys är ett oberoende fackligt idéinstitut som bedriver utredningsverksamhet och opinionsbildning. Våra verksamhetsområden är välfärd, samhällsekonomi, arbetsmarknad och fördelningsfrågor. Vår uppgift är att generera kunskap och perspektiv som kommer såväl den politiska debatten som fackföreningsrörelsen och dess företrädare på lokal, regional och central nivå till gagn. Men vår uppgift är även att driva den politiska debatten framåt i dessa frågor, med egna analyser och förslag grundade i fackliga perspektiv. Vi står på två ben – idéutveckling och politisk påverkan. Värderingsmässigt står vi på LO-medlemmarnas sida.

Katalys tror inte att ökade samhällsklyftor är en naturlig eller opåverkbar följd av en globaliserad värld. Vi ställer inte upp på resonemang om att bara för att det går att skapa en marknad av något som vi äger gemensamt, så ska den marknaden skapas. Vi ser att det finns konstruktiva vägar framåt för den svenska arbetsmarknaden och att de principer som en gång formade arbetsmarknaden är relevanta även i framtiden. Vi vill bidra till att den generella välfärden och trygghetssystem säkras och utvecklas. Katalys – Institut för facklig idéutveckling startades på initiativ av 6F – fackförbund i samverkan.

6F utgörs av LO-förbunden Byggnads, Elektrikerna, Fastighets, Målarna och Seko.

Besök vår hemsida:
www.katalys.org

PRENUMERERA PÅ KATALYS NYHETSREVEJ FÖR ATT FÅ SENASTE NYTT OM VÅR UTGIVNING OCH VÅRA ARRANGEMANG: WWW.KATALYS.ORG/NYHETSREVEJ