



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



Rapport

R 48: 1973

TEKNISKA HÖGSKOLEN I LUND
SEKTIONEN FÖR VÄG- OCH VATTEN-
BIBLIOTEKET

**Tre offentliga system
för redovisning av
byggnaders ekonomi**

Marianne Wiktorin

Byggforskningen

Tre offentliga system för redovisning av byggnaders ekonomi – en studie från myndigheternas, byggherrars och brukares utgångspunkt

Marianne Wiktorin

Till ansökan om statliga lån till bostadsbyggande och statsbidrag till skolbyggen skall fogas ekonomiska beräkningar på särskilda blanketter. Inom byggnadsstyrelsen görs motsvarande redovisningar för förvaltningsbyggnader genom s. k. produkt- och resursdata. Dessa tre offentliga redovisningssystem beskrivs och deras informationsvärde diskuteras från myndigheternas, byggherrarnas och brukarnas utgångspunkt. Systemen upptar främst investeringskostnader. Dessas uppdelning på delposter ansluter huvudsakligen till uppdelning av byggandet på gängse entreprenader. Redovisningarna avser i regel flera byggnader varför jämförelser av kostnader mellan olika projekt sällan är meningsfulla. Systemen är föga användbara vid ombyggnader och ger inga uppgifter om framtida årskostnader. För brukarna vore det önskvärt med en redovisning som ansluter till byggnaders användningsenheter.

Utredningen behandlar struktur och informationsinnehåll i redovisningarna. Syftet är att beskriva dem och att belysa användbarheten från byggherrens, brukarens och de låne- eller bidragsbeviljande myndigheternas utgångspunkt.

Bostadsstyrelsens och Skolöverstyrelsens (SÖ) användning av informationen diskuteras utifrån vederbörande myndighets sätt att handlägga ansökningsärenden. Byggherrens och brukarnas nytta av redovisningarna diskuteras utifrån möjliga användningar då dessa parter har tillgång till ifyllda redovisningar.

Från byggherrens utgångspunkt diskuteras om de tre redovisningarna i ett tidigt skede av produktbestämningen medger uppskattning av produktionskostnader och årskostnader, samt om de ger underlag för produktionsplanering (tid och arbetskraft). Behandlade brukarsynpunkter är, om redovisningarna ger underlag att bedöma storlek och fördelning av produktionskostnader och årskostnader.

Bostadshus

Innehållet i Bostadsstyrelsens blanketter diskuteras utifrån den prövning av projekt som lånebeviljande myndigheter skall göra enligt lånekungörelserna. Prövningen omfattar bl.a. kontroll av om byggherrens kalkylerade kostnader avsevärt överstiger pantvärdet. Delkostnader i byggherrens redovisning kan

knappast bedömas, eftersom de flesta delposterna i kostnadssammanställningen inte överensstämmer med delposterna i pantvärdessammanställningen. Vidare torde myndigheterna ha svårt att bedöma kostnader för ombyggnadsprojekt, eftersom någon motsvarighet till pantvärdet inte finns i sådana ärenden.

Byggherren torde kunna använda pantvärdesmetoden för att uppskatta investeringskostnaden i tidiga skeden. Den anses dock omständlig att tillämpa och kan bara användas vid nybyggnadsprojekt.

Redovisningen enligt kostnadssammanställningen är inte särskilt lämpad för kostnadsuppskattningar. Den avser hela låneärenden, vilket medför svårigheter att finna projekt som väl överensstämmer med kända förutsättningar i ett planerat projekt.

Lånehandlingarna innehåller i regel inte underlag för uppskattning av byggherrens årskostnader i planerade projekt. De innehåller uppgifter om produktions- och redovisningsärenden, däremot inte om hur mycket och vilken typ av arbetskraft som erfordrats.

Brukaren, som i regel är en lekman, kan inte bedöma rimligheten i årskostnadernas fördelning med hjälp av lånehandlingarna.

Också delbedömningar av investeringskostnaden torde vara svåra att göra eftersom de snarare fördelas efter vanligt förekommande entreprenörstjänster än efter de tjänster byggherren erbjuder de boende.

Skolbyggnader

I projekt, som gäller ny- eller tillbyggnad av skolor, skall SÖ jämföra kommunens redovisade kostnader för s. k. behovsprövade lokaler med ett bidragsunderlag. Denna jämförelse är möjlig att göra för skolor som enbart omfattar behovsprövade lokaler men besvärligare för skolor som också innehåller andra utrymmen. De avdrag som i blanketten görs för kostnader avseende de senare utrymmena torde i stor utsträckning påverkas av bidragsreglerna. Bidragsförfarandet kan alltså sägas vila på ett förtroende mellan SÖ och kommunen vad gäller tillförlitligheten i kalkylerade kostnader och avdrag.

Blanketten ger inte underlag för byggherrens uppskattning av årskostnader och arbetskraftsåtgång. Tidsåtgång för färdigställande av byggnadsarbetena i

Byggherrens Sammanfattningar

R48:1973

Nyckelord:

byggnadsekonomiska redovisningssystem, statliga låneblanketter (Bostadsstyrelsen, bostadsbyggen), statsbidragsblanketter (Skolöverstyrelsen, skolbyggen), PR-blanketter (Byggnadsstyrelsens förvaltningsbyggen), informationstäckning (byggherre-, myndighets-, brukarebehov)

Denna rapport avser ett delarbete inom projekt 265 vid Statens institut för byggnadsforskning. Projektet har bedrivits med stöd från Statens råd för byggnadsforskning.

UDK 69.003

SfB A

ISBN 91-540-2165-0

Sammanfattning av:

Wiktorin, Marianne, 1973, *Tre offentliga system för redovisning av byggnaders ekonomi – en studie från myndigheternas, byggherrars och brukares utgångspunkt*. (Statens institut för byggnadsforskning) Stockholm. Rapport R48: 1973, 119 s. 22 kr.

Rapporten är skriven på svenska med svensk och engelsk sammanfattning.

Distribution:

Svensk Byggtjänst
Box 1403, 111 84 Stockholm
Telefon 08-24 28 60

Grupp: produktion

de redovisade projekten framgår dock. Blanketten kan knappast sägas vara väl anpassad för att tjäna som prognosunderlag för produktionskostnaderna, eftersom jämförbarheten i allmänhet är ringa. I vilken utsträckning redovisningarna ger vägledning beror på hur enhetlig skolproduktionen är.

Underlag för brukares bedömning av skolors årskostnader finns ej i blanketten. Delbedömningar av produktionskostnaderna underlättas knappast av redovisningen, eftersom denna anknyter till tekniska delar av byggnaderna och inte till för brukare naturliga användningsenheter.

Förvaltningsbyggnader

Byggnadsstyrelsens (KBS) huvudsyfte med Produkt- och Resursdata (PR-data) är att få mellan olika projekt jämförbara redovisningar. KBS vill bl.a. ha underlag för s.k. rationalitetsprovningar, vilka innebär en prövning dels av nödvändiga utrymmen och dels av kostnaderna i ett planerat projekt. Sådana bedömningar med hjälp av PR-data innebär dock inte någon enkel avstämning av olika rader i blanketten. PR-data ger snarast en vägledning om inom vilka områden en analys kan vara påkallad.

PR-blanketterna kan utnyttjas för att göra kostnadsuppskattningar. Metoden baseras på en uppdelning i funktionsrespektive byggnadsknutna kostnader. De förra beräknas med hjälp av internt framtagna enhetspriser för olika lokal-kategorier, och de senare hämtas från redovisningar av jämförbara projekt.

I blanketten finns uppgift om åtgång av byggarbetskraft samt om vilken tid det tagit att färdigställa byggnadsarbetena. Blanketterna innehåller ännu inget underlag för uppskattning av årskostnader, men ett utvecklingsarbete inom detta område pågår inom styrelsen.

För brukares bedömning av produktionskostnaderna finns ingen norm, liknande pantvärde för bostäder, att utnyttja. Jämförande bedömningar underlättas dock i PR-data av att kostna-

derna anges per ytenhet. På samma sätt som för bostäder och skolor kan dock redovisningen knappast sägas vara väl lämpad för brukares bedömningar av delposter.

Gemensamma drag i de tre systemen

Om man betraktar de tre redovisningarna på ett översiktligt plan är likheterna dem emellan mer påfallande än skillnaderna, även om en mängd detaljskillnader finns.

Alla tre redovisningarna avser i första hand investeringskostnader. Vid ombyggnader ger redovisningarna sämre vägledning för såväl myndigheter, byggherrar som brukare. Någon egentlig redovisning av årskostnader finns inte i något av systemen.

Investeringskostnadernas delposter ansluter tämligen väl till vanligt förekommande entreprenader. Indelningen kan knappast härledas från myndigheternas informationskrav utan får snarare ses som en anpassning till byggherrarnas gängse redovisningssätt. Den tillgodoser i väsentliga avseenden inte heller byggherrarnas egna informationsbehov.

Särskilt gäller detta möjligheten att göra jämförelser i värderande eller prognostiserande syfte. Sådan användning skulle underlättas om redovisningarna knöts till mindre, repetitiva enheter av byggnader. Byggnadsstyrelsen har dock sökt åstadkomma jämförbarhet genom egna bearbetningar av uppgifter från en mer traditionell redovisning.

Det är sällan meningsfullt för brukare att jämföra totalkostnader avseende en eller flera byggnader. För att bli intressanta måste jämförelserna avse enheter av annat slag. Redovisning efter användningsenheter, såsom lokaler, torde skapa bättre utgångspunkter för brukare att föra meningsfulla diskussioner om resursfördelningen i byggnader, än den tekniska indelning som nu görs.

Byggherrarna synes anpassa sin redovisning till den information de får från byggmarknaden — dvs. i huvudsak entreprenörernas anbudsredovisningar.

Denna informationsstruktur, som formas av entreprenören, bibehålles sedan i byggherreledet och på myndighetsplanet. Brukaren möter i de offentliga systemen således i grova drag samma information som byggherren får från entreprenören.

Om man inför begreppen produktionsrespektive efterfrågeorienterad information hamnar de studerade redovisningarna i den förstnämnda kategorien. Detta torde återspegla, att de flesta byggherreföretagen är upphandlande och producerande organisationer, icke orienterade mot efterfrågan och avsalumarknaderna.

Förändringsmöjligheter

Förändringar av redovisningarna kan knappast åstadkommas enbart genom myndigheternas initiativ. De måste huvudsakligen ske inom byggherreföretagen.

Byggherrarna torde ha svårt att bearbeta den information de erhåller på ett sätt som är lämpligt för deras egna ändamål. Eftersom entreprenörerna är informationsgivare till byggherreledet blir byggherrrens upphandlingsförfarande av stor betydelse för vilken typ av information han erhåller. Att åstadkomma bättre information enbart genom att efterfråga den torde knappast vara möjligt. Ett bättre informationsunderlag ger byggherren större möjligheter att kontrollera och styra entreprenören, som är hans ekonomiska motpart.

Om de offentliga redovisningarna anpassas till brukarkrav eller ej, beror snarast på respektive myndighets benägenhet att göra så. En anpassning till även brukares användningssituationer torde vara särskilt angeläget för de lekmän, som i olika sammanhang deltar i byggandets beslutsprocess. Det är dock knappast möjligt att genom offentliga redovisningssystem helt tillgodose brukarpartens informationsbehov. Information som behövs som argumentationsunderlag i partspräglade diskussioner måste sannolikt på något sätt tillhandahållas genom brukarkollektivets egen försorg.

Three official documentation systems for investment costs and financial details of building projects

Marianne Wiktorin

Applications for state loans for housing construction or for state subsidies when building schools must be accompanied by calculations demonstrating the economic plan for the building project; special forms are provided for this purpose. Similar calculations are found at the National Board of Public Building for administrative use. These calculations are documented according to a system called product and resource data. These three official systems and their value in terms of information are discussed from the points of view of the authorities, the developers and the users. The systems are mainly concerned with investment costs. The breakdown of these into a number of separate items follows the current pattern of breaking down a construction project into different contracts. The estimates of costs refer as a rule to several buildings and comparisons of the costs involved in different projects are therefore seldom meaningful. These systems are of little use in the case of alterations projects and provide no information on annual costs in the future. From the point of view of users it would be useful to have a specification of costs which can be related to functional units in the building actually in use.

The present survey deals with the structure and information content of the above-mentioned documentation. The purpose of the investigation is to describe and discuss the degree of usefulness seen from the point of view of the developer, user and the authorities granting loans and subsidies.

The use made of the information by the National Housing Board and the National Board of Education is discussed on the basis of the different authorities' ways of dealing with applications. The benefit derived from the estimates by developers and users is also discussed from the point of view of possible uses when these parties have access to completed estimate forms.

The point is discussed from the developers' angle whether the three systems permit estimation of the construction and annual costs at an early stage in the building process and whether they provide a basis for production planning (time and labour).

User aspects dealt with are whether the estimates provide a basis for describing the size and distribution of production costs and annual costs.

Residential buildings

The contents of the forms provided by the *National Housing Board* is discussed from the angle of the scrutiny to which projects must be subjected accord-

ing to the regulations for governing loans. This scrutiny includes control of whether the costs estimated by the developer are greatly in excess of the mortgagable value. A special method is used by the NHB for this. It is scarcely possible to assess the importance of individual items of costs in the estimates given by developers since most of the items listed there do not tie in with the items listed in the specification for mortgagable value. It is also probably difficult for the authorities to assess the cost of an alterations project since there is no equivalent to mortgagable value in such cases.

Developers could probably use the mortgagable value method for estimating investment costs at early stages. This is however considered a time-consuming process only suitable for application in the case of new construction.

The presentation of the list of cost items given by developers is not particularly suitable for other developers' use in drawing up estimates since it refers to a whole project for which loans are being requested. This means that there are difficulties in finding projects which correspond closely with the known prerequisites for a planned project.

Loan applications do not as a rule provide a basis for estimating the developer's annual costs for a project planned.

They do contain particulars of the production time necessary for the operations in question but no information on the type of labour necessary.

The user, who as a rule is a layman, cannot judge whether the distribution of the annual costs in a specific project is reasonable by examining the loan applications.

Partial assessments of the investment cost are also perhaps difficult to make since they are usually concerned with the services provided by the contractor rather than the services which the developer offers residents.

Schools

In the case of projects involving the construction or extension of schools, the costs presented by the local authorities for what are known as "necessary" premises must be submitted to the *National Board of Education* for comparison with standard costs qualifying for subsidies. It is possible to make a comparison of this type for schools which consist solely of "necessary" premises, but more difficult in the case of schools which also contain amenities for other purposes. The deductions made on the forms for costs incurred by the latter

National Swedish Building Research Summaries

R48:1973

Key words:

documentation systems in building economics, application forms for state loans (National Housing Board, housing construction projects), application forms for state subsidies (National Board of Education, school construction projects), forms for product and resource data (administrative premises under the National Board of Public Building), supply of information (needs of developers, authorities and users)

This report refers to project 265 at the National Swedish Institute for Building Research. The project was financed with funds made available by the Swedish Council for Building Research.

UDC 69.003
SfB A
ISBN 91-540-2165-0

Summary of:

Wiktorin, Marianne, 1973, *Tre offentliga system för redovisning av byggnaders ekonomi – en studie från myndigheternas, byggherrars och brukares utgångspunkt*. Three official documentation systems for investment costs and financial details of building projects. (Statens institut för byggnadsforskning) Stockholm. Report R48:1973, 119 p., Sw. Kr. 22.

The report is in Swedish with summaries in Swedish and English.

Distribution:

Svensk Byggtjänst
Box 1403, S-111 84 Stockholm
Sweden

type of premises are probably to a great extent affected by the rules governing granting of subsidies. Subsidies can thus be said to depend upon the confidence of the National Board of Education in the local authorities' ability to submit reliable estimates and make the correct deductions.

The form does not, however, provide any basis for estimation of annual costs and manpower requirements on the part of the *developer*. It does, on the other hand, indicate the time needed for completion of the construction works entailed by the project, but can hardly be said to be a suitable basis for forecasts regarding production costs since it as a rule provides so little scope for comparisons. The extent to which the data published provide any guidance depends upon the uniformity of school buildings.

The form provides no basis for assessment of a school's annual costs by its *users*. Nor do the data provided on the forms facilitate partial assessments of construction costs since they refer to technical aspects of the buildings and not to the units naturally utilized by users.

Administrative buildings

The main purpose of the product and resource data system used by the *National Board of Public Building* (also developer) is to obtain comparable accounts of the costs of different products. The Board of Public Building requires for instance data on which to base what it terms rationality tests; these entail examining the necessary space plus the cost of the project planned. Assessments using product and resource data do not simply mean the extraction of certain lines on the form. Product and resource data mainly indicate the fields in which a further analysis may be justified.

Product and resource data forms can be used for drawing up cost estimates. The method is based on separation of costs associated with functional whits (rooms) and costs associated with the rest of the buildings. The former are calculated with the aid of internally established unit prices for different categories of rooms, while the latter are taken from documentation on comparable projects.

The form contains details of the amount of construction labour involved and on the time taken to complete construction operations. As yet it does not

constitute a basis for estimation of annual costs, but the Board has launched a development project on this subject.

There is no standard similar to that represented by the mortgagable value used in the case of housing which can be applied by *users* in assessing production costs. Comparative assessments are however facilitated in the product and resource data by the fact that costs are listed per unit of area. As in the case of housing and schools, these data can hardly be said to be a suitable basis for assessment of individual items by users.

Common features of the three systems

The three systems examined from a general point of view show that the similarities are more noticeable than the differences, even though there is a multitude of differences at detailed level.

All three systems are primarily concerned with investment costs. In the case of conversion projects they provide less guidance for authorities, developers and users alike. None of the systems offers any genuine documentation on annual costs.

Individual items making up investment costs correspond fairly well with the types of contract commonly found. A breakdown of items can hardly be traced back to the authorities' requirements in terms of information, but may instead be regarded as a form of adaptation to the method of documentation currently in use among developers. Nor does this satisfy developers' own need for information to any appreciable degree.

This applies in particular to the scope for making comparisons for the purpose of evaluation or forecasting. This form of use would be rendered easier if documentation were to refer to smaller, recurrent units in a building. However, the Board of Public Building has tried to facilitate comparisons by analysing data deriving from a more traditional form of documentation.

It is seldom worthwhile for users to compare total costs incurred by one or several buildings. If they are to be of any interest, comparisons must refer to units of a different type. Documentation based on the principle of entities in use, e. g. premises, would probably provide a better basis on which users might have meaningful discussions regarding distribution of resources in buildings than the breakdown into units of a technical na-

ture at present permits.

Developers would appear to adapt their documentation to the information they obtain from the construction market, i.e. largely from tenders submitted by potential contractors. The information structure shaped by a contractor is then retained by the developer and the authorities. Thus the user is confronted with more or less the same information in the official documentation as the developer is able to obtain from the contractor.

If we introduce the concepts of production versus demand-oriented information, the documentation studied will fall into the first category. This perhaps reflects the fact that most property developers are organizations dealing with contracts and production and are not primarily oriented towards demand and markets for sale.

Scope for change

Changes in the forms of documentation can hardly be brought about only through the initiative of the authorities in a simple way. They must largely be introduced by development concerns themselves.

Developers have probably experienced difficulty in analysing the information they receive in a manner suited to their purpose. Since it is mainly contractors who supply developers with information on production costs, the contracting procedure used is of great importance for the type of information they obtain. It is scarcely possible to produce better information merely by requesting it from contractors. A better fund of basic information gives the developer greater scope for controlling and steering the work of the contractor, his financial counterpart. Whether the official systems are adapted to user requirements or not depends mainly on the willingness of the respective authorities to do this. Adaptation to the situations experienced by users is probably also important to the laymen involved in the decision-making process associated with construction projects. It is hardly likely, however, that users' need for information can be totally satisfied through the medium of the official systems of documentation. Information needed to back up arguments between the parties must probably be obtained by the users on their own initiative.

Rapport R48:1973

TRE OFFENTLIGA SYSTEM FÖR REDOVISNING
AV BYGGNADERS EKONOMI - EN STUDIE FRÅN
MYNDIGHETERNAS, BYGGHERRARS OCH BRUKARES
UTGÅNGSPUNKT

THREE OFFICIAL DOCUMENTATION SYSTEMS FOR
INVESTMENT COSTS AND FINANCIAL DETAILS
OF BUILDING PROJECTS

av Marianne Wiktorin

Denna rapport hänför sig till projekt 265 vid Statens institut för byggnadsforskning, gruppen för byggnadsekonomi och produktionsanalys. Projektledare har varit civilingenjör Christer Rönmark. Projektet har bedrivits med anslag från Statens råd för byggnadsforskning.

Statens institut för byggnadsforskning, Stockholm
ISBN 91-540-2165-0

Rotobekman AB, Stockholm 1973

INNEHÅLL

1	INLEDNING	5
1.1	Studiens bakgrund och syfte	6
1.2	Studiens genomförande	7
1.3	Granskningskriterier från byggherrens och brukarnas utgångspunkt	8
2	EKONOMISK REDOVISNING AV BOSTADSHUS	12
2.1	Bakgrund till redovisningens uppbyggnad	12
2.2	Blanketternas utformning	15
2.3	Bostadsstyrelsens behov av ekonomisk information	18
2.3.1	Underlag vid granskning av låneärenden	19
2.3.2	Underlag för förändring av schablonbelopp, koefficienter m.m.	22
2.4	Låneansökningshandlingarna från byggherrens synpunkt.	23
2.5	Ansökningshandlingarna från brukarnas synpunkt.	29
2.6	Sammanfattning	34
3	EKONOMISK REDOVISNING AV SKOLOR	37
3.1	Statsbidrag och ansökningsförfarande	37
3.2	SÖs gamla blankett	38
3.3	SÖs nya blankett	39
3.4	SÖs prövning av bidragsärenden	40
3.5	Redovisningen från byggherrens (kommunens) utgångspunkt.	42
3.6	Redovisningen från brukarnas utgångspunkt	45
3.7	Sammanfattning	47
4	EKONOMISK REDOVISNING AV CIVILA FÖRVALTNINGSBYGGNADER	49
4.1	Byggnadsstyrelsens verksamhet	49
4.2	PR-blanketten - bakgrund och utformning	50
4.3	KBSs krav på information i förhållande till PR-blanketten	53
4.4	PR-redovisningar från brukarnas synpunkt	62
4.5	Sammanfattning	65
5	REDOVISNINGSTRADITIONER OCH FÖRÄNDRINGSMÖJLIGHETER.	67
5.1	Några allmänna drag i redovisningarna	67
5.2	Redovisningarnas användbarhet	73
5.2.1	Byggherrekraven och de tre redovisningarna	74

5.2.2 Redovisningarna och brukarparten	78
5.3 Något om förändringsmöjligheter	80

LITTERATUR	84
----------------------	----

BILAGOR

BILAGA 1 Blanketter för kostnadssammanställning och pantvärdesberäkning av flerfamiljshus	86
BILAGA 2 SÖs blankett: "Översikt över beräknade kostnader m.m." (gammal blankett).	102
BILAGA 3 SÖs blankett: "Ekonomisk och teknisk redovisning" (ny blankett)	105
BILAGA 4 Byggnadsstyrelsens PR-datablankett	110

FÖRKORTNINGAR

BDC	Byggnadsindustrins Datacentral AB
Bos	Bostadsstyrelsen
BSAB	Byggandets Samordning AB
IDLA	Integrerad databehandling av låneansökningshandlingar
KBS	Byggnadsstyrelsen
lu	låneunderlag
PR-data	Produkt- och Resursdata
pv	pantvärde
SÖ	Skolöverstyrelsen

Praktiskt taget all byggnadsverksamhet - från materialproduktion i olika led, byggplatsproduktion och till förvaltning av byggnader - handhas av företag i olika former. Flertalet av dessa är enligt lag skyldiga att föra bok. De transaktioner som försiggår inom byggnadsverksamheten finns därför registrerad, liksom den ekonomiska ställningen hos de företag som deltar i processen. Ett huvudmotiv bakom de civilrättsliga reglerna om företagets redovisnings- och bokföringsskyldighet är att garantera samhällets och olika parter insyn i företagets verksamhet.

Vid sidan av den externa, lagbundna redovisningen förekommer i regel inom företagen interna redovisningar, huvudsakligen utformade för att ge företaget underlag för planering, styrning och kontroll av företagets produktion. Till detta fordras ofta en annan typ av information än den som kan hämtas direkt från marknaderna i form av priser på material, arbete etc. De interna redovisningarna är oftast knutna till företagets produkter och inte som den lagbundna redovisningen, till företaget som helhet. Av särskilt intresse inom byggsektorn är byggherreföretagens interna redovisningar, eftersom dessa belyser resursförbrukningen i produktion och förvaltning av byggnader. En objektsbunden redovisning är inte bara av betydelse för byggherreföretagen, utan också för de myndigheter som övervakar resursförbrukningen i byggandet och för brukarparten som ska använda och/eller betala byggnaderna.

Det framhålls ofta att byggherreföretagens interna redovisningar inte är enhetliga - inte ens inom samma efterfrågesektor. De kan därmed inte med lätthet studeras och vad gäller icke offentliga byggherrar är de dessutom knappast tillgängliga för andra parter än företaget.

I de delar av byggsektorn där samhället helt eller delvis finansierar byggnadsverksamheten finns dock enhetliga redovisningssystem, vilka utarbetats av ansvarig myndighet. Bostadsstyrelsen och Skolöverstyrelsen är sådana myndigheter, liksom Byggnadsstyrelsen, vilken senare dessutom fungerar som statlig byggherre. Dessa redovisningar är primärt utformade för att garantera myndighetens insyn och kontroll i enskilda byggnadsprojekt.

Samtidigt måste redovisningarna vara möjliga för byggherren att göra på ett tillförlitligt sätt, varför systemen också torde ge en bild av hur byggherreföretagens interna redovisningar ser ut. Det är därför meningsfullt att studera dem från byggherrarnas utgångspunkt. Om de offentliga redovisningarna tillgodoser byggherrens informationsbehov i vitala avseenden, finns inte så stor anledning att ägna uppmärksamhet åt hur deras interna redovisningar ser ut. Vare sig de senare är bra eller dåliga kan ju byggherren då få användbar ekonomisk information genom de offentliga systemen. Om de offentliga systemen däremot inte är tillfredsställande för byggherrens användningsområden kan detta tolkas som om de inte går att göra bättre därför att "basmaterial", dvs byggherrarnas interna redovisningar, är för dåligt. En annan möjlig förklaring är att myndigheternas speciella informationsbehov har medfört en snedvridning av ett i och för sig bra "basmaterial" på ett för byggherren olyckligt sätt. Om den sist-

nämnda förklaringen inte visar sig vara sannolik, finns kanske anledning att överväga förändring i byggherrarnas interna redovisningssätt. Ett ytterligare skäl att studera de offentliga redovisningarna från byggherrns utgångspunkt är att de är det enda offentligt tillgängliga materialet om den byggnadsverksamhet som sker utanför det egna företaget och därmed bl a skulle kunna användas för utvärderande jämförelser av den egna produktionen.

De enhetliga och offentliga redovisningarna är även av intresse för parter som inte vanligtvis deltar i finansierings- eller byggprocessen. Samhället har på parlamentarisk eller administrativ väg garanterat sig viss insyn i delar av byggnadsverksamheten. Byggnader har dock stor social betydelse och är en angelägenhet för många människor, kanske främst de som ska använda byggnaderna och betala för de tjänster de erbjuder. Det får därför ses som angeläget att även de grupper som står utanför beslutsfattandet har insyn och kontrollmöjligheter inom byggnadsverksamheten. De offentliga redovisningarna är många gånger den lättast tillgängliga informationen om resursfördelningen i byggprojekt och därtill den enda källan som ger möjlighet till jämförande utvärderingar. Att den offentliga informationen kan användas vid bedömning av enskilda projekt är också viktigt för lekmän som deltar i beslutsprocessen, exempelvis kommunalpolitiker. Förutsättningarna för att de offentliga redovisningarna ska tillgodose brukarpartens informationsintressen är på förhand dåliga. De är inte utformade i avsikt att ge brukarinformation och brukarparten har inte påverkat utformningen i egenskap av uppgiftslämnare.

1.1 Studiens bakgrund och syfte

Studien behandlar ekonomiska redovisningssystem inom tre olika efterfrågesektorer: bostadshus (endast flerfamiljshus), skolor och civila förvaltningsbyggnader. Studiematerialet är de blanketter bostadsbyggherren lämnar in i samband med ansökan om statligt bostadslån, den blankett kommunen eller landstinget lämnar in vid ansökan om statsbidrag till skolbyggen samt Byggnadsstyrelsens sk Produkt- och resursdata.

De tre sektorerna, vars redovisningar studeras täcker tillsammans en stor del av landets byggande. Som ett tecken på det kan nämnas att bostadshus, skolor och förvaltningsbyggnader m m stod för omkring 2/3 av investeringskostnaderna för under 1970 påbörjade byggprojekt. Bostadssektorn har valts därför att den är socialt betydelsefull och att största delen av byggsektorns resurser går till bostäder. Förvaltningslokaler har valts därför att de handhas av Byggnadsstyrelsen, som är den största offentliga byggherren i landet. Skolor har valts av den enkla anledningen att få andra delar av byggsektorn har något enhetligt redovisningssystem. Den blankett som används för skolor kommer dessutom inom snar framtid även att tillämpas för sjukhusbyggande.

Syftet med studien är dels att beskriva de nämnda redovisningarna och dels att belysa om och i vilken grad de är tillfredsställande från tre olika parter eller informationsintressenters utgångspunkt, nämligen byggherren, brukaren samt i viss mån även låne- eller bidragsbeviljande myndigheterna (Bostadsstyrelsen, Skolöverstyrelsen).

Studien ingår i projektet "Byggherrens ekonomiska planering", vilket behandlar vissa problem inom byggherreföretag som har kontinuerlig verksamhet. Betydande problem inom byggherreorgan är ofta bristande ekonomisk kontroll över byggnadsprojekt och otillräckligt ekonomiskt beslutsunderlag. Erfarenheterna inom projektet tyder på att en icke oväsentlig förutsättning för förbättring i de nämnda avseendena ligger i det sätt man redovisar kostnader m m i genomförda projekt. Utgångspunkten för föreliggande studie var därför en föreställning om att de tillämpade redovisningarna inom byggsektorn inte var tillfredsställande för byggherren. Det bedömdes av intresse att utvärdera dessa förhållanden ytterligare och studera de nämnda redovisningsorganens användbarhet.

Inom "Byggherrens ekonomiska planering" uppmärksammas även hur byggherrens agerande påverkar brukarens situation. Det är därför naturligt att även granska redovisningarna från brukarnas utgångspunkt. De system som studeras administreras och utformas av statliga myndigheter. Vilken information myndigheterna ifråga behöver behandlas därför också inom studiens ram, mest som en bakgrund till redovisningarnas utformning.

1.2 Studiens genomförande

Under arbetets gång har kontakter tagits med Bostadsstyrelsen, Skolöverstyrelsen och Byggnadsstyrelsen. De kapitel som behandlar ekonomisk redovisning av bostäder och skolor har även bildat underlag för seminarier, till vilka inbjudits personer från myndighets-, byggherre- och brukarparten. Vid seminarierna diskuterades de granskningskriterier som tillämpas i studien (se 1.3) samt studiens resultat. Dessutom uppmärksammades en del sakfel i framställningen, vilka därmed kunde korrigeras. Ett seminarium var även planerat för KBS-kapitlet, vilket dock av tidsskäl inte kom till stånd.

Tyngdpunkten i beskrivningen av de tre redovisningssystemen ligger på omfattning och struktur av deras informationsinnehåll. En detaljerad beskrivning av dem återfinns i bilagor, medan den löpande texten endast upptar en förkortad version.

Att beskriva systemen har inte medfört några allvarligare metodproblem. Det är däremot fallet med studiens andra delsyfte; att granska dem från myndigheternas, byggherrarnas och brukarnas utgångspunkt, eftersom det inte finns några naturgivna eller entydigt fastställda informationsbehov för respektive parter som kan användas som granskningskriterier.

Myndigheterna ger i detta avseende mindre problem än byggherre- och brukarparten, eftersom de har en instruktion och etablerade arbetsrutiner från vilka man kan uttolka olika informationsbehov. Med myndigheter avses i studien endast de verk som administrerar och utformar respektive redovisning. Krav från andra myndigheter, t ex Statistiska Centralbyrån, som bl a använder redovisningarna för indexberäkningar, behandlas ej.

Byggherrarna har knappast något välkänt, enhetligt sätt att administrera byggande och förvaltning. Om två byggherreföretag har olika beslutsordningar, har de också antagligen olika informationsbehov.

Inte heller brukarparten har någon enhetlig beslutsprocess, från vilken informationsbehov kan härledas. Eftersom brukarna ofta inte heller har någon formell ansvarsposition inom byggande och förvaltning är det för dessa än svårare att formulera några allmänna kriterier för vilken typ av information de har användning av.

För att studera om redovisningarna är bra eller dåliga för parterna ifråga, fordras kännedom om vad de vill använda informationen till och om deras angelägenhetsgradering av olika informationsbehov. En sådan kunskap kan knappast erhållas på annat sätt än genom att aktivt engagera parterna i formuleringen av granskningskriterier. Ett sådant förfarande hade dock medfört omfattande och tidskrävande arbete, vilket inte bedömdes realistiskt att genomföra med hänsyn till att studien skulle hållas inom en begränsad ram. Kriterierna har i stället valts utifrån allmänna rimlighetsbedömningar och med stöd av litteratur och tidskriftsartiklar som behandlar byggherrens och brukarnas informationsbehov.

För byggherrens del diskuteras huvudsakligen om redovisningarna kan ge ekonomiskt beslutsunderlag i tidiga skeden av produktbestämningen. Från brukarpartens utgångspunkt undersöks möjligheten att med hjälp av redovisningarna ifrågasätta och bedöma byggherrens resursfördelning. Kriterierna behandlas mer ingående nedan. Förfaringssättet medför att granskningskriterierna är allmänt uttryckta och inte särskilt konkretiserade. Studiens prövning av redovisningarnas användbarhet för de tre parterna blir därmed ganska översiktlig.

1.3 Granskningskriterier från byggherrens och brukarnas utgångspunkt

Rollfördelningen mellan de tre här behandlade parterna kan sägas vara följande. Myndigheterna har i allmänhet en kontrollerande funktion för enskilda byggnadsprojekt, oftast anknuten till finansieringen av byggnadsverksamheten inom respektive sektor. Byggherren är den direkt ansvarige för byggnadsverksamheten bl a vad gäller storlek och fördelning av kostnader. Hans informationsbehov hör samman med hans förmåga och vilja att styra, planera och kontrollera sin byggnadsverksamhet. Brukaren är den som ska utnyttja resultatet av myndigheternas och byggherrens beslut. Det är han som använder den färdiga byggnaden och ofta betalar för de tjänster byggnaden representerar. Som sista länken i kedjan bör han ha möjligheter att utvärdera de beslut som byggherren fattar å hans vägnar.

Prövningskriterier från byggherrens utgångspunkt

Byggherreföretagen har inget allmänt känt och enhetligt kalkylförande eller enhetligt sätt att administrera byggprojekt. Det är därför svårt att närmare ringa in vilket behov av information byggherreparten som helhet har. Att ge en fullständig belysning av deras informationsbehov skulle gå långt utöver denna studies ramar. Här kan endast några aspekter av byggherrepartens informationsbehov tas upp och prövas i förhållande till de studerade redovisningssystemen.

En traditionell byggprocess brukar beskrivas i bl a följande skedesindelning:

Programskede
Förslagshandlingsskede
Huvudhandlingsskede
Bygghandlingsskede

En regelrätt kalkyl på projektet, på basis av kännedom om nödvändiga mängder av material och arbete och deras priser, kan i allmänhet göras tidigast i huvudhandlingsskedet. I de tidigare skedena är byggherren för ekonomiska uppskattningar hänvisad till historiska uppgifter om vad genomförda projekt har kostat att bygga och förvalta.

I förslagshandlingsskedet kan han, om han har en någorlunda kontinuerlig produktion, och det aktuella projektet inte är alltför unikt, finna ett jämförelseprojekt, med vars hjälp han kan göra en tillförlitlig uppskattning av investeringskostnaden, genom att överföra kostnaden från jämförelseprojektet i relevanta avseenden och korrigera den med avseende på avvikelser.

Ett i många sammanhang påpekat problem inom byggherreföretag är bristen på ekonomiskt beslutsunderlag i tidiga skeden av produktbestämningen, dvs under programskedet. I ett initieringsskede av ett byggprojekt har byggherren ofta endast en vag uppfattning om hur byggnaden ska se ut. I regel känner han till vilken typ och mängd av lokaler som ska ingå i husen. Ibland finns, t ex gällande bostäder, genom stadsplanen även kännedom om husens placering och utseende.

Redan på det stadiet bör byggherren ha en realistisk uppfattning om produktionskostnaderna för projektet och hur denna kommer att påverkas under de successiva beslut om byggnadens utformning som han fattar. Resursförbrukningen i ett projekt bestäms till stora delar av de övergripande beslut som fattas i programskedet. Byggherren bör likaledes i ett tidigt skede ha en realistisk uppfattning om de årskostnader som den färdiga byggnaden kommer att belastas med, vilka också påverkas av beslut om byggnadens utformning. Det behövs också för att möjliggöra finansiell planering och bedömning av avsättningsmöjligheter. För planering av projektets produktion bör han även ha en uppfattning om vilken tid det kommer att ta att genomföra det och hur mycket byggnadsarbetare, konsulttjänster och administrativ kapacitet som fordras.

