



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-10-09

Diarienummer SFF-2023-01180

Handläggare

Lisa Daleborn, Lars Mauritzson

Telefon: 031-365 03 78, 031-365 03 54

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

lars.mauritzson@stadsfast.goteborg.se

Återrapportering av kommunfullmäktiges uppdrag Utvecklad ekonomistyrning avseende hyressättning av stadens verksamhetslokaler

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden förklarar uppdraget (2022-05-19, § 17) att lokalnämnden får i uppdrag att under 2022 beskriva och analysera hur hanteringen av lokalnämndens underhåll påverkar lokalkostnadsutvecklingen över tid enligt förslag 2 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande för fullgjort.
2. Stadsfastighetsnämnden förklarar uppdraget (2022-05-19, §17) att lokalnämnden/nämnden med ansvar för genomförande och förvaltning kopplat till byggnader får i uppdrag att senast under 2023 fastställa reviderade gränsdragningslistor för byggprojektinvestering respektive ansvarsfördelning i fastighetsförvaltningen enligt förslag 3e i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande för fullgjort.
3. Stadsfastighetsnämnden förklarar uppdraget (2022-05-19, § 17) att lokalnämnden/nämnden med ansvar för genomförande och förvaltning kopplat till byggnader får i uppdrag att senast inför budgetår 2024 genomföra interna upplåtelser med fasta löptider enligt förslag 3a i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande för fullgjort.
4. Bilagan som beskriver hur hyressättningen för verksamhetslokaler med självkostnad ska beräknas antecknas.

Sammanfattning

Lokalnämnden och stadsfastighetsnämnden fick från kommunfullmäktige 2022-05-19 §17 sammanlagt åtta uppdrag om utvecklad ekonomistyrning avseende hyressättning av stadens verksamhetslokaler. Flera uppdrag är redan avslutade och i detta ärende föreslås tre uppdrag förklaras fullgjorda.

Fokus i detta tjänsteutlåtande ligger på uppdraget ”Lokalnämnden/nämnden med ansvar för genomförande och förvaltning kopplat till byggnader får i uppdrag att senast inför budgetår 2024 genomföra interna upplåtelser med fasta löptider enligt förslag 3a i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Göteborgs Stads rutin för lokalbank upphör därmed att gälla.”

Internupplåtelser med fasta löptider kommer att implementeras enligt uppdraget. Stadsfastighetsförvaltningens bedömning därutöver är att uppdraget inte går att genomföra enligt stadsledningskontorets förslag med stadens nuvarande ekonomistyrning. Det beror framförallt på att uppdraget att implementera fast grundhyra innebär att stadsfastighetsnämnden skulle behöva redovisa kraftiga över- och underskott vissa år, där det sistnämnda idag inte är tillåtet enligt stadens regler för planering, budget och uppföljning. Förvaltningen ser också att självkostnadshyra är en bra princip för att skapa kostnadsmedvetenhet.

Förvaltningen föreslår därför att självkostnadshyra fortsatt ska vara grunden för hyressättningen när det upprättas internupplåtelser med fasta löptider. De nya principerna planeras att gälla från 2025-01-01.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Självkostnadshyra innebär att samtliga kostnader förknippade med kommunala verksamhetslokaler fortsatt betalas av hyresgästerna (verksamhetsnämnderna). Förslaget innebär förändringar i kostnad på objektsnivå, men ger sammantaget mycket små eller inga skillnader per hyresgäst jämfört med idag.

Det aktuella förslaget med självkostnadshyra innebär att driftkostnaderna i betydligt högre grad kommer att baseras på objektets faktiska kostnader. Detta kombinerat med en ny systemlösning (som planeras att vara klar under våren 2024), innebär att möjligheten till ekonomisk uppföljning och styrning kommer att förbättras väsentligt jämfört med dagens hyra, som delvis baseras på nyckeltal och inte faktiskt utfall och som ger dåliga möjligheter till uppföljning.

Parallellt med att förbättra dagens självkostnadshyra kommer förvaltningen att arbeta i nära dialog med hyresgästerna för att skapa en god kostnadsmedvetenhet hos såväl stadsfastighetsförvaltningen som hos våra hyresgäster. En ny systemlösning kommer att ge helt nya möjligheter för en effektiv ekonomistyrning inom stadsfastighetsförvaltningen samt ge bättre förutsättningar för att styra verksamheten.

Förvaltningen vill understryka att självkostnadshyran enbart handlar om att finansiera kommunala verksamhetslokaler. När nämnden får nya uppdrag utöver att tillhandahålla kommunala verksamhetslokaler behöver hyran antingen höjas utöver ordinarie indexering eller kostnadssänkningar genomförs genom minskade ambitioner för de kommunala verksamhetslokalerna. Förvaltningen önskar framöver en politisk tydlighet när nya uppdrag tilldelas hur det ekonomiska utrymmet för uppdraget ska skapas alternativt att det tillskjuts medel via exempelvis kommunbidrag.

Bedömning ur social och ekologisk dimension

Ärendet i sig har ingen påverkan på dessa dimensioner. Utökat fokus på kostnadseffektivitet kan ha olika inverkan på dimensionerna beroende på om det blir målkonflikter mellan kostnader och dessa dimensioner.

Bilaga

1. Beräkning av självkostnadshyra

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2022-05-19 §17 att ge lokalnämnden och stadsfastighetsnämnden uppdrag om utvecklad ekonomistyrning avseende hyressättning av stadens verksamhetslokaler. Här föreslås att tre av dessa uppdrag förklaras fullgjorda.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2021-09-16 §25 om en ny princip för internhyressättning av samtliga verksamhetslokaler i lokalnämndens bestånd. Hela beståndet ingår nu i stadsfastighetsnämndens verksamhet. I samma beslut fick kommunstyrelsen ett tilläggsuppdrag att, i samarbete med lokalnämnden och berörda nämnder, redovisa förslag kopplade till en ny utvecklad ekonomistyrning för hyressättningen. Stadsledningskontoret genomförde hösten 2021 inledande dialoger med sju förvaltningar inför framtagande av ett förslag på förbättrad ekonomistyrning. Det utmynnade i att lokalnämnden och stadsfastighetsnämnden sammanlagt fick åtta uppdrag inom ramen för utvecklad ekonomistyrning kopplat till hyressättning av stadens verksamhetslokaler.

Följande uppdrag är avslutade sedan tidigare:

1. Lokalnämnden får i uppdrag att under 2022 utveckla sin långsiktiga prognos över lokalkostnadsutvecklingen enligt förslag 1 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
4. Lokalnämnden får i uppdrag att under 2022 utreda om det finns behov av att redovisa ytterligare driftkostnader nedbrutet per hyresobjekt enligt förslag 3b i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
5. Lokalnämnden får i uppdrag att under 2022 fastställa en förändrad beslutsprocess för nyinvesteringar enligt förslag 3c i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
6. Lokalnämnden och berörda verksamhetsnämnder integrerar delprojektets förslag om synkroniserade processer för analys och prioriteringar i sina verksamhetsplaneringar och processer enligt förslag 3d i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Följande uppdrag är pågående:

9. Lokalnämnden får i uppdrag att under 2022 ta fram och redovisa en strategi för hur nämndens produktionskostnader kan minska enligt förslag 4 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. I strategin ska särskilt möjligheten till konceptuellt byggande beaktas.

