



ULRICEHAMNS KOMMUN KOMMUNLEDNINGSKONTORET	
99. 10. 20	
Dnr 1999.1912	Diarienummer 005.315

## Förslag till internpriser på kommunens lokaler

### Inledning

Kommunstyrelsen beslutade 1999-09-07 att tillsätta en arbetsgrupp med uppgift att ta fram ett självkostnadsbaserat system för styrning av kommunens lokalkostnader att gälla från och med 1/1 år 2000.

Till att delta i gruppen utsågs servicechefen, barn- och utbildningschefen, vård- och omsorgschefen, ekonomichefen, fastighetschefen, budgetkamreren och serviceförvaltningens ekonom.

Arbetsgruppens förslag bygger i allt väsentligt på givna direktiv för prissättningen och med målsättningen att priser på lokaler och bakomliggande faktorer ska vara tydliga och enkla att förstå. Prissättningen sker i ett långsiktigt perspektiv.

Utgångspunkten har varit att lokalnyttjaren ska erhålla ett sammanhållet pris på respektive lokal. Priset på lokalen bestäms av drifts- och underhållskostnader (i fortsättningen benämnt D/U) och kapitalkostnader (K).

### Syfte

Genom prissättningen synliggörs lokalkostnaderna för brukarna, och genom att lägga kostnaderna inom respektive brukares budgetram, påverkar detta brukarnas olika prioriteringar när ökade lokalkostnader ska rymmas inom befintliga ramar. Vid beslut om fastighetsinvesteringar, vilka innebär ökade lokalytor, **måste** hänsyn tas till ökade lokalkostnader.

### Principer för beräkning av internpris

**D** beräknas med utgångspunkt efter befintlig yta och med antagande om kostnader för en "normalvinter" med avseende på energiförbrukning. Övriga kostnader beräknas efter erfarenhetsvärden och önskemål från lokalnyttjaren om servicegrad. Till driftskostnader hör ex vis kostnader för el, vatten, värme, sophantering, fastighetsskötsel m m. Hit räknas också administrationskostnader, försäkring och i förekommande fall fastighetsskatt.

Förvaltningsbyggnadernas driftskostnader innehåller även städkostnader. Olika objekt belastas med olika slag av driftskostnader.

**U** beräknas efter norm i 1999 års budget till \*\*\* kr/m<sup>2</sup>, där lokalnyttjaren i samråd med serviceförvaltningen prioriterar vissa underhållsåtgärder. Underhållskostnader avser utbyte/reparation av befintliga installationer, tak, fönster, fasader m fl åtgärder.

Från och med år 2001 föreslås att investeringsanslaget på 5 Mkr för diverse om- och tillbyggnader överförs till underhållsanslaget på driftbudgeten.

**K** för år 2000 beräknas efter bokförda värden dec -1998, tillkommande investeringar 1999 och 2000 med given internränta. För att långsiktigheten ska

uppnås och för undvikande av varierande kapitalkostnader till följd av fluktuerande internränta, föreslås att kapitalkostnaderna utgörs av beräknade avskrivningar (rak avskrivning) + 5% ränta på bokfört värde.

För att få stabila kapitalkostnader låses internräntan på 5 % . 5 % internränta gäller så länge den inte avviker mer än 2 % enheter från statslåneräntan vid respektive årsskifte.

Blir avvikelsen mer än 2 % enheter görs en ny beräkning av kapitalkostnaderna, vilket i sin tur kan leda till att dom interna priserna revideras.

**D +U + K** bildar det interna priset på lokalen. Målet är att det interna priset på sikt skall kunna sättas till 240 kr/m<sup>2</sup>. Detta förutsätter att investeringsanslaget på 5 Mkr till diverse om- och tillbyggnader överförs till driftbudgeten. Se förslag föregående sida.

Priset beräknas för varje objekt (= enskild skola, servicehus etc) och överlämnas till lokalnyttjaren att infogas inom nyttjarens budgetram från och med år 2000. Nyttjaren hanterar det givna priset självständigt inom sin budgetram; kan alltså föra internpriset vidare till enskilda verksamheter eller hantera detta centralt hos sig.

I byggnader, där olika förvaltningar/kontor samfällt nyttjar lokalerna, fördelas det interna priset i förhållande till nyttjad yta.

### Lokalnyttjarens budgetram

I underlaget tillhandahåller lokalförvaltaren uppgifter som visar sammanräknade kostnader för lokalkategorin men även priser på enskilda objekt. Tillammans med uppgifter om areor visas enskilda priser eller kategorier av priser som kr/m<sup>2</sup>. På motsvarande sätt redovisas **D/U/K** var för sig.