Från byggherrens utgångspunkt kommer för de tre redovisningarna att prövas om

- de medger uppskattning av produktionskostnader i ett tidigt skede
- de medger uppskattning av årskostnader i ett tidigt skede
- de ger underlag för produktionsplanering (tid och arbetskraft)

För Byggnadsstyrelsen, som i en rapport redovisat en utredning som behandlar bl a vilken information styrelsen som byggherre behöver, behandlas dessutom några ytterligare krav.

Prövningskriterier från brukarnas utgångspunkt

Beteckningen brukare används (vid sidan av nyttjare, konsument m m) i olika sammanhang och ofta utan att det klargörs vilka grupper eller kollektiv som avses. En sådan precisering är inte heller med lätthet gjord.

Med brukare av byggnader kan man avse de grupper som regelbundet vistas i en byggnad. I en skola innebär detta exempelvis elever, lärare, rektor, skolsköterska, städerska etc. I ett bostadshus innebär den avgränsningen de som hyr eller äger lägenheterna, dvs människor av skiftande familjesammansättning, ålder, intresseinriktning, olika planer beträffande kvarboende etc. Man kan också avse de grupper som betalar för byggnaden. Vad gäller bostäder är det i huvudsak samma grupper som tidigare nämndes, nämligen lägenhetsinnehavarna. När det gäller skolor vidgas gruppen till kommunalskattebetalare, och eftersom statsbidrag utgår, även till alla till staten skattepliktiga medborgare. Vad gäller byggnadsstyrelsens byggnader kan dels avses det verk som betalar hyran för lokalerna eller även där, eftersom det är statliga fonder som utnyttjas, skattekollektivet.

De grupper som använder och/eller betalar för byggnaderna, representeras oftast av administrativt eller parlamentariskt utsedda ombud. Ledamöter av kommunstyrelsen kan exempelvis ses som brukarnas företrädare i stadsplaneärenden och skolbyggnadsfrågor. De handläggare inom statliga verk och myndigheter som framställer lokal- och funktionsprogram för Byggnadsstyrelsens projekt kan ses som företrädare för samtliga användare av byggnaderna. Hyresgäströrelsen företräder sina medlemmars intressen. Fackliga organisationer företräder sina medlemmars intressen beträffande arbetsplatsernas utformning. I förlängningen kan man även se Skolöverstyrelsen och Bostadsstyrelsen som brukarnas företrädare, i och med att de som statliga myndigheter följer de direktiv som härrör från de av brukarparten utsedda politikerna.

Brukarbegreppet ger lätt intryck av att det skulle röra sig om intresse- och inflytandemässigt homogena grupper. Så är i verkligheten inte fallet. En rektor och eleverna och städerskorna vid en skola kan ha helt olika uppfattning om hur resursfördelningen bör se ut i en skola och olika förmåga att vinna gehör för sina åsikter. En hyresgäst med hög inkomst har troligen en helt annan uppfattning om hur lägenheterna ska se ut än en med låg inkomst etc. Kommunalpolitiker har olika värderingar, bl a beroende på vilket politiskt parti de representerar.

När man ska försöka formulera brukarpartens krav på ekonomisk information, beror resultatet dels på vilka grupper man anser inbegrips i brukarparten och vilka handlingsmotiv de antas ha och dels på hur aktiv man antar denna vara. Användare av en byggnad kan t ex förutsättas vara mycket aktiva och ta initiativ i olika frågor, exempelvis förändring av en byggnad, utan att nödvändigtvis gå genom sina ombud. Man kan också utgå från att alla initiativ tas av ombuden och att övriga brukarkollektivet är mycket passivt. När man ska ta ställning till om man utgår från enskilda brukare eller brukarombud, hamnar man i den besvärliga problematiken som rör inflytande och demokrati.

En noggrann analys av brukarbegreppet inom bostads-, skol- och civilt förvaltningsbyggande hade varit motiverad om syftet med denna studie hade varit att komma fram till riktlinjer för hur en lämplig brukarinformation skulle se ut. I en översiktlig studie som den här föreliggande hade en sådan analys fört för långt, och sannolikheten för att kraven ska tillgodoses är liten, eftersom systemen inte är utformade i avsikt att förse brukarparten med information. För brukarparten har de sitt främsta intresse i att de utgör ett jämförelsematerial mot vilket ett enskilt projekts eller en enskild byggnads kostnader kan bedömas.

I denna studie görs därför ingen precisering av vilka grupper som ska inräknas i brukarparten som informationsintressent. Begreppet brukare används huvudsakligen för att skilja mellan de (bygggherrar och myndigheter) som fattar beslut om byggande och förvaltning samt de grupper som ska tillgodogöra sig resultatet av besluten.

Mot den bakgrunden ska diskuteras om de studerade redovisningarna kan bilda underlag för

- bedömning av nivå och fördelning av produktionskostnader
- bedömning av nivå och fördelning av årskostnader

Om redovisningarna kan användas i de ovannämnda avseendena utgör de också ett väsentligt beslutsunderlag för lekmän som ibland på olika sätt som brukarrepresentanter deltar i beslut om byggnadens utformning och ekonomi, exempelvis fackföreningsrepresentanter och kommunala förtroendemän.

De statliga bostadslånen är ett av statens medel att främja bostadsbyggandet i landet. Omkring 90 % av den årliga bostadsproduktionen finansieras delvis med sådana lån. Ansökan om bostadslån sker i två steg; en preliminär och en slutlig ansökan. Vid båda tillfällena måste byggherren fylla i ett antal blanketter med uppgifter om projektet som man vill belåna. Blankettmaterialet består av två delar: en kostnadssammanställning som ska uppta av byggherren beräknad kostnad vid ansökningstillfällena och en pantvärdesberäkning som är Bostadsstyrelsens metod att beräkna en "normalkostnad" för låneobjektet. Dessa blanketter ses här som en redovisning av bostadsprojektet¹. Mer utförliga data om ett enskilt bostadsprojekt finns naturligtvis inom byggherreföretagen. Låneansökningshandlingarna utgör dock den enda enhetliga och offentligt tillgängliga redovisningen av landets bostadsbyggande.

Under 1968 startades inom statens institut för byggnadsforskning det s k IDLA-projektet (Integrerad databehandling av låneansökningshandlingar). IDLA innebär f n att i stort sett alla uppgifter i preliminära ansökningshandlingar överförs till ett register på magnetband. Dessa register är bl a primärmaterial för de undersökningar som den s k låneunderlagsgruppen inom inrikesdepartementet gör².

Det primära motivet för att de statliga lånegivande myndigheterna infordrar uppgifter om byggnadsprojekt, för vilka byggherren ansöker om bostadslån, är att man måste ha underlag för att bedöma om statligt lån ska utgå, dvs om projektet uppfyller de villkor som är förknippade med lånet samt, om så är fallet, hur stort lånet ska vara.

Prövningen av låneansökningar sker på de kommunala förmedlingsorganen och i sista hand på Länsbostadsnämnderna.

2.1 Bakgrund till redovisningens uppbyggnad

Fram till mitten av 50-talet bestämdes bostadslånets storlek av de av byggherren redovisade beräknade investeringskostnaderna. Varje enskilt låneärende bedömdes i princip enligt gängse bankpraxis och förhandlingar mellan byggherre och bostadsstyrelse var inte ovanliga. Detta tillvägagångssätt ansågs dock inte vara tillräckligt restriktivt mot ineffektivt resursutnyttjande i bostadsbyggandet. Efter den stegring av byggnadskostnaderna som inträffade 1954-55 befanns det lämpligt att i låneberäkningen införa någon faktor som verkade återhållande på kostnadsutvecklingen. Detta resulterade i att staten 1956 övergick till att bestämma en övre gräns - s k lånetak - för investeringskostnaderna i ett låneärende, vilken uttrycktes som schablonsumma per m² våningsyta.

¹ Av praktiska skäl behandlas här endast de blanketter som avser flerfamiljshus.

² PM angående pantvärde (låneunderlag) och produktionskostnader för flerfamiljshus år 1971, utarbetad av en arbetsgrupp inom inrikesdepartementet, Ds In 1972:11

Man insåg dock snart att man inte kunde tillämpa ett och samma lånetak för alla hustyper och man började därför differentiera övre gränsen för bostadslån efter husens utformning. Stegvis närmade man sig en detaljerad enhetsprismetod för beräkning av en rimlig produktionskostnad i varje enskilt låneärende. 1963 övergick man till den nu tillämpade pantvärdesmetoden, vilken sedan dess justerats vid olika tillfällen. Blanketterna och metoden ändrades senast 1973, då man övergick till ett färre antal beräkningsvariabler än tidigare.

I varje låneärende bestäms ett låneunderlag och ett pantvärde. Låneunderlaget motsvarar i princip vad staten anser vara en rimlig produktionskostnad för bostadshus och är bestämmande för det statliga lånets storlek. Lånet utgår med 15, 28 respektive 30 % av låneunderlaget till bostadsbygggherrar med privat, kooperativt respektive allmännyttigt huvudmannaskap. Pantvärdet, som ibland överstiger låneunderlaget, används för bestämning av var den övre lånegränsen för statslånen högst får ligga. Pantvärdet motsvarar sålunda i princip statens uppfattning om ett byggnadsprojekts kreditvärde. Det statliga lånet ligger sist i förmånsordning inom övre lånegränsen. Vid ombyggnadsprojekt används inte enhetsprismetoden för beräkning av låneunderlag och pantvärde. I ombyggnadsärenden utgår man fortfarande från de av byggherren redovisade beräknade kostnaderna. Låneunderlag utgör den av länsbostadsnämnden godkända ombyggnadskostnaden.

I nybyggnadsprojekt är låneunderlaget summan av fastställda enhetspriser som avser att ungefär motsvara kostnader för marken och dess iordningställande, grundläggning, grovplanering och byggnadsarbeten.

Pantvärdet utgör summan av låneunderlag och schablonbelopp för vissa "finare" utrustningsdetaljer och för lokaler. Tillägg får göras för lokaler som ingår i huset men till vilka statligt lån ej utgår, för "läge" och "standard" som avser att täcka vissa kostnader som inte har beaktats i schablonbeloppen för mark- och exploateringskostnader samt för "sanering" som ska motsvara extra kostnader till följd av trång arbetsplats, förstärkning mot angränsande byggnader m m. Pantvärdestillägen belånas inte av staten, men räknas in i projektets kreditvärde.

Pantvärdet avser att motsvara byggherrens slutliga produktionskostnad för låneärendet. Pantvärdet och låneunderlaget differentieras efter geografiska kostnadsskillnader med hjälp av en s k ortskoefficient och justeras med avseende på byggnadskostnadernas utveckling med den s k tidskoefficienten samt genom successiva ändringar av enhetspriser och schablonbelopp.

Metoden för beräkning av låneunderlag och pantvärde har utvecklats inom Bostadsstyrelsen. Man har eftersträvat en beräkningsmetod som skall vara enkel att tillämpa och väl avspegla byggherrens verkliga produktionskostnader för bostäder, oavsett hustyp och lägenhetssammansättning. Metoden skall, enligt av statsmakterna uttryckta intentioner, inte styra husens och lägenheternas utformning.

Vid utvecklingen av beräkningsmetoden utgick man från produktionskostnaden för en "normalbyggnad" (vilken finns beskriven i lånekungörelserna). Med hjälp av kalkyler sökte man finna så få kostnadsbärare som möjligt, med vilka delar av produktionskostnaden samvarierade och kunde sammanföras till en schablon. Man kom fram till att våningsyta, ytterväggs längd, trapphus och lägenhet var de kostnadsbärare som behövdes för att beskriva kostnadernas variationer mellan olika hustyper. Vid beräkningen kvantifieras dessa kostnadsbärare med hjälp av mätning på ritningar. Vissa kostnader har befunnits ej samvariera med de nämnda kostnadsbärarna, vilka därför uppskattas med hjälp av särskilda enhetspriser, t ex avseende hiss, värme- och ventilationsanläggning och uttag för motorvärmare. Låneunderlags- och pantvärdesberäkningsmetoden är i princip en ekvation omfattande ca 150 variabler, med vars hjälp man kan beräkna en normal produktionskostnad för bostadshus. Variabler och enhetspriser finns upptagna i BoS' blanketter eller i anvisningarna till lånekungörelserna.

Ett villkor för att statligt bostadslån ska utgå är att byggherrens produktionskostnader ej väsentligt överstiger pantvärdet, eller att påtaglig risk för förlust ej föreligger. För att de lånegranskande myndigheterna ska kunna göra denna prövning av kreditrisken ska till ansökan fogas lånesökandens beräkning av produktionskostnaderna för ärendet, som redovisas på särskild blankett. Vid utformningen av den redovisningen har man strävat efter att den så långt möjligt ska motsvara den uppdelning av kostnaderna som görs i pantvärdesberäkningen. Samtidigt måste de delposter den upptar vara möjlig för byggherren att särredovisa så att de lämnade uppgifterna ej blir för osäkra. Eftersom det inte finns några enhetliga redovisningar inom byggbranschen och eftersom den sistnämnda faktorn fått stort inflytande över redovisningens utformning har resultatet blivit att redovisningen inte genomgående motsvarar pantvärdesberäkningens delposter.

Ansökan om bostadslån sker i två omgångar. Innan byggets påbörjande inlämnas preliminär ansökan. När bygget är avslutat inlämnas slutlig ansökan. Tidsperioden mellan preliminär och slutlig ansökan är normalt 2-3 år. Att ansökan sker i två steg motiveras dels av att byggherren innan byggstarten är betjänt av att känna till hur bygget kan finansieras, dels av att lånemyndigheterna genom avslag i preliminär ansökan ska söka initiera ändring i projektet så att de uppfyller villkoren för statligt lån, innan byggnadsarbetet är påbörjat.

Ett låneärende omfattar vanligen flera hus med bostäder, lokaler och närliggande markområden. Det blankettmaterial byggherren måste fylla i är i princip detsamma vid preliminär och slutlig ansökan. Ansökan omfattar följande blanketter med ekonomisk information:

<u>Preliminär ansökan</u>	<u>Slutlig ansökan</u>
Bl 620 G Flerfamiljshus: preliminär ansökan om bostadslån	Bl 621 G Flerfamiljshus: slutlig ansökan om bostadslån
Bl 623 G Flerfamiljshus: beräkning av låneunderlag och pantvärde	Bl 623 G Flerfamiljshus: beräkning av låneunderlag och pantvärde
Bl 640 G Lokalbilaga	Bl 640 G Lokalbilaga
Bl 690 G Kostnadssammanställning och redovisning av entreprenadanbud	Bl 692 G Slutlig kostnads-sammanställning

I det följande behandlas, om ej annat anges, de blanketter som bifogas slutlig ansökan.

2.2 Blanketternas utformning

Handlingarna i samband med slutlig ansökan om statligt bostadslån till flerfamiljshus består av två olika redovisningar dels en redovisning av byggherrens produktionskostnader (kostnads-sammanställning), dels en låneunderlags- och pantvärdesberäkning för ärendet. De blanketter som används beskrivs i bilaga 1 och behandlas därför här endast i korthet. I kostnadssammanställningen redovisar byggherren sina produktionskostnader för projektet med följande indelning:

Tomtkostnad	(köpeskilling för mark engångsavgift för VA kostnad för gator, vägar och övriga trafikanläggningar evakueringskostnader (vid sanering) övrigt)
Grundberedningskostnader	
Finplanering och tomtutrustning	
Anläggningskostnader för hus	(byggmästeri inkl målning och tapeter, del i panncentral ventilationsinstallation vs-installation el-installation hissinstallation sopsuganläggning engångsavgift för el övrigt)
Övriga kostnader	(allmänna byggherreomkostnader, ränte- och kreditivkostnader konsultkostnader mervärdesskatt övrigt)

Kostnaderna avser ett helt låneärende, vilket ofta består av flera hus. Av blanketten framgår bl a också antal hus, lägenheter och m² våningsyta som ingår i låneärendet. Redovisningen i slutlig ansökan ska avse de av byggherren beräknade slutkostnaderna enligt självkostnadskalkyl.

Tillförlitligheten i kostnadssammanställningen, dvs i vilken utsträckning den verkligen återger byggherrens slutliga kostnader, har blivit föremål för ett antal studier¹.

Vad gäller den redovisade totala investeringskostnaden i ett projekt finns anledning att förmoda att denna ofta är lägre än byggherrens slutkostnader. Redovisningen i slutlig ansökan ska avse de beräknade slutkostnaderna men eftersom i allmänhet inte byggherren fått alla räkningar vid ansökningstillfället har han inte full kännedom om totalkostnaden. Under sådana förhållanden är det enklare att ej ta hänsyn till okända kostnader än beräkna dem och dessutom är det en fördel för byggherren att redovisa låga kostnader i förhållande till pantvärdet, eftersom chanserna till ett positivt lånebeslut då ökar.

Risk finns också för att praxis och regler i samband med granskning av låneansökningar påverkar ifyllaren. I allmänhet känner denne sannolikt till vilka delposter de lånegranskande myndigheterna brukar rikta speciell uppmärksamhet mot och kan därmed tendera att omfördela kostnaderna så att de aktuella delposterna i redovisningen ges en lägre summa än de enligt kalkylerna har.

Överensstämmelsen mellan kostnadsredovisningen i ansökan och byggherrens efterkalkyl kontrolleras inom ramen för BoS:s sk revisionsverksamhet. Kostnadsuppföljningen sker genom en genomgång av ett antal projekt, för vilka kostnadsspecifikationer inhämtats från byggherrarna. Genomsnittligt avviker de verkliga kostnaderna endast med någon procent från redovisningen i ansökan, men spridningen kring medelvärdet är stor². Även små avvikelser får betydande effekter, eftersom överkostnader slår igenom kraftigt på hyran.

Beräkningen av låneunderlag och pantvärde i ett låneärende görs på tre olika blanketter. En upptar en sammanställning av beräkningarna, och av de övriga två omfattar den ena pantvärdesberäkning för varje i ärendet ingående husbyggnad och den andra pantvärde för i ärendet ingående lokaler³. Förklaringar till de termer som förekommer i blanketterna återfinns i BoS:s lånekungörelser med anvisningar. Sammanställningen av låneunderlags- och pantvärdesberäkningarna har följande uppställning:

¹För en sammanfattande redogörelse för dessa, se bilaga 7, E. Mildner, SOU 1971:79 "Byggnadskostnadsindex för bostäder".

²Kostnadsuppföljning av 30 projekt med flerfamiljshus
3 272 lägenheter, Bostadsstyrelsens Värderingsbyrå, juni 1972.

³I lånekungörelserna räknas som bostadshus ett hus som i färdigt skick till minst halva våningsytan innehåller utrymmen för bostadsändamål eller sådana utrymmen för annat ändamål (lokaler) som är avsedda att tillhandahålla dem som bor i området varor och tjänster av sådan art att behovet därav bör tillgodoses inom området. I lånekungörelserna anges en rad exempel på vilka lokaltyper detta kan gälla: affärs-, bank-, biblioteks-, samlings- och hantverkslokaler, barnstugor m m.

Tomt- och grundberedning
 Läges- och standardtillägg
 Räntetillägg
 Finplanering och tomtutrustning
 LU och PV för husen
 Saneringstillägg
 Engångsavgift för el
 Konstnärlig utsmyckning
 Avdrag för kapitaliserad tomträttsavgäld

Låneunderlaget särredovisas för bostäder och lokaler men samma uppdelning görs inte av pantvärdet.

Om inga onormala omständigheter föreligger ska totala pantvärdet för låneärendet överensstämma med totalsumman i byggherrens kostnadsredovisning. De delposter som finns i pv-sammanställningen överensstämmer dock inte med de som finns i kostnadssammanställningen, vilket omöjliggör jämförelser delpost för delpost mellan redovisning och pantvärde. Avvikelser mellan redovisad kostnad och pantvärde uttryckt i procent av pantvärdet kallas överkostnad (eller underkostnad).

Den blankett som behandlar låneunderlags- och pantvärdesberäkning för husbyggnaderna är som nämnts i princip en beräknings-ekvation med omkring 150 variabler. Genom att variablerna vid beräkningen kvantifieras får man samtidigt en beskrivning av husens utformning. I viss utsträckning kan exempelvis av en ifylld blankett utläsas vilken typ av fasadmateriäl huset har och vilken utrustning.

Beräkningen som avser husbyggnaderna har följande huvuduppdelning:

Biutrymmesyta
 Våningsyta
 Yttertak
 Yttervägg
 Skiljeväggar
 Trappor, hissar
 Värme- och varmvattenproducerande anläggning
 Ventilationsanläggning, skyddsrum m m
 Balkong m m
 Fastighetstvättstuga m m
 Inredning och utrustning
 Lägenhetsbelopp

Pantvärdesmetodens tillförlitlighet kan delas upp i två aspekter dels om beräkningen är korrekt gjord, dels om det erhållna pantvärdet överensstämmer med byggherrens slutliga investeringskostnad.

Den redovisning av pv-beräkning som lämnas vid slutlig ansökan torde, vad gäller mängduppgifterna, väl avspegla den faktiska utformningen av bostadsprojektet. Projektändringar efter den tidpunkten är knappast möjliga.

Hur pantvärdet förhåller sig till kostnadsredovisningen vid preliminär ansökan bevakas i princip fortlöpande av den sk låneunderlagsgruppen inom inrikesdepartementet, med hjälp av SCB:s bearbetningar av ansökningshandlingar. År 1969 var exempelvis preliminära överkostnaden genomsnittligt för riket 1,6 % och ökade år 1970 till 3,7 %¹. Den slutliga överkostnaden registreras inte fortlöpande men undersöks då och då vid BoS' sk revisioner.

Pantvärdets, och därmed överkostnadernas nivå, justeras med avseende på regionala och tidsmässiga kostnadsvariationer med hjälp av sk Orts- respektive tidskoefficienter. Den förstnämnda fastställs av BoS och den sistnämnda av Kungl Maj:t.

2.3 Bostadsstyrelsens behov av ekonomisk information

Bostadsstyrelsen är enligt sin instruktion "central förvaltningsmyndighet för den statliga verksamheten att främja bostadsförsörjning". "Det åligger styrelsen särskilt att

- handha den statliga låne- och bidragsverksamheten för att främja bostadsförsörjningen
- undersöka och belysa utvecklingen ifråga om bostadsbyggandet och bostadsmarknaden samt utföra beräkningar om det framtida bostadsbehovet
- genom råd och anvisningar eller på annat sätt bistå kommuner och andra som medverkar i bostadsbyggandet, för att främja långsiktig planering av byggandet och fortgående allmän förbättring av bostadsförsörjningen".

(Svensk författningssamling, 1965:669)

Det är givet att genomförandet av dessa generellt formulerade "åligganden" fordrar någon form av ekonomisk information om bostadsproduktionen som beslutsunderlag. Vid sidan av ansökningshandlingarna har BoS tillgång till andra formaliserade informationer genom de kommunala bostadsbyggnadsprogrammen (KBP) och kommunal ekonomisk långtidsplanering (KELP).

Eftersom Bostadsstyrelsen som central myndighet har vida möjligheter att styra utformningen av informationen, skulle man kunna förmoda att utformningen av blanketterna styrts av ett flertal olika användningsområden. De områden inom vilka man lättast konkretiserar informationsbehovet är dock sådana som är regelbundna och ofta återkommande och som inkluderats i någon form av administrativ rutin.

Den förstnämnda av Bostadsstyrelsens uppgifter, att handha den statliga låne- och bidragsverksamheten, har sådan karaktär. Som tidigare framgått är blankettmaterialet så gott som ute-

¹PM ang pantvärde (låneunderlag) och produktionskostnader för flerfamiljshus år 1971, Ds In 1972:11

slutande utformat för att ge underlag för granskning och prövning av låneärenden. Granskning av låneärenden sker i regel inte på Bostadsstyrelsen utan på de kommunala förmedlingsorganen och på länsbostadsnämnderna. Till ofta återkommande arbetsuppgifter kan också räknas bevakning av att pantvärdesberäkningens schabloner och koefficienter anpassas till ändringar i kostnadsläget. Utformningen av informationen i förhållande till dessa två nämnda arbetsområden ska närmare behandlas nedan.

Huvudparten av Bostadsstyrelsens övriga instruktionsenliga åligganden som fordrar kostnadsredovisningar som underlag har getts karaktären av mer allmänna utrednings-, planerings- och kontrolluppgifter som inte förekommer regelbundet eller är inkluderade i någon administrativ rutin. Den ekonomiska information som behövs för de nämnda typerna av uppgifter hämtas i regel inte i blankettuppgifter från låneärenden utan föranderleder när de aktualiserats snarare speciella utredningar. De statistiska bearbetningar som inom SCB görs av låneansökningar kommer därvid ofta till användning, inte minst genom att aktualisera olika specialutredningar, men de har samtidigt visat sig vara ett för grovt underlag för att tjäna som utredningsunderlag. Arbetsuppgifter inom detta område är exempelvis att följa och analysera orsakerna till kostnadsutvecklingen inom bostadsproduktionen och att bedöma kostnadskonsekvenser av förändringar i de rekommendationer gällande utformning av bostäder och deras omgivning som finns i den av styrelsen publicerade skriften God Bostad.

2.3.1 Underlag vid granskning av låneärenden

Granskningen av låneansökningarna syftar till att fastställa om de byggnader som omfattas av ärendet uppfyller de villkor som utgör förutsättningar för att lån ska utgå. Dessa villkor finns angivna i lånekungörelserna. Ett flertal av dem är av sådan art att bedömningen av om de uppfylls eller ej i ett enskilt ärende ej baseras på de ekonomiska redovisningarna i låneansökningarna. Detta gäller villkoren att byggnadsverksamheten ej får ha påbörjats när preliminär ansökan prövas och att Svensk Standard ska tillämpas i de i låneärendet ingående husen. På kommunens begäran kan även införas som lånevillkor att lägenheterna efter färdigställandet ska förmedlas via bostadsförmedling. Om en sådan bestämmelse uppfylls av byggherren eller ej kontrolleras snarast med hjälp av förmedlingsorganets lokalkännedom. För allmännyttiga bostadsföretag ställs vidare vissa villkor beträffande företagets grundkapital och offentlig granskning av räkenskaper, vilka ej behandlas utifrån de uppgifter som återfinns i lånehandlingarna. Det är främst §§ 6, 9 och 10 i lånekungörelserna som kan föranleda en prövning baserad på redovisningarna i låneansökan samt vad gäller ombyggnad § 7.

Som lånegivare vill staten bevaka kreditrisken i sina lån. Detta har i § 6 uttryckts så, att lån utgår endast under förutsättning att det kan antagas föreligga ett varaktigt behov av de bostäder och lokaler till vilka hänsyn tas vid beräkning av låneunderlaget. Med andra ord ska förmedlingsorganen undersöka om risk föreligger att lägenheterna och lokalerna ej kan avsättas och att låntagaren därmed inte kan antas uppfylla sina

återbetalningsförpliktelser. Denna bedömning ska ske med beaktande av försörjningsmöjligheterna på orten och befolkningsutvecklingen på längre sikt, behovet av förnyelse av befintligt bostadsbestånd, tomtplatsens belägenhet i förhållande till kommunikationer, arbetsplatser, skolor, affärer och annan allmän service, möjligheter att anordna vattenförsörjning och avlopp tillfredsställande, tomtens beskaffenhet och form och utseende samt förekomsten av bullerstörningar eller annat intrång. De angivna bedömningskriterierna är huvudsakligen av övergripande karaktär och tillräcklig information återfinns ej i lånehandlingarna, som endast innehåller information som rör bebyggelse som ingår i enskilda ärendet. Försörjningsmöjligheter, befolkningsutveckling och behovet av förnyelse av bostadsbeståndet bör däremot framgå av de kommunala bostadsbyggnadsprogrammen. Bedömningen av om dessa faktorer kan innebära en kreditrisk för projekt inom vissa geografiska områden bör i princip ha gjorts redan vid fördelning av låneramarna på länen och storstadsområdena. Avstånd till kommunikationer, arbetsplatser skolor etc framgår ej heller av lånehandlingarna utan underlag för bedömningen får snarare hämtas från stadsplan och förmedlingsorganets allmänna lokalkännedom. Tomtens beskaffenhet liksom förekomst av bullerstörningar är uppgifter som rör det enskilda låneärendet, men som inte anges i lånehandlingarna. Underlag för bedömning torde hämtas från förmedlingsorganets lokalkännedom.

I § 6 ställs även krav på att bostadslägenheternas storlek, utformning och form ska uppfylla skäliga krav på god bostadsstandard för att lån ska utgå. Dessutom ska husets storlek och form samt de anordningar i husets närmaste omgivning som är avsedda för de boende vara sådana att bostadsmiljön blir tillfredsställande. Den konkreta innebörden i "skälig bostadsstandard" och "tillfredsställande boendemiljö" finns bl a uttryckt i God Bostad. Bostadsmiljön anses tillfredsställande om den är förenlig med byggnadsstadgan och är uppförd i enlighet med gällande stadsplan.

Granskning av om dessa villkor är uppfyllda i ett visst ärende sker huvudsakligen med utgångspunkt från byggnadsritningar och situationsplan som bifogas ansökan. Av byggnadsritningarna framgår exempelvis förvaringsutrymmenas dimensionering, bänklängd i kök och rummens storlek. En viss bild av bostädernas inrednings- och utrustningsstandard erhålls även från pantvärdesberäkningen, av vilken framgår exempelvis förekomst av porttelefon, tvättstuga, frys- och kylutrustning i huset.

Underlaget för att bedöma den yttre miljöns beskaffenhet i ansökningshandlingarna är sämre. Av situationsplanen framgår husens och ibland också bilplatsernas läge på tomt, men inte lekplatsers och grönytors utformning och lägen. Inte heller i pantvärdesberäkningen får man en klarare bild av den yttre miljön. Gång- och körvägar prövas i samband med byggnadslov. Den plan över gång- och körvägar som då ska redovisas, får ej ändras efter det att byggnadslov meddelats.

Bostadslån utgår vidare icke om låntagaren kan antagas sakna förutsättningar att fullgöra de skyldigheter som är förbundna med lånet eller förvalta huset tillfredsställande (§ 9). Under-

lag för denna bedömning återfinns ej i lånehandlingarna. Speciell information, av typ kreditupplysning om lånesökandanden, får därför inhämtas vid prövning.

Staten som långgivare och ansvarig för användningen av tillgängliga resurser har intresse av att produktionskostnaderna för statligt belånade fastigheter inte är oskäligen. Detta har i kungörelsen (§ 9) formulerats så, att lån inte utgår om den beräknade kostnaden för byggnadsföretaget väsentligt överstiger pantvärdet. Bedömningen av produktionskostnadernas skälighet är således direkt knuten till pantvärdesberäkningen i lånehandlingarna. Vid bedömningen jämförs låneärendets pantvärde med totalsumman i kostnadssammanställningen. I regel sker ej någon bedömning av om olika delposter i kostnadssammanställningen kan anses skäligen eller ej. En sådan delbedömning av produktionskostnaderna är svår att göra eftersom delposterna i kostnadssammanställningen ej genomgående har direkta motsvarigheter i sammanställningen av pantvärdesberäkningen.

Lån utgår ej heller till byggnadsprojekt om de hyror eller årsavgifter som behövs för att täcka de årliga kostnaderna för fastigheten beräknas bli så höga att påtaglig risk föreligger för förlust (§ 9). För denna bedömning fordras kännedom dels om hyresnivån i bostäder och lokaler i ärendet, dels om betalningsvilja och betalningsförmåga hos de blivande hyresgästerna. I blankett 621 finns en finansieringsplan samt utrymme för beräkning av årskostnaderna första året. Redovisningen av årskostnaderna betraktas dock efter 1968 inte som en "obligatorisk" uppgift, varför lånesökanden sällan fyller i de uppgifterna, såvitt kommunen ej uttryckligen begär det. Före nämnda år infordrades uppgift om årskostnad i enskilt bostadsföretags fastigheter av den anledningen att länsbostadsnämnden då fastställde den maximihyra som föreskrevs i hyreslagen. Efter lagändring 1968 upphörde dock den funktionen hos länsbostadsnämnden, liksom nämndens tidigare hyreskontrollerande funktion.

Beslut om huruvida ett låneärende kan anses uppfylla det nämnda villkoret fattas på kommunal nivå. För att få en uppfattning om årskostnaderna gör i regel förmedlingsorganet en beräkning av kapitalkostnaderna per år med utgångspunkt från de uppgifter som finns i finansieringsplanen och uppskattar driftskostnader och tomträttsavgäld med hjälp av andra källor. Lånehandlingarna innehåller inget underlag för bedömning av betalningsvilja eller betalningsförmåga hos blivande hyresgäster. De uppskattade årskostnaderna jämförs i regel med förmedlingsorganets (kommunens) uppfattning om allmänna hyresläget på orten. Vid bedömningen söker man även ta hänsyn till rådande efterfråge- och avsättningssituation på orten.

I detta sammanhang kan påpekas att byggkonkurrensutredningen i sitt betänkande¹ anför att lånemyndigheternas prövning av de beräknade kostnaderna för drift och underhåll inte bara bör avse förlustrisk i förvaltningen utan även förvaltningskostnadernas skälighet. Kommittén föreslår därför dels ändring i bostadslånekungörelsen, dels en mer detaljerad redovisning av drift- och underhållskostnader i ansökningshandlingarna.

¹Konkurrens i bostadsbyggandet, SOU 1972:40

Enligt § 10 i kungörelserna utgår ej bostadslån till flerfamiljshus som uppförs i område utan samlad bebyggelse, om det pris till vilket marken förvärvats överstiger vad som är skäligt. Vid bedömningen ska hänsyn ej tas till kostnader för att ställa marken i ordning för bebyggelse. I övrigt ska bedömningen i tillämpliga delar ske med ledning av de värderingsgrunder som gäller vid expropriation. I preliminär ansökan finns uppgifter om hur marken disponeras (äganderätt eller tomträtt) samt om förvärvets omfattning. I fall av köp anges även köpeskillingens storlek, om den avser enbart mark, mark med byggnader m m, endast kvartersmark eller även annan mark. I lånehandlingarna finns således uppgifter om markkostnad för det aktuella projektet medan jämförlesenormen (lokal markprisnivå, expropriationsvärde) inhämtas från andra källor.

De ovan berörda paragraferna gäller såväl vid nyproduktion som ombyggnad av bostadshus. Enligt § 7, som gäller enbart ombyggnad, utgår bostadslån endast "under förutsättning att ombyggnadskostnaden är skälig med hänsyn till husets återstående användningstid och ombyggnaden icke är av endast ringa omfattning". Att bedöma om redovisade ombyggnadskostnader är skäliga eller ej torde vara förenat med svårigheter för den lånegranskande myndigheten. Den låneunderlags- och pantvärdesberäkning som bifogas ansökan om ombyggnadslån avser hela huset/husen i ärendet i syfte att ge underlag för bedömning av om ombyggnadskostnaderna överstiger värdet av hela huset i ombyggt skick och om låneunderlaget för ombyggnaden (= av länsbostadsnämnden godkänd ombyggnadskostnad) ej överstiger låneunderlaget för en motsvarande nybyggnad. Bedömningen av om ombyggnadskostnaden är "skälig" eller ej torde ske med hjälp av erfarenheter från andra ombyggnadsprojekt inom länsbostadsnämnden. Någon formell beräkningsrutin eller erfarenhetsåterföring som skulle kunna ge ett bedömningsunderlag finns ännu ej. Med anledning av den senaste samordningspropositionen (1973:21) pågår dock utredningsarbete i denna fråga inom Bostadsstyrelsen.

2.3.2 Underlag för förändring av schablonbelopp, koefficienter m m

Pantvärdet utgör en norm för vad som är "skälig" produktionskostnad för ett låneprojekt. Då produktionskostnaderna stiger på grund av faktorer som inte anses vara möjliga för lånesökanden att påverka, t ex höjda faktorpriser, justeras därför de schablonbelopp eller de koefficienter som tillämpas i pantvärdesberäkningen. Ortskoefficienten fastställs för varje kommun av bostadsstyrelsen, vilken också i huvudsak fastställer enhetspriserna. (Schabloner för mark fastställs av länsbostadsnämnden.) Ändring av dessa beräkningsfaktorer kan ske på bostadsstyrelsens eget initiativ eller efter påstötningar från lånesökande eller kommuner när dessa anser att ortskoefficienten eller något gällande schablonbelopp är felaktigt. Justeringar av schablonbelopp sker i regel med ledning av kostnadsgranskningar som bygger på specialundersökningar inom bostadsstyrelsen, till vilka man inhämtar verifierationer från ett urval av byggherrar. Den kostnads-sammanställning som återfinns i de slutliga låneansökningarna

är inte tillräckligt specificerad för att utgöra underlag för justering av schablonbelopp. Ortskoefficienter fastställs av bostadsstyrelsen bl a med låneunderlagsgruppens statistiska bearbetningar av ansökningshandlingar som underlag.

Den s k låneunderlagsgruppen inom inrikesdepartementet har sedan 1964 fortlöpande fört statistik över produktionskostnaderna för bostadshus. Gruppen samlar och bearbetar de uppgifter som finns i låneansökningshandlingarna och undersöker bl a hur pantvärdesberäkningsmetodens uppskattningar överensstämmer med verkliga kostnader. Om man upptäcker att frekvens och nivå på överkostnaderna i låneansökningarna stiger, kan detta aktualisera förslag till förändring av tidskoefficienten. Tidskoefficienten fastställs av Kungl Maj:t. Låneunderlagsgruppens bearbetningar av lånehandlingar bildar också underlag för bevakning av det s k paritetstalets¹ anpassning till kostnadsnivån i nyproduktionen av bostäder. Också paritetstalet fastställs av Kungl Maj:t.

