

Riktlinjer med principer för hyressättning av kommunala verksamhetslokaler

Beslutsdatum: 2024-10-29
Giltighetstid: Tillsvidare från 1 januari 2025
Dokumentansvarig: Ekonomichef och vice VD
Knivsta Kommunhus AB

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Syfte	3
Omfattning	3
Grundläggande regler för hyressättning.....	4
Hyrestid	4
Självkostnadsersättning hyresavtal.....	4
Gränsdragningslista	5
Tilläggsbeställningar.....	6
Beställningsförfarande tilläggsavtal	6
Undantag från principer	7
Förvaltning	7

Inledning

Kommunkoncernen behöver säkerställa enhetliga principer för hyressättning mellan kommun och bolag som innebär en god ekonomisk hushållning för kommunkoncernen på kort och lång sikt. Dokument ska vara styrande vid upprättande hyresavtal mellan Knivsta kommun och Kommunfastighet i Knivsta AB.

Syfte

Riktlinjerna ska främja stabilitet för både kommun och bolag med beaktande av självkostnadsprincipen och koncernnytta.

Parterna har därför ett gemensamt ansvar att, med koncernnyttan i fokus, i alla lägen söka lösningar och eftersträva att hålla olika kostnader nere oavsett vem som för stunden bär dessa.

Omfattning

Dessa principer gäller mellan hyresvärden, Kommunfastigheter i Knivsta AB och hyresgästen Knivsta kommun genom kommunstyrelse eller av kommunen utsedd nämnd eller ansvarig. Denna reviderade version av styrdokumentet implementeras succesivt när nya avtal tillkommer eller när avtalen ska omförhandlas, med undantag för införande av ny indexeringsmånad maj (tidigare oktober).

Grundläggande regler för hyressättning

Hyresavtalen ska baseras på självkostnad över tid. Innebörden av detta är att nämndernas samlade hyror för samtliga lokaler långsiktigt ska täcka Kommunfastigheter samlade kostnader för kapital, underhåll, avskrivningar och drift för dessa fastigheter samt administration. Vidare ska ägardirektivens avkastningskrav och soliditet för bolaget beaktas.

Hyrestid

Självkostnads kalkylen bygger på att Kommunen har ett åtagande för nya verksamhetslokaler i 30 år och 50 år avseende bostäder, varje kontraktstidsperiod är normalt 5 år. Vid omfattande ombyggnation av fastighet är åtagandet kopplat till den tekniska livslängden.

Det 30-åriga åtagandet fördelas om 5 år á 6 avtalsperioder, det vill säga 6 på varandra följande hyresavtal om 5 år vardera (för bostäder gäller 5 år á 10 avtalsperioder). Hyresavtal avseende nyproduktion startar från det datum som fastigheten tas i bruk, därefter gäller förändringar i hyran från 1 januari efterföljande år för att uppnå tydlig och enkel budgeteringsprocess.

Tidigare utträde ur fastighet under åtagandeperioden (30-50 år) är villkorat av ny hyresgäst eller annan överenskommelse där Kommunfastigheter i Knivsta AB erhåller ekonomisk kompensation.

Självkostnadsersättning hyresavtal

Självkostnadsprincipen gäller för hyressättningen mellan Kommunfastigheter och Kommunen som den är definierat i ägardirektiv (självkostnad plus 3 procent vinstmarginal). Hela hyresåtagandeperiod (30 eller 50 år) ska baseras på självkostnadsprincipen, men för att jämna ut resultateffekter över tid så behöver även varje kontraktstidsperiod (5 år) följa självkostnadsprincipen för dess tidsperiod.

Innebörden är att varje fastighet och varje hyresåtagandeperiod (30-50 år) ska bära sina egna kostnader. Inför varje kontraktstidsperiod beräknas självkostnaden över den kommande kontraktstidsperioden (5 år), i denna beräkning ska den faktiska kostnaden för den senaste hyresperioden analyseras och användas i hyresberäkningen (hyresberäkningen "nollställs").

Avskrivningstiden för nyproduktion är 30 eller 50 år och i linje med skattemässiga och redovisningsmässiga principer (branschstandard enligt K3-regelverk). Huvudregeln vid osäkerhet om avskrivningstiden, är att avskrivningen i avtalet ska följa den faktiska avskrivningstiden för Kommunfastigheter (branschstandard).

Den kalkylränta som används i hyresberäkningen består av: Kommuninvests 5 års ränta fast plus Kommunens borgensavgift. I den första indikativa hyreskalkylen används prognosticerad ränta med ett risktillägg på 1 procentenhet.¹

När den faktiska hyresnivån fastställs på tillträdesdagen används kalkylräntan exklusive risktillägg. Nyproduktion och större ombyggnationer finansieras med utställd kommunal borgen som garanti.