I årsrapporten för 2022 rapporterade lokalnämnden att förvaltningen inte har kunnat presentera en strategi för minskade produktionskostnader under 2022. Det konstaterades att ett arbete pågår för att utveckla konceptuellt byggande inom förskola och boende med särskild service.

I samband med kommunfullmäktiges möte den 23 februari 2023 §26 formulerades uppdraget om och ser nu ut enligt följande: *"Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att under 2023 redovisa hur nämndens produktionskostnader kan minska enligt förslag 4 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. I uppdraget att redovisa hur kostnader kan minskas ska även tas hänsyn till andra perspektiv som livscykel, hållbarhet och driftkostnad. Stadsfastighetsnämnden ska också redovisa hur den ökade ambitionsnivån inom ekologisk hållbart byggande kan kombineras med minskade kostnader. I arbetet ska även möjligheten till konceptuellt byggande beaktas."*

I stadsfastighetsförvaltningens verksamhetsplan för 2023 är detta ett av förvaltningens stora uppdrag. Det omfattar flera olika verksamhetsdelar och är uppdelat i flera olika områden.

Arbetet förväntas under 2023 att resultera i en strategi för ekonomiskt hållbart byggande som beaktar samtliga hållbarhetsdimensioner.

Följande uppdrag föreslås förklaras fullgjorda

2. Lokalnämnden får i uppdrag att under 2022 beskriva och analysera hur hanteringen av lokalnämndens underhåll påverkar lokalkostnadsutvecklingen över tid enligt förslag 2 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

I årsrapporten för 2022 rapporterade lokalnämnden att det behövs ytterligare arbete för att i underhållsplanen omhänderta hela det eftersatta underhållet, som får fortsätta i stadsfastighetsförvaltningen.

Förvaltningen har under de senaste åren utvecklat arbetet med underhållsplanering och genomförande av reinvesteringsåtgärder. Under 2022 reinvesterades drygt 800 miljoner kronor vilket är mer än en fördubbling jämfört med bara några få år tillbaka. Detta är en nivå på reinvesteringar som förvaltningen bör ligga kvar på. Det är också en nivå som innebär att mängden eftersatt underhåll successivt kan minska. Det finns dock inget självändamål att helt arbeta bort det eftersatta underhållet. Med en god ekonomisk hushållning så används i många fall de byggnadskomponenter som finns så länge de fungerar och byts först när dess tekniska livslängd verkligen är uppnådd, även om den förväntade tekniska livslängden har passerats.

Underhåll är åtgärder som utförs för att vidmakthålla byggnadens skick. Den förväntade tekniska livslängden på varje komponent (byggnadsdel) används som indikator för när en underhållsåtgärd bör utföras. Periodiskt görs en ombedömning för att se om skicket avviker från tidigare bedömda tekniska livslängd och möjliggör ett senare utförande eller behov av att tidigare lägga åtgärden. Om bedömningen är att komponenten kan vidmakthålla sitt skick flyttas det planerade utförandet fram. Eftersatt underhåll föreligger om vi inte bytt ut komponenten de år som underhållsplanen anger att komponenten planerats att bytas ut.

Prioritering av det faktiska utförandet av underhållsåtgärder utgår från underhållsplanen, underhållsstrategin och den strategiska fastighetsplaneringen vilken även innefattar hyresgästernas lokalbehovsplanering. Detta kan medföra att ett underhåll inte prioriteras i fall när de ej finns en risk för byggnaden eller dess användning till följd av strategiska eller ekonomiska skäl. Då uppstår ett eftersatt underhåll som är naturligt att ha i sitt fastighetsbestånd.

Med denna systematik får stadsfastigheter successivt allt bättre och fullt uppdaterade underhållsplaner som också successivt blir allt mer kalibrerade med hyresgästernas lokalbehovsplaner. Detta möjliggör långsiktig strategisk planering tillsammans med hyresgästerna för att på bästa sätt balansera risken för skada eller förlorade fastighetsvärden med verksamheternas förutsättningar och behov.

Verksamheterna erhåller prognoser på betydligt längre sikt som också kommer ge förvaltningen förutsättningar att planera utförandet av underhållet på bästa sätt för att sprida kostnaderna utan risk för fastigheternas värde.

På sikt kommer förvaltningen ha möjlighet att se vad en naturlig nivå av eftersatt underhåll i fastighetsbeståndet bör ligga på och i relation till detta se att reparationer, avhjälpande underhåll och skadekostnader inte ökar år för år.

I lokalkostnadsprognosen, som sammanställs i samband med nämndens investeringsnomineringar, ingår reinvesteringskostnader. Det är dock inte specificerat hur stor del av dessa kostnader som grundar sig i det eftersatta underhållet. Detta på grund av att eftersatt underhåll i praktiken paketeras och utförs tillsammans med underhållsåtgärder som inte är eftersatt underhåll. Förvaltningen ser det inte som möjligt att särredovisa eftersatt underhåll i lokalkostnadsprognosen på det sätt som stadsledningskontoret föreslår.

Uppdraget bedöms inte kunna avslutas enligt stadsledningskontorets förslag. Den systematik i arbetet med planerat underhåll och de arbetssätt som etablerats tillsammans med hyresgästerna gör att intentionerna i stadsledningskontorets förslag ändå uppnås. Förvaltningen föreslår därför att uppdraget förklaras avslutat.

7. Lokalnämnden/nämnden med ansvar för genomförande och förvaltning kopplat till byggnader får i uppdrag att senast under 2023 fastställa reviderade gränsdragningslistor för byggprojektinvestering respektive ansvarsfördelning i fastighetsförvaltningen enligt förslag 3e i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Under förutsättning att stadsfastighetsnämnden beslutar om fastställande av reviderade gränsdragningslistor, enligt förvaltningens tjänsteutlåtande 2023-10-26 dnr SFF-2023-02060, föreslås följande uppdrag fullgjort. Justeringar därefter genomförs integrerat med justeringar i hyressättningsprinciper då förändrad gränsdragnings innebär förändrade ekonomiska förutsättningar.

3. Lokalnämnden/nämnden med ansvar för genomförande och förvaltning kopplat till byggnader får i uppdrag att senast inför budgetår 2024 genomföra interna upplåtelser med fasta löptider enligt förslag 3a i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Göteborgs Stads rutin för lokalbank upphör därmed att gälla.

Stadsledningskontorets förslag 3a: Stadsledningskontoret föreslår att dagens modell med kommuninterna upplåtelser istället ersätts med en ny form av interna upplåtelser som har fasta löptider enligt principen 20+4 år för nyproduktion och 4+4 år för övriga lokaler. Detta ska vara infört senast till budgetår 2024. Under hyresperioden gäller som utgångspunkt en fast grundhyra som räknas upp med index som slås fast med årliga budgetbeslut.