Enligt förslag av byggnadsindexkommittén (SOU 1971:79) bör underlag för fastställande av tidskoefficienten och paritetstalen erhållas genom särskilda byggnadsprisindex. Beräkningen av dessa index föreslås baseras på de uppgifter som inhämtas i samband med låneansökan.

2.4 Låneansökningshandlingarna från byggherrens synpunkt

I det följande ska diskuteras i vilken utsträckning låneansökningarna kan utnyttjas för att uppskatta investeringskostnad och årskostnad samt ge upplysning som bildar underlag för grovplanering av produktionen i tidiga processkedan.

Ansökningshandlingarna är naturligtvis inte byggherrarnas enda informationskälla. De flesta byggherreföretag har tillgång till kalkylhandlingar över projektet man tidigare genomfört. Hur denna information lagras eller systematiseras är inte mer än punktvis belyst hittills. En studie av Svenska Bostäders kalkylförfarande i ett projekt² visar exempelvis, att det företaget gör sin första kalkyl på grundval av förslagsritningar och därvid använder sig av kalkyler över referensprojekt samt från tidigare projekt lagrade data om m²-kostnader för olika lokaliteter. Enligt studien var det även vanligt att BoS:s pantvärdesmetod användes för sådana kalkyler med påslag för beräknad överkostnad. PV-metoden användes även för att kontrollera på annat sätt utförda kalkyler.

¹ Paritetstalet syftar till att reglera den takt i vilken förändringarna av byggherrarnas årliga återbetalning av det statliga paritetsslånet ska ske och att samtidigt påverka förhållandet mellan kapitalkostnaderna i tidigare byggda hus och i nybyggda hus. Om byggnadskostnaderna stiger, ska paritetstalet uttrycka hur mycket kapitalkostnaderna i förut byggda hus ska ökas för att komma i paritet med motsvarande kostnader för nybyggda hus.

² E Mildner, Byggherrars kalkylmetoder, Svenska Bostäder, Östbergahöjden, Statens Institut för Byggnadsforskning, augusti 1968 (stencil, 42 sid).

En stor del av produktionen av flerfamiljsbostadshus handhas av stora byggherreföretag, eller av mindre företag anslutna till en större företagsgruppering. De dominerande företagsgrupperna kan antas ha tillgång till en tämligen omfattande administrativ kapacitet. Det förefaller dock troligt att större delen av denna kapacitet snarare upptas av företagens förvaltningsfunktion än av deras produktionsfunktion. De företag som bygger mycket i egen regi borde ha de största produktionsfunktionerna och därmed de mest utvecklade redovisningssystemen.

Enhetliga redovisningsprinciper finns dock knappast inom bostadssektorn, utöver de som representeras av låneansökningshandlingarna. Vill byggherren ha uppgifter om bostadsbyggande som genomförts av andra företag än det egna eller göra jämförelser mellan egen och andras produktion är därför dessa handlingar de enda tillgängliga. Eftersom kostnadssammanställningen, som återfinns i lånehandlingarna, är avpassad så att den ska vara möjlig för byggherreföretagen att fylla i och BoS därmed inte haft fria händer att utforma blanketten efter sitt eget informationsbehov, kan den samtidigt ses som ett uttryck för gemensamma huvuddrag i de interna redovisningarna inom byggherreföretagen.

Uppskattning av investeringskostnaden

Som framgått av den tidigare framställningen inkluderar ansökningshandlingarna en metod att uppskatta investeringskostnaden i ett planerat bostadsbyggnadsprojekt - nämligen pantvärdesmetoden, representerad av blankett 623 B "Beräkning av låneunderlag och pantvärde". Användande av den blanketten för kostnadsuppskattning förutsätter dock att det planerade bostadsprojektet har preciserats så långt att man kan uppskatta beräkningsmodellens enheter (m^2 vy, m^2 Hbi etc). PV-metoden används sannolikt ofta i praktiken, eftersom många byggherrar torde sakna enklare beräkningsmetoder med tillfredsställande prognosvärde. Ett ytterligare motiv för byggherrarna att använda pv-metoden är att man därigenom kan öka chanserna att få statligt bostadslån. Om pantvärdet sätts som budgetrestriktion i ett projekt kan man under produktbestämningen bedöma om slutliga kostnaderna medför höga överkostnader. Metoden har den fördelen att de schabloner och koefficienter som tillämpas i beräkningen fortlöpande anpassas till rådande produktionskostnadsnivå. Den ger även möjlighet att utföra vissa grova kalkyler för alternativa utföranden vad avser exempelvis ytterväggsmaterial, hissar, värmeanläggningar m m. Pantvärdesmetoden torde även kunna användas till att uppskatta kostnadsavvikelser mellan mer övergripande skillnader i utformning av bostadshus. Detta förutsätter dock att varje alternativ utformning har konkretiserats så långt att man kan uppskatta de i beräkningsekvationen ingående måtenheterna.

I ett begynnelseskede av ett projekt känner byggherren sannolikt till önskvärd lägenhets- och lokalsammansättning samt tomtens utseende och kostnad för marken. Husens antal, utformning och läge kan vara fastställda i stadsplan. Planens detaljeringsgrad varierar dock mellan olika projekt och ibland kan byggherren delta även i stadsplaneringsprocessen.

Pantvärdets huvuddelar är följande. Procentsiffrorna anger den genomsnittliga kostnadsfördelningen i ett års produktion.

Finplanering och tomtutrustning	4 %
Grundläggning och grovplanering	6 %
Mark och exploatering	11 %
Bostadshus	80 %

Med kännedom om tomtens och stadsplanens utseende torde byggherren tämligen enkelt kunna uppskatta hur stor yta som ska finplaneras och tillämpa det schablonpris per ytenhet som finns i pv-beräkningen. Är våningsytans storlek i projektet känd kan även schablonpriset för tomtutrustning användas.

Kostnader för grundläggning och grovplanering kan variera kraftigt mellan olika projekt, beroende på markens beskaffenhet. Vid en grov kostnadsuppskattning kan man dock fortfarande vägledas av de uppgifter om normalkostnader för ett stort antal orter som t o m 1972 återfanns i Bostadsstyrelsens anvisningar. Markkostnaden förutsätts vara känd vid projektets initiering.

Den återstående, största andelen av investeringskostnaden, avser bostadshuset och är enligt pv-beräkningen uppdelad i följande huvuddelar (procentsiffrorna avser den genomsnittliga kostnadsfördelningen i ett års produktion):

Stomme (våningsyta, biutrymmesyta, ytterväggar, tak, trapphus, hissar, ventilation, uppvärmning, skyddsrum m m)	64 %
Utrustning i hus (tvättstugeutrustning m m)	3 %
Lägenheter (belopp för olika typer)	26 %
Lägenhetsutrustningar (kyl, frys m m)	3 %
Balkonger	2 %
Lokalutrustning	2 %

Även med en så grov uppfattning om det planerade projektet som antagits här, torde det vara möjligt att uppskatta de måtenheter som behövs för att tillämpa pv-beräkningens schabloner avseende utrustning i hus, lägenheter, lägenhetsutrustningar, balkonger och lokalutrustning. De måtenheter som avser beräkning av pantvärde för stomme torde kunna uppskattas med utgångspunkt från stadsplanen.

Även om pantvärdesmetoden kan användas för kostnadsuppskattning även i ett tidigt skede, är den tämligen omständlig att tillämpa. De byggherrar som har tillgång till data om m²-kostnader från den egna produktionen torde ofta använda sig av dem i stället. Med tanke på att pantvärdesmetoden har framställts i syfte att fungera som bas för bedömning av byggherrens kalkyler, är det dessutom, om än kanske inte i så tidiga skeden som här diskuteras, från BoS:s sida inte önskvärt att den används av byggherrarna.

Om byggherren har möjlighet att utnyttja andra uppskattningsmetoder i tidiga skeden, beror på hur hans interna redovisning ser ut. Kostnadssammanställningen kan, som tidigare påpekats, ses som ett uttryck för hur byggherrens interna redovisning i stort ser ut.

Om kostnadssammanställningen ska användas för att uppskatta investeringskostnaden i ett planerat projekt, skulle byggherren kunna använda sig av en jämförelsemetod, dvs söka jämförbara bostadsbyggnadsprojekt och mer eller mindre direkt överföra kostnaderna från jämförelseprojektet till det planerade projektet. Han skulle också kunna beräkna genomsnittliga ytkostnader för jämförbara projekt eventuellt fördelade på olika lokalkategorier. Sådana metoder förutsätter för ett tillfredsställande resultat att kostnaderna redovisas, så att de är jämförbara mellan olika projekt.

Totalsumman i kostnadssammanställningen, liksom olika delposter av denna, avser ett helt låneärende, vilket kan omfatta flera bostadshus. De hus som omfattas av ett låneärende ligger dock oftast i anslutning till varandra och utgör ett sammanhängande bostadsområde. Redovisningens huvuddelar är följande:

- A. Tomtkostnad
(köpeskillning mark, gator och VA,
rivning av äldre hus, evakuering)
- B. Grundberedningskostnad
- C. Finplanering och tomtutrustning
- D. Anläggningskostnader för hus
(byggmästeri, del i panncentral,
ventilation, vs, el, hissar,
sopsuganläggning)
- E. Övriga kostnader
(byggherreomkostnader, räntor och kreditiv,
konsulter, moms)

Av uppställningen framgår att sådana kostnader som vanligtvis varierar kraftigt mellan olika projekt p g a speciella förhållanden, t ex vad gäller markens beskaffenhet, kommunala avgifter och äldre bebyggelse på tomten, särredovisas. Detta gäller i stort sett posterna A, B och E. Att de återstående kostnadsposterna under rubrikerna C och D är rensade från kostnader som är vanskliga att överföra från ett projekt till ett

annat, skapar förutsättningar för att tillämpa jämförelsemetoden för uppskattning av investeringskostnader avseende beredning av tomt och bostadshus, om identiska eller mycket snarlika ärenden finns.

Kostnader för beredning av tomten är i hög grad beroende av mängden och arten av arrangemang på tomten, exempelvis hur många och vilken typ av lekplatser, bilplatser, planteringar, asfalterade ytor, gräsmattor som planerats. Redovisningen medger inte framräknande av genomsnittlig styckkostnad eller analyser av kostnadsskillnader mellan olika utformningsalternativ. Med kännedom om tomtens storlek (som framgår av pantvärdesberäkningen) kan dock en genomsnittlig ytkostnad för finplanering och tomtutrustning beräknas.

Anläggningskostnaderna för hus redovisas också per ärende och kan omfatta flera hus och flera hustyper. De kostnader som avser ett enskilt hus eller en viss hustyp kan inte separeras. Redovisningarna kan därmed knappast användas till att genom jämförelser belysa kostnadsskillnader beroende på val av hustyp. Man kan inte heller separera kostnader som avser lokaler och sådana som avser lägenheter. Redovisningarna kan därför inte användas till att beräkna genomsnittliga ytkostnader för olika lokal- och lägenhetstyper. Däremot kan man givetvis beräkna genomsnittliga ytkostnaden, oberoende av husens utformning, storlek, lokal- och lägenhetsinnehåll för ett eller flera projekt. Sådana data torde dock vara alltför grova för att tjäna som prognosunderlag, eftersom anläggningskostnaderna varierar kraftigt mellan olika projekt. Värdet av sådana genomsnittliga siffror blir naturligtvis större om man med hjälp av de data om projektets utformning som återfinns i pantvärdesberäkningen, kan finna projekt som är jämförbara med det projekt som är under planering. Eftersom redovisningsenheten är så stor (låneärende) torde det dock vara svårt att finna jämförbara projekt, med avseende på antal hus, husens utformning, lokal- och lägenhetssammansättning. Hur lätt eller hur svårt det är beror naturligtvis på hur enhetlig bostadsproduktionen är.

Den hittills förda diskussionen om pantvärdesmetoden och kostnadssammanställningen som hjälpmedel vid uppskattning av investeringskostnaden har gällt nybyggnadsprojekt. Vid ombyggnadsprojekt är, som tidigare påpekats, inte pantvärdesmetoden tillämpbar, varför kostnadssammanställningen i sådana fall är det enda budgeteringsunderlag som finns i lånehandlingarna. Ombyggnadsärenden har hittills sannolikt i högre grad än nybyggnadsärenden rört enstaka hus, varför förhållandet att redovisningen sker per ärende i dessa fall kanske ej är en fullt så avgörande brist. För att kunna användas som budgeteringsunderlag måste dock redovisningen på något sätt kunna anknytas till ombyggnadens omfattning. Eftersom sådan koppling inte finns är den knappast användbar för att uppskatta ombyggnadskostnader i planerade projekt.

Uppskattning av årskostnader

Under senare tid har ökad uppmärksamhet riktats mot årskostnaderna i bostadshus, inte minst mot bakgrund av att drift-

och underhållskostnader ökat i snabbare takt än kapitalkostnaderna. Drifts- och underhållskostnadernas andel av hyran torde nu uppgå till omkring 35 % och har i absoluta tal räknat fördubblats under senaste tioårsperioden. En tillförlitlig uppskattning av årskostnader kan knappast baseras på erfarenhetsvärden. Kapitalkostnader, skatt, försäkring, underhållskostnader m m måste kalkyleras för varje enskilt projekt. En sådan kalkyl förutsätter dock att projektet är bestämt till sin utformning och även innan den tidpunkten bör årskostnaderna komma in i bilden. Exempelvis påverkar materialvalet nivån av underhållskostnader, och driftskostnader för el och vvs påverkas av val av installationssystem.

I låneansökningshandlingarna finns utrymme för uppgift om årskostnader 1:a året. Där upptas kapitalkostnader samt driftskostnader (exkl bränsle och uppvärmning) angivet som en genomsnittlig kostnad per m² lägenhetsyta respektive lokalyta för hela låneärendet. Driftskostnaderna uppdelas inte på några delposter och särredovisas inte för enskilda hus.

Som tidigare framgått fylls inte uppgiften om årskostnad regelmässigt i av lånesökanden. Även om så skulle ske, torde redovisningen vara alltför grov för att tjäna som underlag för översiktliga uppskattningar eller val av utformningen av planerade projekt. Man kan exempelvis inte urskilja hur stor del av den redovisade summan som utgör driftskostnader för el och vvs eller underhållskostnader och inte heller hur mycket som faller på kommunala taxor och avgifter, vilka kan variera i olika kommuner.

Behovet av enhetlig och jämförbar redovisning av årskostnader har uppmärksamats i olika sammanhang. Byggkonkurrensutredningen föreslår att följande redovisning av drifts- och underhållskostnader ska ingå i låneansökningarna, för att man ska kunna upprätta statistiskt jämförelsematerial avseende dessa kostnader.¹

- A. Driftskostnader
(Värme och varmvatten
Bränsle- och värmekostnader,
Diverse kostnader)
- B. Kommunberoende avgifter och taxor
(Sophantering, renhållning, sotning,
Vattenförbrukning,
El- och gasförbrukning,
Skatter)
- C. Fastighetsskötsel
(Personalkostnader,
Trappstädning,
Övriga kostnader)
Hyresförluster
Försäkringar
Fastighetsförvaltning (administration)
Övriga kostnader (hissar, centralantenn m m)
- D. Underhållskostnader
(Löpande
Periodiska)

¹Konkurrens i bostadsbyggandet, SOU 1972:40

Utredningen framhåller att det av flera skäl är angeläget att få till stånd enhetliga normer för redovisning av drifts- och underhållskostnader, bl a för att möjliggöra jämförelse av förvaltningskostnader och hyror i olika hus.

Det är givet att byggherreföretagen för det egna fastighetsbeståndet har en mer detaljerad redovisning av årskostnader än den som nu återfinns i lånehandlingarna, men principerna för redovisningen torde variera mellan olika företag eller företagsgrupper.

Lånehandlingarna som underlag för produktionsplanering

I ett initialskede av ett bostadsprojekt behöver byggherren inte bara kännedom om investerings- och årskostnader. Uppskattningar av hur lång tid genomförandet av projektet tar och vilken arbetskraft som måste finnas tillgänglig i olika skeden av produktionstiden är också nödvändiga, bl a för att kunna bedöma om man kan genomföra projektet eller ej. I ett tidigt skede av produktbestämningen är en grov uppskattning av tids- och arbetskraftåtgången godtagbar, varvid man kunde använda sig av erfarenhetsvärden från tidigare projekt.

I lånehandlingarna finns uppgift om byggnadstiden från den tidpunkt då schaktning påbörjas till byggnaden är fullt färdig. Byggnadstiden anges för vart och ett i ärendet ingående husen och uppdelas i fem produktionsskeden: schakt, sprängning - pålning, plintar - gjutning av grundplatta, källarmurar - stomme, översta bjälklag - inflyttning 75 % - byggnaden fullt färdig. Lånehandlingarna innehåller däremot inga uppgifter om arbetskraftsåtgång i de redovisade projekten.

2.5 Ansökningshandlingarna från brukarnas synpunkt

Brukarnas intresse för bostäder och bostadsområden är naturligtvis inte uteslutande inriktat på ekonomiska frågor utan också på hyresgästernas rättigheter och skyldigheter och kanske främst på funktionella och kvalitativa aspekter. Barnen behöver lekplatser. Bilisterna vill ha parkeringsplatser. Förvärvsarbetande vill ha bra kommunikationer till arbetsplatsen. Handikappade ställer särskilda krav på köks- och hygienutrustning. Det finns emellertid skäl som talar för att man kan anta att brukarnas eller allmänhetens intresse för ekonomisk information om bostäder är större än för annat slags byggande. För det första betalas hyror eller motsvarande avgift direkt av hushållen och upptar i regel en betydande del av den disponibla inkomsten. För det andra har de under senare tid stigande hyrorerna aktualiserat bostadsbyggandets ekonomi, vilket bl a framgår av de motioner som lämnades vid Hyresgästernas Riksförbunds senaste kongress. För det tredje finns en markant hyressplittring på bostadsmarknaden, vilket aktualiserar frågor som rör orsaker till denna.

De uppgifter som återfinns i låneansökningarna är begränsade till enskilda projekt. De brukare som är intresserade av information om bostadsmarknaden, t ex antal lediga lägenheter, hyror och insatser i dessa, hur stor efterfrågan är på olika lägenhetstyper inom kommunen, finner sålunda inget underlag i lånehandlingarna. Det finns vidare anledning att förmoda att

brukarnas informationsintresse rör ett större område än det som omfattas av enskilda projekt, t ex hela bostadsområden. Man kan vara intresserad av att känna till hur resursfördelningen gjorts på fritidsanläggningar, bibliotek, barntillsyn, kommunikationer, kommersiell service, bostäder m m. Lånehandlingarna behandlar dock enbart investeringskostnader för s k lokaler och lägenheter samt arrangemang på tomten i husets omedelbara närhet.

Allmänt sett kan knappast låneansökningarna sägas vara en lättbegriplig och överskådlig beskrivning och redovisning av ett bostadsbyggnadsprojekt, i synnerhet inte för lekmän inom bostadsbyggandet. Den detaljrika pantvärdesberäkningen innehåller visserligen mängder med data om projektet men mångfalden av svårtydda beteckningar och måttenheter gör den mindre lämpad som information för lekmän. För att förstå innebörden i "saneringstillägg", "vinterkostnad", "2b Vb", "m² Hbi" fordras ett ganska ingående studium av anvisningarna till lånekungörelserna. Kostnadssammanställningen är lättare att överblicka, även om den av andra skäl inte kan sägas vara brukarvänlig. Åtminstone ett försök att bearbeta lånehandlingarnas data till lekmaninformation har gjorts i boken "Bostadskostnad"¹, i vilken författaren bl a söker dela upp investeringskostnaden för ett antal projekt efter ansvarig beslutsfattare (kommun, entreprenör, byggherre).

Fortsättningsvis diskuteras brukarnas möjligheter att med hjälp av lånehandlingarna bedöma storlek och fördelning av produktions- och årskostnader. En sådan användning av BoS:s redovisningar är inte bara av betydelse för de grupper som använder och betalar bostadshus, utan också för lekmän som på något sätt deltar i beslutsprocessen, exempelvis kommunala förtroendemän vid statsplaneverket.

Bedömning av investeringskostnadens fördelning och nivå

För att allmänheten ska kunna delta i diskussioner om kostnaderna i bostadsbyggandet är det en fördel om de har en allmän kännedom om hur kostnaderna normalt fördelar sig på olika delar av bostadshuset. Det är exempelvis vanligt att lägenhetsinnehavarna ifrågasätter olika enskildheter i bostadshuset och bostadsområdet. Man kanske tycker att lekplatserna är för få, eller att lägenheterna är onödigt lyxigt utrustade, t ex torkskåp i varje lägenhet. Om detta påtalas kanske de möts av argument att det hade blivit för dyrt med flera lekplatser respektive att torkskåpen utgör en försvinnande liten andel av hela investeringskostnaden. Som underlag för sådana diskussioner fordras en redovisning av vilken kan utläsas kostnaden för enskilda byggnadsdelar och deras relation till totala investeringskostnaden.

Kostnadssammanställningen medger inte sådan användning. Dennas uppdelning av totalkostnaden är alltför grov och delposterna avser dessutom oftast flera hus. Det bör naturligtvis påpekas att det av utrymmesskäl finns gränser för hur detaljerad kostnadsredovisningen kan bli i samband med låneansökan. I pantvärdesberäkningen kan dock utläsas enhetskostnader för de

¹Lars Stalin: "Bostadskostnad". Bottnaryd, 1969

byggnadsdelar som utgör beräkningsenheter, t ex frys- och kylutrustning, extra toalett i biutrymme.

Totala investeringskostnaden för ett bostadshus kan indelas på olika sätt. Vilket man väljer beror på vad man ska använda den till. Från brukarsynpunkt synes det väsentligt att uppdelningen görs så att de på ett enkelt sätt kan bedöma nyttan eller värdet av delinvesteringen.

Ett bostadshus representerar för de boende ett antal tjänster, vilka kan hyras eller eventuellt köpas. Tjänsterna kan dels vara anknutna till den enskilda lägenheten, dels till gemensamma utrymmen (tvättning, förvaring, samlingssal etc). Tjänsterna kan också vara hänförliga till husets omedelbara omgivning (parkering, lekplatser, planteringar, bollplaner etc). Det är dessa tjänster som man betalar hyra eller motsvarande avgift för och tjänsternas kvalitet och angelägenhet kan bedömas genom att helt enkelt utnyttja dem. Om brukarna ska kunna bedöma fördelningen av investeringskostnaden skulle redovisningen av den lämpligen anknyta till för dem testbara tjänster. En fördel är också om man kan jämföra kostnadsfördelningen i olika bostadshus, vilket medför att en fördelning på tjänster av totala investeringskostnader knappast är möjlig. Man måste åtminstone separera sådana kostnader som kan variera kraftigt på faktorer som ej har med byggherrens resursfördelning på olika tjänster att göra, exempelvis kostnader för mark, grovplanering och grundläggning.

Byggherrens investeringskostnad för ett bostadsprojekt enligt kostnadssammanställningen är dock snarare uppdelad efter de tjänster som entreprenören erbjuder byggherren vid produktion av huset än efter de tjänster som byggherren erbjuder lägenhetsinnehavarna i det färdiga bostadshuset. Eftersom redovisningens delposter dessutom avser flera bostadshus, blir fördelningen än mer svårbedömlig.

I redovisningen av pantvärdesberäkningen särskiljs dock pantvärdet per hus. Sammanställningen av pantvärdesberäkningen anknyter dock inte heller till bostadshusets brukartjänster. Alla arrangemang på tomten redovisas sammanslagna under rubriken "Finplanering och tomtutrustning" för hela projektet. Bostadstjänster inom husbyggnader redovisas per hustyp under samlingsrubriken "byggnader", varvid den del av pantvärdet som utgör låneunderlag separeras för lägenheter och lokaler (butiker m m) i byggnaderna. Med hjälp av pantvärdesberäkningen (Bl 623 G) torde man dock göra en approximativ fördelning av pantvärdet för husbyggnad på enskilda lägenheter, lokaler och gemensamma utrymmen (t ex tvättstuga). Om man exempelvis vill ta reda på hur stor del av pantvärdet som faller på en 1-rumslägenhet ska man bestämma:

- del av pantvärde för stomme
- lägenhetsbelopp
- lägenhetsutrustning

Hur stor del av pantvärdet för stomme som faller på bostadsytan i huset framgår av Bl 623 G: Man kan då för beräkningen göra antagandet att stommandelen fördelar sig proportionellt mot antal m². Om man känner 1:ans yta kan man sålunda approxi-

mera dess andel av pantvärde för stomme. Relevant lägenhetsbelopp finner man i anvisningarna till lånekungörelserna. För att bestämma pantvärde för lägenhetsutrustning får man gå igenom den lista som återfinns i blankett 623 G och summera enhetspriserna för den utrustning (kyl, frys, balkong etc) som återfinns i lägenheten. Samma beräkning kan man göra för alla i huset ingående lägenheter och lokaler, dock under förutsättning att man känner lägenheternas och lokalernas storlek och utrustning. Efter en ganska omfattande bearbetning kan sålunda pantvärdesberäkningen redovisas per lägenhet och lokal. Även om en sådan redovisning inte fullständigt anknyter till bostadshusets tjänster torde den vara lättare för en lekman att bedöma än en redovisning efter entreprenörstjänster.

Motsvarande fördelning av pantvärdet för tomtytan med avseende på olika arrangemang utanför huset kan däremot knappast göras. Pantvärdet för bilplatser, lekplatser, bollplaner, planteringar, piskanordningar m m kan inte separeras.

Det bör påpekas att den beskrivna beräkningen blir tämligen hypotetisk, eftersom var och en som genomför den tvingas göra antaganden om fördelningsnormer för de kostnader som är gemensamma för hela huset. Beräkningen är dessutom besvärlig att göra för en lekman på området.

Av betydelse för brukarnas möjligheter att bedöma kostnader i ett bostadsprojekt är också att de kan jämföra dem med någon kostnadsnorm eller med kostnaderna för liknande projekt. Om t ex en byggherre i en kommun presenterar ett utformningsförslag med kalkyler över ett bostadsprojekt och allmänheten har möjligheter att avge sitt omdöme om det, förutsätter det att sådana jämförelser kan göras. För bostäder utgör pantvärdet en jämförelsenorm, vilken kan användas för att bedöma skäligheten i totalkostnadernas nivå. Att jämföra kostnaderna för ett enskilt projekt redovisat enligt kostnadssammanställningen med andra projekt redovisade på samma sätt, torde dock vara svårt. För en lekman är det inte lätt att finna ett jämförbart projekt, vad avser omfattning, lägenhets- och lokalsammansättning m m. Att exempelvis jämföra "anläggningskostnader för hus" för tre hus med små lägenheter och inga lokaler med motsvarande kostnad i ett projekt med två hus och stora lägenheter och två butikslokaler torde inte vara meningsfullt. Hela projekt som jämförelseenhet torde vara stora för att olika delkostnader ska kunna ifrågasättas av en lekman. Mindre jämförelseenheter, exempelvis lägenheter, skulle ge brukarna större möjligheter att ifrågasätta de lösningar byggherren presenterar. Då skulle kunna uppstå diskussioner av typen varför man i ett projekt för samma kostnad kunnat åstadkomma en 3-rumslägenhet med större yta och mer utrustning än en 3-rummare i ett annat projekt.

Vid ombyggnad, förbättring eller genomgripande reparation har kanske lägenhetsinnehavarna speciellt intresse av att kunna bedöma kostnadernas skälighet, eftersom den, för det fall de bor kvar efter förändringen, kommer att påverka hyrans höjd. Man vill å ena sidan inte ha en så omfattande förändring att man inte har råd att bo kvar efter förändringen och å andra sidan ha vissa minimikrav på åtgärdens omfattning tillgodo-

sedda, som man inte vill betala överpriser för. Som tidigare påpekats är pantvärdesmetoden avpassad enbart för nyproduktion, och det finns därför inget motsvarande normvärde att jämföra ombyggnadskostnaden med. Att med hjälp av kostnadssammanställningen göra jämförelser med ombyggnader i andra hus torde också vara svårt, eftersom omfattningen av åtgärden inte framgår av redovisningen. En framkomlig väg är dock om de boende känner till något eller några hus där ombyggnad skett och kan inspektera resultatet på platsen samt därefter söka kostnadssammanställningen för dessa ombyggnader hos Länsbostadsnämnden och göra översiktliga jämförelser mellan resultat och kostnader med det förslag som värden lägger fram. Om lägenhetsinnehavarna önskar en annan ombyggnad än den hyresvärden föreslår och vill beräkna kostnaden för det egna alternativet, torde man inte ha stor hjälp av lånehandlingarna.

Bedömning av årskostnadernas nivå och fördelning

Den för brukarna väsentliga informationen om bostadshus gäller årskostnader och avgifter, som måste erläggas för att nyttiggöra sig ett bostadshus' tjänster. Det intresse för investeringskostnadernas nivå som antagits existera i det tidigare resonemanget torde i stor utsträckning bottna i ett förmodat samband mellan de kostnaderna och hyran. Något enkelt sådant samband finns inte. Bland annat spelar finansieringssättet stor roll för den slutliga hyran. Även om självkostnadsprincipen spelar och spelat stor roll i hyressättningen, torde övergången till bruksvärdeshyressättning innebära att sambandet mellan byggherrens kostnader och hyran blir mindre. För brukarna vore det naturligtvis av intresse att kunna uttrycka investeringskostnaden i form av årshyra, vare sig det rör totala investeringen i en byggnad eller delar av densamma. Några sådana samband ges av uppenbara skäl inte i lånehandlingarna.

I lånehandlingarna finns utrymme för uppgift om byggherrens årskostnad 1:a året, vilken inkluderar kapitalkostnader och driftskostnader, exklusive kostnader för uppvärmning och trappstädning. Denna uppgift kan ses som en grov uppskattning av byggherrens/förvaltarens årskostnader. Dessa kostnader fördelas även per m² lägenhetsyta och m² lokalyta. Den kostnad som anges motsvarar dock inte det pris hyresgästen får betala till följd av gällande hyressättningsprinciper. Inte ens i de företag som tillämpar självkostnadsprincipen fördelas årskostnaderna proportionellt mot ytan i olika lägenheter¹. Vilka hyror som vid en viss tidpunkt gäller för lägenheterna i ett bostadshus framgår således inte av lånehandlingarna. Att brukarna har tillgång till uppgift om hyror i den egna och i andra fastigheter genom offentliga och jämförbara redovisningar kan synas speciellt motiverat mot bakgrund av att den nya hyreslagen bygger på principen att hyran ska fastställas genom förhandlingar mellan parterna i hyresförhållandet. En hyresgäst kanske vill avgöra om hans hyra för en tre-rummare ligger på samma nivå som för jämförbara treor. En andrahands-hyresgäst kanske vill veta vad förstahandshyran är på hans lägenhet.

Den uppgift om byggherrens års- och driftskostnad som ibland finns ifylld i handlingarna skulle möjligen kunna ge underlag till jämförelser av deras totala nivå mellan olika projekt, men

¹Se "Hyresfördelning på lägenheter av olika storlek", SABO 1969

inte av deras fördelning. Man kan exempelvis tänka sig att hyresgästerna vill veta hur stor del av årskostnaden som är fast, och hur stor del som kan påverkas i förvaltningsskedet. Man kanske skulle finna att trappstädningen är överdimensionerad och att en prutning av den posten skulle skapa utrymme för anskaffning av fler lekredskap eller annat som man saknar. Man kanske har synpunkter på hur reparationerna genomförs, och vill ha reda på hur stor andel de utgör av årskostnaderna.

Spridningen i redovisade driftskostnader mellan olika projekt visade sig vara stor i en av BoS utförd undersökning avseende statligt belånade flerfamiljshus färdigställda år 1969. Enligt byggkonkurrensutredningen är detta till viss del ett uttryck för redovisningarnas osäkerhet, vilket i sin tur bl a sammanhänger med att byggherrarna som regel inte preciserar sina åtaganden gentemot hyresgästerna vad gäller driften och underhållet av bostäderna. Redovisningen som eventuellt återfinns i lånehandlingarna torde således vara ett ganska osäkert jämförelsematerial för brukarna.

2.6 Sammanfattning

I detta kapitel har informationsinnehållet i de handlingar som inkommer vid slutlig ansökan om statligt bostadslån till flerfamiljshus beskrivits. Vidare har ett försök gjorts att från vissa utgångspunkter studera den information från Bostadsstyrelsens och de lånegranskande myndigheternas synpunkt, från bostadsbyggherrens synpunkt samt slutligen från brukarnas synpunkt.

Den ledande principen vid utformningen av blanketterna har varit att de ska förse Bostadsstyrelsen med nödvändig information. BoS har inte strävat efter att samtidigt söka tillgodose informationsbehov hos även andra parter, såsom byggherrar och brukare.

Lånehandlingarna består av två delar. Den ena delen utgörs av kostnadssammanställningen som är en redovisning av den av byggherren kalkylerade investeringskostnaden för projektet. Vid utformningen av den redovisningen, dvs vid bestämningen av vilka delar av totalkostnaden som ska särredovisas, har hänsyn tagits till byggherrens möjligheter att i sin interna redovisning separera olika kostnadsposter. Av de därvid möjliga uppdelningar av investeringskostnaden har i blanketten upptagits den, som anses bäst tillgodose styrelsens informationsbehov. Varje delpost i kostnadssammanställningen avser ett helt låneärende, vilket i regel omfattar flera hus.

Den andra delen utgörs av pantvärdesberäkningen, som i princip utgör en ekvation med omkring 150 variabler för beräkning av investeringskostnaden i ett enskilt projekt. Pantvärdet representerar den kostnad, som med gällande produktionspraxis och kostnadsläge är att förvänta i ett planerat projekt och utgör således inte en från allmänna utgångspunkter uppställd skälighetsnorm för produktionskostnaden i bostadshus. Genom beräkningens detaljrikedom innehåller ifyllda beräkningsblanketter samtidigt data om projektets utformning.

De villkor som är förknippade med erhållande av statligt bostadslån omfattar krav på att bostadsstandard och den yttre miljön ska vara tillfredsställande. I villkoren ingår däremot inga explicita krav på att investeringskostnader, årskostnader och hyror ska vara skäliga. Villkoren som avser produktionskostnader och hyror är i stället formulerade så, att prövningen ska visa om staten som lånegivare kan förväntas löpa kreditrisk eller ej för de färdiga bostadshusen, varvid pantvärdet, dvs byggherrens förväntade produktionskostnader, av staten betraktas som ett mått på bostadshusens kreditvärde. Kreditrisk anses föreligga om av byggherren redovisade kostnader avsevärt överstiger pantvärdet, varvid inget lån utgår. Jämförelser mellan pantvärde och av byggherren redovisade kostnader torde enbart kunna göras med avseende på totalsummorna. Bedömning av olika delkostnader av byggherrens redovisning kan knappast göras, eftersom kostnadsbärarna i kostnadssammanställningen till större delen inte överensstämmer med dem i pantvärdessammanställningen.

I låneärenden som avser ombyggnadsprojekt finns ingen motsvarighet till pantvärdet som grund för myndigheternas bedömning av de av byggherren redovisade kostnaderna.

Med utgångspunkt i byggherrens situation har undersökts om lånehandlingarna möjliggör uppskattning av investeringskostnader och årskostnader och om de ger ett grovt planeringsunderlag i tidiga processkedan. Pantvärdesmetoden torde kunna användas även i tidiga skeden för att uppskatta investeringskostnaden. Syftet med metodens utarbetande har varit just att den väl skall avspegla kostnaden i planerade projekt. Pantvärdesmetoden kan enbart tillämpas vid nybyggnadsprojekt och är således inte användbar vid ombyggnad, förbättring och liknande byggnadsverksamhet.

Byggherrens redovisning enligt kostnadssammanställningen är inte särskilt lämpad för kostnadsuppskattningar. Tänkbart vore att byggherren bland redovisade projekt kunde finna något eller några som väl överensstämde med de kända förutsättningarna i det planerade projektet och anta att kostnaden blir densamma som i jämförelseprojektet. Redovisningen enligt kostnadssammanställningen avser dock hela låneärenden, vilket medför svårigheter att finna fullt jämförbara projekt eller att uppskattningen blir mycket grov. Användbarheten beror dels på hur ensartad bostadsproduktionen är och dels på hur stora kostnadsvariationerna normalt är mellan olika projekt. Vid ombyggnad eller förbättring torde inte kostnadssammanställningen ge ett tillfredsställande prognosunderlag, eftersom redovisningen inte anknyter till omfattningen av åtgärden.

Lånehandlingarna innehåller inte underlag för uppskattning av byggherrens årskostnader i planerade projekt.

Beträffande planeringsunderlag, i form av uppgift om resursåtgång avseende tid och arbetskraft, innehåller lånehandlingarna ganska utförliga data om hur lång produktionstid som åtgått för att uppföra vart och ett av de hus som omfattas av ett låneärende. Hur mycket och vilken typ av arbetskraft som erfordrats framgår dock inte.

Från brukarnas utgångspunkt har diskuterats om redovisningen enligt lånehandlingarna möjliggör för brukaren att ifrågasätta och bedöma storlek och fördelning av byggherrens investeringskostnader och årskostnader.

Byggherrens årskostnader redovisas inte på sådant sätt att deras fördelning kan bedömas, eftersom det inte framgår vilka nyttigheter kostnaderna avser. Redovisningarna torde knappast heller utgöra ett tillförlitligt jämförelsematerial med avseende på totala årskostnaderna i olika projekt. Det utrymme som finns för byggherrens uppskattning av kapital- och driftskostnader i lånehandlingarna är dessutom inte regelmässigt ifyllda.

