

Regler

Styrdokument

Regler för internhyra

Antaget av: Kommunstyrelsen

Datum: 2024-09-05

Gäller från och med: 2025-01-01

Gäller till och med: 2028

Ansvar uppföljning/uppdatering: Servicechef



ULRICEHAMNS
KOMMUN

Våra styrdokument

[Normerande]

Policy - Vår hållning, övergripande

Riktlinjer - Rekommenderade sätt att agera

Regler - Absoluta gränser och ska-krav

[Aktiverande]

Strategi - Avgörande vägval och strategiområden från fullmäktigeberedningar

Program - Avgörande vägval och programområden från andra än fullmäktigeberedningar

Plan - Uppdrag, tidsram och ansvar

Innehåll

1	Bakgrund	4
2	Syfte	4
3	Internhyra i Ulricehamns kommun	4
3.1	Definition	4
3.2	Vad ingår i internhyran	5
3.2.1	Kapitalkostnader (K).....	5
3.2.2	Administrationskostnader (A).....	5
3.2.3	Driftskostnader (D).....	5
3.2.4	Underhållskostnader (U).....	5
3.3	Beräkning av internhyra	6
3.4	Översyn av kostnader	6
3.5	Externt inhyrda lokaler	6

1 Bakgrund

Kommunfullmäktige fattade beslut, 1999-12-16 § 119 om att införa ett system med internkostnader för lokaler från och med 2000-01-01. I samband med beslutet gavs kommunstyrelsen i uppdrag att redovisa en utvärdering av hur det nya systemet fungerar inom två år.

Kommunfullmäktige behandlade 2002-11-21 § 93 denna utvärdering av systemet. Fullmäktige beslutade att med hänvisning till att utvärderingen visar att systemet fungerar väl, lägga informationen till handlingarna. Det beslutades vidare att ge kommunstyrelsen i uppdrag att inom två år på nytt redovisa en utvärdering av hur systemet fungerat och då med speciellt beaktande av hur uppsägningsreglerna fungerar och om dessa medför en kostnadsbesparing för kommunen.

2 Syfte

Syftet med dessa regler är att säkerställa en god förvaltning av kommunens fastigheter och för att uppnå en ökad lokaleffektivitet.

Syftet är också att ge verksamheterna en tydlighet i vad som ingår i internhyran, att synliggöra kostnaderna för verksamheterna för att motivera till ett ekonomiskt tänkande såsom återhållsamhet med lokalytor och lokalanpassningar samt att undvika onödigt slitage och att minska energiförbrukningen.

3 Internhyra i Ulricehamns kommun

3.1 Definition

Det finns idag i stort sett tre mer eller mindre framträdande organisationsmodeller för offentligt ägda fastigheter. Utifrån dessa kan förvaltningen antingen skötas av respektive verksamhet, av en särskild anslagsfinansierad fastighetsverksamhet eller av en särskild hyresfinansierad fastighetsverksamhet. I Ulricehamns kommun tillämpas den sistnämnda organisationsmodellen.

Modellen bygger på att förvaltningen av fastigheterna sköts av verksamhet fastighet med ett eget resultatansvar. Budgetanslag ges till de kommunala

verksamheterna som sedan hyr lokaler av verksamhet fastighet på den interna marknaden och betalar en så kallad internhyra för detta.

Internhyra är ett sätt att prissätta en tjänst eller en fysisk egenskap. Genom prissättning visar man att lokaler kostar och därmed skapas ett incitament till att inte slösa. Internhyran används alltså både för att informera och att styra.

3.2 Vad ingår i internhyran

3.2.1 Kapitalkostnader (K)

Kapitalkostnader kan delas upp i avskrivningar och räntor. Avskrivning är den kostnad som varje verksamhet får betala för att kompensera för fastigheternas (lokalernas) minskade värde i takt med att de blir äldre och förslits. Ränta är den kostnad som verksamheten får betala på det kapital som är bundet i fastigheten/lokalen antingen genom lån eller genom skattefinansierad investering.

3.2.2 Administrationskostnader (A)

För beräkning av schablon för administrationskostnader hör kostnader som avser:

- Administration
- Fastighetsskatt
- Försäkringar
- Övriga gemensamma kostnader

3.2.3 Driftkostnader (D)

För beräkning av schablon för driftkostnader hör kostnader som avser:

- Förbrukningsavgifter, så som fjärrvärme, el och vatten
- Fastighetskötsel
- Sophämtning
- Lokalvård (hanteras fristående från internhyran)

3.2.4 Underhållskostnader (U)

För beräkning av underhållskostnader hör kostnader som avser:

- Avhjälpande underhåll

Till avhjälpande underhåll räknas åtgärder som vidtagits för att åtgärda oförutsägbara fel och brister i installationer eller byggnader.

3.3 Beräkning av internhyra

Beräkning av internhyran följer nedan formel:

$(A+D+U) \cdot \text{yta i kvadratmeter} + K = \text{Internhyra}$

3.4 Översyn av kostnader

En översyn av samtliga kostnader sker i samband med varje års budgetarbete. Det innebär att schablonerna kan komma att ändras från år till år. Exempel: Internhyran för 2025 baseras på faktiskt utfall för 2024.

Kapitalkostnaderna beräknas utefter den faktiska kostnaden som uppstår för varje år.

3.5 Externt inhyrda lokaler

Samtliga externt inhyrda verksamhetslokaler ska hyras genom verksamhet fastighet. Det blir då en likabehandling och underlättar för berörda verksamheter då verksamhet fastighet agerar hyresvärd. För förvaltning av dessa lokaler tas en schabloniserad internhyra ut utöver den externa hyran.

Schablonen har bedömts och beräknas till 30% av schablonkostnaderna för administration- och driftskostnader, $(A+D) \cdot 30\% \cdot \text{yta i kvadratmeter} + \text{extern hyra} = \text{Internhyra}$