Lokalnämnden/nämnden med ansvar för genomförande och förvaltning kopplat till byggnader får ett samordningsansvar att hantera uppsagda lokaler.

Göteborgs Stads rutin för lokalbank upphör att gälla.

Tidigare remitterat förslag har förtydligats enligt följande. För beräkning av löptider används i möjligaste mån alltid fastighetens byggnadsår. Lokalnämnden ska inför varje kalenderår redovisa vilka objekt som är möjliga att säga upp under året. Hanteringen föreslås i möjligaste mån spegla lokalnämndens befintliga rutiner för hantering av externt inhyrda lokaler för att minska behovet av ytterligare administration. En generell uppsägningstid på 18 respektive 12 månader bedöms ge lokalnämnden tillräckliga möjligheter att hinna utreda och planera för den framtida användningen.

Hantering av kostnader för stadens strategiska fastighetsreserv, det vill säga byggnader utan någon aktiv hyresgäst, men som ändå bedöms strategiskt viktiga för staden att behålla behöver klargöras i samband med bildandet av nya nämnder inom stadsutvecklingsområdet.

I årsrapporten för 2022 rapporterade lokalnämnden att uppdraget innebär en helt ny princip för hyressättning, vilket är ett omfattande arbete som sannolikt kommer att ta minst hela 2023 i anspråk. Förvaltningen redovisar i detta ärende ett förslag på hur kommunfullmäktiges uppdrag kan förklaras fullgjort.

Hyressättningsprinciper

Nuvarande hyressättning

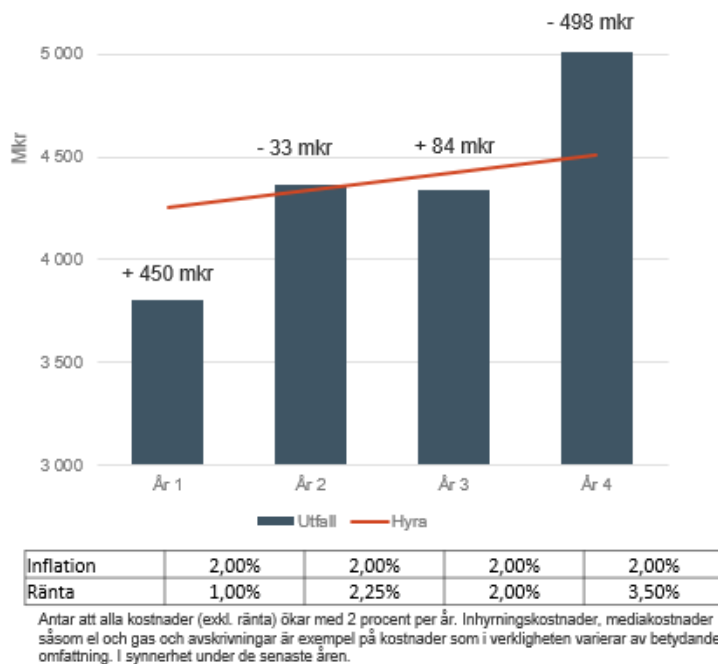
Lokalförvaltningen hade inte möjlighet att under 2022 börja arbeta med att anpassa hyressättningsprincipen till den fasta grundhyra som beslutades i kommunfullmäktiges uppdrag. Den främsta anledningen var att den nuvarande självkostnadshyran, som började gälla 2022, inte var implementerad i den löpande verksamheten. Beräkningarna av självkostnadshyran utfördes i allt väsentligt av en konsult och ingen på förvaltningen hade kompetens eller erfarenhet av den systemlösning som användes. Förvaltningen gjorde därför bedömningen att den först behövde få ordning på nuvarande hyresberäkning innan en ny princip för hyressättning kunde genomföras.

Ett intensivt arbete inleddes under vintern 2022 och det konstaterades att nuvarande systemlösning inte går att använda om ekonomiavdelningen självständigt ska göra beräkningar eftersom det krävs goda kunskaper i programmering, en kompetens som ekonomiavdelningen inte har och inte heller ämnar rekrytera. Efter en lyckad förstudie under våren 2023 har förvaltningen under hösten tillsammans med en leverantör påbörjat framtagandet av en ändamålsenlig och användarvänlig systemlösning, som planeras vara i drift våren 2024.

Parallellt med förstudien om ny systemlösning har förvaltningen tagit sig an uppdraget att implementera en fast grundhyra enligt kommunfullmäktiges uppdrag. Enligt stadsledningskontorets förslag ska grundhyran inkludera stadsfastighetsnämndens kostnader för räntor, avskrivningar, löpande drift samt planerat underhåll under perioden. Övriga förbrukningskostnader som exempelvis el, vatten och värme, debiteras efter faktisk förbrukning per objekt.

Problem att fullfölja kommunfullmäktiges beslut med nuvarande ekonomistyrning

Fastighetsverksamhet har stora fluktuationer i kostnader enskilda år. För att kunna ha en fast grundhyra behöver stadsfastighetsnämnden bedöma framtida räntenivåer och arbeta in marginal i hyran för att täcka bland annat beräknade räntehöjningar och kommande inflation. Beslutet berör inte explicit inhyrningsobjekt där stadsfastighetsnämnden är mellanhyresvärd. Beroende på hur förändringar i dessa avtal ska hanteras ökar det ytterligare behovet av ekonomisk marginal. På grund av fluktuationer i utfall enskilda år kommer nämnden som en konsekvens av beslutet att behöva göra betydande under- och överskott enskilda år, vilket inte är förenligt med stadens ekonomistyrning. Nämnden skulle behöva ha ett eget kapital som fluktuerar kraftigt enskilda år, vilket det fiktiva exemplet nedan illustrerar:



En fast grundhyra (röda linjen i figuren) skulle innebära initiala hyreshöjningar. Samtidigt skulle det innebära över- och underskott år 1 och 4 i det fiktiva exemplet ovan, som grundar sig på hyresberäkningarna 2024. Exempelvis skulle en räntehöjning med en procentenhet ge ökade kostnader på 179 miljoner kronor ett enskilt år, räknat från 2024 års bedömda räntekostnad. För att kunna ha en fast årshyra måste nämnden således få disponera över ett stort eget kapital som fluktuerar kraftigt enskilda år. I dagens regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning har nämnder ingen möjlighet att göra kraftiga negativa resultat, även om dessa kompenseras med stora positiva resultat andra år.

Förvaltningens bedömning är att det blir svårt i praktiken att fakturera förbrukningskostnader enligt faktisk kostnad och samtidigt följa intentionen i kommunfullmäktiges beslut. En starkt bidragande orsak till att stadsledningskontoret förordade en fast grundhyra uppfattar stadsfastighetsförvaltningen var hyresgästernas önskemål om större förutsägbarhet. Med en modell där en betydande del av hyran faktureras först i efterhand skulle förutsägbarheten istället bli lägre än idag. Sannolikt skulle förvaltningen behöva göra en prognos över förbrukningskostnaderna och sedan justera denna under innevarande år, något förvaltningen inte bedömer att hyresgästerna skulle tycka vara positivt givet att de har svårt att förhålla sig till förändrade ekonomiska förutsättningar under pågående budgetår.