Att göra jämförelser mellan olika låneärendens investeringskostnader redovisade enligt kostnadssammanställningen är knappast lättare för en lekman än för en byggherre. Att bedöma delkostnader i ett enstaka projekt enligt kostnadssammanställningens redovisning, torde också vara svårt för brukarparten. Investeringskostnaden fördelas snarare efter entreprenörstjänster än efter de tjänster byggherren erbjuder de boende. Pantvärdet utgör dock ett bedömningsunderlag med avseende på totalkostnaden. Om investeringskostnaden inte avsevärt avviker från pantvärdet, vet brukaren att det aktuella projektet inte avviker från den vid samma tidpunkt genomsnittliga kostnadsnivån i bostadsproduktionen. Pantvärdet kan, som tidigare påpekats, endast användas som jämförelsenorm vid nyproduktion och inte i ombyggnads- eller förbättringsprojekt.

I samband med ansökan om statsbidrag för skolbyggnader måste varje kommun¹ fylla i en blankett som innehåller ekonomiska data om skolprojektet. Denna blankett ses här som en redovisning av skolprojektet. Uppgifter om ett speciellt skolprojekt återfinns naturligtvis även på annat håll: i den kommunala bokföringen, i kalkyl- och beräkningshandlingar inom kommunen etc. Bidragsansökningarna utgör dock den enda övergripande, enhetliga och mest lättillgängliga informationskällan om landets skolbyggande. Från och med 1973 planerar SÖ att tillämpa ny redovisningsblankett. Framställningen utgår från denna, medan den hittills tillämpade blanketten ges en mer summarisk behandling.

3.1 Statsbidrag och ansökningsförfarande

En kommun kan få statsbidrag till byggnadsarbeten för obligatoriska skolor och vissa icke-obligatoriska skolor. Därtill kan statsbidrag utgå dels till obligatoriska skolor till kostnader för anskaffande av första uppsättningen inventarier - däri inbegripet stadigvarande undervisningsmaterial - i teknikverksamhet samt audivisuell och hörselteknisk utrustning, dels för gymnasieskola till kostnader för anskaffande av första uppsättningen stadigvarande undervisningsmaterial.

Innan kommunen verkställer ny-, till- eller ombyggnad av skolhus, skall Skolöverstyrelsen (SÖ) eller, vad gäller skolhus avsett enbart grundskolan, länskolnämnden ha prövat lokalbehovet. Vid bidragsansökan finns därför alltid ett lokalprogram. Kostnader för behovsprövade utrymmen täcks delvis med statsbidrag, medan inget bidrag utgår till ej behovsprövade utrymmen. Kostnader för ytor som föranleds av speciella krav, t ex önskemål om att vid sidan av undervisning även utnyttja skolan för andra verksamheter, måste sålunda till fullo täckas på annat sätt än genom statsbidrag.

Ansökan om statsbidrag till byggnadsarbeten ställs till SÖ och insänds till länskolnämnden som - efter granskning av de i ansökningshandlingarna lämnade uppgifterna - med eget yttrande överlämnar handlingarna till SÖ.

Vid ansökan om statsbidrag används av SÖ fastställt formulär. Till ansökan fogas bl a följande bilagor:

- huvudritningar och därtill hörande situationsplan samt uppgifter rörande utförda grundundersökningar
- därest byggnadsföretaget avser anskaffande av nya skollokaler, uppgift huruvida dessa är avsedda att ersätta äldre sådana lokaler samt utredning angående sistnämnda lokalers framtida disposition och värde
- uppgifter enligt fastställt formulär, angående kommunens ekonomiska förhållanden till ledning vid bedömandet av statsbidragets storlek (då fråga är om permanenta lokaler)
- då fråga är om byggnadsarbeten vid icke-obligatorisk skola, uppgift om antal elever i var och en av skolans årskurser, med särskilt angivande av antalet elever från annan kommun
- översikt över beräknade kostnader enligt fastställt formulär.

¹För vissa skolformer är landstinget byggherre

Vid nybyggnad och i regel även vid tillbyggnad bestäms statsbidragsunderlaget med utgångspunkt i ett grundbelopp, som 1973 var 900 kr per m² nettogolvyta av lokaler för undervisning, förvaring av skolmaterial, administration och skolmåltidsverksamhet samt uppehållsrum för elever. Grundbeloppet omräknas med hänsyn till dels den förändring av byggnadskostnadsindex som inträtt under tiden från den 1 januari 1956 till 1 januari det år då statsbidragsbeslutet meddelas, dels bostadsstyrelsens ortsindex, omräknat med uteslutande av tomtkostnader.

Statsbidrag för provisoriska lokaler utgår med 325 kr per m² nettogolvyta. Omräkning med orts- och byggnadskostnadsindex sker ej.

Beräknad kostnad för den första uppsättningen inventarier utgör bidragsunderlag i de fall där statsbidrag till inventarier kommer ifråga. Meddelande om vilka belopp, som utgör bidragsunderlag för statsbidrag till inventarier intas i Aktuellt från SÖ.

Om det från allmänt ekonomiska synpunkter bedöms fördelaktigt att för anskaffande av permanenta skollokaler ta i anspråk kommunal byggnad eller inköpa annan befintlig byggnad utgår statsbidrag dels på grundval av ett belopp som prövats skäligt med hänsyn till byggnadens värde vid övertagandet, dels till kostnader för de ändrings- och reparationsarbeten som erfordras för att iordningställa byggnaden för skoländamål.

Avsyning av byggnadsföretag för skolväsendet, vartill statsbidrag beviljats, förrättas av en av länskolnämnden förordnad representant för skolväsendet och en av länsstyrelsen utsedd byggnadssakkunnig.

Vid avsyningstillfället ska de ritningar som företetts i statsbidragsärendet vara tillgängliga. Har statsbidraget bestämts på grundval av de beräknade kostnaderna för byggnadsföretaget skall dessutom avslutade räkenskaper med därtill hörande verificationer och alla i övrigt förekommande handlingar rörande projektet företes vid avsyningen.

Det kan tilläggas att gällande principer för statsbidrag till skolbyggnader för närvarande är föremål för översyn. En eventuell omläggning av bidragssystemet till driftskostnadsbidrag per elev, vilket diskuterats, skulle förändra förutsättningarna för redovisningen. Detsamma gäller om man övergår till allmänna statliga investeringsbidrag till kommunerna.

3.2 SÖ:s gamla blankett

SÖ har vid bidragsansökningar i ca tio år använt en blankett som kallas "Översikt över beräknade kostnader m m" (se bilaga 2). Under 1973 avser man införa en ny blankett. Den gamla blanketten kommer därför endast i korthet att beröras. Den har sitt främsta intresse genom att allt skolbyggande i landet som skett före år 1973 är redovisat enligt denna blankett.

Blanketten omfattar följande huvudposter:

Byggnadskostnader (exklusive kostnad för mark, utvändiga ledningar och planering) fördelad på sju underposter, i huvudsak efter vanliga entreprenörsåtaganden.

Kostnader för utvändiga arbeten (ofördelad).

Kostnader för vissa inventarier (fördelad på olika lokalkategorier, men redovisas i princip bara för teknikverkstäder).

Värde av skolbyggnader som ska ersättas.

Uppgifterna i blanketten baseras på kommunens kalkyl, gjord på huvudhandlingar. Eftersom vare sig anbudspriser eller efterkalkyl infordras är blankettuppgifternas tillförlitlighet svår att kontrollera. Vidare finns inga anvisningar till blanketten, varför innebörden i de olika delposterna är opreciserad. Olika ifyllare kan därmed ha olika uppfattning om vilka kostnader som ska upptas i blanketten. Från kostnaderna, redovisade enligt ovan, dras kostnader som avser ej behovsprövade och därmed ej bidragsberättigande utrymmen. Hur avdragen görs torde i stor utsträckning påverkas av bidragsreglerna. Vanligen torde avdragen göras så, att den resterande kostnaden inte överstiger bidragsunderlaget.

Kostnaderna avser ett bidragsärende. Av redovisningen framgår inte något om projektets utformning, inte ens om det avser ny-, till- eller ombyggnad eller hur många hus som ingår.

Blanketten har ansetts otillfredsställande från flera utgångspunkter. Bland de mer avgörande är bristande tillförlitlighet i uppgifterna och att redovisningarna enligt blanketten knappast blir jämförbara mellan olika skolprojekt.

3.3 SÖ:s nya blankett

Den nya blanketten kallas "Ekonomisk och teknisk redovisning" (se bilaga 3). Främsta anledningen till att SÖ inför en ny blankett är, att man vill utöka sin rådgivande verksamhet till kommunerna genom att framställa och tillhandahålla statistik över produktionskostnader för skolbyggnader som är jämförbar mellan olika projekt.

Enligt den nya ordningen ska redovisning inlämnas vid tre tillfällen: i samband med statsbidragsansökan, vid tiden för kontraktsskrivning eller motsvarande samt senast sex månader efter slutbesiktning. Detta innebär att ett färdigställt skolbygge avses bli redovisat såväl vad gäller beräknad kostnad, anbudspris som slutlig kostnad. Beslut i ett bidragsärende grundas dock utslutande på de beräknade kostnaderna. Man kan därför räkna med att SÖ möter svårigheter att få in de två övriga redovisningarna från kommunerna.

En väsentlig skillnad gentemot den gamla blanketten är att innebörden i de olika delposterna klargörs genom hänvisning till K-planens¹ underkontoförteckning. Vidare framgår något

¹ K-planen är den kommunala normalkontoplanen, vilken även omfattar en underkontoförteckning. K-planen tillämpas i mer eller mindre utvecklad form i flertalet kommuner.

tydligare än i den gamla blanketten, hur avdragen för ej bidragsgrundande kostnader fördelar sig på investeringskostnaden's olika delposter och vad avdragen avser.

Mängden information är större i den nya blanketten. Bland annat upptas kostnader för lösen av mark som en del av totalkostnaden. Vidare redovisas kostnader för all utrustning som är nödvändig för att bedriva skolundervisning och eventuell annan integrerad verksamhet.

Blanketten innehåller vidare uppgifter om skolans volym och yta, uppdelade på utrymmen som avser normal skolverksamhet och överytor föranledda av andra användningar av skolbyggnaden. Det framgår också hur många hus ärendet omfattar, hur många våningar de har över och under mark samt husens yta och funktion.

Blanketten omfattar enbart produktionskostnader och har följande huvudindelning:

administrations- och projekteringskostnader
 kostnader för mark och dess beredning
 kostnader för byggnadsarbeten
 inredningskostnader
 installationskostnader
 kostnader för utrustning

Från dessa huvudposter dras kostnader som ej ingår i bidragsunderlaget. En del av avdragen fördelas på redovisningens delposter, exempelvis avdrag för tomtkostnader, kostnader för extraordinär grundläggning samt för inredning. De avdrag som avser ej behovsprövade utrymmen (exempelvis bostäder, fritidslokaler) kan dock inte fördelas på ovan uppräknade delposter för produktionskostnaden. De ovan beskrivna kostnadsposterna avser ett helt bidragsärende. Kostnader för byggnadsarbeten och installationer (el och vvs) redovisas dock även per i ärendet ingående hus.

3.4 SÖ:s prövning av bidragsärenden

Vid behandling av ansökningsärenden ska SÖ avgöra om villkoren för erhållande av statsbidrag är uppfyllda och hur stort bidraget ska vara. Kostnadsredovisningen är därvid inte det enda underlaget. Granskning av ritningar betraktas som ett viktigt moment i prövningen av skolprojekt.

Vid ny- eller tillbyggnad av behovsprövade skollokaler utgår, enligt bidragskungörelsen 1957:318¹, statsbidrag till "byggnadsarbeten". Förutsättningen för att bidrag ska utgå är att byggnadsarbetena planeras och utförs så, att det allmännas kostnader inte blir högre än vad som är förenligt med god hushållning och ett ändamålsenligt anordnande av undervisningen. Omvänt är således i princip varje skolprojekt som erhåller statsbidrag enligt SÖ:s mening förenligt med god hushållning. Kungörelsen kan tolkas så, att SÖ har ett omfattande ansvar för skolbyggandets ekonomi, varmed varje bidragsärende skulle bli föremål för en ingående skälighetsprövning, åtminstone vad avser de delar som gäller behovsprövade lokaler. Enligt kungörelsen ska dock SÖ bara granska de beräknade kostnaderna för ett objekt.

¹Ändr 1962:479, 1964:453, 602; 1966:117, 197; 1967:468, 821; 1970:263; 1971:351, 1273

SÖ driver inte inom sina instruktionsenliga handlingsramar någon egentlig kostnadsövervakning gentemot kommunerna, utan betraktar sig snarare som en rådgivningsinstans, som i samband med bidragsärenden ger råd och rekommendationer till kommunerna.

Mot bakgrund av det kommunalekonomiska läget och kostnadsutvecklingen i nyproduktionen av skolor infördes i början av 70-talet riktlinjen, att statsbidrag inte skulle beviljas för skolprojekt, vars redovisade kostnader för behovsprövade lokaler översteg bidragsunderlaget. Regeln tillämpas dock inte så att varje projekt vars beräknade kostnader överstiger bidragsunderlaget avslås. Vid överskridanden söker i stället SÖ, i samråd med kommunen, få sådana ändringar till stånd i projektet att kostnaderna hålls inom bidragsunderlaget.

I varje enskilt projekt måste dock kontrolleras hur de av kommunen beräknade kostnaderna förhåller sig till bidragsunderlaget. Prövningen baseras på uppgifter från byggherrens kalkyl på huvudhandlingar. Om kontrakts- eller slutliga kostnader överstiger de vid den tidpunkten beräknade kostnaderna påverkar detta inte SÖ:s beslut i bidragsärendet. Detta innebär att SÖ får förlita sig på att kommunen gjort en tillförlitlig och noggrann kalkyl. I blanketten finns dock även utrymme för uppgift om kontraktskostnad och slutlig kostnad. Med dem som underlag har SÖ möjlighet att efterhand kontrollera eventuella avvikelser och utnyttja de erfarenheterna vid nya bidragsärenden. Eftersom de sistnämnda uppgifterna inte har någon inverkan på bidragsbeslutet och inte är obligatoriska, kan man dock förvänta sig svårigheter att få in dem från kommunerna, eftersom tillhållandet av de uppgifterna troligtvis enbart ses som en extra arbetsuppgift från kommunernas sida.

I blanketten redovisas först totalkostnaden för skolprojekt, varefter avdrag för ej bidragsgrundande kostnader görs. För skolor, som endast omfattar behovsprövade utrymmen, torde avdragen inte medföra några avsevärda problem. Vid integrerade skolor, som dessutom innehåller utrymmen för andra ändamål än normal skolverksamhet, måste dock problem uppstå om vilka kostnader som ska anses hänförliga till de extra utrymmena. En kommun som är angelägen om att erhålla statsbidrag torde ha stora möjligheter att redovisa kostnaderna på ett sätt så att bidraget inte äventyras. Genom att hänvisa till osäkerheten i de beräknade kostnaderna och till osäkerheten om vilka avdrag som ska göras för eventuella extra utrymmen, kan den i princip bygga en hur dyr skola som helst, och ändå aldrig redovisa bidragsgrundande kostnader som överstiger bidragsunderlaget. Hela bidragsförfarandet vilar därför på ett förtroende mellan SÖ och kommuner beträffande tillförlitlighet i redovisningen av kostnader och avdrag.

Genom att föra statistik över kostnaderna för behovsprövade och extra utrymmen, får dock SÖ ett underlag för rimlighetsbedömning av redovisade kostnader. Eftersom utformningen av de redovisade projekten beskrivs i blanketten (antal hus, storlek, våningsantal m m), har man också viss möjlighet att söka ett eller flera jämförelseobjekt till ett bidragsärende. För att man ska kunna kontrollera statistikens tillförlitlighet fordras att SÖ kan kontrollera kostnadsberäkningarna mot anbudspriser eller slutkalkyler.

Vid ny- eller tillbyggnad av skolor påverkas inte bidragets storlek av de redovisade kostnaderna. I sådana fall utgörs bidragsunderlaget, som tidigare påpekats, av ett schablonbelopp multiplicerat med antal m² behovsprövad nettogolvyta.

I ombyggnadsärenden utgör dock de av kommunen redovisade ombyggnadskostnaderna tillsammans med kostnader för förvärv av den byggnad som ska byggas om, bidragsunderlag. I ombyggnadsfall är såväl villkorsprövningen ("förenlig med god hushållning") som bidragets storlek beroende av redovisade kostnader. En skälighetsprövning av beräknade kostnader uppställda efter blanketten måste vara svår att göra, eftersom redovisningen inte anknyter till omfattningen av ombyggnaden. Detta förhållande gör det också omöjligt att åstadkomma en meningsfull och jämförbar statistik för att få underlag för bedömningen. Vid ombyggnad ska dock redovisningen kompletteras med rumsvis uppställd kostnadsspecifikation med angivande av massor och å-priser, vilket tillsammans med granskning av ritningar av SÖ anses ge ett tillfredsställande granskningsunderlag.

SÖ lägger mycket stor vikt vid ritningsgranskning vid behandling av skolprojekt, inte bara när det gäller ombyggnader utan också vid ny- och tillbyggnader. För gymnasieskolor är granskning av ritningar obligatorisk och lokalbehovsprövningen görs av SÖ. I grundskoleärenden provas lokalbehovet av länskolnämnden och ritningsgranskningen är frivillig. Granskning görs dock ändå i omkring 60 % av grundskoleärenden. Genom den erfarenhet som finns samlad inom SÖ leder ofta ritningsgranskningen till rekommendationer om förbättrad plan- och ytekonomi i enskilda skolbyggnadsärenden.

3.5 Redovisningen från byggherrens (kommunens) utgångspunkt

Byggherre för skolor är skolstyrelse eller annat specialorgan inom kommunen. I många kommuner finns numer en Central Byggnadskommitté vilken fungerar som byggherre. Innan sammanslagningen av kommunerna påbörjades kunde flertalet kommuner betecknas som engångsbyggherrar, som när ett skolprojekt aktualiserades knappast hade någon samlad erfarenhet från tidigare skolprojekt. Även om skolbyggandet under senare år varit omfattande, och erfarenheterna inom varje enskild kommun ökat, torde SÖ:s redovisningar kunna ha betydelse som enhetlig sammanställning av ekonomiska erfarenheter från uppförda skolor inom hela landet. För närvarande (1972) byggs ca 400 skolor per år. Efter 1974 kommer att finnas ca 280 kommuner och man räknar med att då ca 250 skolor ska byggas per år, dvs i genomsnitt knappt en skola per kommun och år.

Kommunerna har naturligtvis tillgång till mer detaljerade redovisningar av de egna skolprojekten än den som finns i bidragsansökningsblanketten. Även om ingen central sammanställning av de interna redovisningarna görs, utbyts ändå erfarenheter kommunerna emellan. Kontakter på tjänstemannanivå förekommer ofta, men de försvåras av att olika kommuner använder sig av olika redovisningsprinciper. Som inledningsvis angavs ska SÖ:s redovisning från byggherrens utgångspunkt provas med avseende på om den i ett tidigt skede av ett planeret skolprojekt kan tjäna som underlag för:

att uppskatta investeringskostnaden
 att uppskatta årskostnaden
 att uppskatta tids- och arbetskraftsåtgång

De angivna kraven överensstämmer i stort med vad som i "Sätta ram, hålla ram"¹ framställs som ett önskvärt tillvägagångssätt vid kommunalt byggande. I ett tidigt stadium, utrednings-skedet, ska enligt den skriften en ram sättas med avseende på bl a tid för projektering och byggande samt kostnad för såväl investering som drift.

Som framgått av den tidigare beskrivningen innehåller inte SÖ:s blankett några uppgifter om årskostnader i redovisade projekt, varför kommunerna därvidlag inte har tillgång till något enhetligt prognosmaterial. Byggnadstiden för projekten finns däremot angivna, dock endast med avseende på erforderlig tid för att färdigställa byggnadsarbetena. Resursåtgången för projektering uttrycks i krontal i blanketterna men det framgår inte hur lång tid den tagit i anspråk. Blanketterna upptar vidare inga uppgifter om arbetskraftsåtgången i projekten, vare sig med avseende på administrativ personal eller byggnadsarbetare.

Uppskattning av produktionskostnaden

I ett tidigt skede känner byggherren ofta i stort inte till mer om projektet än på sin höjd lokalprogrammet, dvs antal, ytstorlek och typ av de lokaler (klassrum, bespisningslokaler m m) som ska ingå i skolan. Lokalprogrammet kan i sin tur enkelt omvandlas till yt- och volymmått.

Huvudindelningen i redovisningen är, som framgått av det tidigare:

Administrations- och projekteringskostnader	}	per bidragsärende
Kostnader för marken och dess beredning		
Kostnader för byggnadsarbeten ^x		
Inredningskostnader		
Installationskostnader ^x		
Kostnader för utrustning		

^xsumman av kostnader för byggnadsarbeten och installationer redovisas även per hus.

Redovisningen anknyter således inte till de enheter i vilka projektet är känt eller planeras i ett tidigt stadium, dvs lokal-kategorier. Detta utesluter naturligtvis inte möjligheterna att uppskatta investeringskostnaden med hjälp av redovisningarna. En metod kommunen kan använda är att leta ut ett eller flera jämförelseprojekt och mer eller mindre direkt överföra kostnaderna från dessa till det projekt som är under planering. En annan möjlighet är att genom statistik få fram genomsnittliga kostnader, t ex per yt- eller volymenhet. Detta förutsätter dock enhetliga projekt för att tillfredsställande precision ska nås.

Administrations- och projekteringskostnader från tidigare projekt av samma omfattning som det planerade kan ge viss vägledning för grov uppskattning av samma kostnadspost i det planerade projek-

¹Kommunförbundet och K-konsult, 1971

tet, även om betydande avvikelser kan förekomma beroende bl a på om projektet är unikt eller upprepning av tidigare genomförda projekt.

Kostnader för lösen av mark torde vara vanskliga att överföra från ett projekt till ett annat, eftersom anskaffningsförhållandena kan variera kraftigt mellan olika kommuner. När det gäller kostnader för beredning av marken, t ex anordnade av skolgård, finns ingen koppling till storleken på tomten utanför byggnaden/erna eller till på vad sätt man anordnat skolgård och andra yttre arrangemang. Möjligen skulle en genomsnittlig kostnad, t ex fördelad efter skolans omfång, ge viss vägledning för uppskattning av samma kostnad i det planerade projektet.

Byggnadsarbeten och installationsarbeten redovisas per i ärendet ingående hus. Extraordinära grundläggingskostnader kan separeras från summan, vilket förbättrat jämförelsemöjligheterna.

Byggherren kan söka redovisade skolprojekt av samma yt- eller volymstorlek som det planerade och se hur kostnaderna för installations- och byggnadsarbeten varierar, beroende på antal hus man fördelar ytan på och husens våningsantal. Man kan också söka finna genomsnittliga värden för kostnaden per ytenhet för de nämnda kostnadsslagen. En osäkerhet synes dock vara att installationskostnaderna sannolikt är beroende av vilken undervisningsform som ska bedrivas i skolan. Installationskostnader för ett tekniskt gymnasium borde exempelvis rimligen vara högre än samma kostnad i en lågstadieskola. Genomsnittliga värden för installationer och byggnadsarbeten torde dessutom endast kunna baseras på data från skolor utan ej behovsprövade utrymmen, eftersom de avdrag som görs för bostäder, fritidslokaler m m sannolikt är osäkra och utformningen av de extra utrymmena varierar mer än utformningen av skollokaler.

Kostnader för inredning och utrustning redovisas per ärende. Dessa kostnadsslag torde i stor utsträckning vara beroende av vilken typ av lokaler skolbyggnaden innehåller. De nämnda kostnaderna torde exempelvis variera avsevärt mellan gymnastiksal, institutionslokaler och vanliga klassrum. För skolor avsedda för samma undervisningsform skulle dock ett genomsnittligt värde per ytenhet e d kunna användas, eftersom lokalsammansättningen då sannolikt är någorlunda likartad, oberoende av skolans storlek.

SÖ:s redovisningssystem kan inte sägas vara speciellt väl avpassat för att bilda prognosunderlag för planerade skolprojekt. Hur användbart det är beror på hur enhetlig skolproduktionen är. Om produktionskostnaderna varierar kraftigt beroende på lokalinhåll och byggnadernas utformning blir det av stor betydelse att man kan finna jämförbara projekt. Skolornas lokalinhåll framgår inte explicit av redovisningen. Däremot finns uppgift om skolans "art och organisation" samt om dess yta. Om detta innebär att skolorna beskrivs i termer av vanliga skolformer (tekniskt gymnasium, lågstadieskola etc) torde man kunna anta att skolor med samma undervisningsform har ungefär samma lokalsammansättning. Om däremot blandning av olika skolformer förekommer ofta, blir det sannolikt svårare att finna projekt med jämförbart lokalinhåll.

Vid ombyggnader ger knappast redovisningar enligt SÖ:s blankett någon nämnvärd prognoshjälp för kommunen, eftersom redovisningen inte anknyter till omfattningen av ombyggnadsåtgärderna. Möjligen skulle ritningar och de rumsvis specificerade kostnaderna som SÖ får i sådana ärenden ge en möjlighet att finna jämförelseobjekt som ger vägledning.

3.6 Redovisningen från brukarnas utgångspunkt

I detta avsnitt ska diskuteras om brukarna, då främst i meningen de grupper som står utanför beslutsprocessen om en skolas utformning och förvaltning, med hjälp av SÖ:s blanketter kan bedöma nivå och fördelning av produktionskostnader och årskostnader. Tillgång på ekonomiskt bedömningsunderlag för skolor är även väsentligt för lekmän, av typ kommunalmän och fackföreningsrepresentanter, som på något sätt deltar i beslut om skolornas utformning och ekonomi.

Vid sidan av dessa principiella krav på redovisningarna finns, i likhet med vad som berörts i bostadskapitlet, även mängder med möjliga situationer, där de brukargrupper, som regelbundet vistas i en skola, t ex lärare, elever, städerskor, kuratorer, har intresse av en konkret ekonomisk information av mer detaljerat slag. Det kan vara i samband med aktiviteter som syftar till större eller mindre förändringar i byggnaden, t ex information av typen: vad kostar det att bygga om ett arkiv till klubbtrum eller hur mycket kostar det att installera dusch i anslutning till lärarrummet. Det kan vara information av ifrågasättande art, t ex hur mycket tv-anläggningen kostar som ingen någonsin använder. Även om sådana informationskrav från brukarnas sida är lika berättigad som byggherre- och myndighetskrav, är det på förhand givet att så detaljerade upplysningar av utrymmesskäl inte ingår i ett centralt redovisningssystem som SÖ:s blanketter utgör.

SÖ:s blanketter är inte den enda informationskälla brukarna har tillgång till. I många kommuner finns en Central Byggnadskommitté som har alla kalkylhandlingar på skolor inom kommunen. Dessa kalkyler är offentliga handlingar, och därmed tillgängliga för var och en som är intresserad av dem. För jämförelser mellan olika skolor är dock SÖ:s redovisningar det enda enhetliga materialet.

Årskostnader är kanske den uppgift om en skola som intresserar åtminstone kommunens innevånare mest, eftersom de belastar den kommunala budgeten. Som framgått av beskrivningen tidigare innehåller inte SÖ:s blanketter någon uppgift om årskostnader. Eftersom inget annat sektorövergripande redovisningssystem finns, blir det därmed svårt för brukarparten att jämföra kostnader för kapital, drift och underhåll för skolor i olika kommuner. Om något brukarkollektiv skulle finna en jämförande utvärdering angelägen, får det inhämta och sammanställa uppgifter om årskostnader direkt från olika kommuner, vilket torde vara ett tidskrävande arbete.

Upplysning om årskostnader i en enskild skola torde dock utan större besvär kunna erhållas från kommunen, om man tar initiativ till det. All bedömning förutsätter inte jämförelser med andra skolors årskostnader, varför en sådan uppgift naturligtvis kan

vara användbar i olika sammanhang. Om någon brukargrupp har synpunkter på förvaltningen av en skola, exempelvis det sätt på vilket underhåll, reparationer och städning sköts, kan uppgift om de motsvarande årskostnaderna vara ett väsentligt underlag. Detta förutsätter dock att just de kostnader man är intresserad av kan separeras i kommunens redovisning, vilket denna studie inte ger underlag för att bedöma.

SÖ:s blanketter behandlar huvudsakligen produktionskostnader, vilka kan vara av intresse för brukarparten att bedöma, kanske främst inför planeringen av nya skolor i kommunen. Det ligger t ex i skattebetalarnas intresse att inga onödiga lyxbyggen uppförs och i lärarnas och elevernas intresse att skolan inte helt eller delvis tilldelas så knappa resurser att de får avstå från väsentliga krav på utformningen.

Om brukarna har tillgång till ett stort antal bidragsansökningar kan de jämföra totalkostnaden för det projekt de vill bedöma med samma kostnad för liknande projekt. Med jämförbara projekt från brukarsynpunkt torde rimligen avses skolor med samma funktion, dvs samma undervisningsform och elevantal, medan skolans utformning kanske har mindre betydelse. Elevantal framgår inte av redovisningarna, men däremot skolornas art och organisation samt yt- och volymstorlek.

Bäst jämförbara torde skolor utan extra utrymmen vara. De skolor som inkluderar simhallar, bostäder, fritidslokaler o d torde vara svårare att jämföra på ett meningsfullt sätt, dels därför att avdragen som i redovisningarna görs för ej behovsprövade utrymmen i stor utsträckning torde vara påverkade av bidragsreglerna, dels därför att de extra utrymmena i mindre utsträckning än skollokaler har likartad utformning. SÖ:s blankett innehåller inga relativa kostnadsmått, som kan underlätta jämförelser, t ex kostnad per ytenhet, per elev, per lokalkategori.

Bidragsunderlaget skulle, i likhet med pantvärdet för bostäder, kunna tjäna som ett enkelt bedömningsunderlag för skolornas produktionskostnader som inte förutsätter ett besvärligt sökande efter jämförbara projekt. Bidragsunderlaget avser dock inte skolans totala produktionskostnader, utan i princip endast byggnadsarbeten för behovsprövade lokaler med biutrymmen. Som tidigare påpekats torde de avdrag som görs för att få fram den med bidragsunderlaget jämförbara delen av totalkostnaderna i stor utsträckning påverkas av bidragsreglernas utformning, varför sådana bedömningar torde kunna bli vilseledande.

Bedömningar av delar av investeringskostnaden eller totalsummans fördelning på olika nyttigheter torde knappast underlättas av den typ av redovisning som SÖ:s blankett representerar. Det är exempelvis ganska osannolikt att brukargrupper har synpunkter på vvs-installationerna som helhet i en skola och vill jämföra vvs-kostnaderna i det planerade projektet med de i andra projekt. Däremot kan elever och gymnastiklärare ha synpunkter på gymnastiksalarnas utformning, musiklärare på musikrummet etc och vilja bedöma om de resurser som avsatts för de lokalerna är större eller mindre än de gängse. Då exempelvis kan diskussioner uppstå av typen varför man i en skola kunnat åstakomma funktionellt bättre gymnastiksal till lägre kostnad än en funktionellt sämre i ett planerat projekt. På samma sätt som disku-

terats för bostäder skulle bedömningen av produktionskostnaderna för brukarparten underlättas om den fördelades efter någon form av användningsenheter.

3.7 Sammanfattning

Från och med 1973 använder SÖ en ny redovisningsblankett för ansökan om statsbidrag. Denna upptar investeringskostnaden för ett skolprojekt samt vissa data om projektets utformning. Avsikten är att kommunerna ska redovisa tre olika kalkyler på ett projekt: kalkyl på huvudhandlingar, kontraktspriser och efterkalkyl. Beslut i bidragsärende fattas med den förstnämnda kalkylen som underlag och övriga redovisningar är inte obligatoriska. I varje bidragsärende har lokalbehovet för skolverksamheten prövats av läns skolnämnden eller SÖ. Villkoret för att statsbidrag ska utgå är att skolprojektet är förenligt med god hushållning och ett ändamålsenligt anordnande av undervisningen. Villkorsprövningen görs av SÖ dels med ritningar, dels med kostnadskalkyler som underlag. I varje bidragsärende som gäller ny- eller tillbyggnad ska kommunens redovisade kostnader för behovsprövade lokaler jämföras med ett sk bidragsunderlag, som fastställs som en schablonsumma multiplicerad med den behovsprövade ytan. Denna jämförelse är tämligen enkel att göra för skolor som enbart omfattar behovsprövade lokaler, men besvärligare för skolor som dessutom innehåller ytterligare utrymmen. De avdrag som i blanketten görs för kostnader avseende de senare utrymmena torde i stor utsträckning påverkas av bidragsreglerna. Bidragsförfarandet kan sägas vila på ett förtroende mellan SÖ och kommuner vad gäller tillförlitlighet i redovisning av kalkylerade kostnader och avdrag. Vid prövning av bidragsärenden lägger SÖ stor vikt vid ritningsgranskningar med avseende på yt- och planekonomi. Detta gäller även vid ombyggnadsfall, där såväl bidragets storlek som den ekonomiska villkorsprövningen baseras på redovisade kostnader. Bedömning av ombyggnadskostnadernas skälighet utifrån blanketten torde vara svår att göra, eftersom olika ombyggnadsredovisningar knappast är jämförbara. I sådana fall inhämtas dock även rumsvis uppställda kostnadsspecifikationer.

Från byggherrens (kommunens) utgångspunkt har i det föregående diskuterats om SÖ:s redovisningar kan användas för att i ett tidigt skede av ett skolprojekt uppskatta tids- och arbetskraftsåtgång, årskostnader och produktionskostnader. Blanketten innehåller inga uppgifter vad avser årskostnader och arbetskraftsåtgång. Vad gäller tidsåtgång framgår hur lång tid färdigställande av byggnadsarbetena tagit i de redovisade projekten. Blanketten kan knappast sägas vara väl avpassad för att tjäna som prognosunderlag för produktionskostnaderna. I vilken utsträckning redovisningarna ger vägledning beror på hur enhetlig skolproduktionen är och hur lätt eller svårt det är att finna jämförbara projekt. Ombyggnadskostnader kan knappast uppskattas med hjälp av redovisningar, eftersom jämförelsemöjligheterna i sådana fall är mycket ringa.

Från brukarnas utgångspunkt har ovan diskuterats om redovisningarna ger möjlighet att bedöma storlek och fördelning på produktions- och årskostnader. Årskostnader upptas ej i blanketten som tidigare påpekats. Jämförelser torde dock kunna göras

med avseende på skolors totala produktionskostnader, åtminstone beträffande skolor som inte har utrymmen utöver de för skolverksamheten behovsprövade lokalerna. Redovisningen upptar inga relativa kostnader eller liknande som kan underlätta jämförelser. Ombyggnadsredovisningar är som tidigare påpekats knappast jämförbara. Meningsfulla bedömningar av delar av produktionskostnaderna underlättas knappast av redovisningen, eftersom denna anknyter till tekniska delar av byggnaderna och inte till olika användningsenheter.

4.1 Byggnadsstyrelsens verksamhet

Byggnadsstyrelsens¹ huvuduppgifter är att förse civila statliga myndigheter med lokaler, dvs att genom lokalproduktion, fastighetsförvärv och förhyrning anskaffa lokaler samt att förvalta dessa. KBS ska utreda behovet av statliga byggnadsprojekt, i den mån den uppgiften inte ankommer på någon annan myndighet, och efter Kungl Maj:ts uppdrag projektera och utföra byggnadsföretaget. Det är också KBS:s uppgift att vara centralt expertorgan i statsförvaltningen för byggnadsverksamhet, fastighetsförvaltning, viss inredningsverksamhet m m.

De myndigheter KBS lokalförsörjer är civil förvaltning, polis- och åklagarväsende, högre undervisning och forskning, kriminal- och socialvård, kulturella institutioner, affärsdrivande verk samt vissa övriga. Fortsättningsvis används beteckningen civila förvaltningsbyggnader för hela KBS:s verksamhetsområde.

En bedömning av omfattningen av KBS:s verksamhet görs årligen i samband med budgetarbetet. Budgeten omfattar medel till styrelsens egen personal och egna omkostnader samt till förvaltning och bygginvesteringar. Till petitan ska KBS varje år göra en långtidsbedömning av investeringsbehov och behov av medel till driftsbudgeten. Bedömningen baseras på andra statliga myndigheters anslagsäskanden av vilka deras lokalbehov framgår. Omfattningen av KBS:s investeringsverksamhet ska även anpassas till arbetsmarknadsläget. Anpassningen kan avse senare- eller tidigareläggande av investeringar i säsong- eller konjunktur- utjämnande syfte. Den kan också innebära att KBS som konjunkturberedskap planerar en projektreserv vid befarad eller faktisk arbetslöshet. KBS ska för övrigt fortlöpande rapportera omfattningen av planerade investeringar och behov av byggarbetskraft till arbetsmarknadsmyndigheterna. Omfattningen av KBS:s verksamhet påverkas till övervägande del av utanför styrelsen fattade beslut eller ställda krav, exempelvis rörande expansion, etablerande eller omlokalisering av statlig verksamhet.

Omfattningen av lokalförsörjningen bedömdes exempelvis för planeringsperioden 1972-78 främst styras av redan fattade beslut avseende utbyggnadstakt inom utbildningsväsendet, förvaltningssektorns tillväxt, polishusbyggandets fullföljande samt omlokalisering av statliga verk.

