

Cirkulärnr: 1995:133  
Diariernr: 1995:1910  
Handläggare: Ted Lindqvist  
Avdelning/sektion: Fastighetssektionen  
Externmedverkan: Niclas Johansson, Finans, Anders Nilsson, Ek adm  
Datum: 95-06-26  
Mottagare: Ekonomi/Finans  
Rubrik: Idé- och debattskrift om fastighetsvärden och kapitaltjänstkostnader  
Bilagor: Skriften "Lokalens rätta värde"

Handläggare:  
Ted Lindqvist

95-06-26

Ekonomi/Finans

## **Idé- och debattskrift om fastighetsvärden och kapitaltjänstkostnader**

Behovet av att effektivisera kommunernas fastighetsförvaltningar har väckt frågor kring hur man ur ett styrperspektiv kan värdera tillgångarna. Liknande frågeställningar har väckts inom landstingen. Svenska Kommunförbundet har därför tillsammans med Landstingsförbundet, Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund, Försvaret och Bygghörsningsrådet tagit fram ett idé- och diskussionsmaterial kring fastighetsvärden och kapitaltjänstkostnader inom offentlig fastighetsförvaltning. Organisationerna samarbetar genom ett treårigt samarbetsavtal som benämns Utveckling av Fastighetsföretagande i Offentlig Sektor (UFOS).

Projektet har genomförts i samverkan med Avdelningen för bygg- och fastighetsekonomi, KTH, Stockholm. Författare till rapporten är Stellan Lundström och Hans Lind från KTH, vilka svarar för ställningstaganden och sakinnehåll. Syftet med projektet har varit att inom ramen för en aktiv förmögenhetsförvaltning av fastighetskapitalet diskutera:

- hur man kan värdera fastigheter inom den offentliga sektorn
- vilka värdebegrepp som ger relevant information i olika beslutssituationer
- hur räntor och avskrivningar aktivt kan användas i den ekonomiska styrningen

Projektet har resulterat i en idéskrift som fått namnet "Lokalens rätta värde, - fastighetsvärden och kapitaltjänstkostnader ur ett styrperspektiv". Skriften skickas ut gratis till landets kommuner. Fler exemplar kan beställas på Kommentus förlag, 117 99 STOCKHOLM, tfn 08-709 59 90, fax 08-19 24 10. Priset är 175 kr/styck. Skriften skall inte ses som riktlinjer för kommunernas intern- och externredovisning utan snarare som ett diskussionsunderlag om tillämplade redovisnings- och styrprinciper, alternativa synsätt och dess konsekvenser för den ekonomiska styrningen.

### **Slutsatser**

Några av slutsatserna i rapporten är

- Vid internprissättningen av lokaler förs kapitaltjänstkostnaderna ut med syftet att brukarna ska känna av vad lokalerna "verkligt kostar". Om internhyran ska vara relaterad till någon form av självkostnad eller marknadsnivå beror dock på syftet med internhyran.
- Det finns ett flertal olika kapitalbaser; avkastningsvärde, marknadsvärde, återanskaffningskostnad, nyanskaffningskostnad, anskaffningskostnad och bokfört värde. Dessa har olika relevans i olika beslutssituationer.
- Investeringsstillfällena är kritiska. De binder eller frigör fastighetskapital. Vid investeringarna får uppfattningen om räntekostnader och avskrivningar (prissättningen på kapitalet) stor betydelse för besluten.
- Räntan i investeringskalkyler kan differentieras för risk enligt en särskild mall som främst bygger på hur verksamhets- och marknadsanpassade fastigheterna är och förväntas vara. Detta synsätt bryter mot praxis.
- Avskrivningarnas storlek kan uttryckas enligt en mall där byggnader grupperas efter förväntade ekonomiska livslängder för olika delar av byggnaden, –stomme, installationer och inredning. Graderingen får en direkt återverkan på kostnaden för kapitalet.
- Real annuitetsmetod är svår att använda som underlag för kostnadsbaserade internhyror. Metoden leder med tiden till kostnadsrelationer som inte stämmer med brukarnas uppfattning om vad som är rimliga och rättvisa hyror med hänsyn till nyttan av lokalerna.

### **Kommunförbundets kommentar**

Kapitaltjänstkostnader är ett svårtolkat och mycket diskuterat begrepp i kommunsektorn. En förklaring till att det finns så många olika synpunkter och aspekter på detta ämne är att många kommuner av tradition använder en och samma beräkningsmodell i alla, eller de flesta, beslutssituationer. I rapporten "Lokalens rätta värde" diskuteras kapitaltjänstkostnader utifrån olika kommuninterna styrmotiv. I detta perspektiv leder vare sig real annuitetsmetod eller ränta på bokfört värde automatiskt till någon "optimal" styrning. Rapportens kanske främsta slutsats är att det krävs en mer aktiv hantering av fastighetskapitalet.

Ett annat syfte med kapitaltjänstkostnader är att de ska underlätta kostnadsjämförelser mellan kommuner och vara en del av den nationella uppföljningen av kommunal verksamhet. Under hösten startas ett projekt inom Kommunförbundet som framförallt är inriktat på denna aspekt av kapitaltjänstkostnader.

Kontaktpersoner inom Kommunförbundet är Ted Lindqvist Fastighetssektionen, tfn 08-772 45 19, Anders Nilsson Ekonomiadministrativa sektionen, tfn 08-772 42 35 samt Niclas Johanson Finanssektionen, tfn 08-772 42 77.

SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET  
Fastighetssektionen

Jan Söderström

Ted Lindqvist