Förvaltningen konstaterar också att modellen med fast grundhyra verkar vara ovanlig bland Sveriges kommuner. Exempelvis Malmö har prövat men har övergett modellen eftersom den hamnade så långt från verklig kostnad och bara byggde stort eget kapital.

Modifierat förslag som fungerar med nuvarande ekonomistyrning

Förvaltningens bedömning är att den nuvarande principen med självkostnadshyra har många positiva effekter och skapar förutsättningar för kostnadseffektivt beteende hos såväl stadsfastighetsförvaltningen som hos hyresgästerna. Framförallt märks effekten för

ny-, till- och ombyggnadsprojekt och detta var en stor del av syftet med att implementera självkostnadshyra.

Vi ser också att hyressättning inte bör vara den enda styrningen utan den bör kompletteras med exempelvis kontinuerlig uppföljning via nyckeltal och jämförelser med andra relevanta organisationer. Den systemlösning som är under utveckling förväntas ge betydande positiva effekter på möjligheten till ekonomisk uppföljning och styrning.

Stadsfastighetsförvaltningen föreslår därför en hyressättningsprincip som fortsatt är självkostnadshyra. Självkostnaden föreslås baseras på prognos för självkostnaden kommande år. I enlighet med kommunfullmäktiges beslut kommer en fast avtalsperiod upprättas som också innebär att lokalerna kan sägas upp. Efter dialog med de största hyresgästerna är bedömningen att möjligheten att säga upp avtal är det viktigaste för hyresgästerna, inte en fast hyresnivå.

Förslaget skulle innebära att hyran beräknas på den faktiska självkostnaden per enskilt objekt. I nuvarande självkostnadshyra utgår beräkningarna för drift och underhåll från tidigare utfall per objekt, men fördelas därefter ut baserat på nyckeltalsfördelning. Driftkostnaderna i hyran har därför väldigt liten koppling till det aktuella objektets faktiska kostnader. Kapitalkostnader debiteras redan idag per objekt utifrån anläggningsregistret och internräntan. Förvaltningens förslag är en modell där självkostnadshyran mer heltäckande baseras på varje enskilt objekts kostnader. Denna beräkningsprincip skulle också ge betydande möjligheter till uppföljning och styrning av verksamheten och vara tydlig och transparent gentemot hyresgästerna.

Istället för att förbrukningskostnader, som i stadsledningskontorets förslag ska debiteras utifrån faktisk kostnad, föreslår stadsfastighetsförvaltningen en kompromiss där dessa kostnader inte ingår i den generella indexeringen utan fastställs på hösten innan aktuellt budgetår. Det innebär att för år 2025 fastställs förbrukningskostnaderna med utgångspunkt från utfallet år 2023, men uppdaterat utifrån kostnadsläget så som det bedöms hösten 2024. Förvaltningen menar att detta ger rimliga planeringsförutsättningar för hyresgästerna samtidigt som kostnaden bedöms bli mer rättvisande än genom att använda ett generellt index.

Förhoppningen är att en ny systemlösning ska ge breda möjligheter att analysera beräkningarna som ligger till grund för hyran och att exempelvis förvaltare ska ges ett väsentligt bättre stöd från ekonomiavdelningen för att analysera sina fastighetsobjekt och kunna vidta åtgärder kopplat till detta. Förhoppningen är också att hyresgästerna ska kunna ta del av informationen på ett lättillgängligt sätt.

Kombinerat med en förbättrad förutsägbarhet genom ökat fokus på de prognoser som stadsfastigheter tar fram tror förvaltningen att hyresgästernas önskemål om ökad förutsägbarhet kan uppnås utan att införa en fast hyresnivå. Vi tror också att en modell som utgår från faktiska kostnader per objekt tvingar stadsfastigheter att få bättre kontroll på vad lokalerna faktiskt kostar staden. Styrning av kostnader får hanteras på annat sätt än genom hyresmodellen och självkostnadshyra förenklar styrning och uppföljning för såväl stadsfastighetsförvaltningen som för hyresgästerna.

Internupplåtelser

Vid införande av internupplåtelser med fasta löptider behöver löptiderna finnas dokumenterade för respektive objekt så att båda parter har samma bild av vilken löptid

som gäller i varje enskilt fall. Befintliga mallar för internupplåtelser, som även innehåller annan väsentlig information om respektive objekt, kan justeras och användas för ändamålet. Då fastighetsbeståndet är omfattande med stor mängd objekt kommer dokumentationen av löptiderna att behöva hanteras i flera steg där det första är att lista objekten med löptider per objekt i samband med att förändringen införs för att sedan successivt justera dokumentationen av internupplåtelseerna på objektsnivå samt i fastighetssystemets kontraktsmodul.

De nya principerna avseende hyresberäkning och uppsägning, planeras att träda i kraft 2025-01-01.

Förvaltningen vill understryka att när stadsfastighetsförvaltningen hyr in från annan fastighetsägare kan inte tiderna för uppsägning enligt kommunfullmäktiges uppdrag för uppsägning tillämpas. Då gäller istället den kontraktstid som stadsfastigheter tecknar med den externa parten även för stadsfastigheters hyresgäster.

Förvaltningens bedömning

Stadsfastighetsförvaltningens bedömning är att vi genomfört intentionerna i kommunfullmäktiges uppdrag, trots att de inte gått att genomföra exakt som uppdragen är formulerade.

När det gäller hyressättningen och de fasta internupplåtelseerna har vi haft en referensgrupp med våra största hyresgäster för att säkerställa att våra hyresgäster delar vår syn. Vi har även haft löpande dialog med stadsledningskontoret i samma syfte.

När det gäller fast grundhyra, som inte bedöms kunna genomföras, är förvaltningens uppfattning att förslaget ändå uppfyller de önskemål om transparens och förutsägbarhet som såväl stadsledningskontoret som hyresgästerna efterfrågar. I bilagan redovisas mer i detalj hur vi kommer att beräkna och debitera hyran genom att fortsätta principen med självkostnadshyra och indexering av faktiska kostnader. Inhyrning från externa fastighetsägare där stadsfastighetsförvaltningen är mellanhyresvärd, kommer fortsatt att debiteras enligt faktisk kostnad, på samma sätt som idag.

Förvaltningen vill understryka att självkostnadshyran är avsedd att finansiera verksamhet kopplat till kommunala verksamhetslokaler. När nämnden får nya eller utökade uppdrag, exempelvis inom trygghetsarbetet, behöver det hanteras finansiellt på ett tydligt sätt. Det skulle exempelvis kunna göras genom att det i beslutet om uppdraget anges om uppdraget ska finansieras genom höjd hyra, sänkt kvalitet eller genom kommunbidrag. Detta för att skapa den tydlighet och transparens i hyressättningen som efterfrågas av våra hyresgäster och av kommunfullmäktige.