Varje enskilt projekt som handhas av KBS prövas av Kungl Maj:t. Program för projektet utarbetas av KBS i samråd med den myndighet för vilken lokalerna är avsedda. Programmet prövas därefter av Kungl Maj:t.

Kungl Maj:ts prövning kan ske på två olika sätt, vilka av styrelsen benämns två- respektive en-stegsförfarande².

¹KBS, Förvaltningskostnader m m 1973/74 (Petita)

²"Förslag till alternativ handläggning för lokalproduktion och komplettering av regler för finansiering av projektering", KBS, PM 1972-11-13

Två-stegsförfarandet - det hittills vanligaste förfaringssättet - innebär att ett enskilt projekt prövas av finansdepartementet och blir föremål för Kungl Maj:ts beslut vid två tillfällen. Den första prövningen sker på byggnadsprogram och en kostnadsuppskattning och resulterar i regel i ett projekteringsuppdrag för KBS. Den andra prövningen sker på grundval av kompletterande förslagshandlingar eller huvudhandlingar samt en kalkylerad kostnadsram för projektet. Denna prövning resulterar i ett uppdrag om fortsatt projektering samt begäran om investeringsmedel hos riksdagen.

Sedan riksdagen anvisat medel och Kungl Maj:t fattat beslut om utförande påbörjas produktionen.

En-stegsförfarandet - som bl a börjat tillämpas för omlokaliseringprojekten - skiljer sig inte principiellt från den föregående, mer än att de båda prövningarna sker i tidigare skeden av produktbestämningen. Programprövningen görs utan kostnadsuppskattning. Den andra prövningen sker på grundval av kompletterat program och systemhandlingar samt en kalkylerad kostnadsram. Kostnadsramen fastställs sålunda i ett tidigare skede enligt den senare modellen.

KBS föreslår själv kostnadsramar för de projekt de uppdras att genomföra. Korrigeringar kan dock göras vid departemental behandling av ett projekt. Ansvaret för att det färdigställda projektet håller sig inom ramen åvilar KBS.

Handläggningen av och ansvarsfördelningen för ett byggnadsprojekt medför att KBS måste ställa höga krav på tillförlitlighet i uppskattningar av investeringskostnader. Den uppskattning av kostnaderna som görs till Kungl Maj:ts programprövning kan betraktas som en preliminär kostnadsram för projektet.

4.2 PR-blanketten - bakgrund och utformning

Produkt- och resursdata (PR-data) är en för alla projekt enhetlig och offentligt tillgänglig redovisning av KBS:s byggprojekt som började tillämpas under mitten av 60-talet. Redovisningen anges vara ett tidsbegränsat provisorium, avsett för internt bruk¹. Vad man ville åstadkomma var en "effektiv lokalkostnadsstatistik"², men utformningen av en sådan förutsågs fordra omfattande utredningsarbete, varför man i stället utarbetade PR-systemet. Systemet har nu (1972) använts i sex år i oförändrad form och betraktas numer inom KBS som en permanent företeelse.

Innan PR-data började tillämpas hade KBS ingen enhetlig redovisning av genomförda projekt. Vid kostnadsuppskattning eller utvärdering av kalkyler använde sig handläggaren då om möjligt av kalkyler på de projekt han kände till.

PR-systemet syftar huvudsakligen till att ge ett översiktligt underlag för värdering av projekt som är under planering. KBS:s

¹ Produkt- och resursdata, KBS-rapport nr 13:3, augusti 1969

² Byggprocess och verksplanering, KBS-rapport nr 10, september 1966

egen formulering av syftet¹ är "att så snabbt som möjligt göra de i utförda projekt, kalkyler, upphandlingar och byggen lig-gande erfarenheterna tillgängliga i en översiktlig form, som kan tjäna som underlag för styrelsens interna beslutsfattande samt för styrning i utrednings- och projekteringskedena". Enligt uppgift är PR-datas främsta effekt, att KBS numer vågar fastställa ramar i tidigare projektskeden än innan systemet fanns, eftersom det kan användas till att värdera tillförlitlig-heten i utförda uppskattningar och kalkyler.

Redovisningen görs på en speciell PR-blankett. Huvudparten av de efter den 1.5.1967 kalkylerade projekten finns redovisade på sådana. Ifyllda blanketter publiceras i rapportform med vissa intervall. Varje rapport är oförändrad, men kompletterad med under perioden kalkylerade projekt. Rapporterna ges ut i två olika serier, som skiljer sig åt med avseende på vilken typ av kalkyler eller kostnadsberäkningar som redovisas. Den ena serien kallas "Produkt- och resursdata" och omfattar projekt som kostnadsberäknats på huvud- eller bygghandlingar. Hittills har två rapporter i den serien utkommit, 1967 och 1969. Den andra serien, som kallas "Produkt- och resursdata: kostnadsuppskattningar och anbud" omfattar projekt som kostnadsberäknats på grundval av lokal- eller byggnadsprogram eller på förslagshandlingar samt projekt för vilka anbud erhållits. Den förstnämnda rapportserien anses bäst svara mot det ovan nämnda syftet. Anbudsredovisningar anses inte vara ett bra jämförelsematerial, eftersom anbud av marknadsmässiga skäl kan ha en betydande spridning som inte av-speglar skillnader i kvalitet eller tekniska lösningar mellan olika projekt.

Beskrivningen av PR-systemet i detta kapitel bygger, bl a av det skälet, på serien "Produkt- och resursdata".

Rapporterna innehåller, förutom en samling ifyllda PR-blanketter, en kort orientering om redovisningens syfte och innehåll samt förklaringar till de begrepp som används i blanketten. Själva datasamlingen, dvs ifyllda PR-blanketter, är uppdelad på nio grupper efter byggnadernas användning: förvaltning, polis- och åklagarväsande, högre undervisning och forskning, övrig under-visning, kriminal- och socialvård, kulturella institutioner, affärsdrivande verk samt övrig byggnadsverksamhet.

I blanketten redovisas normalt en byggnad i en spalt på A4-höjd. Projekt som omfattar flera byggnader ska om möjligt redovisas såväl fördelade på byggnadskroppar som totalt, och kan därmed uppta mer än en spalt i blanketten.

Blanketten beskrivs utförligt i bilaga 4, medan här enbart en sammanfattning görs. I blankettens huvud återfinns olika identi-fieringsdata för projektet. Där finns även en lokalkod och en byggnadskod. Dessa består av olika sifferkombinationer, vilka beskriver projektets lokalinnehåll respektive byggnadens utform-ning. Facit till koderna återfinns i rapporten.

Blanketten är uppdelad i två avdelningar: produktdata och resurs-data. P-delen omfattar uppgift om byggnadsvolym, byggtid och ett

¹ Produkt- och resursdata, KBS-rapport nr 13:3, augusti 1969

antal olika ytmått. Där återges även projektets lokaler fördelade på sju rumsggrupper. Varje rumsggrupp definieras genom ett intervall för relativa kostnader. Kostnaden 100 åsätts funktionsknutna kostnader¹ för ett normalrum. I vilken grupp ett visst rum hamnar avgörs av dess funktion och yta. Rumsklassificeringen görs med hjälp av en tabell som återfinns i rapporten samt uppgift om yta och funktion hos alla i projektet ingående lokaler. I P-delen finns också utrymme för uppgift om antal funktionsenheter i byggnaden, t ex vårdplatser. Det har dock visat sig vara svårt att i de redovisade projekten urskilja vad som ska avses med funktionsenhet, varför uppgiften sällan återfinns i redovisningarna.

R-delen upptar projektets totala produktionskostnad, exklusive markanskaffningskostnader. Kostnaden redovisas fördelad på sexton delkostnader enligt nedan. Uppdelningen i delkostnader ansluter till KBS:s kalkylkontoklasser, vilket i sin tur är uppbyggt i enlighet med det s k BDC-systemet. Inom kort planerar KBS att övergå till indelning enligt det s k BSAB-systemet i stället. De redovisade kostnaderna uttrycks i kronor per m² rumsyta.

<u>Totalkostnad</u>	(exkl markanskaffning)
Indirekta kostnader	(tomtkostnader, utredning, projektering, övriga indirekta kostnader)
Direkta kostnader, tomt	
Direkta kostnader, hus	(underbyggnad hus, råbyggnad hus, huskomplettering, ytskikt hus, vvs-anläggningar, el- och transportanläggningar hus, rumskomplettering hus)

Resor och traktamenten

Fö-statspålägg

Direkta kostnader, hus återges även fördelade på byggnadsarbeten, vvs och el. Denna fördelning har medtagits för att möjliggöra jämförelser med redovisningar av projekt som gjorts innan PR-systemet började tillämpas.

R-delen omfattar även ett antal jämförelsekostnader, vilka utgörs av nettokostnaden för huset fördelad per enhet byggnadsvolym, totalyta och rumsyta. Här anges även den byggnadsknutna kostnaden² fördelad på rumsytan. Utrymme finns även för uppgift om total årskostnad samt driftskostnad för vvs och el. Här finns dock inga data ifyllda i de redovisade projekten, eftersom frågan om vilka årskostnader som ska redovisas är under utredning. Årskostnadsredovisning ses som en angelägen fråga inom KBS, eftersom man väntar sig att en utbredd användning av programbudgetering hos nyttjarna kommer att leda till att dessa bedömer projekt efter årskostnader i större utsträckning än tidigare.

¹"Funktionsknutna kostnader" förklaras i bilaga 4, sid 5

²"Byggnadsknutna kostnader" förklaras i bilaga 4, sid 8

Utrymme finns även för uppgift om arbetskraftsåtgång för byggnadsarbeten. KBS är, som tidigare påpekats, skyldig att till länsarbetsnämnderna fortlöpande rapportera aktuell och planerad arbetskraftsåtgång. Slutligen återfinns utrymme för uppgift om inredningskostnader, vilken endast fylls i för projekt för vilka KBS handhaft inredningen.

4.3 KBS:s krav på information i förhållande till PR-blanketten

Av rapporten "Byggprocess och verksplanering"¹ framgår i grova drag de krav på kostnadsinformation som KBS ställer. Dessa kan sammanfattas i fem rubriker: Man vill ha kostnadsinformation

1. som underlag för rationalitetsprövningarna
2. som underlag för statistikproduktion
3. som underlag för bedömning av lokalkostnadernas utveckling
4. för att kunna uppskatta investeringskostnaden i planerade projekt
5. som möjliggör planering av byggprocessen

Om man lägger till en ytterligare punkt

6. för att uppskatta årskostnaden i planerade projekt

överensstämmer punkterna 4-6 med de krav som inledningsvis angavs som prövningsantaganden från byggherrens utgångspunkt i denna studie. Eftersom KBS själv formulerat sina krav, kommer fortsättningsvis även att diskuteras hur punkterna 1-3 tillgodoses i PR-redovisningen. Det kan påpekas att punkterna 2 och 4 är svåra att hålla isär, eftersom statistiken (punkt 2) avses vara ett hjälpmedel för kostnadsuppskattning (punkt 4).

Rationalitetsprövningar

Med rationalitetsprövning avser KBS en utvärdering av resursförbrukningen i ett planerat projekt. Prövningen utförs av Kungl Maj:t. Som förslagsställare har dock KBS dessförinnan bedömt projektet innan det överlämnas till prövning. Prövningen indelas i två aspekter, där den ena avser lokalåtgång per funktionsenhet i projektet, och den andra avser kostnad per lokal i projektet.

Lokalåtgången för en verksamhet av viss omfattning bestäms i stor utsträckning av nyttjarnas programkrav. KBS:s prövning innebär därmed att kontrollera att nyttjarnas lokalanspråk inte är orimliga, vilket kan göras genom att jämföra den föreslagna lokalåtgången med den i genomförda jämförbara projekt.

I PR-blanketten finns ett särskilt utrymme för uppgift om funktionsenhet per m² rumsyta i det redovisade projektet, som skulle kunna bilda underlag för bedömningen ifråga. Då det i praktiken visat sig vara svårt att avgränsa funktionsenheter i polishus, förvaltningsbyggnader m m ifylls dock den nämnda uppgiften inte vid redovisningen. Under förutsättning att KBS känner omfatt-

¹KBS-rapport nr 10, september 1966

ningen av verksamheten, t ex antal anställda, för vilken det planerade projektet är avsett och i de redovisade projekten, kan man söka jämförbara projekt. De uppgifter som i blanketten finns om olika ytmått (totalyta, rumsyta, kommunikationsyta, serviceyta och övrig yta) kan då bilda underlag för bedömningar av ytåtgången i det planerade projektet. Jämförelser av detta slag kan endast göras mellan hela byggnader. Man kan exempelvis inte med hjälp av redovisningen skilja ut hur mycket yta eller hur många lokaler som åtgår till normal kontorsverksamhet i en universitetsbyggnad och jämföra den med yt- eller lokalåtgången för samma verksamhet i ett polishus.

Den andra prövningen avser om investeringskostnaderna för de lokaler som enligt tidigare prövning och med hänsyn till brukarnas krav anses nödvändig är acceptabla. PR-blanketten innehåller ett speciellt avsnitt för jämförelsekostnader, där summan av byggnadsknutna¹ och funktionsknutna kostnader fördelas per enhet byggnadsvolym, totalyta och rumsyta samt på dominerande rumsgrupp. Dessa uppgifter, liksom investeringskostnader, som redovisas per m² rumsyta och lokalernas fördelning på olika rumsgrupper används vid denna bedömningen. Blanketten är, som tidigare påpekats, speciellt utformad för att möjliggöra jämförande utvärderingar av projekt, men användningen av den kan inte åskådliggöras på ett enkelt sätt.

Vid samtal med handläggare inom KBS framkom att man vid bedömningen i regel utgår från någon s k jämförelsekostnad, ibland medelkostnad per m³, ibland medelkostnad per m². Om jämförelsekostnaden i det projekt som ska bedömas avsevärt avviker från ett eller flera jämförbara projekt söker man eventuella orsaker till detta i de övriga blankettdata som återfinns om projekten. Man kanske finner att m²-kostnaden för elinstallationer i bedömningsprojektet är för höga, vilket kan föranleda speciella analyser av hur elinstallationerna utformats. Man kanske finner att det aktuella projektet har en större andel av sina lokaler i en rumsgrupp med högre funktionsknutna kostnader än jämförelseprojekten etc. Varje utvärderande jämförelse är således inte en enkel avstämning av vissa rader på PR-blanketten utan snarare en analys som kan få olika utformning i olika fall. Analysen i sig ger inget beslutsunderlag i det aktuella projektet utan riktlinjer för på vilka punkter man ska undersöka det noggrannare.

Underlag för statistik

Med statistik avser KBS² "systematiskt sammanställande av data till en mer generell och allmängiltig typ av data för en viss enhet". Man vill behandla data som rör sig från detaljenheter i byggnader till kompletta hus eller tomter. KBS indelar de data av vilka sådan statistik för uppskattning av investeringskostnaden kan framställas i två grupper:

- delkostnad - kostnad avseende byggnadsdel, vara, arbete, olika indirekta kostnader etc uttryckt i kr per mängdenhet, byggnadsdel, etc (enhetskostnad)
- totalkostnad - kostnad avseende hus eller tomt, dvs sammansatt, komplex helhet, uttryckt i kr per mängdenhet hus eller tomt, t ex kr per m² rumsyta (specifik kostnad)

¹"Byggnadsknutna kostnader" förklaras i bilaga 4, sid 8

²Rapport 10, september 1966

Indelningen synes främst syfta till en åtskillnad mellan marknadspriser och kostnader för enheter som inte är marknadsprisnoterade. Beräkning av totala investeringskostnaden med hjälp av "delkostnader" betecknas som en naturlig entreprenörsmetod. Den kan enbart användas när ett projekt preciserats så lågt att de för genomförandet nödvändiga mängder av varor och tjänster kan beräknas, dvs i allmänhet först då viss projektering har utförts. Som vägledning i valsituationer i olika detaljfrågor har dock "delkostnader" betydelse under hela produktbestämningen. Statistik över "delkostnader" anser man inte vara angelägen att framställa, eftersom möjligheterna att själv producera eller att köpa sådana data är stora.

Den statistik man främst behöver är den som avser "totalkostnad". Vissa riktlinjer för hur denna ska utformas anges i rapport 10 liksom olika användningssituationer för den.

Anledningen till att den typen av statistik är viktig är man behöver underlag för beslut som fattas i ett tidigt skede av produktbestämningen. Beslut om lokalisering, utbyggnadsplan, grundläggning, hustyp, hushöjd m m måste bestämmas på ett tidigt stadium innan en mängdkalkyl kan göras. De uppgifter om ett projekt som föreligger på ett tidigt stadium är, säger KBS, uppgift om erforderlig rumsyta för en viss verksamhet. Därför bör statistiken avse samband mellan kostnad per m² rumsyta och de egenskaper hos en byggnad som redan på dessa stadier är kända eller kan beslutas, t ex våningsantal, planprincip, stomsystem, installationssystem.

Vad som åsyftas torde sålunda vara en statistik som så långt möjligt ger ett enkelt beslutsunderlag vid val av våningsantal, planprincip, stom- och installationssystem etc, exempelvis av följande principiella uppbyggnad:

genomsnittlig kr/m²

våningsantal, alt 1	
	alt 2
	alt 3
	.
	.
	.
planprincip, alt 1	
	alt 2
	alt 3
	.
	.
	.

etc.

I PR-blanketten redovisas investeringskostnaden uttryckt i kr/m² Ry. Våningsantal, planprincip, stomsystem etc framgår av byggnadskoden i blankettens huvud. För att exempelvis avgöra hur kostnaderna varierar med våningsantal, måste man ur redovisningarna finna ett tillräckligt antal projekt som enbart skiljer sig med avseende på våningsantal, men i övrigt (stom-

system, planprincip, installationssystem etc) är så gott som identiska, vilket knappast torde vara praktiskt genomförbart.

I rapport 10 sägs vidare att utvecklingsarbete avseende de nämnda totalkostnaderna pågår inom KBS. Erfarenheterna från detta arbete "synes ge vid handen att en kostnadsstatistik inte bör avse komplexa företeelser som byggnad utan lokalkategori". I PR-blanketterna redovisas kostnaderna per byggnad (ibland byggnader), uttryckta i kr/m² Ry. PR-blanketterna kan därmed endast ge underlag för en lokalstatistik som innebär att en genomsnittlig ytkostnad i projektet fördelas på de ytor som olika lokalkategorier upptar i projektet. Däremot kan man inte med enbart redovisningarna få fram en statistik av vilken exempelvis framgår hur hög ytkostnaden i ett laboratorium är jämfört med ytkostnaderna i ett kontorsrum.

I rapport 10 anförs vidare att man i statistiken vill pröva tanken att dela investeringskostnaden i byggnadsknutna kostnader och funktionsknutna kostnader. Någon sådan uppdelning finns ej i PR-blanketternas utrymme för redovisning av investeringskostnaden, vilken som tidigare påpekats, fördelas enligt BDC-systemet, vilket inte överensstämmer med den tidigare nämnda kostnadsindelningen avseende funktions- resp byggnadsknutna kostnader. Bland jämförelsekostnaderna i blanketten finns dock uppgift om byggnadsknuten kostnad som medelkostnad uttryckt i kr/m² Ry.

Bedömning av lokalkostnadernas utveckling

KBS vill vidare, enligt rapport 10, kunna följa lokalkostnadernas utveckling. Man föreställer sig att man med frånräknande av index ska kunna mäta standardutvecklingen över tiden och därmed också öka möjligheterna att medvetet styra standardförändringar.

Vad avser prisnivå, är PR-redovisningarna jämförbara. Alla hittills redovisade projekt avser 1966 års prisnivå. De uppgifter i blanketten som skulle kunna bilda underlag för sådana bedömningar är dels jämförelsekostnaderna, dels fördelningen av lokalerna på olika kostnadsklasser.

Jämförelsekostnaderna består, som tidigare framgått, av uppgifter om medelkostnad per enhet volym eller yta i den redovisade byggnaden. Om man för jämförbara byggnader, exempelvis polishus, iakttar en trendmässig förändring i genomsnittskostnaden över tiden, kan detta tyda på att en standardförändring ägt rum. Det kan också innebära att planlösningarna förbättrats eller försämrats, att man övergått till nya byggmetoder, att man väljer material med höga investeringskostnader men låga årskostnader m m. Man kan således inte av en differens i genomsnittliga ytkostnaden avläsa hur stor del av denna som består i standardförändring. Än mindre kan man av redovisningarna utläsa vari en eventuell standardförändring består, t ex om den innebär flera fönster i lokalerna, förbättrade möjligheter till individuell klimatreglering, bättre ljudisolering, bättre möblerbarhet etc. Däremot kan en differens i genomsnittliga ytkostnaden föranleda en analys av orsakerna till den, där såväl PR-redovisningarna som erfarenheterna hos de personer som deltagit i projektens utförande får utnyttjas. Av PR-redovisningarna

kan man exempelvis vägledas av att kunna utläsa om differensen främst synes orsakad av en förändring i genomsnittsytkostnaden för el- eller vvs-installationer, i verksamhetsknutna eller byggnadsknutna kostnader, om utnyttjandetalet förändrats m m.

Tänkbart vore, att för byggnader med jämförbart lokalinnehåll, en förskjutning i lokalernas fördelning på de sju rumsgруппerna för projekt genomförda vid olika tidpunkter, skulle kunna ge ett underlag för bedömning av standardförändringen.

De sju rumsgруппerna är kostnadsklasser, där klasskostnaden uttrycks i relation till funktionsknutna investeringskostnaden för ett normalrum, med viss yta och standard. Normalrummets utförande är konstant, men kostnaden förändras med utvecklingen av byggnadskostnadsindex.

Varje tänkbar lokal i en byggnad definieras med hjälp av funktion (bastu, förråd, kontorsrum etc) och ytstorlek. Med hjälp av bearbetningar av ett 30-tal projekt har därefter de olika tänkbara kombinationerna av funktion och yta fördelats på de sju rumsgруппerna. Resultatet återfinns i en tabell (se sid) som används vid ifyllande av PR-blankettens utrymme för rumsgруппsförteckning.

Avgörande för i vilken rumsgрупп en viss lokal hamnar är således dess funktion och dess yta. Därtill förekommer att en lokal som enligt rumstypsförteckningen borde placeras i rumsgрупп 5 ändå placeras i rumsgрупп 6 p g a att handläggaren bedömer det vara dyrare, t ex genom att det är försett med innertak och hänsyn till innertak inte tagits vid beräkning av de relativa kostnaderna.

En förskjutning uppåt i rumsgруппsfördelningen för jämförbara byggnader kan således tyda på att lokalsammansättningen förändrats, dvs att andelen dyra rum ökat med tiden och/eller att ytan förändrats, men också att man exempelvis övergått till innertak o d i samtliga lokaler. Man kan således inte entydigt utläsa någon standardförändring av rumsgруппsförteckningen. En förskjutning mot dyrare klasser kan t o m innebära en standardförsämring, genom att lokalerna i senare projekt gjorts mindre, och de därmed får högre ytkostnad. På samma sätt som förskjutningar i genomsnittliga ytkostnaden kan förskjutningar i rumsgруппsfördelningen inte utnyttjas för en direkt avläsning av standardförändring, men däremot som en signal att någon förändring har ägt rum, vilket kan föranleda ytterligare analyser.

Uppskattning av investeringskostnader

Det område där KBS före PR-blanketternas utarbetande ansåg sig sämst försedd med ekonomisk information var i tidiga processskeden. Som framgått av den tidigare beskrivningen av KBS:s verksamhet, görs i regel en kostnadsuppskattning redan på lokal- eller byggnadsprogram. Uppskattning och programhandlingar överlämnas till Kungl Maj:t för prövning. En kostnadsuppskattning med hjälp av PR-data kan genomföras enligt följande skiss¹.

¹NKS-rapport 4-71 (Nordisk kontakt om statsbyggeri 5. Rundabordskonferens: Projektstyrning, byggherrens kalkylmetoder, Kungälv okt 1971). G Åberg. Att sätta ram med PR-data som hjälpmedel.

Metod	Underlag
Beräkna den funktionsknutna kostnaden	Lokalprogram
Beräkna den byggnadsknutna kostnaden	Byggnadskod. Jämför med andra likvärdiga byggnader med i stort samma kod. Volym, utnyttjandetal och våningshöjd bör vara i samma storleksordning
Addera kostnad för underbyggnad, radnr R 1.51	För normal grundläggning är denna kostnad ca 5 % av ovanstående
Addera kostnad för indirekta kostnader, utredning, projektering	För ett normalt objekt är denna 9 - 12 % av ovanstående
Addera kostnad för centraladm. (Fö-statspålägg enl KBS)	KBS Fö-statspålägg = 9 % av ovanstående

Den funktionsknutna kostnaden (avseende mellanväggar, fönster, dörrar, golvbeläggning, ventilation, belysning, målningsarbeten m m) beräknas med utgångspunkt från ett lokalprogram för byggnaden, dvs förteckning över hur många och stora lokaler med olika funktioner som ska ingå i den byggnad man planerar. Varje rums relativa kostnad utläses ur den rumstypförteckning som återfinns i PR-datarapporterna. (Ett utdrag ur denna återfinns på nästa sida.) Det relativa talet 100 betecknar kostnaden för det s k normalrummet. Därefter adderas den relativa kostnaden för samtliga ingående rum, vilken summa anses motsvara den funktionsknutna kostnaden i projektet.

Som nästa steg beräknas den byggnadsknutna kostnaden. För att göra detta fordras att man har bestämt vilken utformning byggnaden ska få, dvs projektet måste ha konkretiserats långt mer än enbart kännedom om hur lokalprogrammet ser ut. Med hjälp av uppgift om byggnadsvolym (en uppgift som för genomförda projekt återfinns i blanketten) och byggnadskod (som omfattar våningsantal, plantyp, stomtyp, mellanväggstyp, produktionstyp samt installationstyp) letar man reda på en eller flera jämförbara byggnader som redovisats i PR-blanketten. Man överför därefter mer eller mindre direkt jämförelsebyggnadens byggnadsknutna kostnader till det planerade projektet. Man använder sig då av uppgiften om byggnadsknutna kostnad i jämförelseprojektet, vilken återfinns under rubriken jämförelsekostnader i blanketten. Avgörande för om metoden kan tillämpas eller ej är om man kan finna en jämförbar byggnad, vilket sammanhänger med hur pass enhetlig utformning byggnaderna har.

RUMSTYPPÖRTECKNING

1 Rum, utan speciell anknytning till byggnadens funktion

Rumsgrupp	7	6	5	4	3	2	1
Relativ kostnad	-401	400-251	250-176	175-116	115-85	84-40	39-0
Nr	Rumstyp	R u m s s t o r l e k i m ²		R u m s y t a			
13	<u>Hygien, Allmänt</u>						
.1	Bastu	1-3	3-10	10-	-	-	-
.2	Duschrum	1-5	3-	-	-	-	-
.3	Diskrum	1-5	5-15	15-	-	-	-
.4	Kaprum	-	-	1-5	5-15	15-	-
.5	Omklädningsrum	-	1-2	2-5	5-	-	-
.6	Toaletterum	1-2	2-10	10-	-	-	-
.7	Torkrum	1-2	2-5	5-	-	-	-
.8	Tvättrum	1-3	3-10	10-	-	-	-
14	<u>Övrigt, Allmänt</u>						
.1	Arkiv	-	-	-	11-10	10-25	25-
.2	Förråd (ljusa)	-	-	-	1-10	10-20	20-
.3	Förråd (mörka)	-	-	-	1-5	5-15	15-50
.4	Garage	-	-	-	-	1-50	50-
.5	Lunchrum	-	-	1-15	15-	-	-
.6	Pentry	1-5	5-10	10-	-	-	-
.7	Skyddsrum	-	-	1-50	50-150	150-	-
.8	Städtrum	1-2	2-5	5-	-	-	-
.9	Telefonväxel	-	-	1-5	5-15	15-	-
.10	Vilrum	-	-	1-5	5-10	10-20	20-
.11	Väntrum	-	-	1-5	5-10	10-20	20-

RUMSTYPPFÖRTECKNING

2 Rum, bestämda av byggnadens funktion

Rumsgrupp	7	6	5	4	3	2	1
Relativ kostnad	-401	400-251	250-176	175-116	115-85	84-40	39-0
Nr	Rumstyp	R u m s s t o r l e k i m ²		R u m s y t a			
21	<u>Bostadsändamål, Allmänt</u>						
.1	Badrum	1-2	2-5	5-	-	-	-
.2	Hall	-	-	1-3	3-10	10-	-
.3	Hobbyrum	-	-	-	1-5	5-15	15-
.4	Kaprum	-	1-2	2-5	5-10	10-	-
.5	Klädkammare	-	-	1-2	2-5	5-10	10-
.6	Kök	1-5	5-	-	-	-	-
.7	Matrum	-	-	1-5	5-15	15-	-
.8	Sovrum	-	-	1-5	5-15	15-	-
.9	Strykrum	-	1-3	3-	-	-	-
.10	Torkrum	1-2	2-5	5-	-	-	-
.11	Tvätttrum	1-3	3-10	10-	-	-	-
.12	Vardagsrum	-	-	1-5	5-15	15-	-
22	<u>Kontorsverksamhet,</u> <u>Allmänt</u>						
.1	Kontorsrum	-	-	1-5	5-15	15-30	30-
.2	Konferensrum	-	-	1-10	10-20	20-100	100-
.3	Skrivrum (större)	-	-	1-15	15-30	30-	-
221	<u>Kontorsverksamhet,</u> <u>Databehandling</u>						
.1	Bandarkiv	-	-	1-5	5-10	10-25	25-
.2	Bokbinderi	-	-	1-15	15-50	50-	-
.3	Datamaskinrum	1-50	50-	-	-	-	-
.4	Hålkortsrum	-	-	1-20	20-	-	-
.5	Kortförråd	-	-	-	1-5	5-20	20-
.6	Operatörsrum	-	-	1-10	10-20	20-	-
.7	Packrum	-	-	-	1-5	5-15	15-
.8	Servisrum	-	-	1-5	5-10	10-	-
.9	Stansföreståndare	-	1-5	5-15	15-	-	-
.10	Stansningsrum	1-20	20-	-	-	-	-
.11	Visningsrum	-	1-5	5-10	10-30	30-	-

För resterande poster i totala investeringskostnaden (underbyggnad, indirekta kostnader och centraladministration) används schablonpåslag, vilka är uttryckta i procent av summan av funktionsknutna och byggnadsknutna kostnader.

PR-systemet innefattar således en metod för uppskattning av ett byggnadsprojekts investeringskostnader i ett tidigt skede av produktbestämningen. Av betydelse i sammanhanget är naturligtvis vilken tillförlitlighet en uppskattning enligt beskrivet förfarande har. Vitala punkter för tillförlitligheten är hur rimligt fastställandet av de sk relativa kostnaderna för lokaler är samt hur lätt eller svårt det är att med hjälp av byggnadskod finna en jämförbar byggnad som redovisas i PR-blanketten. Förfarandet är inte det som regelmässigt tillämpas inom KBS. Den metod som kalkylavdelningen tillämpar är att söka en genomsnittlig m³-kostnad som kan tillämpas på det aktuella projektet. Erfarenheterna av de fall där uppskattning har gjorts med hjälp av PR-data visar enligt uppgift, att den senare metoden är minst lika enkel att tillämpa och att tillförlitligheten i uppskattningen blir lika god som den som erhålls med m³-metoden. Samtidigt har det visat sig att det ofta kan vara svårt att finna ett lämpligt jämförelseprojekt med avseende på de byggnadsknutna kostnaderna.

Det kan vidare påpekas att direkt överensstämmelse mellan kalkylens uppställning och den uppdelning investeringskostnaden (under R 1) som återfinns i PR-blanketten enbart finns vad gäller de kalkylposter där schablonpåslag tillämpas. För de byggnadsknutna och funktionsknutna kostnaderna är det svårare att med hjälp av jämförelseprojekt utan bearbetning rimlighetsbedöma kalkylens utfall.

Produktionsplanering

För den långsiktiga verksplaneringen behöver KBS kunna uppskatta resursåtgång avseende kostnad, arbetskraft och tid per planerat projekt. Som tidigare framgått inbegriper PR-systemet en metod att för ett tämligen opreciserat projekt uppskatta investeringskostnaden. Beträffande tidsåtgång för att färdigställa ett projekt finns i PR-blanketten uppgift om erforderlig byggtid för genomförande av de redovisade projekten, vilken, med de möjligheter som finns att välja ut ett jämförbart objekt, ger underlag för en planering utan större detaljeringskrav.

Vid planering av produktionen av ett enskilt projekt skulle möjligen en mer detaljerad uppfattning om tidsåtgången för dess genomförande vara önskvärd. Man kanske vill uppskatta omfattningen av konsulttjänster och administrativt arbete inom KBS. Tidsåtgången i de avseendena i ett enskilt projekt har dock visat sig vara så beroende av för projektet individuella förhållanden såsom tillståndsgivning, grad av upprepning jämfört med tidigare genomförda projekt, att en mer detaljerad redovisning av tidsåtgången knappast skulle vara till stor vägledning.

Beträffande arbetskraftsåtgång redovisas i blanketten endast åtgången av sådan som betraktas som ransonerad arbetskraft (betongarbetare, övriga grovarbetare, träarbetare och murare). KBS är skyldig att fortlöpande rapportera planerad arbetskraftsåtgång till länsarbetsnämnderna.

Uppskattning av årskostnader

I PR-blanketten finns utrymme för uppgift om total årskostnad samt för driftskostnad per år för vvs och el. Som tidigare framgått är dock inte de uppgifterna ifyllda för de hittills redovisade projekten. Principerna för hur redovisningen ska göras, vilken typ av årskostnader som ska upptas m m är ännu under utredning. Därmed finns ännu inget underlag för uppskattning av årskostnader i tidiga skeden av planerade projekt.

KBS syftar till en redovisning som medger styrning av årskostnaderna. I en delrapport¹ anges att de områden man därvid bör ägna störst uppmärksamhet är el- och vvs-installationer samt städning.

4.4 PR-redovisningar från brukarnas synpunkt

Den byggnadsverksamhet som sker i KBS:s regi karaktäriseras av att den handhas av en enda byggherre. Nyttjarparten är däremot ganska heterogen (fängelser, universitet, statliga myndigheter m m) - den gemensamma nämnaren är att de bedriver eller är involverade i någon form av civil statlig verksamhet.

KBS har i en rapport² beskrivit sin syn på relationerna och ansvarsfördelningen mellan nyttjare, fondförvaltare och expertorgan. Fondförvaltaren sägs fungera som nyttjarens hyresvärd, eftersom de lokaler som ägs av staten förvaltas på olika fonder av olika myndigheter, i vissa fall KBS. Expertorganet är i flertalet fall KBS, vilken handhar "planering, projektering, upphandling och utförande som fordrar speciell organisation eller sakkunskap".

"Nyttjaren är intresserad vara hyresgäst endast så länge lokalerna tillfredsställer hans lokalbehov och gör detta till rimligt pris. Ändras nyttjarens verksamhet (funktion) så starkt att han inte längre på ett godtagbart sätt kan utöva denna i befintliga lokaler, måste hans nya behov tillfredsställas genom att antingen lokaler förändras eller att han erbjuds andra lokaler. Nyttjarens perspektiv på lokalutformning omfattar därför inte längre tid än den som svarar mot verksamhetens (= funktionens) livslängd eller en eventuellt begränsad "hyrestid"."²

Nyttjarens insats i byggprocessen, menar KBS, bör i första hand därför inriktas på de delar av en byggnad vars livslängd normalt överensstämmer med verksamhetens varaktighet. De byggnadsdelar som avses kallas verksamhetsknutna, vilka ungefär motsvarar rumsindelning, inredning och utrustning.

De övriga delarna av byggnaden, de byggnadsknutna (stomme, ledningsschakt, markbundna delar m m, dvs den del av byggnaden i vilken de verksamhetsknutna delarna "flyttas in och ut") är föremål för den väsentligaste insatsen från fondförvaltarnas sida, som under lång tid har att hårbärgera olika verksamheter.

¹Årskostnader, KBS-rapport nr 79, april 1971

²"Nyttjare- och fondförvaltarefunktionerna i byggprocessen", KBS-rapport 32, december 1968

Denna principiella syn motsvaras i det praktiska förfarandet av att nyttjarna, i samråd med KBS, har huvudansvaret för funktions- och lokalprogram för ett projekt. Nyttjarna ansvarar också för inredning och utrustning i byggnaderna, men kan vad gäller inredning utnyttja KBS som expertorgan.

PR-blanketterna är avsedda för intern användning inom KBS, och syftar inte till att förse även brukarparten med ekonomiskt beslutsunderlag. Om så hade varit fallet borde de omfatta data med vars hjälp man kan bedöma om de krav man ställer på lokaldimensioner är acceptabla och data som berör inredning och utrustning. Hur blanketterna fungerar i samband med bedömning av lokalkrav har tidigare behandlats under rubriken "rationalitetsprövningar", där det konstateras att PR-redovisningarna därvidlag ger viss vägledning. Utrustning redovisas överhuvudtaget inte i PR-blanketterna. För inredning anges däremot, i de fall ansvaret för inredningen faller på KBS, totala investeringssumman för hela den redovisade byggnaden. Någon koppling mellan inredningskostnad och olika lokaltyper i byggnaden finns dock ej. Uppgiften är därför inte användbar vid val mellan olika inredningsalternativ, utan kan sannolikt enbart användas till översiktliga bedömningar av om inredningskostnaden i ett visst projekt avsevärt avviker från samma kostnad i jämförbara projekt.