Driftkostnadsschablon utgår med 586 kr/kvm BTA för 2024. För nya kontrakt räknas schablonen upp med 90 procent av KPI per år från 2025. Passivhus har en rabatt för driftkostnader (energi). Vid förlängning av befintliga hyresavtal ska underhållsinvesteringar ingå i självkostnaden.

Hyran indexuppräknas årligen med 90 procent av KPI, basmånad för beräkning av indexering av hyran är maj.

I självkostnaden för nyproduktion ingår som huvudregel ingen vakansrisk eftersom kommunen har ett åtagande under hela den tekniska livslängden.

- Formel för beräkning av hyra vid nyproduktion:
(Kommuninvest 5 årsränta fast + kommunal borgensavgift) *
anskaffningsvärde + kalkylerade avskrivningar + underhåll och
driftkostnad + administration + vinstpåslag = hyra
- Formel för beräkning av hyra vid 5 årsavstämning:
(Kommuninvest 5 årsränta fast + kommunal borgensavgift) *
(anskaffningsvärde – ackumulerade avskrivningar) * (100%-soliditetsmål)²
+ kalkylerade avskrivningar + underhåll och driftkostnad³ + administration
+ vinstpåslag = hyra

OBS om en komponent ska bytas ut under kontraktperioden ska det beaktas i anskaffningsvärdet liksom anpassningar i fastigheten (vilket innebär justerad grundhyra vartefter).

Gränsdragningslista

Separat gränsdragningslista ska upprättas till respektive hyresavtal som reglerar hyresvärdens och hyresgästens ansvar och åtaganden.

¹ Räntan flukturerar över tid, en analys av räntemarknaden behöver göras inför stora investeringar som möjliggör lägsta upplåningskostnad (dvs låna tidigt och/eller sent i investeringsprocessen).

² Soliditeten anger hur stor del av de totala tillgångarna (= balansomslutningen) som har kunnat finansieras med eget kapital. Soliditetsmålet är i ägardirektivet beskrivet som 10 procent över tid, i årsredovisning 2023 uppgick soliditeten till 14,2 procent.

³ Underhåll och driftkostnad justeras till aktuell prisnivå (korrigering för inflation) vid 5 årsavstämningen.

Tilläggsbeställningar

Tilläggsbeställningar används för att hantera investeringar i fastigheter under en kontraktperiod. Ett tilläggsavtal upprättas där tilläggshyra utgår från 1 januari efterföljande år, när ny avtalad kontraktperiod ska tilläggsbeställningen utgöra en del av grundhyran eftersom bolaget åtar sig ett ansvar för underhåll och utbyte av komponenten framledes.

Tilläggsbeställningar som berörs är investeringar som överstiger 1 prisbasbelopp (under 1 prisbasbelopp är det en verksamhetskostnad i driftbudgeten). Lös egendom som inte påverkar fastigheten är också en verksamhetsutgift och kan innebära en investering för verksamheten om den överstiger 1 prisbasbelopp.

Avbetalningsköp är ej tillåtna.

Beställningsförfarande tilläggsavtal

- Styrelse eller nämnd fattar beslut om beställning/investeringar av anpassningar överstigande 10 prisbasbelopp (politiskt beslut). Beställning av nya lokaler görs av kommunstyrelsen.
- Från 1 prisbasbelopp till 10 prisbasbelopp har lokalförsörjningschef möjlighet att beställa anpassning/investering på delegation (förankring och dialog med förvaltningschef).
- Verksamhetschef kan beställa anpassningar understigande 1 prisbasbelopp.

I samband med beslut om beställning av nya lokaler eller anpassningar överstigande 10 prisbasbelopp ska en indikativ hyreskostnad presenteras (baserad på bedömd investeringsutgift). Om projektets investeringskalkyl förändras med mer än 10 procent (uppåt) ska beställaren ges möjlighet att anpassa beställningen eller acceptera den nya indikativa hyresnivån.

Nya lokaler och anpassningar ska som huvudprincip vara en standardlösning som uppfyller myndighetskrav. Inköp av den kommunal verksamheten som innebär för bolaget en drift och underhållsansvar ska beslutas på lägst förvaltningschefsnivå efter som det påverkar grundhyran. Inköp som inte påverkar drift och underhåll betraktas som lösöre och är därmed en kommunal verksamhetsinvestering.

Undantag från principer

Den huvudsakliga inriktningen är att dessa principer alltid ska tillämpas, men det kommer uppstå situationer där undantag måste tillämpas. Verkställande direktör i Kommunfastigheter i Knivsta AB får besluta om avsteg som är av mindre betydelse (upp till 10 prisbasbelopp) för bolagets ekonomi och styrelsen vid större avvikelser.

Förvaltning

Knivsta Kommunhus AB ansvarar för att informera om riktlinjen. Kommunens styrelse och nämnder samt Kommunfastigheter i Knivsta AB ansvarar för att implementera och arbeta i enlighet med riktlinjen.