Förvaltningen ser att det kan uppstå enstaka situationer där det finns målkonflikt mellan förvaltningens uppdrag att hantera vakanta lokaler i de fall inget kommunalt behov identifierats och där det samtidigt finns ett bevarandekrav. Det kan innebära att förvaltningen inte kan hyra ut, avyttra eller riva lokaler vi inte har behov av. Om detta problem uppstår behöver det hanteras inom ramen för den sammanhållna stadsutvecklingen och finansieras på lämpligt sätt.

Förvaltningen vill också informera om att enligt principer för Göteborg Stads investeringsstyrning (kommunfullmäktige 2023-09-07 §5) så ska våra hyresgäster inte kompenseras i budgetarbetet för de kapitalkostnader som stadsfastighetsförvaltningen debiterar dem för genomförda investeringar. Istället ska kostnaderna täckas av den finansieringsmodell som de kompenseras genom. Utifrån sammanhållen stadsutveckling och med tanke på verksamhetsnämndernas ekonomiska situation kan det innebära att stadsfastighetsnämnden inte har samma möjligheter att bidra till stadsutvecklingen som övriga investerande nämnder, som enligt principerna för investeringsstyrning får kompensation för sina ökade kapitalkostnader när de investerar. Stadsutvecklingstakten kan då behöva sänkas för att säkerställa göteborgarnas tillgång till kommunal service.

Expedieras till

Kommunstyrelsen
Berörda nämnder

Lisa Daleborn

Martin Blixt

Avdelningschef ekonomi

Förvaltningsdirektör

Självkostnadshyra kommunala verksamhetslokaler

**Beskrivning av principer för beräkning av
självkostnadshyra**

2023-10-16

Versionshantering

Datum	Version	Beskrivning	Ändrat av
2023-10-06	1	Beskrivning av hur vi planerar att beräkna hyran för 2024. Uppdateras om förändring sker i innehåll eller gränsdragning.	Lisa Daleborn

Innehåll

1	Inledning	3
2	Förslag på framtida hyresmodell.....	6
2.1	Kapitalkostnader	6
2.2	Drift- och underhållskostnader	9
2.3	Inhyrningskostnaden.....	11
3	Effekter av ny internhyresmodell	12

1 Inledning

Efter att i många år nyttjat en funktionshyresmodell införde dåvarande lokalförvaltningen under 2022 en helt ny hyresmodell baserad på självkostnadsprincipen.

Den nya hyresmodellen innebar att respektive hyresgäst betalade den kostnad som dennes lokaler väntades ge upphov till. Rent praktiskt gjordes detta genom att varje objekt belastades med en beräknad självkostnad, där kapitalkostnaden (det vill säga ränta och avskrivningar) för befintliga objekt motsvarade det enskilda objektets förväntade kostnader. Tillkommande kapitalkostnader för nyinvesteringar har löpande lagts till på hyran under året i samband med att projekten färdigställts. Därtill belastades varje objekt med ett schablonnyckeltal för drift- och underhåll som baserades på historisk genomsnittlig kvadratmeterkostnad för drift- och underhåll för den huvudsakliga typ av verksamhet som bedrevs i lokalerna (förskola, grundskola, gymnasieskola, vård- och omsorgsboende, med flera). För inhyrda objekt belastades respektive kund även med inhyrningskostnaden. På objektnivå innebar ovan beräkningsmetodik att aviserad hyra endast delvis återspeglade objektens faktiska kostnader, vilket skapade vissa utmaningar för såväl stadsfastighetsförvaltningen som för dess hyresgäster:

- Hyresmodellen upplevs inte helt transparent och det är svårt för hyresgästerna att se vilka drift- och underhållskostnader som ligger till grund för aviseringen. Detta har exempelvis inneburit att det varit svårt för verksamhetsförvaltningarna att se vilken effekt som energieffektiviserande investeringar fått på objektens driftkostnader vilket varit en kritik mot nuvarande hyresmodell.
- Det går inte utifrån dagens internhyra dra givna slutsatser om vad de olika lokalerna i verkligheten kostar staden.
- Hyresmodellen upplevs ej helt förutsägbar, vilket delvis hänger samman med den osäkerhet som prognoserna för framtida reinvesteringar är förknippad med.
- Hyresmodellen redovisar inte hur stor andel av drift- och underhållskostnaderna som utgörs av förvaltningsgemensamma kostnader och på så vis är det svårt att följa upp stadsfastighetsförvaltningens effektivitet.
- Att det för drift- och underhållskostnaden saknades en direkt koppling mellan aviserad hyra och faktisk lokalkostnad vilket försvårar styrning och kontroll av lokalkostnader. Enskilda objekt kan inte jämföras mot branschgenomsnittet.

Ytterligare ett antal brister kopplat till hyresförhållandet mellan stadsfastigheter och dess hyresgäster, som inte direkt var kopplade till självkostnadshyra, har diskuterats inom staden. Bland annat hyresgästernas begränsade möjligheter att säga upp lokalerna. Detta innebar en risk att stadens verksamhetslokaler inte nyttjades på bästa sätt.

I maj 2022 fick dåvarande lokalnämnden i uppdrag av kommunfullmäktige att se över självkostnadsmodellen. Enligt beslutet ska dagens modell med kommuninterna upplåtelser ersättas med en ny form av interna upplåtelser enligt principen 20+4 år för nyproduktion och 4+4 år för övriga lokaler, vilket innebär att hyresperioden för nyproducerade lokaler ska uppgå till 20 år och vid en eventuell förlängning sätts hyresperioden till 4 år. För övriga lokaler gäller 4-åriga hyresperioder. Under hyresperioden ska en fast grundhyra som räknas upp med index gälla. Stadsfastigheter ska enligt beslutet få ett samordningsansvar för att hantera uppsagda lokaler. I grundhyran ska stadsfastigheters kostnader för räntor, avskrivningar, löpande drift samt planerat underhåll under perioden ingå. Övriga förbrukningskostnader som exempelvis el, vatten och värme ska debiteras efter faktisk förbrukning per objekt.

Syftet med förslaget var att ge hyresgästerna möjlighet att säga upp sina lokaler samtidigt som den fasta grundhyran avsåg att skapa förbättrad förutsägbarhet för hyresgästerna. Dessutom ansågs en fast grundhyra vara ett incitament för stadsfastighetsförvaltningen att hålla nere sina förvaltningsgemensamma kostnader och således bidra till förbättrad ekonomistyrning.