Vilka grupper KBS anser vara "nyttjare" inom skilda förvaltningssektorer klargörs inte i den tidigare nämnda rapporten. Beträffande exempelvis universitet kan avses alla yrkeskategorier som använder eller väntas använda byggnaden under överblickbar förhyrningstid; professorer, lärare, studenter, städerskor, maskinister, eventuella restaurangdrivare, läkare, psykiatriker, kuratorer m fl. Man kan naturligtvis tänka sig - och det finns inga uttalade hinder för det - att alla dessa kategorier spontant ringer upp KBS och lämnar synpunkter på planerade eller uppförda byggnader. Regel torde dock vara att kontakterna mellan KBS och nyttjare under produktbestämningen och mellan fondförvaltare och nyttjare under förvaltningsskedet är av mera formell karaktär, och begränsad till ett fåtal individer. Stormöten i samband med planerade projekt har dock också förekommit.

Eftersom PR-blanketten inte utformats i syfte att ge brukarna information, är det ganska naturligt att redovisningarna inte upptar detaljerade data som kan ge svar på frågor som de grupper som mer eller mindre dagligdags vistas i en byggnad kan ställa sig. Om man saknar något, exempelvis ett handikappanpassat tvättrum, kan man inte med hjälp av PR-redovisningen uppskatta hur mycket ett sådant kostar. (Däremot framgår av rumstypsförteckningen den funktionsknutna kostnaden för många andra slags rum.) Om man skulle vilja ändra på något, t ex bryta upp asfalten på gården och plantera gräs i stället kan man inte uppskatta kostnaderna för det med hjälp av PR-data. Inte heller kan man utläsa vad en utrustningsdetalj, exempelvis en tv-anläggning i en föreläsningssal, som man anser vara onödig, har kostat att installera. Uppgifterna torde vara av sådant slag att KBS för egen del bedömer dem vara lättare att skaffa på annat sätt än i fortlopande redovisningar.

Hittills har KBS:s nyttjar- eller brukarbegrepp behandlats. Det brukarbegrepp som tillämpas i övrigt i föreliggande studie avser främst de grupper som står utanför det direkta beslutsfat-

tandet om byggnadernas utformning och planering. Från de gruppernas utgångspunkt ska, som påpekades i inledningen till studien, diskuteras om de med hjälp av PR-redovisningarna kan bedöma nivå och fördelning på investeringskostnader och årskostnader. Som framgått av tidigare har hittills ingen redovisning av årskostnader gjorts i PR-blanketterna, varför endast produktionskostnaderna diskuteras nedan.

Bedömning av produktionskostnadernas storlek och fördelning

Bedömning av produktionskostnaderna i ett projekt genom jämförelser med andra projekt torde underlättas genom att kostnaderna i PR-data uttrycks i relativa mått; kronor per yt- eller volymenhet. En person kan med hjälp av PR-rapporterna tämligen enkelt jämföra exempelvis genomsnittliga yt- eller volymskostnader för olika polishus, universitetsbyggnader, utan att själv behöva göra relativa beräkningar eller vid sökande av jämförbart projekt även ta hänsyn till att omfattningen ska vara densamma som i det projekt man vill bedöma.

Att avgöra om avvikelser i kostnaderna har en acceptabel orsak eller ej torde däremot vara svårt för en lekman. Som framgått av tidigare beskrivning av KBS:s rationalitetsprövningar är det inte fråga om en enkel avstämning mellan vissa rader i blanketterna för de projekt som jämförs utan snarare en analys som kan få olika utformning från fall till fall. Denna analys ankommer kanske snarare på KBS än på brukarparten. Om brukaren tycker att det projekt han är engagerad i har fått en för torftig utformning, räcker det kanske med att finna projekt med samma funktion som fått större resurser. Om han å andra sidan finner projektet för påkostat räcker det med att kunna påvisa existensen av ett billigare. Hur ingående jämförelsen ska vara är beroende på hur det ekonomiska ansvaret är fördelat mellan byggherren och den eller de personer som vill ändra på något.

PR-data omfattar endast projekt som handhåfts av en och samma byggherre. Brukarparten kan således endast utvärdera KBS:s projekt i förhållande till KBS:s tidigare produktion.

Produktionskostnadens fördelning inom en byggnad beskrivs i blanketten huvudsakligen enligt BDC-systemet. Sålunda kan en person exempelvis utläsa att man i ett universitet lagt ner större andel av kostnaderna på elinstallationer än i ett annat universitet och göra motsvarande jämförelser med avseende på övriga delkostnader (underbyggnad hus, råbyggnad hus, huskomplettering etc). Den typen av jämförelser torde dock sällan vara av intresse för brukarparten. Eventuella diskussioner om fördelningen av kostnaderna torde snarare uppstå med avseende på olika användningsenheter. Vid utformningen av universitetet kan exempelvis uppstå diskussion om hur stor del kostnaderna som avser utrymmen för professorer, lärare respektive elever, på bibliotek, fritidslokaler m m. Om någon vid utformningen av en universitetsbyggnad vill ha ett stort institutionsbibliotek av något slag, men anser att biblioteket i KBS:s utformningsförslag fått en för liten dimension, kanske man som argumentationsunderlag vill ta reda på hur stora resurser som lagts ned på motsvarande bibliotek i andra universitetsbyggnader. Sådana uppgifter kan inte hämtas ur PR-blanketterna.

4.5 Sammanfattning

KBS:s huvuduppgift som statlig byggherre är att förse statliga myndigheter med lokaler. Varje enskilt nybyggnadsprojekt prövas av Kungl Maj:t. I princip sätter KBS själv projektens investeringsramar och ansvarar för att de hålls. Ändringar i föreslagna ramar kan dock ske vid departemental behandling.

PR-data började tillämpas 1967 och publiceras mer eller mindre regelbundet i rapportserier. Redovisningarna är dock avsedda för intern användning inom styrelsen. PR-systemet var ursprungligen avsett som ett tidsbegränsat provisorium, men efter sex års användning i oförändrad form betraktas det som en permanent redovisningsform. Inom kort avser KBS dock att övergå till redovisning enligt BSAB-systemet i stället för det nu tillämpade BDC-systemet. Vidare förväntar man sig snart ha utarbetat riktlinjer för hur årskostnaderna ska redovisas, varefter även de kommer att ingå i redovisningarna.

Det viktigaste konkreta syftet med PR-data vid utarbetandet var att åstadkomma redovisningar som var jämförbara mellan olika projekt. Ett uttryck för detta är att alla kostnader redovisas som genomsnittlig kostnad per ytenhet och att byggnadernas utformning och deras lokalinnehåll beskrivs genom sifferkoder. Användningen av PR-data har medfört att KBS numer kan sätta kostnadsram för projekt i ett tidigare skede än innan systemet infördes, eftersom man genom jämförelser har möjligheter att bedöma rimligheten i kalkyler, även när dessa baseras på ett mindre fullständigt underlag.

PR-blanketterna används bara för nybyggnadsprojekt. KBS har därför knappast någon vägledning av dem när det gäller styrning, planering och kontroll av ombyggnadsprojekt.

KBS har i en rapport formulerat sina krav på ekonomisk information. Vid sidan av de byggherrekrav som i övrigt tillämpas i studien prövas därför även några andra. KBS vill ha underlag för sk rationalitetsprövningar, vilka innebär dels en prövning av nödvändiga utrymmen, dels av kostnaderna i ett planerat projekt. Sådana bedömningar kan göras med hjälp av PR-redovisningar, under förutsättning att man finner lämpliga jämförelseprojekt i tidigare redovisningar. Bedömningen innebär dock inte någon enkel avstämning av olika rader i blanketten. Två projekt är sällan genomgående jämförbara, och prövningen innebär därför ofta en analys av orsakerna till eventuella kostnadsavvikelser mellan det planerade projektet och dess jämförelseprojekt. PR-data ger snarast en vägledning om inom vilka områden en analys kan vara påkallad.

Man vill vidare ha underlag för statistikproduktion, som ska ge vägledning vid olika beslut under produktbestämningen. Någon typ av statistik enligt de riktlinjer som anges, torde knappast vara möjlig att åstadkomma med PR-redovisningar.

Vidare vill KBS ha ett underlag för att bedöma lokalkostnadernas utveckling och kunna följa och styra standardutvecklingen. Förändringar i lokalkostnader kan utläsas av de redovisade genomsnittliga kostnaderna per ytenhet. Man kan också avläsa föränd-

ringar i fördelningen av byggnaders lokaler på de i blanketten upptagna sju olika rumsgrupperna. En förändring i lokalkostnaderna över en tidsperiod kan utläsas av blanketterna men knappast vari den består.

KBS vill vidare kunna uppskatta investeringskostnaderna för ett projekt i ett tidigt skede av produktbestämningen. PR-blanketterna kan utnyttjas för att göra kostnadsuppskattningar. (I regel tillämpar KBS andra metoder.) Kostnadsuppskattning med hjälp av PR-blanketterna baseras på en uppdelning i funktions- respektive byggnadsknutna kostnader. De förra beräknas med hjälp av i tabell tillgängliga enhetspriser för olika lokalkategorier och de senare hämtas från redovisningar av jämförbara projekt. Kalkylens uppdelning i de två kostnadsslagen motsvaras inte av den indelning som i övrigt görs i blankettens utrymme för redovisning av investeringskostnaden.

KBS vill också ha underlag för produktionsplanering. I blanketten finns uppgift om åtgång av byggarbetskraft samt om vilken tid det tagit att färdigställa byggnadsarbetena. Blanketterna innehåller ännu inget underlag för uppskattning av årskostnader.

Med nyttjare avser KBS de statliga verk eller myndigheter som ska använda de färdiga byggnaderna. Nyttjarna ansvarar i princip för lokal- och funktionsprogram för projekten. Om utrymmeskraven överensstämmer med vad som är gängse i likartade byggnader, kan bedömas med ett liknande förfarande som görs i samband med de sk rationalitetsprövningarna. Nyttjarna ansvarar också i regel för inredning och utrustning. Uppgifter om kostnader för de posterna redovisas inte i blanketterna, som således inte ger något underlag för beslut som rör inredning och utrustning. Inredningskostnad redovisas dock i de projekt där KBS utnyttjas som expertorgan för den. PR-blanketterna är dock inte utformade i syfte att ge nyttjarparten information.

Vidare har i det föregående diskuterats om brukarna, som står utanför det direkta beslutsfattandet, kan utnyttja PR-data till att bedöma storlek och fördelning av produktions- och årskostnader. Årskostnadsredovisning förekommer som tidigare påpekats ännu inte i PR-data.

För bedömning av produktionskostnaderna finns ingen norm, liknande pantvärde för bostäder, att utnyttja. Jämförande bedömningar underlättas dock i PR-data av att kostnaderna anges per ytenhet. På samma sätt som för bostäder och skolor är dock redovisningen knappast väl lämpad för brukares bedömningar av olika delposter av totalkostnaderna, eftersom totalkostnaden indelas efter tekniska enheter i byggnaden.

5.1 Några allmänna drag i redovisningarna

Det brukar ofta påpekas att byggsektorns ekonomiska redovisningar uppvisar stora skiljaktigheter, dels inom, dels mellan olika efterfrågesektorer. De här studerade systemen är enhetliga inom respektive sektor och kan därför enbart belysa den senare frågan. Redovisningarnas uppbyggnad är, som framgått av de tidigare kapitlen inte identiska. Om man jämför dem med avseende på vilket sätt de kan användas som bedömningsunderlag för enstaka projekt och som hjälpmedel att uppskatta kostnaderna i ett planerat projekt, framstår en del skillnader.

Bostadsstyrelsens låneblanketter upptar en tämligen konventionell kostnadsredovisning som endast i ringa utsträckning torde vara användbar för jämförande värderingar och för prognoser. Genom pantvärdesmetoden skapas dock ett bedömningsunderlag i varje enskilt projekt och metoden kan även utnyttjas för kostnadsprognoser.

Om man bortser från pantvärdesmetoden är snarast KBS:s PR-data den mest utvecklade av de här studerade redovisningarna. Ansträngningar har gjorts för att göra redovisningar av olika projekt jämförbara, vilket bl a tar sig uttryck i att kostnaderna uttrycks i relativa tal och redovisningen kompletteras med lokal- och byggnadskoder, som syftar till att underlätta sökandet efter snarlika projekt. PR-data inkluderar även en prognosmetod.

Skolöverstyrelsens redovisning är kanske den minst utvecklade av de tre, eftersom jämförbarheten är ringa och den endast i undantagsfall torde kunna användas för kostnadsprognoser med tillfredsställande tillförlitlighet. Bidragsunderlaget, som framräknas genom att nettogolvytan multipliceras med en kostnadschablon torde vara en alltför grov metod för att använda som prognosmedel och dessutom gäller det inte totalkostnaderna för ett skolprojekt utan enbart den del som avser behovsprövade lokaler.

De skillnader som påtalats här kan sägas vara en följd av myndigheternas olika intentioner och ambitioner vid utformningen av systemen. Det relativt begränsade informationsinnehållet i SÖ:s redovisning måste t ex ses mot bakgrund av kommunernas vaktslående om den kommunala självstyrelsen.

Av den tidigare beskrivningen av redovisningarna framgår även en rad skillnader i detaljutformningen. De tre systemen har exempelvis inte samma indelning av totalkostnaderna på olika delposter, eller åtminstone skiftande beteckningar på dessa. När bristen på enhetlighet påpekas, torde man snarast avse skillnader av det slaget. Inte minst framgår det av att de förändringar av redovisningarna som diskuteras inom byggsektorn ofta rör en strävan mot enhetlig nomenklatur, t ex BSAB-systemet. Bristen på enhetlighet torde ibland även avse brist på precisering av de använda begreppen i redovisningarna. De inom byggandet verksamma har säkerligen en erfarenhetsgrundad föreställning om innebörden i de termer som används, t ex byggnadsarbeten och vvs-installationer. När de vid ifyllandet av redovisningsblanketter ska kon-

kretisera sina föreställningar och fördela en byggnads total-kostnader på de olika delposterna, kan dock besvärande olikheter bli resultatet, vilka negativt påverkar redovisningarnas tillförlitlighet och jämförbarhet. I de här studerade systemen har dock myndigheterna sökt undanröja sådana olägenheter genom att till redovisningarna knyta anvisningar där termerna preciseras.

Om man betraktar de studerade redovisningarna, som tillsammans täcker en dominerande del av byggnadsverksamheten, på ett mer översiktligt plan är likheterna dem emellan mer påfallande än skillnaderna. Man skulle kunna tala om en tämligen väl utbildad redovisningstradition.

Gemensamt för de offentliga redovisningarna av bostäder, skolor och förvaltningsbyggnader är att de huvudsakligen upptar byggherrens produktionskostnader för ett projekt. I SÖ:s blankett redovisas totala investeringen för en eller flera skolbyggnader, dvs kostnader för marken, dess beredning, husbyggnader, inredning och utrustning. BoS:s kostnadssammanställning upptar också totalkostnaden för flerfamiljshus, dock av naturliga skäl inte sådana som avser möbler och annan av hyresgästen finansierad inredning. KBS:s PR-blankett omfattar också totalkostnaden, dock exklusive anskaffningskostnad för mark. Inredning redovisas bara i de projekt där KBS ansvarat för den. Omfattningen av redovisade produktionskostnader är sålunda tämligen enhetlig. En ytterligare likhet är att kostnaderna ofta avser flera byggnader.

Investeringskostnader

Redovisningarnas uppdelning av totalkostnaden på olika delposter har också likartade drag. Fördelningen ansluter tämligen väl till vanligt förekommande entreprenader, ett intryck som förstärks om man ställer H 63:s¹ indelning mot strukturen av de studerade systemen (se fig. 1). Dessa kostnadsbärare kan knappast sägas vara motiverade av myndigheternas speciella informationsbehov. För bostäder behöver länsbostadsnämnderna strängt taget enbart totalsumman för byggherrens beräknade kostnader, möjligen med separat redovisning av markkostnader, vilka enligt en speciell paragraf i lånekungörelserna ska kontrolleras av nämnden. Någon prövning av enskilda poster i kostnadssammanställningen görs i övrigt knappast vid behandling av låneärenden. Jämförelse mellan belopp enligt pantvärdets delposter och kostnadssammanställningens är dessutom knappast möjlig, eftersom dessa poster inte överensstämmer med varandra.

Inte heller SÖ gör någon egentlig bedömning av enskilda delkostnader i bidragsärenden. Vid s k integrerade skolor torde sådan dessutom svårigen kunna göras, eftersom avdragen för ej bidragsberättigande utrymmen inte fördelas på de olika delkostnaderna.

¹H63 är en indexmetod som gäller beräkning av kostnadsändringar för husbyggnadsentreprenader. Metoden har utarbetats av BoS, KBS och SBEF. (H63 torde avspegla en traditionell producentstruktur inom husbyggandet.)

FIG. 1 Huvudgrupper i redovisning enligt:

	BoS	SÖ	KBS
H 63 ¹	1. Tomtkostnad	a) Byggherreomkostnader b) Tomtkostnader	1. Indirekta kostnader
A. Markarbeten	2. Grundberedningskostnad		4. Direkt kostnad tomt
B. Stomarbeten	3. Finplanering och tomt- utrustning		5.1 Under byggnad, hus 5.2 Råbyggnad, hus 5.3 Huskomplettering 5.4 Ytskikt, hus
C. Stomkompletteringsarbeten	4.1 Byggmästeri inklusive målning och tapeter	c) Byggnadsarbeten, hus d) Inredning, hus	
D. Målningsarbeten			
E. VVS-arbeten	4.2 Del i panncentral 4.3 Ventilationskostnader 4.4 VS-installationer	e) VVS, hus	5.5 VVS, hus
F. El-arbeten	4.5 El-installationer	f) El, hus	5.6 El, hus
G. Hissar och rulltrappor	4.6 Hissinstallation	-	-
H. Övriga installationsarbeten	4.7 Sopsuganläggning	-	-
	5. Övriga kostnader		6-9. Resor, traktamenten, administration

¹ endast husbyggnadsentreprenader

KBS, som nu gör sin indelning av totalkostnaden enligt BDC-systemet och som inom kort övergår till BSAB-systemet torde snarare göra så därför att man vill ansluta sig till en enhetlig nomenklatur inom byggbranschen än att de indelningarna är speciellt användbara ur informationssynpunkt. Den indelning i funktions- respektive byggnadsknutna kostnader som styrelsen i många sammanhang påpekar vara väsentlig har ingen direkt motsvarighet i BDC-systemet, ej heller i BSAB-systemet.

Även om den indelning som görs inte kan härledas från krav hos de myndigheter som utformat blanketterna, är det givet att en uppdelning av totalkostnaderna - hur den än görs - i sig förbättrar kontrollmöjligheterna. Om exempelvis den procentuella fördelningen av totalkostnaderna i ett projekt avviker från den gängse, har kanske myndigheterna anledning att undersöka orsakerna till detta, även om totalkostnaderna för projektet inte avviker från de normala.

Eftersom grunddragen i redovisningarna knappast kan förklaras av särskilda informationsbehov hos de myndigheter som konstruerat systemen, återstår som förklaring till deras utformning att de är en avspeglning av byggherrarnas interna redovisningar. Med utgångspunkt från dessa gör myndigheterna smärre justeringar i uppställningen, som är motiverade av speciella förfaringssätt vid granskningen av projekt. Diskussionen i tidigare kapitel av redovisningarnas användbarhet från byggherrens utgångspunkt ger emellertid vid handen att de inte heller är särskilt väl avpassade till byggherrens informationsanvändning i de avseenden som här behandlats. Den viktigaste orsaken till det är att redovisningsenheterna är stora, vilket försvårar jämförelser mellan redovisningar av olika projekt. För att kunna göra meningsfulla jämförelser måste projekten vara så gott som identiska.

Även byggherrarna synes anpassa sina redovisningar efter den information de får, dvs entreprenörsledets anbudsredovisningar. Entreprenörerna i sin tur får sin information i form av marknadspriser på material och arbetskraft, vilka sammanförs till anbudsredovisningar avseende det arbete han åtagit sig att göra för byggherren. Den informationsstruktur som formas av entreprenören bibehålls sedan i byggherreledet och på myndighetsplanet. Den information brukaren möter via de offentliga redovisningarna är således i grova drag densamma som byggherren får från entreprenören. Det är därför inte särskilt svårförklarligt att den inte är lätt användbar eller förståelig för brukarparten, som torde tillämpa helt andra besluts- och bedömningskriterier.

Inom företagsekonomi betraktas redovisningssystemen ofta som en föreställningsram som styr och begränsar företagets beteende. Byggherren kan principiellt ses som en beställare/köpare av byggnaden för brukarnas räkning för att tillgodose efterfrågan. De redovisningar som här studerats avspeglar dock till största delen byggherreföretaget som en uteslutande upphandlande och producerande organisation, snarare än en som ska tillgodose efterfrågans krav.

Byggherren uppträder på två olika marknader; dels som köpare på produktionens marknader, dels som säljare av byggnadskapitalets tjänster. Från den utgångspunkten kan redovisningarnas utseende också sägas avspegla att byggherreföretagens säljfunktion i förhållande till produktionsfunktionen är underdimensionerad.

Om man inför begreppen produktions- respektive efterfrågecentre-rad information, hamnar de studerade redovisningarna i stort sett i den förstnämnda kategorin. Efterfrågan uttrycks däremot i lägenheter, lokaler etc. I linje med denna karaktäristik går också de begrepp som används i redovisningarna.

I alla tre här behandlade blanketter används termen "kostnad" så snart man avser en storhet som uttrycks i kronor. Denna terminologi har av praktiska skäl behållits i studien. Inom företagsekonomi brukar man annars skilja åtminstone mellan tre vanliga begrepp: utbetalningar, utgifter och kostnader.

- utgift används när anskaffningstillfället avses
- utbetalning används när betalningstillfället avses
- kostnad används för att beteckna en utgift som kan hänföras till en speciell tidsperiod

Redovisningarna omfattar huvudsakligen vad som inom byggbranschen kallas produktions- eller investeringskostnaden, dvs den penningssumma det kostar för byggherren att anskaffa en eller flera byggnader. Enligt gängse företagsekonomiska terminologi är det således egentligen fråga om byggherrens utgift. En kostnad är det dock - fortfarande enligt företagsekonomiska termer - för producenten/entreprenören, dvs entreprenörens periodiserade utgift under den tid han varit engagerad i byggprojektet. Även begrepps-användningen i detta avseende tyder således på redovisningarnas anpassning till produktionen.

Ombyggnadskostnader

Alla tre redovisningarna är huvudsakligen utformade för att passa nyproduktion av byggnader. Vid ombyggnadsfall ger redovisningarna sämre vägledning för såväl myndigheter, byggherrar som brukare. Flertalet informationsanvändningar som diskuterats från dessa parter utgångspunkt förutsätter att redovisningar av olika projekt är jämförbara. Eftersom redovisningarna inte kopplas till omfattningen av ombyggnaden, och åtgärdernas art och omfattning kan variera kraftigt från projekt till projekt, så uppfylls inte den förutsättningen. Detta förhållande torde inte vara unikt för de tre här behandlade efterfrågesektorerna, utan frågan hur man ska kunna kontrollera, bedöma och uppskatta ombyggnadskostnader torde vara ett allmänt problem inom byggbranschen.

För bostäder och skolor accentueras problemet genom att låneunderlag respektive bidragsunderlag bestäms med utgångspunkt från de av byggherren redovisade ombyggnadskostnaderna, och inte som i nybyggnadsfall av schablonberäkningar. Länsbostadsnämndernas bedömning av ombyggnadsärenden baseras i stor utsträckning på handläggarnas erfarenhetsmässiga uppfattning om vad som är skäliga ombyggnadskostnader. Så är också fallet vad gäller ombyggnad av skolor, samtidigt som SÖ lägger stor vikt vid ritningsgranskning och för ombyggnadsfall inhämtar speciella kostnadsspecifika-

tioner. KBS redovisar enligt uppgift inte alls ombyggnadsprojekt i sina PR-blanketter.

Om redovisningarna ses som en avspegling av byggherrarnas interna redovisningar, förefaller det sannolikt att ombyggnader planeras och projekteras utan tillförlitlig kännedom om kostnaderna förrän man drivit projekteringen så långt att en pris-mängdbaserad kalkyl kan göras. Brukarna, slutligen, kan ha speciell anledning att kunna bedöma ombyggnadskostnader. Det torde inte vara ovanligt att brukarna av en byggnad avses bli samma grupper efter som före ombyggnaden. Brukarnas motivation att engagera sig i ombyggnadsprojekt är sannolikt större än i nybyggnadsprojekt där de ofta är okända under planeringen.

En vanlig föreställning är att användbara redovisningar av ombyggnader är så gott som omöjliga att åstadkomma. Den ursprungliga byggnadens skick och åtgärdernas omfattning anses vara så varierande att myndigheterna inte kan få någon nämnvärd vägledning av redovisningar av tidigare projekt vid granskning av beräknade kostnader för nya och byggherrarna inte kan använda dem som beslutsunderlag vid planering av nya ombyggnader. Trots de besvärigheter som synes vara förenade med användbara ombyggnadsredovisningar, är det motiverat att ifrågasätta om de är så stora att de kan förklara att så få initiativ till förbättringar tagits. Som framgått av genomgången i tidigare kapitel är redovisningarna av nybyggnadsprojekt inte heller perfekta eller i alla avseenden användbara. Existensen av dem får dock anses bero på att åtminstone myndigheterna finner dem användbara, trots ibland betydande brister. I brist på det perfekta får man använda sig av trubbigare metoder.

Orsaken till att ombyggnadsredovisningar i så ringa utsträckning har blivit föremål för utvecklingsarbeten torde snarast ligga i att byggnadsproduktionen sedan lång tid varit inriktad på nyproduktion och att ombyggnader hittills förekommit i förhållandevis ringa omfattning. Därmed torde vare sig myndigheter eller byggherreföretag ha haft motiv nog för att utreda principer för ombyggnadsredovisning. Om ombyggnadsprojekt blir vanligare kommer sannolikt sådana insatser att framstå som en mer eller mindre tvingande nödvändighet. Att Bostadsstyrelsen i samband med en förordad ökning av saneringsverksamheten (prop. 1973:21) påbörjat utredningsarbete i dessa avseenden, kan ses som ett tecken på att så är fallet.

Årskostnader

Någon egentlig redovisning av årskostnader finns inte i något av de tre systemen. Utrymme för angivande av årskostnad finns dock i KBS:s och BoS:s blanketter. För KBS:s del är avsikten att så småningom, efter utredningsarbete, fortlöpande redovisa uppgiften för nyproducerade projekt. I avvaktan på utredningsresultatet finns dock ännu inga årskostnader angivna. Att årskostnader redovisas uppges vara väsentligt, inte minst med hänsyn till att KBS räknar med att de verk och institutioner vilka man lokalförsörjer kommer att ställa ökade krav på sådant beslutsunderlag, i och med en förväntad ökad användning av programbudgetering inom statsförvaltningen.

I BoS:s blanketter kan byggherrens årskostnad, exklusive värme och städning, uppges. Uppgiften ifylls dock alltmer sällan av lånesökande, även om praxis hos olika länsbostadsnämnder beträffande redovisningskrav i det avseendet kan variera. Huvudansvaret för kontroll av hyror och årskostnader åvilar kommunen och inte länsbostadsnämnderna, och någon utökning av årskostnadsredovisningen på initiativ från de lånegranskande myndigheterna är knappast att förvänta. Däremot föreligger förslag till redovisning av drifts- och underhållskostnader i låneansökningsblanketterna från byggkonkurrensutredningen.

SÖ:s blankett upptar inga uppgifter om årskostnader. SÖ ska inte heller enligt direktiv vid prövning av bidragsärenden ägna någon uppmärksamhet åt årskostnader. Enligt SÖ:s praxis betraktas kommunerna som självständigt ansvariga för skolbyggnadsfrågor. En utvidgning av redovisningen till att omfatta även årskostnader skulle sannolikt av kommunerna snarast betraktas som ett merarbete och kanske även som ett ingrepp i deras självständighet gentemot SÖ. Någon förändring av SÖ:s blankett vad gäller årskostnader synes därför knappast trolig.

5.2 Redovisningarnas användbarhet

I utredningen har undersökts om de studerade redovisningarna har ett sådant innehåll och en sådan uppbyggnad att de kan användas inte bara av de myndigheter som har konstruerat dem utan också av byggherrar och brukare. Av betydelse för de två sistnämnda parterna är naturligtvis också hur lätt eller svårt det är att få tillgång till redovisningarna. Detta gäller inte bara redovisningar av enskilda projekt. Många av de användningar av informationen som diskuterats utgår från att man söker ett lämpligt jämförelseprojekt, ett förfarande som i allmänhet förutsätter att man har tillgång till ett stort antal redovisade projekt.

KBS:s PR-data publiceras i rapportserier, varför sammanställningar av redovisningar av enskilda civila förvaltningsbyggnader med lätthet kan skaffas av var och en som känner till rapporternas existens. SÖ publicerar inte redovisningarna, utan den som vill ta del av ett jämförelsematerial får söka det hos SÖ. Kopior på redovisningar av skolor som byggts inom en viss kommun, måste dessutom finnas tillgängliga inom respektive kommun. Den jämförelsestatistik som SÖ avser producera med den nya blanketten som underlag ska dock enligt planerna publiceras i form av tidskriftsartiklar. Bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnderna gör inte någon sammanställning av låneansökningar. Den som vill använda informationen får vända sig till länsbostadsnämnden.

Även om redovisningarnas informationsinnehåll är sådant att det kan användas på olika sätt, är det därmed, vad gäller skolor och bostäder, inte givet att en sådan användning av rent praktiska skäl är enkel.

Eftersom denna studie uteslutande har inriktats på byggnaders kostnader finns kanske anledning att påpeka att låga kostnader inte är ett självändamål. Man kan naturligtvis inte acceptera byggnader som har låga kostnader men i vilka väsentliga funktionskrav förbises. Om målet är att åstadkomma ändamålsenliga byggnader till låga kostnader, är kostnadsdata ett nödvändigt

men inte tillräckligt underlag för att bedöma om man lyckats. Ritningar är exempelvis ett annat väsentligt underlag för bedömning av byggnaders lämplighet innan de är uppförda.

5.2.1 Byggherrekraven och de tre redovisningarna

De byggherrekrav på information som har diskuterats i de tidigare kapitlen är om redovisningarna kan användas till att uppskatta investeringskostnader och årskostnader samt som grovt planeringsunderlag i ett tidigt skede, dvs då man har tämligen ofullständig kännedom om projektets utformning.

Årskostnader

Ingetdera av de tre systemen innehåller som påpekats något egentligt underlag för uppskattning av årskostnader i ett projekt under planering. Detta kan naturligtvis inte tolkas som att byggherrarnas interna årskostnadsredovisning skulle vara lika knapphändiga utan som en följd av att myndigheternas kontroll och granskning av projekt så gott som uteslutande avser investeringskostnaden. Som förvaltare torde byggherren ha mer detaljerade årskostnadsredovisningar. Att döma av artiklar i fackpress och uttalanden av byggherrerepresentanter riktas ökad uppmärksamhet mot årskostnaderna. Dels torde detta bero på att drift- och underhållskostnaderna ökat oroväckande och dels på en ökad insikt om att inte bara kapitalkostnadernas storlek utan också underhålls- och driftskostnader i stor utsträckning bestäms av produktutformningen. Frågan om på vad sätt årskostnaderna ska redovisas för att möjliggöra tidiga uppskattningar och för att byggherren under produktbestämningen ska kunna bedöma effekten av olika delbeslut på årskostnaderna torde dock knappast vara löst.

Produktionsplanering

Med planeringsunderlag har i denna undersökning avsetts inte bara uppgifter om investerings- och årskostnader, utan också om erforderlig arbetskraft av olika kategorier och om hur lång tid som åtgår för projektets genomförande. Uppgifter om hur lång tid det tagit att färdigställa de redovisade projekten finns i alla tre systemen. Däremot är det endast KBS:s PR-data som innehåller några uppgifter om arbetskraftsåtgång. Att så är fallet är administrativt betingat, genom att KBS är skyldig att fortlöpande rapportera planerad arbetskraftsåtgång till länsarbetsnämnderna och därför har behov av underlag för uppskattningar. SÖ och BoS har inga liknande skyldigheter. Det är inte säkert att byggherreföretagen, såvitt de ej bygger i egen regi, ser det som angeläget att kunna bedöma hur många byggnadsarbetare som erfordras i ett visst projekt. I allmänhet torde den frågan anses bli behandlad av arbetsmarknadsmyndigheterna i samband med ansökan om igångsättningstillstånd. Vid sådan ansökan ska byggherren visserligen lämna uppgift om arbetskraftsbehov, dock utan tvingande krav på tillförlitlighet. Noggranna uppskattningar av arbetskraftsbehov i byggnadsprojekt torde därmed i praktiken snarare bli en angelägenhet för länsarbetsnämnderna än för byggherrarna. Antagandet att byggherrarna åtminstone kan behöva ett underlag för uppskattning av erforderliga konsult- och projekteringstjänster samt administrativ personal är kanske också osäkert. Det är inte givet

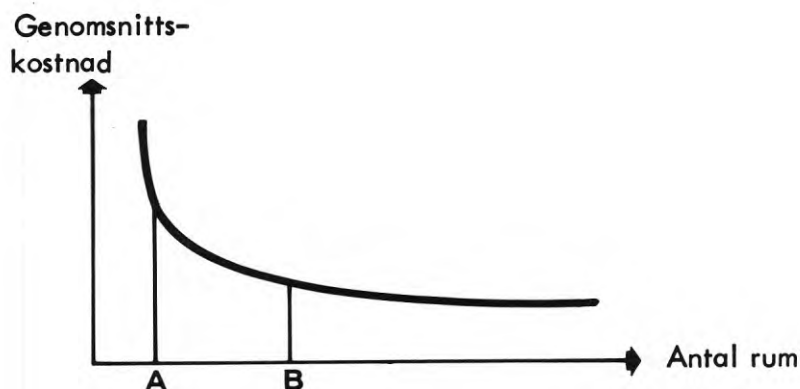
att redovisningar av sådana resurser skulle ge ett meningsfullt underlag för uppskattningar, eftersom tjänsternas omfattning beror av ett flertal individuella förhållanden i projektet, såsom grad av upprepning, tillståndsgivning m m. Åtminstone förefaller det sannolikt att uppgifter om arbetskraftsåtgång är ett mindre angeläget informationsbehov hos byggherren än de övriga här behandlade.

Investeringskostnader

Eftersom innehållet i redovisningarna koncentreras kring data om produktionskostnader har den huvudsakliga diskussionen i tidigare kapitel rört möjligheten att uppskatta de kostnaderna i tidiga skeden av planerade projekt.

Det finns naturligtvis många osäkerhetsfaktorer i prognosmetoder som utgår från historiska data och tillämpar dem på en framtida situation. Under den tid som förflutit sedan ett jämförelseprojekt uppförts kan såväl byggnadsteknik som byggnadsmaterial förändrats väsentligt. Marknadsförhållanden kan vara helt annorlunda vid tidpunkten för det nya projektet.

Även mer utarbetade prognosmetoder, där kalkylerade enhetspriser används bygger på förenklade antaganden. Ett viktigt inslag i exempelvis den prognosmetod som KBS kan utnyttja med hjälp av PR-data är tabellen över funktionsknutna kostnader för lokaler med olika funktion och yta. Avgörande för hur tillförlitlig prognosen blir, är i vilken utsträckning kostnaden för "normalrummet" och de i förhållande till detta bestämda relativa kostnaderna för olika rumskategorier avspeglar de slutliga kostnaderna i ett speciellt fall. Rummen i ett planerat projekt kan väsentligt skilja sig från det normalrum som kostnadsberäkningarna grundas på och de rum med vars hjälp de relativa kostnaderna bestämts, marknadsförhållandena för vissa material som är speciellt väsentliga för funktionsknutna byggnadsdelar kan utvecklas på ett sätt som ej avspeglas i byggnadskostnadsindex. Beräkningsmetoden tar vidare ingen hänsyn till mängden lokaler i en byggnad, dvs till byggnadsprojektets storlek. Metoden utgår exempelvis från att styckkostnaden för toaletterum är densamma vare sig en byggnad innehåller ett toaletterum eller femtio. Om antalet rum av en viss typ i en byggnad vanligtvis ligger omkring punkten B på genomsnittskostnadskurvan nedan, kan det vara en rimlig uppskattning. Om rumsantalet däremot varierar mellan A och B blir osäkerheten i uppskattningen stor.



Ofullkomligheter av det slag som påpekats får dock normalt accepteras vid prognostisering, eftersom historiska data är den enda åtkomliga grunden för gissningar om framtiden. Hänsyn till skalans inverkan och marknadsfaktorernas inverkan torde vara svåra att formalisera i en prognosmetod. I praktiken får man oftast nöja sig med ett ganska trubbigt prognosinstrument, som då inte okritiskt bör tillämpas utan kompletteras med erfarenhetsmässiga rimlighetsbedömningar av utfallet.

Att det således finns en gräns för hur tillförlitliga tidiga kostnadsuppskattningar kan bli torde öka byggherrarnas intresse av att kunna rimlighetsbedöma prognosutfallen. Att KBS:s PR-data, den enda av de tre redovisningarna som är utformad av ett byggherreorgan, i sådant syfte innehåller ett antal olika tekniska och kostnadsmissiga jämförelsemått kan ses som ett tecken på detta intresse.