Slutsatsen av prisredovisningen blir ett synliggörande av kommunens lokalkostnader (1998 motsvarade dessa ca 20% av kommunens samlade skatteintäkter) och diskussioner om utökningar av befintligt fastighetsbestånd kan på ett enkelt sätt även omfatta kostnadsökningar och deras verkan på lokalnyttjarens prioriteringar inom en given budgetram.

För att nyttjaren ska kunna hantera lokalkostnaderna långsiktigt i sin budget är det viktigt att den interna räntan låses till en given räntesats. Det medför på sikt, vid oförändrat lokalbestånd, att priset sjunker.

Detta ökade utrymme skall i första hand användas till att täcka ökade drift-, underhåll- eller kapitalkostnader till följd av investeringar i smärre ombyggnader.

Fattas det beslut om investeringar som påverkar lokalytorna, skall hänsyn tas till ökade lokalkostnader. Lokalnyttjaren kommer inte med automatik att kompenseras för dessa öknings. Det innebär att investeringarnas ökade lokalkostnader måste först finansieras fullt ut inom lokalnyttjarens ram innan investeringarna verkställs.

## Lokalförvaltarens budgetram

De erhållna interna ersättningarna för lokaler utgör ramen för lokalförvaltningens kostnader. Uppkomna resultat, positiva eller negativa, skiljs ut ur redovisningen och gottskrivas lokalförvaltningen i sin helhet. Det innebär att serviceförvaltningen har att hantera redovisning och bokslut på samma sätt som för ex vis driftavdelningen (VA) och att serviceförvaltningen tillförs ytterligare en "resultatenhet" med avseende på bokslut och ackumulerade resultat för serviceförvaltningen.

Ökade lokalpriser till följd av avtalsenliga personalkostnadsökningar för fastighetsskötare m fl, kompenseras inom ramen för tilläggsanslag för löneökningarna.

Lokalförvaltaren ska i samråd med lokalnyttjaren prioritera den del av byggnadsunderhållet som **ej** bedöms åtgå till tvingande åtgärder av teknisk eller värdebevarande karaktär.

## Upplåtelse i andra hand

Lokalnyttjaren har rätt att upplåta lokaler eller delar av lokal i andra hand efter lokalupplåtarens godkännande. Intäkter från andrahandsupplåtelser tillförs lokalnyttjaren, vilken har att betala det åsatta priset på objektet ifråga. Om upplåtelsen sker internt mellan lokalnyttjare och upplåtelsen är av ringa eller tillfällig art, bör interndebitering undvikas. Övriga interna förhållanden regleras genom debitering.

## Uppsägning av lokal

Med hänvisning till långsiktigheten i det föreslagna systemet för beräkning av internpriser på kommunens lokaler, är det i princip inte möjligt att utan lokalägarens (kommunstyrelsens) godkännande i varje enskilt fall avstå lokal/-er.

Varje fråga om att återlämna lokaler till ägaren, ska föregås av en diskussion om alternativ användning eller överlåtelse till annan lokalnyttjare.

## Tillkommande/utökade lokaler

Fullmäktige beslutar i varje enskilt fall om lokalinvesteringar som påverkar kommunens samlade lokalarea. Varje sådant investeringsbeslut föregås av påvisade, ökade internpriser för lokalen ifråga med beskrivning av effekterna på lokalnyttjarens övriga verksamheter.

Lokalnyttjaren belastas med kapitalkostnader redan under byggtiden.

## Twister

I kommunens interna system för prissättning av lokaler kan inte lagar eller andra bestämmelser åberopas. Därför har lokalupplåtare och -nyttjare skyldighet att i samråd besluta om underhållsåtgärder av **ej** tvingande karaktär och i övrigt vara överens om ev förändringar i servicegrad och pris för service.

Uppstår i övrigt förhållanden som lokalupplåtare/-nyttjare ej råder över, eller om mellanhavanden ej kan lösas internt, hänskjuts frågan till kommunstyrelsens arbetsutskott, vars beslut måste respekteras och verkställas.

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslås besluta:

att system för lokala internpriser införs enligt ovan from 1/1 år 2000.

att nämndernas ramar justeras med belopp enligt bilaga.

att internräntan för fastigheter låses på 5 % så länge den inte avviker mer än 2 procentenheter från statslåneräntan.

att hela fastighetsförvaltningen bildar ett anslagsbindningsområde, vilket innebär en revidering av kommunens ekonomiska styrprinciper.