Det har visat sig vara svårt att implementera en ny hyresmodell på det sätt som uppdraget är formulerat. Ett skäl är att stadsfastighetsförvaltningen enligt nuvarande bestämmelser inte tillåts planera för att gå med underskott för de enskilda budgetåren. Detta innebär exempelvis att stadsfastigheter inte får ta höjd för framtida räntehöjningar och på så vis generera ett överskott under ett antal år för att därefter redovisa ett underskott. Ytterligare en utmaning med att både tillämpa en självkostnadsprincip och en fast grundhyra i 20 alternativt 4 år är de kostnadsvariationer och de osäkerhetsfaktorer som fastighetsförvaltning är förknippade med. Det gör det svårt att ta fram säkra prognoser för de framtida kostnaderna de kommande 20 respektive 4 åren.

Osäkerhet avseende framtida reinvesteringar och räntenivåer är exempel på faktorer som försvårar denna typ av prognoser. På den privata marknaden hanteras detta genom ett riskpåslag, något som stadsfastighetsförvaltningen inte har möjlighet till eftersom förvaltningen inte får planera för underskott för de enskilda budgetåren. En fast grundhyra innebär en svagare koppling mellan objektens faktiska självkostnad och aviserad hyra. En konsekvens av detta är att det baserat på internhyran inte går att dra några givna slutsatser kring hur kostnaderna för stadens verksamhetslokaler utvecklas över tid. En fast grundhyra innebär också att en gränsdragningslista som definierar vilka typer av kostnader som ska bekostas av hyresgästen blir allt viktigare.

Investeringar och kostnader som enligt gränsdragningslistan inte ska bekostas av stadsfastighetsförvaltningen behöver hanteras genom att kostnaderna direktfaktureras till hyresgästen alternativt genom ett tilläggsavtal. Detta riskerar att skapa administrativt arbete hos såväl stadsfastighetsförvaltningen som hos verksamhetsförvaltningarna. Det bör också nämnas att det är tveksamt om en fast grundhyra kommer medföra de styrningseffekter som uppdraget avsåg att uppnå. I de fall stadsfastighetsförvaltningen drabbas av högre kostnader än prognoserna tagit höjd för, exempelvis på grund av ökade räntekostnader, finns risk att stadsfastighetsförvaltningen behöver spara in på

andra kostnader för att uppnå nollresultat, exempelvis genom att minska underhållet av stadens lokaler.

En omvärldsanalys avseende hur andra kommuner valt att hantera internprissättningen av kommunala verksamhetslokaler visar att en fast grundhyra är en mycket ovanlig lösning. De kommuner som ändå valt att tillämpa en fast grundhyra beskriver hur modellen fungerat dåligt och att modellen över tid inneburit betydande över- eller underskott för den fastighetsförvaltande förvaltningen.

Detta dokument redovisar ett förslag på hur nuvarande hyresmodell kan revideras för att hantera de brister som dagens hyresmodell innebär.

Föreslagen hyresmodell är tänkt att vara förutsägbar, tydlig och transparent och ska möta såväl stadsfastighetsförvaltningens som kundernas behov av uppföljning. Hyresmodellen är framtagen med hänsyn till att det ska vara möjligt att jämföra lokalkostnaderna över tid och med andra kommuner.

Föreslagen hyresmodell kan sammanfattas med nedan punkter:

- En självkostnadshyresmodell som baseras på en prognos för självkostnaden nästkommande år.
- Fast avtalsperiod som också innebär att även kommunens egna lokaler kan sägas upp. Hyran under avtalsperioden utgår emellertid från prognostiserad självkostnad för respektive budgetår.
- Hyran baseras på en prognos för den faktiska självkostnaden per enskilt objekt. Med avseende på kostnaderna för drift- och underhåll är detta en stor förändring jämfört med idag då dagens modell baseras på generella nyckeltal.
- Ökad träffsäkerhet i prognoserna för aviseringsåret genom att de kapitalkostnader som uppstår till följd av reinvesteringar som sker under aviseringsåret och året dessförinnan blir en del av den totala driftbudgeten.

Hyresmodellen kommer resultera i mindre skillnader mellan aviserad hyra och hyresobjektens faktiska självkostnad jämfört med idag. Styrningen av stadsfastighetsförvaltningen kostnader kommer behöva hanteras på annat sätt än via internhyran, exempelvis genom uppföljning av driftsnyckeltalen.

2 Förslag på framtida hyresmodell

Internhyran består av stadsfastighetsförvaltningens kostnader för att äga och förvalta lokaler som upplåts till Göteborg Stads förvaltningar. Kostnaderna kan delas in i tre delar, kapitalkostnader, drift- och underhållskostnader samt inhyrningskostnad för inhyrda lokaler.

2.1 Kapitalkostnader

Kapitalkostnaderna utgörs av avskrivningar och ränta. Kapitalkostnaden påverkas av totala mängden genomförda investeringar, tidpunkt för investeringarna, avskrivningstakten och internräntenivån. Stadsfastighetsförvaltningen följer gällande redovisningsregler för komponentredovisning vilket bestämmer avskrivningstid och därmed årliga avskrivningskostnader. Räntekostnaden beräknas på objektens genomsnittliga bokförda restvärde under budgetåret. Den räntesats som används för beräkningen är stadsledningskontorets prognos för budgetåret. Faktisk internränta som används vid aviseringen beslutas av kommunfullmäktige i samband med budget. Högre bokfört restvärde ger en högre räntekostnad och generellt sett också högre avskrivningskostnader.

I hyresarbetet beräknas kapitalkostnaderna för det kommande året både för de befintliga lokaler och för de lokaler som kommer färdigställas under kommande år.

Kapitalkostnaderna för befintliga lokaler beräknas med hjälp av en simulering i anläggningsregistret som genererar en prognos för framtida kapitalkostnader. Endast reinvesteringar aktiverade före den 1 januari året innan budgetåret ingår i beräkningsunderlaget (se beskrivning längre ner).

De kapitalkostnader som uppstår vid nyinvesteringar läggs till hyran från och med att projektet aktiveras. Debitering av hyra för nyproduktionsprojekt påbörjas således från och med det datum som projektet aktiveras. En prognos för vilka projekt som kommer aktiveras under kommande år ligger till grund för hyresprognosen som skickas ut till förvaltningarna i februari och oktober året innan budgetåret. Prognostiserad kapitalkostnad beräknas enligt följande:

$$Avskr_{B,\text{år}} = \frac{\text{Ansk. värde}}{\text{Avskr. tid}} * \text{Andel år}_{B,\text{år}}$$

$$\text{Ränta}_{B,\text{år}} = r * \left(\text{Ansk. värde} - \frac{\text{Ansk. värde}}{\text{Avskr. tid}} * \text{Andel år}_{B,\text{år}-1} - \frac{\text{Ansk. värde}}{\text{Avskr. tid}} * \frac{\text{Andel år}_{B,\text{år}}}{2} \right)$$

$Avskr_{B_{\text{år}}} = \text{Avskrivningskostnader under budgetåret (hyresgrundande)}$

$R\ddot{a}nta_{B_{\text{år}}} = \text{Räntekostnader under budgetåret (hyresgrundande)}$

$Ansk.v\ddot{a}rde = \text{Anskaffningsv\ddot{a}rde}$

$Avskr.tid$

$= \text{Avskrivningstid (antas vara 33 \r{a}r f\ddot{o}r nyinvesteringar och 15 \r{a}r f\ddot{o}r solcellsprojekt)}$

$Andel \r{a}r_{B_{\text{år}}} = \text{Andel av budgetåret som tillgången \r{a}r aktiverad}$

$Andel \r{a}r_{B_{\text{år}}-1} = \text{Andel av \r{a}ret innan budgetåret som tillgången \r{a}r aktiverad}$

$r = \text{Internr\ddot{a}nta f\ddot{o}r budgetåret som beslutas av kommunfullm\ddot{a}ktige}$

I de fall det finns två eller flera hyreskontrakt på objektet fördelas kapitalkostnaden för reinvesteringarna procentuellt mellan verksamheterna baserat på hur stor andel av lokalytan som respektive verksamhet nyttjar. Undantag görs för kapitalkostnader vid investering i beställda verksamhetsanpassningar som fördelas till den beställande förvaltningen.