Huvudintresset gäller om de offentliga redovisningar, som i grova drag synes motsvara byggherrarnas interna redovisningar, är sådana att de kan användas för kostnadsprognoser. Pantvärdesmetoden blir därmed av mer marginellt intresse, eftersom den inte baseras på redovisningar utan på BoS:s beräkningsmetoder. Den har dock behandlats i denna undersökning av den anledningen att den, i brist på annan enklare metod, torde användas av många byggherrar. Vid seminarium i anslutning till denna utredning har dock framhållits att metoden med sin detaljrikedom anses tämligen omständig att tillämpa i tidiga skeden. De byggherrar som internt lagrat m²-kostnader torde hellre använda sig av dessa, medan pantvärdet i senare kalkyler används för kontroll av kalkylernas rimlighet och för bedömning av möjligheterna att få statligt lån för projektet. Eftersom pantvärdet ska fungera som myndigheternas bedömningsnorm gentemot av byggherren redovisade och på annat sätt kalkylerade kostnader, är det dessutom från myndigheternas synpunkt inte lämpligt att metoden används av byggherrarna, även om detta inte är av betydelse i så tidiga skeden som här diskuterats. Om däremot byggherrarna även vid senare kalkyler använder sig av pv-metoden, blir prövningen av låneansökningarna tämligen meningslös, eftersom kostnadsredovisningen då utgörs av pantvärdet eventuellt med påslag för den överkostnad som byggherren tror sig veta att länsbostadsnämnden brukar godkänna. Överensstämelsen mellan slutliga kostnader och de vid låneansökan redovisade kostnaderna undersöks då och då av Bostadsstyrelsen inom ramen för den s k revisionsverksamheten.

I tidigare avsnitt har också diskuterats möjligheterna att i redovisningarna finna jämförbara projekt som kan överföras till det projekt som är under planering.

Att finna i alla avseenden fullt jämförbara projekt torde sällan vara enkelt. Sökandet underlättas naturligtvis ju mer enhetlig produktionen är. Hur angeläget det är att finna projekt som överensstämmer med det som är under planering beror på om kostnaderna normalt varierar mycket beroende på lokalinhåll, byggnadernas utformning m m. Oftast torde man få nöja sig med projekt som i stora drag är jämförligt. Till och med KBS som i sin prognosmetod i princip enbart behöver finna byggnadsstommar som är jämförbara, medan lokalberoende kostnader beräknas på annat sätt, uppger sig ofta ha svårigheter att finna bra jämförelseprojekt. Möjligheterna att finna jämförbara projekt påverkas också av hur

stora enheter som ska överensstämma. Ju större redovisningsenheter man har desto större är sannolikheten att det finns olikheter samtidigt som möjligheterna att bedöma de kostnadsmässiga konsekvenserna av de olika skiljaktigheterna minskar.

Att alla tre redovisningarna omfattar flera hus torde försvåra möjligheterna att finna jämförelseprojekt. Från byggherrens utgångspunkt synes därför redovisningar enligt mindre enheter vara lämpligare.

Alla de tre studerade redovisningarna kan sägas vara variationer på temat:

byggnadsarbeten	}	avseende flera hus
vvs-installationer		
el-installationer		

I ett tidigt skede är ett projekt ofta känt i termer av lokaler av olika slag som ska ingå i de färdiga byggnaderna. Man vet exempelvis hur många lägenheter av olika typ och hur många butiks- och banklokaler m m som planeras ingå i ett bostadsprojekt. På samma sätt känner man för ett skolprojekt antal undervisningsrum, institutionslokaler, gymnastiksalar m m som planeras ingå. Det är då ganska naturligt att när byggherren söker jämförbara projekt för att uppskatta kostnaderna, söker han i första hand projekt med samma lokalinhåll. Om han finner sådana, vill han sannolikt även - om tillräckligt stort antal jämförelseprojekt finns - samtidigt kunna bedöma hur lokalernas fördelning på olika hus, husens längd, bredd, våningsantal m m påverkar kostnaderna.

Det synes sålunda inte enbart lämpligt med mindre redovisningsenheter än i de studerade systemen utan också med en indelning som ansluter till byggherrens beslutsenheter, t ex olika lokal-kategorier.

Indelningen enligt huvudtemat ovan underlättar knappast på något sätt sökandet efter jämförbara projekt. I de studerade systemen återfinns i stället "sökvariablerna" i beskrivningar av projekten som ingår i blanketterna. I BoS:s blanketter finns uppgift om antal lägenheter och lokaler. SÖ:s blankett innehåller uppgifter om undervisningsform och om husens utformning och i PR-data återfinns s k lokal- och byggnadskoder.

I vilken utsträckning man kan redovisa kostnader per lokalkategori och byggnadstyp och om dessa är de lämpligaste redovisningsenheterna, ger inte denna studie underlag till att bedöma¹. Den visar dock att redovisningarna inte är särskilt anpassade till den här diskuterade användningssituationen.

Ett alternativ till den jämförelsemetod som här diskuterats är att utnyttja regressionsteknik för kostnadsuppskattningar. Regressionsteknikens fördelar ligger i att den ger möjlighet till

¹För vidare analys av möjligheter och lämpligheten härav hänvisas till bl a övriga arbeten inom projektet "Byggherrens ekonomiska planering". Se t ex Christer Rönmark, Metoder för projektstyrning - byggherrens kalkyl-metoder, ingår i NKS-rapport 4-71

relativt noggranna totalkostnadsuppskattningar i planerade projekt. Däremot ger den små möjligheter för byggherren att under produktbestämningen manipulera med kostnadsdata och avgöra kostnadskonsekvenserna för enskilda faktorer. Jämförelsemetoden ger dock sådana möjligheter, under förutsättning att redovisningen sker i enheter som korresponderar mot byggherrens beslutsenheter under produktbestämningen.

Ett annat förfaringssätt är att använda på enklare sätt framräknade genomsnittliga värden för kostnader per m^2 - eller m^3 -meter. För att den metoden ska ge tillfredsställande tillförlitlighet måste dock sannolikt enhetskostnaderna vara hämtade från likartade projekt, varför redovisningarnas jämförbarhet även med den metoden är av vital betydelse. Oavsett vilken prognosmetod som byggherren väljer torde det i sig vara en fördel att kunna göra jämförelser mellan olika projekt, inte bara med avseende på totalkostnaderna utan också på delar av denna. Redovisningarnas användbarhet torde sålunda generellt öka om de knöts till mindre och mer repetitiva enheter av byggnaderna än projekten som helhet.

5.2.2 Redovisningarna och brukarparten

Från brukarnas utgångspunkt har i de tidigare kapitlen diskuterats om de studerade redovisningarna kan användas för att bedöma storlek och fördelning av årskostnader och produktionskostnader. Det är inte svårt att i allmän debatt finna exempel på diskussioner där sådant underlagsmaterial skulle kunna vara användbart. Man kan t ex peka på påståenden om kommunala lyxbyggen av skolor och onödigt kostbara ombyggnader av bostadshus. Med tillgång till jämförbara redovisningar skulle brukarparten åtminstone kunna bedöma i vad mån ett enskilt projekts kostnader avviker från gängse kostnadsnivå och i vilken utsträckning kostnadsminskningar kan vinnas i enskilda projekt, t ex genom otillfredsställande uppläggning av projektets genomförande, eller om orsaken till höga kostnader måste sökas inom andra områden såsom finansierings- och marknadsförhållanden.

Att brukarparten ska ha tillgång till och möjlighet att använda information om de kostnadsmissiga konsekvenserna av beslut i byggnadsfrågor kan sägas stå i överensstämmelse med den sk offentlighetsprincipen. Däremot diskuteras inte i denna studie i vilken grad denna information kommer att användas eller på vilket sätt brukarna för sina meningar vidare.

Årskostnader, såväl byggherrens som brukarnas, är som tidigare påpekats bristfälligt eller inte alls redovisade i de tre systemen. För brukarparten torde det vara mer angeläget med enhetlig och offentligt tillgänglig information om råskostnader än för övriga behandlade parter, eftersom de belyser den direkta uppoffring man via hyror eller skatter får föra för att utnyttja byggnadskapitalets tjänster. I allmänhet torde det inte vara omöjligt att få upplysning om såväl brukarnas som byggherrens årskostnader i enskilda hus eller husgrupper genom andra källor. Underlag för jämförande bedömning av de uppgifterna eller av årskostnadernas

¹ Om regressionsteknik, se vidare Patric Janson, Regressionsteknik för ökade kostnadserfarenheter, Byggmästaren 4-1970

fördelning på kapitalkostnader och olika tjänster i förvaltningen finns dock inte i de offentliga redovisningarna. Att åstadkomma sektorövergripande redovisningar av vilka aktuella årskostnader i enskilda skolor, förvaltningsbyggnader och bostadshus framgår är kanske från rent administrativ synpunkt besvärligt, eftersom årskostnaderna inte är konstanta över tiden. Även en redovisning som bara omfattar årskostnader under inflyttningsåret, torde dock ge ett värdefullt bedömningsunderlag.

Produktionskostnaderna är däremot mer belysta i systemen. Att jämföra totalkostnaderna i ett projekt med motsvarande kostnader i ett annat projekt är formellt sett lika möjligt för brukarparten som för byggherren, vilket tidigare diskuterats. Däremot torde det vara betydligt besvärligare för brukare, som i regel står utanför beslutsfattandet och därmed det direkta engagemanget och kännedomen om byggnadstekniska och byggnadsekonomiska frågor, att finna lämpliga jämförelseprojekt. I den mån brukarparten vill göra sådana jämförelser av totalnivån, föreligger dock knappast samma tillförlitlighetskrav som hos byggherren, som ska göra en uppskattning av kostnaderna. Om brukarna exempelvis anser att ett skolprojekt förefaller alltför påkostat, räcker det kanske från deras utgångspunkt med att kunna påvisa existensen av skolor med lägre kostnader som fyller samma funktion av samma omfattning som det planerade. Det ankommer därefter på byggherren att redovisa de skäl som kan föreligga för att den planerade skolan blir dyrare. Av de tre systemen är det endast KBS:s PR-data som innehåller relativa mått i form av kostnaden uttryckt per m², vilket torde underlätta jämförelser av det nämnda slaget.

För bostadsprojekts totalkostnader är pantvärdet ett enklare bedömningsunderlag än kostnadsredovisningar av andra projekt. Den kostnadsstatistik som SÖ avser publicera kan bli ett mer lättillgängligt underlag än en samling projektredovisningar för motsvarande bedömning av skolor.

Att jämföra kostnaderna för hela projekt torde emellertid i de flesta fall inte vara tillräckligt för en meningsfull bedömning av produktionskostnadernas skälighet. För att bli intressanta måste jämförelserna avse enheter av något slag, exempelvis sådana att de motsvarar brukarnas användning av byggnaderna. Den tekniska uppdelning av totalkostnaderna (byggnad, el, vvs etc) som görs i de studerade systemen underlättar knappast delbedömningar av byggnaderna. Redovisning efter användningsenheter däremot torde skapa bättre utgångspunkter för brukare att föra meningsfulla diskussioner om resursfördelningen i byggnader.

En förändring av de studerade redovisningarna i riktning mot användningsenheter som antytts ovan, torde inte vara omöjlig att åstadkomma, men fordrar i sin tur att byggherrarnas redovisning förändras. Även byggherrarna synes dock, som framgått, betjänta av att kostnadsredovisning görs per mindre enheter än vad som nu är fallet. Däremot finns det naturligtvis gränser för hur detaljerade redovisningar i offentliga system kan bli, med hänsyn till att de inte kan tillåtas bli alltför omfattande eller komplicerade av praktiska skäl. I de tidigare kapitlen har givits exempel på situationer där brukarna, i meningen regelbundna användare av byggnader, kan vara intresserade av en mycket detaljerad kostnads-

information, exempelvis gällande enskilda utrustningsdetaljer. Om den typen av information skulle befinnas angelägen får den sannolikt ges på annat sätt än i system av den här studerade typen. I någon mån torde sådan information kunna fås i form av marknadspriser.

Orsaken till att man genom särskild utformning av redovisningarna mer eller mindre får konstruera användbar information, är att sådana prisnoteringar i regel inte finns på för brukarna relevanta delar av byggnaderna. Det finns exempelvis inga lätt inhämtade marknadspriser för lekplatser, gymnastiksalor och kontorsrum, vilket sammanhänger med byggsektorns särdrag. De prisnoteringar som finns är de som byggherren möter på produktionens marknader, vilket resulterat i att redovisningarna följer en uppdelning enligt vanligt förekommande entreprenader.

5.3 Något om förändringsmöjligheter

Ansatsen i denna studie är ett försök att utgå från olika parter användning av information i olika situationer.

Syftet angavs inledningsvis vara att, vid sidan av att beskriva de offentliga redovisningarna av bostadshus, skolor och civila förvaltningsbyggnader, belysa i vilken grad redovisningarna är tillfredsställande från framförallt byggherrarnas och brukarnas utgångspunkter. Eftersom informationskraven formulerats mycket allmänt i denna undersökning kan inga entydiga eller preciserade rekommendationer redovisas. För arbeten som syftar till att inte bara belysa redovisningarnas lämplighet utan också till att utarbeta riktlinjer för hur informationen ska bearbetas och utformas måste kraven och användningssituationerna preciseras långt mer. För detta och för bedömning av olika kravs angelägenhet torde fordras ett mer aktivt engagemang av såväl byggherrar som brukare.

Av det tidigare framgår att redovisning av ombyggnader och årskostnader tycks vara ett hittills föga utrett område, där ytterligare insatser synes motiverade. Vidare skulle sannolikt användbarheten av redovisningarna av produktionskostnaderna öka om de anknöts till mindre enheter än vad som nu sker. Det nu gängse redovisningssättet, enligt vilket totalkostnaderna uppdelas efter entreprenader och delposterna avser flera byggnader, torde vare sig motsvara byggherrns beslutsenheter under den tidiga produktbestämningen eller brukarnas naturliga bedömningsenheter för en byggnad. Med mindre redovisningsenheter skulle möjligheterna till meningsfulla jämförelser av kostnaderna i olika projekt öka, eftersom sannolikheten för att de ska upprepas i olika projekt är större än sannolikheten för att olika projekt ska vara så gott som identiska.

Med mindre redovisningsenheter torde byggherren även få större möjligheter att bearbeta informationen. Därigenom skapas också möjligheter för myndigheterna att från byggherrarna erhålla den indelning av redovisningarna som är motiverad utifrån deras åligganden, utan att tillförlitligheten äventyras.

Om myndigheterna helt enkelt skulle begära en annorlunda indelning, kommer blankettifyllarna sannolikt att tillgripa tillfälliga approximationer, vilket negativt påverkar tillförlitligheten.

Det är knappast troligt att byggherreföretagen förändrar sitt redovisningssätt genom att myndigheterna söker driva igenom redovisningskrav som mer svarar mot deras informationsbehov. Byggherrarna torde inte uppleva det som väsentligt att lägga ner arbete på redovisningar, enbart därför att myndigheterna så önskar, utan att de vet att de själva är betjänta av förändringen. Initiativet till förändring måste nog därför tas av byggherreföretagen.

Att redovisningarna ansluter till vanligt förekommande entreprenader är ganska naturligt, eftersom entreprenören är den part som byggherren möter på marknaden. Ett sådant redovisningssätt kan även vara gynnsamt ur den synpunkten att byggherren får underlag att bedöma rimligheten i inkomna anbud. Att redovisningar som enbart ansluter till vanliga entreprenader i övrigt skulle svara särskilt väl mot byggherrens informationsbehov förefaller dock inte troligt. Det torde knappast bero på att byggherren därutöver inte har några speciella krav på informationen, utan snarare på att man har svårigheter att bearbeta och omformulera den information man får. I vilken utsträckning man upplever det som ett problem beror på om man medvetet har formulerat sina användningskrav eller ej och hur angeläget man anser det vara att de tillgodoses.

Informationsförhållandena inom byggsektorn kan schematiskt tolkas som ett maktförhållande mellan producenter, byggherrar och brukare.

Med makt avses här beslutsrätt och tillgång till relevant information som underlag för besluten. Tillgång till information, men inte beslutsrätt, kan leda till inflytande över besluten.

Byggherren har beslutsrätten över byggnaders utformning och ekonomi inom de handlingsramar som olika samhällsliga normer för byggandet innebär. Eftersom han inte har tillgång till relevant information i alla avseenden, har han dock ingen fullständig makt över byggnadsproduktionen.

Producenten/entreprenören har vanligtvis inte någon omfattande beslutsrätt, men däremot synes han behärska väsentliga informationsområden, vilket leder till slutsatsen att han kan ha stort inflytande över byggnadsproduktionen.

Brukaren, slutligen, har i regel vare sig beslutsrätt eller tillgång på information och har sålunda vanligtvis mycket ringa inflytande.

En förändring av informationen till för byggherren och brukarna mer användbara former skulle kunna ses som ett uttryck för förändrade makt- och inflytandeförhållanden inom byggsektorn.

Eftersom entreprenörerna är informationsgivare till byggherrelädet, blir byggherrens upphandlingsförfarande av mycket stor betydelse för vilken typ av information han får och vilka möjligheter han har att bearbeta den efter sina behov. Vid mera omfattande upphandlingsenheter, som t ex vid totalentreprenad, torde byggherren ha stora svårigheter att dela upp totalsumman på olika delposter, medan en kraftigt delad upphandling förbättrar byggherrens bearbetningsmöjligheter. Det är inte sannolikt att byggherrelädet kan skapa en annorlunda information enbart genom att efterfråga den, eftersom en förändring knappast ligger i entreprenörernas intresse. Man kan tänka sig att byggherren betalar för det extraarbete som en annorlunda redovisningsindelning innebär för entreprenören. Eftersom byggherrens makt och kontrollmöjligheter gentemot entreprenören därigenom skulle öka, kommer ett sådant förfarande sannolikt att bli föga framgångsrikt för byggherren.

En förändrad informationsstruktur med större bearbetningsmöjligheter för byggherren måste sannolikt förknippas med överväganden om upphandlingsförfarande. Ur informationssynpunkt synes, som tidigare påpekats, en kraftigt delad upphandling vara att föredra. Om byggherren vidare ska kunna precisera sina informationsbehov måste han vidare överväga lämplig beslutsprocess under produktbestämning och produktframställning. Överväganden om beslutsprocess och upphandlingsförfarande måste dock huvudsakligen göras utifrån andra utgångspunkter än informationens användbarhet. För vidare analyser av dessa problem hänvisas till övriga arbeten inom projektet "Byggherrens ekonomiska planering".

Av de tidigare kapitlen har framgått att det från brukarnas utgångspunkt synes lämpligt att redovisningarna knyts till olika användningsenheter av byggnader, ett krav som inte nödvändigtvis står i motsats till dem som behandlats från byggherrens utgångspunkt. Myndigheternas redovisningar har, som tidigare påpekats, ett värde för brukarparten genom att de är offentligt tillgängliga. Inget av de tre studerade systemen syftar till någon form av brukarinformation. Om någon förändring av redovisningarna till brukarpartens fördel är att förvänta, beror på myndigheternas möjlighet och ambition att åstadkomma en sådan. Som framgått av de tidigare resonemangen, torde en sådan förändring förutsätta att byggherrarna ändrar sin redovisning, eftersom myndigheterna i annat fall torde ha ganska litet handlingsutrymme.

Det är inte utan vidare givet att myndigheterna är villiga att vid utformningen av redovisningen även ta hänsyn till möjliga brukarkrav på informationen. Vid bl a seminarier i anslutning till olika delar av denna studie har delvis en viss skepsism framkommit mot att över huvud taget behandla systemen från brukarnas utgångspunkt. Sannolikt bottnar denna oro bland en del av beslutsansvariga i farhågor om att en anpassning av informationen till för brukarna mer användbara former skulle medföra onödiga störningar i fullföljandet av byggnadsprojekt och i förvaltning. Onekligen finns också en motsättning mellan beslutsfattarnas önskemål om att ostört handlägga olika frågor och en tillämpning den lagstadgade principen om allmänhetens insyn i offentliga myndigheters beslut.

Ovanstående farhågor grundar sig på en föreställning om att en brukaranpassad information kommer att bli intensivt utnyttjad av allmänheten. En annan argumentationslinje som framkommit, baseras på det rakt motsatta antagandet, nämligen att ekonomisk information om byggprojekt endast i undantagsfall är av intresse för brukarparten, och att det mot den bakgrunden skulle bli orimligt dyrbart att ändra hela informationssystem för deras skull. Att bedöma hur angelägen kostnadsinformation av det här diskuterade slaget är för brukarparten är naturligtvis svårt. En del tongivande diskussioner under senare år har exempelvis i stora delar gällt projektens skala snarare än kostnader. I Luleå har en opinion väckts mot en planerad storskola för 2 700 elever. Universitetsområdet Frescati och bostadsområdena Tensta och Rosengård är andra exempel. Dessa och liknande diskussioner synes alltmer ha glidit över till att gälla de former under vilka beslut fattas från en inriktning mot beslutens innehåll.

En förändring av offentliga redovisningar mot större jämförbarhet och anknytning till användningsenheter, synes dock vara av särskilt värde för de lekmän som på något sätt deltar i beslut om byggnadsprojekts utformning, exempelvis ledamöter i byggnadsnämnder och skolstyrelser. Det är vidare inte nödvändigt att myndigheternas och brukarnas informationskrav skiljer sig nämnvärt åt, när de konkretiseras mer än vad som är fallet i denna studie. Myndigheterna har ju till stor del i uppgift att kontrollera resursfördelningen i byggprojekt och de mest naturliga bedömningsenheterna synes också i det sammanhanget vara de olika funktioner och användningsändamål som byggnaden ska tillgodose.

En brukaranpassad information har även ett givet principiellt värde. För grupper som står utanför beslutsfattandet är de offentliga redovisningarna ofta det enda tillgängliga underlaget för bedömning av resursåtgången i enskilda projekt. Däremot är det av praktiska skäl knappast möjligt att genom offentliga, standardiserade redovisningar fullständigt tillgodose brukarpartens informationsbehov. De situationer i vilka exempelvis lärare, elever, anställda i förvaltning och lägenhetsinnehavare har intresse av en viss typ av ekonomisk information torde vara så varierande att de är omöjliga att förutse på förhand. Om man därtill tar hänsyn till att även de offentliga redovisningarna i sina huvuddrag är utformade av brukarens motpart på marknaden, nämligen byggherren, framstår det som omöjligt att genom standardiserade system uppnå en i alla avseenden tillfredsställande brukarinformation. En lägenhetsinnehavare som är upprörd över att det inte finns någon naturlig vegetation i hans bostadsområde, kan t ex knappast förvänta sig att genom offentliga redovisningar få svar på frågan hur stor kostnad som åtgått till enligt hans mening oacceptabla ingrepp i naturlig terräng vid byggandet, exempelvis genom utjämning av naturliga nivåskillnader. Information som behövs som argumentationsunderlag i partspräglade diskussioner måste sannolikt på något sätt tillhandahållas genom brukarkollektivets egen försorg.

LITTERATUR

Bostadsstyrelsen, 1969. Lån och bidrag till Bostäder.

Bostadsstyrelsen. Låne- och bidragskungörelser, Tillämpningsföreskrifter, Anvisningar.

Byggnadskostnadsindex för bostäder, SOU 1971:79.

Byggprocess och verksplanering, 1966. KBS-rapport nr 10.

Janson, P, 1969. Återföring av skolbyggnadskostnader. (Statens institut för byggnadsforskning) Arbetshandling Ea 2:1969.

Isotalo, S, 1970. IDLA. (Statens institut för byggnadsforskning) Stencil, juli 1970.

Konkurrens i bostadsbyggandet, SOU 1972:40.

Konsumentteknik, Utredning utförd för Styrelsen för teknisk utveckling och Statens konsumentråd, 1970-71.

Kostnadsuppföljning av 30 projekt med flerfamiljshus, 3 272 lägenheter, 1972. Bostadsstyrelsens Värderingsbyrå.

Kungliga Byggnadsstyrelsen, Förvaltningskostnader m m, 1973/74.

Kungliga Byggnadsstyrelsen, Förslag till alternativ handläggning för lokalproduktion och komplettering av regler för finansiering av projektering, PM 1972-11-13.

Kungliga Skolöverstyrelsen, Skolbyggnader, Anvisningar för planering av byggnadsföretag inom det allmänna skolväsendet utfärdade av Kungliga Skolöverstyrelsen.

Mattsson, L-G, et al, Människor och företag i kommunikationssamhället, 1971. EFI, Prisma.

Mildner, E, Byggherrars kalkylmetoder, Svenska Bostäder, Östbergahöjden. (Statens institut för byggnadsforskning) Stencil.

Mildner, E, Westerlund, H, 1970. Projekt-, kostnads- och pantvärdesändringar mellan preliminär och slutlig ansökan om statliga lån. (Statens institut för byggnadsforskning) Rapport R2:1970.

Nyttjare- och fondförvaltarefunktionerna i byggprocessen, 1968. KBS-rapport 32.

PM ang pantvärde (låneunderlag) och produktionskostnader för flerfamiljshus år 1971, Utarbetad av en arbetsgrupp inom inrikesdepartementet, Ds In 1972:11.

Produkt- och Resursdata, KBS-rapport nr 13:3, 1967 och 1969.

Rönmark, C, 1971. Byggherrens ekonomiska planering, Ingår i NKS-rapport 3-71.

Rönmark, C, 1971. Metoder för projektstyrning - byggherrens kalkylmetoder, Ingår i NKS-rapport 4-71.

SABO, Hyresfördelning på lägenheter av olika storlek, 1969.

Skolbyggnader, underlag för diskussion. (Sveriges lärarförbund)

Stalin, L, 1969. Bostadskostnad. Bottnaryd.

"Sätta ram, hålla ram", 1971. Kommunförbundet och K-konsult.

Åberg, G, 1971. Att sätta ram med PR-data som hjälpmedel, Ingår i NKS-rapport 4-71.

Årskostnader, KBS-rapport nr 79, 1971.

BLANKETTER FÖR KOSTNADSSAMMANSTÄLLNING OCH PANTVÄRDESBERÄKNING AV FLERFAMILJSHUS

Handlingarna till ett låneärende omfattar fyra olika redovisningar: låneunderlags- och pantvärdesberäkning i preliminär och slutlig ansökan, kostnadssammanställning i preliminär och slutlig ansökan. Uppdelning av investeringskostnaden på olika delposter är densamma i slutlig och preliminär ansökan för låneunderlags- och pantvärdesberäkning respektive kostnadssammanställning. De blanketter som beskrivs i det följande är, om ej annat anges, de som används vid slutlig ansökan om statligt bostadslån till flerfamiljshus.

Kostnadssammanställning

Redovisningen i kostnadssammanställningen (blankett 692 G) omfattar ett låneärende, som ofta innefattar flera hus. Byggherrens produktionskostnad fördelas där på 26 olika delposter, grupperade under sex huvudrubriker: tomtkostnad, grundberedningskostnad, finplanering och tomtutrustning, anläggningskostnader för hus, övriga kostnader samt konstnärlig utsmyckning. Innebörden i de olika kostnadsposterna förtydligas i blanketten.

Upplysning om projektets utformning inskränks i denna blankett till uppgift om antal i ärendet ingående hus, antal lägenheter, antal m² våningsyta samt fördelningsyta. De kostnader som redovisas kan inte fördelas på de i ärendet ingående husen eller delar av dessa.

Vidare finns utrymme för förklaring av eventuella skillnader mellan kostnadssammanställningen i preliminär och slutlig ansökan. Omfattningen av upphandling och byggherrens egna arbeten (byggmästeri, målning, ventilation, vs-installation, el-installation samt egen materialupphandling) uppges också.

Slutligen framgår i vilken kommun och i vilket län husen är belägna, fastighetsbeteckning samt lånsökandens namn.

I den kostnadssammanställning som görs vid preliminär ansökan (bl 691 G) redovisas dessutom formerna för anbudsinfordran samt formerna för prisbestämning och kostnadsreglering av anbudet.

LÄNSBOSTADSNÄMNDEN

Denna blankett skall bifogas slutlig ansökan om bostadslån till flerfamiljshus eller småhus som ej skall bebos av sökanden. Blanketten inlämnas i 3 exemplar.

SLUTLIG KOSTNADSSAMMANSTÄLLNING

Inkom till fo

Inkom till lbondn

Lbondns dnr

87

Vid flera låneärenden/etapper första beslutets dnr

SCB:s objekt nr

Kommun/kommundel		Länsbeteckning		Fastighetsbeteckning	
Lånsökande					
Denna del av projektet omfattar	Antal bost hus	Litt	Antal lägenh	Antal m ² vy	Antal m ² fdy
	Antal övr byggn	Litt			
Totala upphandlingen avser	Antal bost hus	Litt	Antal lägenh	Antal m ² vy	Antal m ² fdy
	Antal övr byggn	Litt			

Upphandling och egna arbeten

Avseende	Entreprenör (namn) eller egen regi	Kostnadsuppgifter, lämnade före preliminärt beslut enligt blankett 691 A			Slutliga kostnader för denna del av projektet
		Hela upphandlingen	Varav för denna del av projektet	Kostnadsläge, dag	
Byggmästeri					
Målning					
Ventilation					
VS-installation					
El-installation					
Egen mat.upph					
Upphandlade tjänster (konsulttjänster)					
Summa					

Ifylls av förmedlingsorganet

Tomträttsavgäld brutto (inkl ev utjämningsbelopp som ingår med kr)

Avgår nedsättning av avgäld (i förekommande fall)

UTGAENDE TOMTRÄTTSAVGÄLD

Förmedlingsorganets anteckningar

Kronor per år

Hela projektet

Denna del av projektet

Avgäld %

Kapitaliserad

Hela projektet

Denna del av projektet

Länsbostadsnämndens anteckningar

Kostnadsuppdelning

Kostnadsuppdelning			<input type="checkbox"/> Avser en etapp	<input type="checkbox"/> Avser hela upphandlingen	
Avser låneärendet/etapp nr	Antal bost hus	Litt	Antal lägenh	Antal m ² vy	Antal m ² fdy
Etapp bör ha samma omfamn som motsv slutl beslut	Antal övr byggn	Litt			
Kostnadsslag			Länsökande	Fo	Anm
1	TOMTKOSTNAD				
1.1	Köpeskilling för marken/tomten (ev utjämningsbelopp ingår med kr)				
1.2	Engångsavgift för Va (anslutningsavgift)				
1.3	Övrig kostnad för Va-anläggningar i mark				
1.4	Kostnad för gator, vägar och övriga trafikanläggningar				
1.5	Icke saneringsmogen bebyggelse (rivning av äldre hus)				
1.6	Evakueringskostnader (vid sanering)				
1.9	Övrigt				
	SUMMA TOMTKOSTNAD				
2	GRUNDBEREDNINGSKOSTNAD				
2.1	Grundberedning och grovplanering (brutto)				
2.2	Avgår kontantbidrag till grundberedning eller nedsättning av köpeskilling för marken. (Om bidraget ännu icke är fastställt anges ett preliminärt belopp)		—	—	—
2.9	Övrigt				
	SUMMA GRUNDBEREDNINGS- OCH GROVPLANERINGSKOSTNAD				
	SUMMA 1 + 2 TOMT- OCH GRUNDBEREDNINGSKOSTNAD				
3	FINPLANERING OCH TOMTUTRUSTNING				
4	ANLÄGGNINGSKOSTNADER FÖR HUS				
4.1	Byggmästeri inklusive målning och tapeter				
4.2	<input type="checkbox"/> Del i panncentral <input type="checkbox"/> Anslutningsavgift för fjärrvärme				
4.3	Ventilationsinstallation, konsultkostnader ingår		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4.4	VS-installation		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4.5	El-installation		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4.6	Hissinstallation				
4.7	Sopsuganläggning				
4.8	Engångsavgift för el		<input type="checkbox"/>	el-värme	
4.9	Övrigt				
	SUMMA ANLÄGGNINGSKOSTNADER FÖR HUS				
5	ÖVRIGA KOSTNADER				
5.1	Allmänna byggherrekostnader				
5.2	Ränte- och kreditivkostn. Ev tomträttsavgäld under byggn tiden				
5.3	Konsultkostnader				
5.4	Mervärdeskatt				
5.9	Övrigt, spec				
	SUMMA ÖVRIGA KOSTNADER				
6	KONSTNÄRLIG UTSMYCKNING				
7	BYGGHERRENS PRODUKTIONSKOSTNAD				

PANTVÄRDESBERÄKNINGEN

Låneunderlags- och pantvärdesberäkning för en låneansökan redovisas på tre olika blanketter. För det första finns en blankett (nr 621 G) som upptar en sammanställning av beräkningarna. För det andra finns en blankett (623 G) av vilken beräkningen av låneunderlag och pantvärde för varje i ärendet ingående hustyp framgår. För det tredje finns en lokalbilaga (nr 640 G) som upptar beräkning av belopp som är hänförliga till i bostadshuset ingående lokaler.

Sammanställningen av lu- och pv-beräkningen återfinns på raderna 302-328 i blankett 621 G. Under förutsättning att de schabloner som tillämpas i pantvärdesberäkningen är riktiga och att ärendet inte omfattar lokaler eller utrustning och inredning som ej ingår i pantvärdesberäkningen eller kostnaderna för ärendet av andra skäl avviker från de normala, ska totala pantvärdet för ärendet överensstämma med totala produktionskostnaderna i kostnadssammanställningen. Uppdelningen på delkostnader i sammanställningen av pantvärdesberäkningen och i kostnadssammanställningen är dock inte enhetligt. Exempelvis har posterna 5.1-5.9 (Allmänna byggherrekostnader, ränte- o. kreditivkostnader, konsultkostnader, mervärdeskatt, övrigt) i kostnadssammanställningen ingen motsvarighet i sammanställningen av pantvärdesberäkningen, där de nämnda kostnaderna i stället är inkluderade i någon schablon för andra kostnadsbärare. Posterna 4.1-4.9 i kostnadssammanställningen (Byggmästeri inkl målning och tapeter, del i panncentral eller anslutningsavgift för fjärrvärme, ventilationsinstallation, vs-installation, el-installation, hissinstallation, sopsugsanläggning, engångsavgift för el, övrigt) har inte heller någon motsvarighet i pantvärdessammanställningen, utan motsvaras där av posterna 307-316 som upptar byggnadskostnader, redovisade per i ärendet ingående hus.

Varje delpost i pantvärdessammanställningen delas i sin tur upp i tre delsummor avseende låneunderlag för bostäder, låneunderlag för lokaler samt lokaler endast i pantvärde jämte pantvärdestillägg. Vad gäller låneunderlaget kan detta således fördelas på belopp som avser lokaler respektive lägenheter, medan motsvarande uppdelning av pantvärdestillägget inte görs.

De i pantvärdessammanställningen ingående posterna är en summering av mer detaljerade beräkningar i blankett 623 G. Utöver denna summering upptar sammanställningen ett läges- och standardtillägg (rad 303) som avser att täcka vissa kostnader som ej beaktats i schablonbeloppen för mark- och exploateringskostnader. Vidare kan vissa saneringstillägg göras (rad 305, 317-18) som avser att motsvara eventuella kostnader som uppkommit p g a trång arbetsplats. I blanketten finns också ett utrymme (rad 211-213) där byggherren ska specificera de kostnader som motsvarar saneringstilläggen, om han söker lån för sådana.

LÄNSBOSTADSNÄMNDEN

Inlämnas i 3 ex till förmedlingsorganet (fo), som lämnar råd och upplysningar.

Till ansökan skall sökanden foga de handlingar, som finns angivna här nedan.

FLERFAMILJSHUS

Slutlig ansökan om bostadslån
(Kk 1967:552)

Inkom till fo

Inkom till lbonds

Lbonds dnr

Fh 91

Vid flera låneärenden/etapper första beslutets dnr

Fh

SCB:s objekt nr

Nybyggnad Ombyggnad Tillbyggnad

Kommun/kommundel		Länsbeteckning		Fastighetsbeteckning						
Byggnadsplatsens gatuadress				Antal bost hus		Litt		Antal lägenh		
Länsökande				Antal övr bygg		Litt				
Länsökandens adress							Telefonnummer			
Byggherrekategori										
<input type="checkbox"/> kommun		<input type="checkbox"/> landsting		<input type="checkbox"/> allmännyttigt företag		<input type="checkbox"/> kooperativt företag		<input type="checkbox"/> ensk 85 %		<input type="checkbox"/> ensk 90 %
Byggnadsföretaget utfört			Marken disponeras med			Vid tomttratt, tomttrattsavgald per år, kr			avgäldsrenta %	
<input type="checkbox"/> egen regi		<input type="checkbox"/> på entreprenad		<input type="checkbox"/> äganderätt		<input type="checkbox"/> tomttratt				
Tomtyta m ²		Våningsyta m ²		Bjutrumsyta m ²		Fördelningsyta m ²		Bostadslägenhetsyta m ²		
				bostäder		lokaler i Lu		lokaler i Pv		
						summa Fdy m ²				
Finns tidigare bebyggelse på fastigheten?			Finns eller erfordras servitut?			Separat belåning önskas för				
<input type="checkbox"/> ja, vis bif		<input type="checkbox"/> nej		<input type="checkbox"/> ja, ges ibil		<input type="checkbox"/> nej		<input type="checkbox"/> värme-central		<input type="checkbox"/> tvättstuga
								<input type="checkbox"/> garage		<input type="checkbox"/>
								m ² vy		m ² biy
								m ² vy + biy		

Eventuella lokaler ej ingående i låneunderlag eller pantvärde:

Byggnadstid	Hus litt		Hus litt		Hus litt		Hus litt	
	Sökanden	Fo	Sökanden	Fo	Sökanden	Fo	Sökanden	Fo
Schakt, sprängning påbörjad								
pålning, plintar » »								
gjutn. av grundpl, källarmurar (egenl. byggnadsarb) påbörjad								
stomme öv källarbjkl » »								
inflyttning (75 %) »								
byggnaden fullt färdig »								

SÖKANDENS HEMSTÄLLAN

Med hänvisning till de uppgifter som lämnas i denna ansökan med därtill fogade bilagor anhålls om bostadslån med kronor motsvarande % av låneunderlaget, eller det högre belopp länsbostadsnämnden kan medge.