Den kapitalkostnad som uppstår till följd av de reinvesteringar som kommer genomföras under budgetåret och året dessförinnan fördelas med hjälp av schablonnyckeltal som räknas fram för de olika typerna av verksamhetslokaler (förskola, grundskola, gymnasieskola, vård- och omsorgsboende, m.fl.). Bakgrunden till detta tillvägagångssätt är det stora antal reinvesteringsprojekt som hanteras av stadsfastighetsförvaltningen och den osäkerhet som prognoserna för framtida reinvesteringar är förknippade med. Historiskt utfall visar att förändrade projektförutsättningar i förekommande fall inneburit att hyresgäster blivit felaktigt debiterad för reinvesteringsprojekt som skjutits på framtiden. Med syftet att inte överskatta kapitalkostnaderna samt för att ge en mer rättvis fördelning av kapitalkostnaderna används investeringsramen för budgetåret och året dessförinnan som grund för att beräkna kapitalkostnaderna hänförliga till reinvesteringarna.

Investeringsramen för reinvesteringarna är fördelad efter typ av verksamhet (förskola, grundskola, gymnasieskola, vård- och omsorgsboende, m.fl.) och kapitalkostnaderna fördelas ut på respektive bestånd enligt denna fördelning. Fördelningen mellan objekten inom respektive bestånd görs enligt den procentuella kvadratmeterandel som objektet utgör av beståndet. Två år efter färdigställandet kommer dock kapitalkostnaden för reinvesteringar vara med i beräkningsgrunden för kapitalkostnaden för de befintliga objekten. Anledningen till reinvesteringsvolymen för såväl budgetåret som året dessförinnan fördelas ut enligt ovan princip är att samma nyckeltal ska kunna tillämpas såväl vid prognostillfällena i februari och oktober året innan budgetåret som vid aviseringsstillfället. Detta kommer minska avvikelserna mellan prognoserna och aviserad hyra samtidigt som lösningen bedöms vara enkel och transparent i förhållande till alternativa lösningar.

Nackdelen med ovan fördelningsmetod är att den avviker från den exakthet som i övrigt eftersträvs i föreslagen hyresmodell. Givet den osäkerhet som reinvesteringarna är förknippade med är dock en exakt fördelning i praktiken

svår att uppnå och sett över en fastighets hela livscykel får ovan fördelningsmetodik anses vara rättvis.

I de fall det finns två eller flera hyreskontrakt på objektet fördelas kapitalkostnaden procentuellt mellan verksamheterna baserat på hur stor andel av lokalytan som respektive verksamhet nyttjar.

Schablonnyckeltalet för kapitalkostnaderna (avskrivningar och ränta) för reinvesteringarna för respektive bestånd beräknas enligt följande:

$$Avskr, kr/kvm_{B_{\text{År}}} = \frac{\left(\frac{ReIn_{B_{\text{År}-1}}}{Avskr.tid}\right) + 0,5 \left(\frac{ReIn_{B_{\text{År}}}}{Avskr.tid}\right)}{Antal\ kvm_{IB\ B_{\text{År}-1}}}$$

$$Ränta, kr/kvm_{B_{\text{År}}} = r * \frac{\left(\frac{ReIn_{B_{\text{År}-1}}}{Avskr.tid} - \frac{ReIn_{B_{\text{År}-1}}}{Avskr.tid}\right) + 0,5 \left(\frac{ReIn_{B_{\text{År}}}}{Avskr.tid} - \frac{ReIn_{B_{\text{År}}}}{Avskr.tid} * 0,25\right)}{Antal\ kvm_{IB\ B_{\text{År}-1}}}$$

$Avskr, kr/kvm_{B_{\text{År}}} =$
Avskrivningskostnader per kvadratmeter under budgetåret (hyresgrundande)

$Ränta, kr/kvm_{B_{\text{År}}} =$
Räntekostnader per kvadratmeter under budgetåret (hyresgrundande)

$ReIn_{B_{\text{År}-1}} =$ *Reinvesteringsvolym för året innan budgetåret per typ av verksamhet*

$ReIn_{B_{\text{År}}} =$ *Reinvesteringsvolym för budgetåret per typ av verksamhet*

$Avskr.tid =$ *Avskrivningstid (antas vara 25 år)*

$r =$ *Internränta för budgetåret som beslutas av kommunfullmäktige*

En konsekvens av att faktisk kapitalkostnad används för internhyran är att äldre byggnader, som till större delen är färdigavskrivna, får lägre avskrivnings- och räntekostnader. Nya eller nyrenoverade byggnader kommer få betydligt högre kapitalkostnader än äldre byggnader där lite underhåll genomförts. Notera dock att det omvända vanligtvis gäller för drift- och underhållskostnaderna där äldre byggnader vanligtvis har högre drift- och underhållskostnader än nya eller nyrenoverade objekt.

2.2 Drift- och underhållskostnader

Drift- och underhållskostnaderna utgörs av de direkta kostnaderna för drift och underhåll samt de förvaltningsgemensamma (indirekta) kostnaderna för förvaltning och administration av lokalerna. Dessutom tillkommer kostnaden för objekt som saknar hyresintäkter såsom kostnaden för vakanta lokaler och de lokaler som nyttjas av stadsfastighetsförvaltningen.

Gällande gränsdragningslistor ligger till grund för vilka kostnader som ingår i drifthyran och kundanpassningar som beställs av förvaltningarna, och som inte ingår i drifthyran, finansieras på annat sätt och ingår inte i beräkningsgrunden för internhyran.

För att räkna fram kommande års hyra med utgångspunkt i de faktiska drift- och underhållskostnaderna används utfallet från föregående år, dvs utfallet två år före budgetåret ligger till grund för hyresberäkningen. Driftkostnaderna räknas upp med index för att motsvara budgetårets prisnivå, medan underhållskostnaderna räknas upp med skillnaden mellan rambeslutet för planerat underhåll för budgetåret och utfallet två år före budgetåret. Istället för att förbrukningskostnader, som i stadsledningskontorets förslag ska debiteras utifrån faktisk kostnad, föreslår stadsfastighetsförvaltningen en kompromiss där dessa kostnader inte ingår i den generella indexeringen utan fastställs på hösten innan aktuellt budgetår. Det innebär att för år 2025 fastställs förbrukningskostnaderna med utgångspunkt från utfallet år 2023, men uppdaterat utifrån kostnadsläget så som det bedöms hösten 2024. Förvaltningen menar att detta ger rimliga planeringsförutsättningar för hyresgästerna samtidigt som kostnaden bedöms bli mer rättvisande än genom att använda ett generellt index.

De direkta drift- och underhållskostnaderna är sådana kostnader som bokförts direkt på objektet och dessa kostnader fördelas ut enligt detta utfall. De förvaltningsgemensamma kostnaderna, dvs kostnader som inte bokförts på något objekt, fördelas ut enligt följande princip:

Förvaltningsgemensamma kostnader (ej lön) delas upp i två delsummor:

- i) kostnader som är hänförligt till det egenägda fastighetsbeståndet och
- ii) kostnader som är hänförligt till det inhyrda beståndet.

Anledningen till att de förvaltningsgemensamma kostnaderna delas upp på detta vis beror på att historiken har visat att stadsfastigheters driftorganisation lägger betydligt mindre tid på drift- och underhåll av det inhyrda fastighetsbeståndet jämfört med det egenägda beståndet. Detta är naturligt då drift- och underhåll av det inhyrda beståndet vanligtvis ska hanteras av den privata fastighetsägaren. Som grund för denna fördelning används stadsfastigheters tidsredovisning som visar hur stor andel av arbetstiden som stadsfastighetsförvaltningens driftorganisation lagt på de olika fastighetsbestånden. Under år 2022 tidsredovisades 84 procent av driftorganisationens arbetstid på det egenägda beståndet. Respektive delsumma fördelas ut jämnt på objekten baserat på den kvadratmeterandel som objektet utgör inom respektive bestånd.

Förvaltningsgemensamma kostnader (lön) fördelas enligt samma princip som ovan med undantag av lönekostnader som är hänförligt till underhåll och byggverksamheten som i sin helhet fördelas ut på det egenägda beståndet. Lönekostnader som är hänförligt till stadsfastighetsförvaltningens byggverksamhet utgörs av lönekostnader som stadsfastighetsförvaltningens projektavdelning inte kunnat belasta de enskilda projekten och som således inte aktiveras vid projektens färdigställande. Anledningen att dessa kostnader inte fördelas ut på det inhyrda beståndet beror på att underhåll och investeringsprojekt i regel utförs i betydligt mindre omfattning på dessa fastigheter.

Det finns ett antal lokaler som stadsfastighetsförvaltningen inte får några hyresintäkter för. Det handlar om vakanta lokaler eller lokaler som nyttjas av stadsfastighetsförvaltningen. Dessa kostnader kan ses som en del av de förvaltningsgemensamma kostnaderna men särredovisas vid hyresaviseringen. Dessa kostnader fördelas ut på det egenägda och inhyrda beståndet efter hur stor andel objektet utgör av det totala fastighetsbeståndet.

De direkta kostnaderna, de förvaltningsgemensamma kostnaderna och kostnaderna för lokaler utan hyresintäkter kategoriseras in i olika kostnadskategorier. Syftet med kategoriseringen är att kunna jämföra de olika drift- och underhållskostnaderna över tid samt för att jämföra med andra kommuner och branschnyckeltal. Kostnadskategorierna som tillämpas är följande:

- Markarrende
- Förvaltning
- Media
- Tillsyn och skötsel
- Reparation
- Skador
- Försäkringar
- Planerat underhåll (som går på driftresultatet, det vill säga ej reinvesteringar)
- Byggverksamhet
- Vakanta lokaler
- Stadsfastighetsförvaltningens egna lokaler

För lokaler som saknar ett kostnadsutfall används ett schablonnyckeltal vid hyresberäkningen. Detta handlar om projekt som kommer färdigställas under budgetåret eller objekt som nyligen färdigställts. Schablonnyckeltalet baseras på genomsnittlig lokalkostnad för likvärdiga objekt.

I de fall det finns två eller flera hyreskontrakt på objektet fördelas drift- och underhållskostnaden procentuellt mellan verksamheterna baserat på hur stor andel av lokalytan som respektive verksamhet nyttjar.

2.3 Inhyrningskostnaden

Utöver ovan nämnda kapitalkostnader och drift- och underhållskostnader tillkommer även inhyrningskostnaden för objekt som hyrs in från externa fastighetsägare. Inhyrningskostnaden för inhyrda lokaler vidarefaktureras till förvaltningarna och utgår från befintliga hyresavtal i början på året. Hyresavtal som tillkommer under året vidarefaktureras till förvaltningarna i samband med hyresavtalets start. Likaså avslutads hyresdebiteringen i samband med att hyresförhållandet med den privata hyresvärden upphör.

Avstämningar mellan aviserad hyra till förvaltningen och faktisk hyreskostnad görs kvartalsvis och i de fall avvikelser uppstår justeras hyran mot förvaltningarna.

3 Effekter av ny internhyresmodell

Jämfört med nuvarande internhyresmodell medför den nya modellen totalt sett inga ekonomiska effekter för stadsfastighetsförvaltningen. Inte heller innebär den nya modellen, totalt sett, några större ekonomiska skillnader för de enskilda förvaltningarna. Den nya modellen kommer däremot innebära att hyran för enskilda objekt kommer variera jämfört med dagens modell.

En konsekvens av den nya hyresmodellen är att redovisningen av de hyresgrundande kostnaderna förbättras jämfört med idag vilket torde innebära ökad transparens och ökad förståelse för vilka kostnader som ligger till grund för aviserad hyra. Likaså kommer den nya modellen resultera i en bättre förståelse för vilka förvaltningsgemensamma kostnader som ligger till grund för internhyran.

Den förändrade hanteringen av reinvesteringar förväntas innebära ökad träffsäkerhet i stadsfastighetsförvaltningens prognoser vilket kommer innebära att skillnaderna mellan hyresprognoserna i februari och oktober året före budgetåret i högre grad kommer överensstämma med den hyra som faktiskt aviseras.

Hyresmodellen kommer också innebära att aviserad hyra i högre grad överensstämmer med objektens faktiska lokalkostnader vilket bedöms vara en förutsättning för att på objektnivå kunna följa upp och sedermera styra stadsfastighetsförvaltningens verksamhet och de beslut som fattas kopplat till stadens lokalförsörjning. Styrningen av stadsfastighetsförvaltningens verksamhet kommer emellertid behöva ske på annat sätt än via internhyran, exempelvis genom uppföljning av driftsnyckeltalen.

Hyresmodellen skapar förbättrade förutsättningar att på objektnivå kunna följa lokalkostnaderna över tid samt skapa bättre förutsättningar att på objektnivå kunna jämföra stadens lokalkostnader med andra kommuner och branschnyckeltal.