Som säkerhet för lånet lämnas inteckningar/pantbrev mellan kronor och kronor samt föreskriven inteckning/pantbrev till säkerhet för skuldökning med anledning av kapitalkostnadsomfördelning enligt 33 § bostadslånekungörelsen.

Jag har såsom förutsättning för lån tillförsäkrat kommunen rätt att förmedla upplåtelse av bostadslägenheterna. (Gäller endast i den mån länsbostadsnämnden beslutat om tillämpning för kommunen av 51—53 §§ bostadslånekungörelsen.)

Därest lånet beviljas förbinder jag mig att iaktta bestämmelserna i lånekungörelsen samt bostadsstyrelsens och länsbostadsnämndens föreskrifter.

..... den

Sökandens underskrift

TILL DENNA ANSÖKAN SKALL SÖKANDEN FOGA FÖLJANDE HANDLINGAR

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Kopia av karta upprättad vid senaste tomtmätning eller avstyckningsförrättning angivande tomtens areal och registerbeteckning, såvida sådan karta icke tidigare insänts. Ändring av registerbeteckning skall anmälas till länsbostadsnämnden. | <input type="checkbox"/> Kostnadssammanställning (blankett 692) i 3 ex. |
| <input type="checkbox"/> Om ändring gjorts i till preliminär ansökan fogad situationsplan, byggnadsritning eller teknisk beskrivning, insänts sådan handling i föreskrivet antal exemplar. | <input type="checkbox"/> Avskrift av bolagsordning eller stadgar samt registreringsbevis. |
| <input type="checkbox"/> Beräkning av låneunderlag och pantvärde i 3 ex för varje hus (blankett 623 och 640), varav 2 ex av fo vidarebefordras till länsbostadsnämnden. | <input type="checkbox"/> Fördelning av kostnaderna för gemensamma anordningar såsom panncentral, bilplatser m m på de anslutna fastigheterna. |
| | <input type="checkbox"/> Avskrifter av låneförbindelser avseende underliggande kredit eller intyg eller offert från kreditgivare angående nämnda kredit. |
| | <input type="checkbox"/> Bilaga beträffande: |

Grupp 2			
Klass	m ² vy	Kr/m ² vy	Summa
201	B		
202	C		
203	D		
204	Totalt (förs till rad 302)		

BERÄKNING AV LÅNEUNDERLAG OCH PANTVÄRDE FÖR FINPLANERING OCH TOMTUTRUSTNING

Ortskoefficient (ok) × tidskoefficient (tik) =						
F = belopp att fördelas efter fdy	Mätenhet	Mängd	Låneunderlag		Pantvärdes - lokaler	Summa
			bostäder	lokaler		
205	Finplanering: fria 15 kr/m ² dock högst 3 000 kr/lgh					F
206	Tomtutrustning: 10 kr/m ² vy dock högst 1 000 kr/lgh					F
207	Uttag för motorvärmare: 200 kr/st					
208						
209						
210	Summa x ok x tik	(förs till rad 306)				

SANERINGSKOSTNADER

Specifikation av kostnader för vilka saneringstillägg sökes		Sökanden		Fo
211	Kostnader för trång arbetsplats			
212	förstärkning mot angränsande byggnader eller gator			
213	speciell utformning på grund av miljöskäl		I	I
214	evakuering		II	II
215	icke saneringsmogen bebyggelse		III	III
216	Summa kostnader			
217	Saneringstillägg	totalt		
218		kr/m ² vy		

	Bostäder	Lokaler i låneunderlag	Lokaler endast i pantvärde	Summa	
	vy m ²	vy m ²	vy m ²	vy m ²	
301	Våningsytor för framräkning av nedanstående belopp				
	Låneunderlag bostäder	lokaler	Lokaler endast i pantvärde jämfte pant- värdestillägg	Pantvärde summor	sammandrag
302	Belopp för tomt- och grund- beredningskostn Kr/m ² vy				
303	Läges- och standardtillägg "				
304	Räntetillägg rad 302, 303				
305	Sanerings- tillägg Del III *				
306	Finplanering och tomtutrustning från rad 210				
	Byggnader (från blankett 623 rad 424):				
307	Hus litt. _____ Antal hus _____				
308	" _____ " _____				
309	" _____ " _____				
310	" _____ " _____				
311	" _____ " _____				
312	" _____ " _____				
313	" _____ " _____				
314	" _____ " _____				
315	" _____ " _____				
316	" _____ " _____				
317	Sanerings- tillägg Del I Kr/m ² vy *				
318	Sanerings- tillägg Del II " *				
319	Engångsavgift för el energi (ej elvärme, högst 300kr per lgh)				
320	Konstnärlig utsmyckning (högst 7 kr/m ² vy)				
321	Avgår: Kapitaliserad tomträttsavgäld				
322	Summa				
323	Räntetillägg mån0/oo ¹				
324	Avgår: lån eller bidrag, t ex barnstuga, ** samlingslokal, del av invalidbostadsbidrag ***				
325	Summa låneunderlag och pantvärde			→	
326	Vinterbidrag (från blankett 623 rad 425)				
327	Annat statligt lån eller bidrag, t ex barnstuga, samlingslokal, totalt invalidbostadsbidrag				
328	Lokaler utöver pantvärde (motsvarande pantvärde)				
329	Övrigt				
330	*Summa högst 40 kr/m ² vy, se sid 2.				
331	**Avser _____ platser.				
332	***Avser extra lägenhetsyta.				
	Summa			Differens ±	
	Produktionskostnad (enligt blankett 691)				

1 Avser att täcka viss del av räntemerkostnaden från färdigställande till slutligt beslut.

FINANSIERINGSPLAN

		Lån och egen insats i procent och med belopp av :						
		låneunderlag för				pantvärdestillagg		
		bostäder		lokaler		och lokaler i pantvärde		pantvärde
401		%		%		%		
402		%		%		%		
403	Primärlån	%		%		%		
404	Sekundärlån	%		%		%		
405		S:a	%	%	%	%		
406	Bostadslån	%		%	—	—	%	
407		S:a	%	%	%	%		
408	Egen insats	%		%	%	%		
409		S:a	100 %	100 %	100 %	100 %		
410	Bidrag							
411	Differens							
412	Summa kronor						Uppgiven prod-kostn	
		Årskostnader (1:a året)		Bostäder		Lokaler		Anm
413	För lån och egen insats till bostadsdel (basannuitet × låneunderlag för bostäder)					—		
414	Övrigt upplånat och insatt kapital							
415	Tomträttsavgäld							
416	Driftkostnader, kr/m ² ly: bost, lok							
417	Summa kronor					=		
418						= kr/m ² bly		

BESIKTNINGSMANNENS UTLÅTANDE

Vid besiktningen har jag haft följande handlingar tillgängliga <input type="checkbox"/> preliminär låneansökan samt lånebeslut <input type="checkbox"/> ritningar godtagna den <input type="checkbox"/> teknisk beskrivning godtagen den Husen är avsynade och godkända av byggnadsnämnden <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nej Byggnadernas utformning och utrustning överensstämmer med uppgifterna i ritningar och teknisk beskrivning <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nej Avvikelser :	Byggnadernas utförande och standard <input type="checkbox"/> godtagbart <input type="checkbox"/> ej godtagbart <input type="checkbox"/> godtagbart utom i de avseenden som redovisas i bilaga Tomterna har planerats i enlighet med situationsplanen <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nej Riktigheten av här lämnade uppgifter från besiktningen betygas : den Av Fo utsedd besiktningsman
--	---

FÖRMEDELINGSORGANETS YTTRANDE

Taxeringsvärde Byggnad (-er) Tomt Taxeringsår : <input type="checkbox"/> Taxeringsvärdet är uppskattat (då taxering ej skett) De erforderliga hyrorna i fastigheten <input type="checkbox"/> ligger inom <input type="checkbox"/> överstiger de högsta hyror som med hänsyn till risk för förlust bör komma ifråga Kommunens tekniska kontroll utövas genom Upplysningar i ärendet lämnas av (namn och telefon)	Fo tillstyrker för finplanering och tomtutrustning följande totalbelopp Enligt gällande föreskrifter erfordras bilplatser per 100 lgh. För fastighetens bostadslgh erfordras bilplatser. För lokaler m m i fastigheten erfordras bilplatser. <input type="checkbox"/> Fo vitsordar riktigheten av sökandens sakuppgifter <input type="checkbox"/> Fo tillstyrker framställningen om bostadslån <input type="checkbox"/> Fo avstyrker framställningen (motivering lämnas i bilaga) den Förmedlingsorganets underskrift
--	--

Viss beräkning görs även i blankett 621 G. Posten finplanering och tomtutrustning (rad 306) finns detaljerad på raderna 205-210, där det framgår hur stor yta som finplanerats, hur stor yta tomtutrustningen upptar samt hur många uttag för motorvärmare som finns. Däremot framgår inte vilka anordningar finplaneringen och tomtutrustningen avser. Rad 302 (tomt- och grundberedningskostnader) hämtas från beräkningen på raderna 201-204.

Blankett 621 G upptar förutom pantvärdessammanställningen även en finansieringsplan för det projekt ansökan avser. Planen anger hur stor andel av den enligt pv-metoden beräknade investeringskostnaden som avses täckas med primärlån, sekundärlån, bostadslån och egen insats. I planen ingår även en redovisning av beräknade årskostnader under 1:a året, separerade för bostäder och lokaler. Årskostnaderna fördelas på kostnad "för lån och egen insats", "övrigt upplånat och insatt kapital", "tomträttsavgäld" samt "driftskostnader" (exklusive "bränsle och trappstädning"). För bostäder anges "årskostnad" per m², vilket avses motsvara byggherrens självkostnadshyra, exklusive kostnader för bränsle och trappstädning. Uppgift om årskostnaderna ifylls numer sällan av lånesökanden.

I blankett 621 G återfinns slutligen uppgifter om i vilken ort huset/husen är belägna, antal i ärendet ingående hus, sökandens byggherrekategori, byggnadstid samt ett flertal ytangivelser.

De pv- och lu-belopp som i pv-sammanställningen anges per i ärendet ingående hustyp, beräknas med hjälp av blankett 623 G. (Se sid 97-100) Vid låneansökan ska låneunderlag och pantvärde för varje i projektet ingående hustyp göras på denna blankett.

Blanketten kan sägas vara utformad som en beräkningsmall. Beräkningen kan således göras i den ordning olika poster är upptagna i blanketten. För varje delpost anges en måtenhet, vars värde i ett aktuellt projekt fastställs med hjälp av ritningar. Det sålunda erhållna mätvärdet multipliceras därefter med i blanketten angivet enhetspris för delposten ifråga. Blanketten utgör sammanlagt en beräkningsekvation med ca 150 variabler. En ifylld blankett med alla relevanta variabler ifyllda utgör därmed samtidigt en ganska fyllig beskrivning av det projekt låneansökan avser. Som framgår av blanketten är de olika delposterna grupperade efter ett antal huvudrubriker. Rad 101-108 är avsedda för olika ytmått i projektet, vilka används i de följande beräkningarna.

LÄNSBOSTADSNÄMNDEN

FLERFAMILJSHUS
BERÄKNING AV LÅNEUNDERLAG OCH PANTVÄRDE

Lbonds dnr
96
Fh
vid flera låneärenden/
stapper första beslutet
dnr
Fh
SCB:s objekt nr

Bilaga till

ett hus eller en hustyp (Kk 1967:552)
Inkom till fo Inkom till lbonds

preliminär slutlig
ansökan.

Kommun/kommundel	Länsbeteckning	Fastighet/tomträtt till	Huvudmått:			
Låneärende/etapp nr	Antal bostadslägenheter	Byggnadsyta	Antal trapphus	Antal våning		
Hus litt		bredd, meter	längd, meter			
Uppmätningar av ytor		Bostäder	Lokaler i låneunderlag	Lokaler endast i pantvärde	Summa m ² vy och biy	Ann
101	Våningsyta, våning; undervåning för lokaler i klass 1 o 2					
102	Biutrymmesyta utgörande lokaler klass 1 o 2 i källarplan	(Biy m ² ... % vy m ² för bost)				
103	Hälften av biutrymmesyta för lokaler i klass 3 o 4					
104	Summa för fördelning av gemensamma belopp vid F (fdy)					
105	Hälften av biutrymmesyta för lokaler i klass 3 o 4					
106	Övrig biutrymmesyta					
107	Summa m ² vy och biy i huset för beräkning av vintertillägg och vinterbidrag					
108	Ev lokaler ej ingående i låneunderlag eller pantvärde	m ² vy	m ² biy		m ² vy + biy	

BELOPP GEMENSAMMA FÖR BOSTÄDER O LOKALER
Låneunderlag och pantvärde

Biutrymmesyta (biy)

Mät-enhet	Antal enheter	Belopp per enhet	Sökanden kronor	Fo kronor	Lbonds kronor
m ² Hbi	/	120/90		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
"	/	90/60			

Våningsyta (vy)

112	Lägenhetsskiljande bjälklag	m ² vy	/	220	
-----	-----------------------------	-------------------	---	-----	--

Yttertak över vy

113	Tegel, plåt, asbestcement. Med underlagstak med inspektionsutrymme/utan sådant	m ² Hbi	/	110/100	
114	Papp, Annat material utan underlagstak med inspektionsutrymme/utan sådant	"	/	100/90	
115	Värmeisolering, endast över vy (0,50-k) x 40	"	/		
116	Yttertak över biy, Alla material med innertak och värmeisolering/enklare	"	/	70/50	
117	Skärmtak på byggnad/på stolpar	m ² Hbe	/	50/75	

Yttervägg vid vy

Fasadskikt av:	Vikt över 100 kg/m ²	Lättare vägg	Mät-enhet	Antal enheter	Belopp per enhet
fasadtegel o dyl, ädelputs 8 mm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lm Vb	/	260/240
plåt, plast, btg-element m specialputs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	"	/	250/230
enklare o tunnare puts, träpanel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	"	/	240/220

Yttervägg vid biy

Fasadskikt av:	k = högst 0,80	Isole-rad	Mät-enhet	Antal enheter	Belopp per enhet
fasadtegel o dyl, ädelputs 8 mm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	"	/	140/120
plåt, plast, btg-element m specialputs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	"	/	130/110
enklare o tunnare puts, träpanel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	"	/	120/100

Avdrag vid mer än 35 % fönsteryta (se anvisning)

125					
126					
127					

Transportsumma

Bostn 4 000 12.72

BELOPP HÄNFÖRLIGA TILL BOSTÄDER

Låneunderlag

Balkong m m

- 301 Balkong, altan
- 302 Loftgång med tillhörande ej uppvärmd trappa
- 303 Räcke eller skärm vid balkong

Mät-enhet	Antal enheter	Belopp per enhet	Sökanden kronor	Fo/lbondn kronor
				98
2 m Hbc		120		
"		120		
lm		120		
<u>Fastighetstvättstuga m m</u>				
st		5000		
lgh		500		
st		10000		
"		250		
lgh		200		
<u>Inredning och utrustning</u>				
st		1000		
"		350		
"		200		
Kollektiva komplement:				
2 m Hbi		250		
"		500		
Gemensamma utrymmen i biy i flerfamiljshus (se anvisning)				
"		100		
"		100		
		-100		
Lägenhetsförråd i samma plan som lägenhet (vy avdrag)				
Kylutrustning infogad i köksinredningen Tillägg för volym t o m				
lit		1		
"		1		
lgh		200		
"		500		
Fast duschutrustning i anslutning till badrum, toalett, tvättstuga e d (högst en per lgh)				
"		600		
"		1000 ¹⁾		
"		1500 ¹⁾		
"		1500 ¹⁾		
"		500		
"		300		
"		300		
"		200		
st		100		
"	/	200/250		

SUMMA LÅNEUNDERLAG OCH PANTVÄRDE (belopp direkt hänförligt till bostäder)

1) Tillägg endast om motsvarande kollektiv utrustning saknas.

I	Rum	II	Köksutrymmen	III	Våta utrymmen
1	1 rum (Uthyrningsrum U—1 etc)	1	kokmöjlighet saknas	1	toalettrum
2	2 rum	2	kokskåp	2	toalettrum med dusch
3	3 rum	3	kokvrå utan matplats	3	badrum
4	4 rum	4	kokvrå med matplats	4	badrum och separat toalettrum
5	5 rum	5	kök utan matplats	5	badrum och separat toalettrum med dusch
6	6 rum etc	6	kök med matplats	6	tvättstall

LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING FÖR BOSTÄDER

Lägenhet och tillh. uthyrningsrum med eget lägenhetsbelopp förtecknas på olika rader, sammanförs med klammer. I kolumnen "antal lgh" betecknas huvudlägenhet jämte uthyrningsrum som blott en enhet. Bostadslägenhetsyta i huvudlägenhet (exkl uthyrningsrum), anges var för sig.

Lägenhet lift nr	Lgh-typ			Antal lgh	Yta per lgh bly m ²	Antal x yta bly m ²	Belopp per lgh kr	Antal x belopp kr	Fo/lbondn
	I	II	III						
401									
402									
403									
404									
405									
406									
407									
408									
409									
410									
411									
412									
413	Medellägenhetsyta m ²	S:a lgh			Summa bly m ²		Summa kronor		

SAMMANSTÄLLNING AV BELOPP AVSEENDE HUSET

Siffror inom parentes anger rad nr på resp blankett. F = belopp att fördela efter fdy.	Låneunderlag		Lokaler enbart i Pv	Summa pantvärde	Anm
	Bostäder	Lokaler			
<u>Grundkonstruktion</u>				F	
414 Hus, husdel med källare by.....m ² x 40 kr				F	
415 Hus, husdel utan " by.....m ² x 20 kr				F	
Separat garage, förråd by.....m ² x 20 kr				F	
416				(239) F	
417 Gemensamma belopp (fr denna blankett)	(337)	_____	_____	(337)	
418 Belopp hänförliga till bostäder	(413)	_____	_____	(413)	
419 Lägenhetsbelopp, bostäder		(A)	(B)	(A+B)	
420 Belopp hänförliga till lokaler (lokalbilaga, bl 640 A)	_____	(A)	(B)	(A+B)	
<u>Vintertillägg</u>					
Område	Bostäder	Lokaler			
..... kr/m ² kr/m ²	Ytor enl rad 107			
421					
422 Ok..... x tik -1 = x rad 414-421					
423 Lokal av klass 1 och 2 i särskild byggn., kostn-redov., högst 250 kr/m ² vy x ok x tik (Se anvsn.)	_____				
424 Summa rad 414-423 ett införs i sammanställningen på ansökan					
425 Vinterbidrag (i samband med slutlig ansökan) = = kr/m ² x ok x tik					Eventuella lokaler ej ingående i låneunderlag eller pantvärde redovisas i anmärkningskolumnen.

Rad 109-239 omfattar gemensamma belopp för bostäder och lokaler, vilka ingår i såväl låneunderlag som pantvärde. Som viktigaste kostnadsbärare anges biutrymmesyta, våningsyta, yttertak, yttervägg, skiljeväggar, trappor, hissar, värme- och vattenproducerande anläggning samt ventilationsanläggning, skyddsrum m m. Varje nämnd kostnadsbärare har flera underrubriker, varav man i viss utsträckning kan utläsa utformning och typ av kostnadsbärare. Sålunda kan man exempelvis av raderna 117-119 utläsa om ytterväggens fasadskikt består av fasadtegel och dyl, ädelputs 8 mm, plåt, plast, betongelement med specialputs, enklare o. tunnare puts, träpanel samt schablonkostnader per längdmeter av de olika typerna fasadskikt.

Raderna 301-323 upptar belopp som är hänförliga till bostäder och som ingår i låneunderlaget men ej i pantvärdet. De kostnadsbärare som upptas är: balkong, fastighetstvättstuga samt inredning och utrustning. De nämnda kostnadsbärarna specificeras i olika grad genom sina underrubriker.

På raderna 324-336 anges belopp per enhet samt antal enheter per hus för inrednings- och utrustningsdetaljer som är hänförliga till bostäder och ingår i pantvärdet men ej i låneunderlaget.

På raderna 401-412 anges antal och typer (enligt en i blanketten angiven klassificeringskod) av i huset ingående lägenheter samt schablonbelopp per lägenhet.

Raderna 414-425 upptar slutligen en sammanställning av belopp avseende huset, avsedda att överföras till blankett 623 G. Låneunderlagsbelopp som är gemensamma för lokaler och bostäder fördelas på dessa med hjälp av en för varje hus uträknad fördelningsyta. Relevanta summor justeras med Orts- och tidskoefficienterna. Sammanställningen omfattar även låneunderlags- och pantvärdesbelopp som är hänförliga till lokaler, vilka uppgifter hämtats från blankett 640 G (se sid 102).

I lokalbilagen (blankett 640 G) anges typ av i ärendet ingående lokaler samt belopp per ytenhet. Enhetspriset per ytenhet finns ej angivet i blanketten. Vilket enhetspris som ska tillämpas beror på vilken "klass" lokalen (barnstugan, vävstugan, affärslokalen etc) tillhör. Till vilken klass en viss lokaltyp är hänförlig framgår av anvisningarna till lånekungörelserna. I redovisningen särredovisas summor avseende sådana lokaler som ingår i låneunderlaget för ärendet och sådana som endast ingår i pantvärdet. Reglerna för denna fördelning återfinns likaså i kommentarerna till lånekungörelserna. I låneunderlaget inräknas kostnaderna för sådana lokaler som anses betjäna bostadsområdet, t ex närhetsbutiker, bank-, post och bibliotekslokaler, smärre samlingslokaler, barnstugor, läkar- och tandläkarpraktik och hantverkslokaler. Lokaler, vars kostnader endast medräknas i pantvärdet är sådana som inte enbart betjänar bostäder eller inte enbart betjänar det aktuella bostadsområdet.

Bilaga till

 preliminär slutlig ansökan

Kommun			Länsbeteckning			Fastighetsbeteckning			Hus ltt		
LOKALSAMMANSTÄLLNING											
	I låneunderlag			I pantvärde			Belopp kr/enhet	Lokaler i Lu	Lokaler endast i Pv + Pv-tillägg	Anm	
	Yta m ² vy och biy			Yta m ² vy och biy							
	Klass 1	Klass 2	Klass 3	Klass 1	Klass 2	Klass 3					
1											
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17	Summa ytor						—	—	—		
TILLÄGG:		Fördelas på			Pantvärde						
		Låneunderlag									
18	Yta av gårdsbjälklag	m ² Hbe			m ² Hbe			140			
19	Räcketill d:o, trä el plåt	lm			lm			100			
20	» » btg, fasadt	»			»			140			
21	Kassavalv (högst 20 m ²)	m ² Hbi			m ² Hbi			500			
22	Kylrum	»			»			500			
23	Skyllfönster	m ² Vn			m ² Vn			350			
24	Vän-höjd > 3 m dm	m ² Hbi			m ² Hbi			5/dm			
25	» » dm	»			»			»			
26	Lastkaj	m ² Hbe			m ² Hbe			120			
27											
28											
29											
30	Summa kronor							A	B	C=A+B	
Vy enligt ovanstående plus tillhörande entré- eller trapplan vid enbart lokaler:											
31	Lokaler i låneunderlag: + = m ²									
32	» endast i pantvärde + = m ²									
33	Summa + = m ²									

SÖ:s BLANKETT: "ÖVERSIKT ÖVER BERÄKNADE
KOSTNADER m m" (gammal blankett)

I SÖ:s gamla redovisningsblankett, som kommer att ersättas under 1973 är de beräknade kostnaderna uppdelade på fem huvudposter (A-E). Med beräknade kostnader avses uppgifter baserade på kalkyl på huvudhandlingar. Anbudspriser eller efterkalkyl redovisas ej. Punkt A, Byggnadskostnader, uppdelas på sju olika poster. Posterna a-e motsvarar i princip traditionell redovisning efter entreprenadåtaganden. För posterna c) "värme, sanitets- och ventilationsanläggningar" samt d) "elektriska anläggningar, rastsignalanordning, rör för rikstelefon, åskledare, skolradioanläggning m m" ska ej den del av de nämnda posterna som faller på utvändiga arbeten medtagas. Posten f) "oförutsedda utgifter" är ingen egentlig kostnadsbärare. Vilken typ av oförutsedda kostnader som avses framgår ej. Punkten g) "värdet av kommunal byggnad eller förvärvat annan befintlig byggnad, som avses att tagas i bruk för skoländamål" avser anskaffningskostnaden för byggnad som skall byggas om till skolbruk. Summan av delposterna under A kallas "Summa byggnadskostnader". I denna summa ingår synbarligen inte kostnad för mark och dess beredning. Punkt B upptar "Avgående byggnadskostnader" med underrubriken a) "ej behovsprövade utrymmen, nedan specificerade" (ex badanläggningar, tandklinik, fritidslokaler, överdimensioneringar utöver skolans behov). Här görs således avdrag för kostnader som gäller utrymmen som ska användas för annat ändamål än undervisning. Vidare görs avdrag för b) "ej bidragsberättigade underhålls- och reparationsarbeten", vilket torde avse åtgärder i befintliga byggnader och som ej klassificeras som om- eller tillbyggnad. Avdrag görs likaså för skyddsrum.

Summering av avdragsposterna a-c ger "Summa avgående byggnadskostnader", vilken dras från "Summa byggnadskostnader", varvid "Återstående byggnadskostnad" erhålls. Den sistnämnda summan är de av kommunen uppgivna byggnadskostnaderna för lokaler som är avsedda för skoländamål. Punkt C upptar "Utvändiga arbeten", som är en summa av kostnaderna för "ledning och planering, belysning, cykelstall, skärmtak, plantering m m" samt de delar av posterna c och d under huvudrubriken A som anses härröra från utvändiga arbeten.

Punkt D upptar kostnader för inventarier till vilka statsbidrag kan utgå, vilket bl a i vissa fall gäller för första uppsättningen inventarier i skolan.

Punkt E upptar "Befintliga skolbyggnader (lokaler), som skall ersättas", varunder upptas a) "rivningsvärdet av byggnad (byggnader)" samt b) "värdet av byggnad (byggnader, lokaler), som skall utnyttjas för annat än bidragsberättigat ändamål".

Det framgår ej av redovisningen om bidragsärendet avser ett eller flera hus, om det avser ny-, till- eller ombyggnad eller en blandning av dessa åtgärder.

Vidare finns inga anvisningar till blanketten, varför innebörden i de olika delposterna är opreciserad.

Översikt över beräknade kostnader m. m.

A. Byggnadskostnader	Sökanden Kronor	SÖ Kronor
a) Byggnadsarbeten inkl. fast inredning
b) Målningsarbeten
c) Värme-, sanitets- och ventilationsanläggningar
(Utvändiga arbeten upptages under C. Arbetsbesparande maskiner såsom universalmaskin och potatisskalningsmaskin i skolmåltidskök samt centrifug m. m. i skolkök upptages ej.)		
d) Elektriska anläggningar, rastsignalanordning, rör för rikstelefon, åskledare, skolradioanläggning m. m.
(Utvändiga arbeten upptages under C. Arbetsbesparande maskiner enligt c) samt belysningsarmatur, centralradioapparat, högtalare och TV-mottagare upptages ej.)		
e) Konsulter, ritningar och kontroll.....
f) Oförutsedda utgifter
g) Värdet av kommunal byggnad eller förvärvad annan befintlig byggnad, som avses att tagas i bruk för skoländamål
h)
Summa byggnadskostnader	<hr/>	
B. Avgående byggnadskostnader		
a) Ej behovsprövade utrymmen, nedan specificerade
(ex. badanläggning, tandklinik, fritidslokaler, överdimensioneringar utöver skolans behov)		
.....
.....
.....
b) Ej bidragsberättigade underhålls- och reparationsarbeten
c) Skyddsrum (antal platser st + st)
Summa avgående byggnadskostnader	<hr/>	
Återstående byggnadskostnad	<hr/>	

C. Utvändiga arbetenSökanden
KronorSÖ
Kronor

104

Ledningar och planering, belysning, cykelstall, skärmtak, plantering m. m.
(ej upptagna under A)

D. Inventarier

Kostnader för inventarier till vilka statsbidrag kan utgå

- a) skolverkstad (verktyg, maskiner m. m.).....
- b)
- c)

E. Befintliga skolbyggnader (lokaler), som skall ersättas

- a) Rivningsvärdet av byggnad (byggnader)
- b) Värdet av byggnad (byggnader, lokaler), som skall utnyttjas för annat än
bidragsberättigat ändamål

..... den 19

På vägnar

Anvisningar.

Formuläret ifylles i samråd med byggnadssakkunnig person, lämpligen byggnadsföretagets arkitekt eller den som utfört kostnadsberäkningen. Kostnad anges i hela hundratal kronor.

SÖ:s BLANKETT: EKONOMISK OCH TEKNISK
REDOVISNING (ny blankett)

Punkt A "Totalkostnad för hela projektet" omfattar a) "byggherreomkostnader, fördelat på projektering samt administration m m", b) "tomtkostnader uppdelat på lösen av mark, utvändigt planering samt anslutningsavgift för el, gas, vatten och avlopp". Punkt c) upptar "byggnadsarbeten, hus", d) "inredning, hus", e) "vvs, hus" samt f) "el, hus".
Utrymme finns för redovisning av totalkostnaden vid tre tillfällen: kalkyl på huvudhandlingar, kontraktskostnader samt slutliga kostnader.

Under punkten B upptas de delkostnader som ej är bidragsgrundande och som för jämförelse med bidragsunderlaget skall dras ifrån totalkostnad för projektet. De under A upptagna kostnaderna för tomt och inredning dras av i sin helhet. Från byggherreomkostnader dras kostnader som avser eventuella inräknade, förväntade prisstegringar samt för planläggning, speciella utredningar och räntor. Från byggnadsarbeten dras kostnader avseende extraordinär grundläggning. De resterande avdragen avser i huvudsak ej behovsprövade utrymmen (skyddsrum, bostäder, fritidslokaler m m). Dessa senare avdrag fördelas inte på de under A upptagna olika delposterna.

Punkt C upptar värde av befintliga skollokaler, som inte längre ska användas för skoländamål.

Under punkt D upptas kostnader för all utrustning som behövs för att bedriva den avsedda verksamheten.

Blanketten är försedd med anvisningar för ifyllaren, vilka hänvisar till K-planens underkonton och till SPRI:s statistikplan. Innebörden i delposterna byggnadsarbeten, inredning och utrustning är densamma som beskrivs i skriften "gränsdragning mellan byggnad, inredning och utrustning".¹

I blanketthuvudet upptas vissa data om skolans volym och yta. Här anges behovsprövad nettogolvyta, sammanlagd totalyta samt den del av totalytan som avser lokaler utöver de behovsprövade samt eventuell medföljande ökning av biutrymmen (kapprum, toaletter, omklädningsrum etc). Vidare anges total byggnadsvolym samt den del av byggnadsvolymer som avser ej behovsprövade lokaler samt eventuellt medföljande ökning av biutrymmen.

På blankettens första sida beskrivs de olika hus som skolprojektet omfattar, husens funktion, om de är föremål för ny-, om- eller tillbyggnad, om källarvåning finns, antal våningar ovan mark, byggnadsvolym, total yta samt "kostnad" per hus. Kostnadsposten avser summan av byggnadsarbeten hus, vvs, hus samt el, hus.

På samma sida finns även uppgift om när byggnadsarbetena påbörjades och när de avslutades.

Vid ombyggnadsprojekt ska redovisningen kompletteras med en rumsvis uppställd kostnadsspecifikation.

¹ Utgiven av SfB-sekretariatet för KBS, Lup, Spri, SÖ och UUH, mars 1969, publikation nr 4.

Län/bokstav och kommun

EKONOMISK OCH TEKNISK REDOVISNING

106

Skolbyggnads-
företag

Handläggarens namn och befattning

Datum

Telefonnr (även riktnr)

.....

Insänds till¹

Skolöverstyrelsen

P 3

106 42 STOCKHOLM

Uppgifter om skolenheten

Namn
Art och organisation

Byggherre	Arkitekt

Byggnadsarbetena	
Påbörjades den	Avslutades den

Hus							
Litt	Funktion ²	N O T ³	K = Källar- våning	Antal våning- ar över mark	Byggnads- volym	Total yta	Kostnad ⁴

På vägnar .

.....

- 1 1:a gången i 2 ex med sidan 1,2(kol 2) och sidan 4 ifyllda tillsammans med statsbidragsansökan.
2:a gången i 3 ex med sidan 1,2(kol 2 o 4) och sidan 4 ifyllda sedan kontrakt skrivits och
3:e gången i 3 ex med sidan 1,2(kol 2,4 o 5) och sidan 4 ifyllda senast 6 mån efter slutbesiktning
- 2 T ex skolmaltidslokaler, gymnastiklokaler, klassrum o s v. Om i anläggningen vissa lokalgrupper saknas anges detta.
Består anläggningen av flera hus bör en teknisk beskrivning upprättas för varje byggnad.
- 3 N = Nybyggnad, O = Ombyggnad, T = Tillbyggnad.
- 4 Kostnad för "Ae Byggnadsarbeten, hus", "Ae VVS, hus "Af El, hus" emi senaste redovisningen å sidan 2.

Byggekostnadsredovisning

Behovsprövad nettogolvyta	SÖ:s ant	107
Sammanlagd totalyta	Total byggnadsvolym	
Därav totalyta för B h-m nedan	Därav byggnadsvolym för B h-m nedan	

1	2	3	4	5
	Beräknad kostnad Kalkyldatum ¹	SÖ:s ant	Kostnad vid tid- punkt för kontr. - skrivna e d Kalkyldatum ²	Slutlig kostnad Kalkyldatum ³
A Totalkostnad för hela projektet	/ 19		/ 19	/ 19
a Byggherreomkostnader				
Projekteringskostnader				
Övriga byggherreomkostnader				
b Tomtkostnader				
Lösen av mark				
Anslutn. avg för el, gas, vatten och avlopp...				
Utvändiga ledningar och planering				
c Byggnadsarbeten, hus				
d Inredning, hus				
e VVS, hus				
f EL, hus				
Summa A				
B Avdrag				
a Byggherreomkostnader				
Ev inräknade, förväntade prisstegringar				
Planläggning, spec. utredningar, räntor				
b Tomtkostnader				
c Byggnadsarbeten, hus				
Extra ordinära grundläggningskostnader				
d Inredning, hus				
g Förberedande åtgärder för beredskapssjukhus.				
h Skyddsrum (antal platser)				
i Gemensam panncentral				
j Bostäder (m) ...				
k Fritidslokaler (m) ...				
l (m) ...				
m (m) ..				
Summa B				
Rest (A - B)				
C Värdet av befintliga skollokaler				
D Utrustning				

1 Datum för kostnadsberäkningen

2 Datum för kontrakt, beställningsbrev e d

3 Datum för den slutliga kostnadssammanställningen

ANVISNINGAR

Skolenhetens art och organisation avser stadium och antal paralleller e d (t ex/L 3p + M 2p + 1 spkl/, /M 2p + H 5p + 3 spkl/, EINST 180 el i åk 1 + Ek So Te 120 el i åk 1 + övr 180 el i åk 1/ eller enligt lokalbehovsprövningen), elevhem med antal platser etc.

Totalyta enligt definition i SÖ:s "Skolbyggnader" bil H. Totalyta för Bh-m avser totalytan för lokaler utöver de behovsprövade samt ev medföljande ökning av biutrymmen. (kapprum, toaletter, omklädningsrum etc).

Byggnadsvolym enligt definition i SÖ:s "Skolbyggnader" bil H. Byggnadsvolym för Bh-m avser byggnadsvolym för lokaler utöver de behovsprövade samt ev medföljande ökning av biutrymmen (kapprum, toaletter, omklädningsrum etc). Slutlig kostnad Här redovisas havda, fakturerade och beräknade återstående kostnader vid en tidpunkt senast 6 månader efter slutbesiktningen.

Siffrorna inom parentes efter respektive rubrik hänvisar till indelningen i K-planens underkontoförteckning för husbyggnadsarbeten.

OBS att K-planens gruppering av de olika kostnaderna ej alltid överensstämmer med nedanstående. Så hör t ex "Jord- och bergschakning" i K-planen till "1 Tomtkostnader" men här till "c Byggnadsarbeten, hus".

Under A redovisas samtliga kostnader inkl mervärdeskatt, för hela byggnadsföretaget fr o m förberedande utredningar t o m fullt färdig anläggning.

A Totalkostnad för hela projektet

a Byggherreomkostnader

Projekteringskostnader (03). Här upptas de kostnader byggherren haft eller beräknas komma att få för arvoden till arkitekt och övriga konsulter m m.

Övriga byggherreomkostnader (01, 02, 04, 05, 07, 08). Här upptas kostnader byggherren haft eller beräknas komma att få för t ex administration, programmering, planläggning, speciella utredningar, intern ränta, grundundersökning, byggläsning och kontroll, kopieringar.

b Tomtkostnader

Lösen av mark (11) avser kostnader för tomtinköp.

Anslutningsavgift för el, gas, vatten och avlopp (18).

Utvändiga ledningar och planering (12, 13, 16, 17, 32, 41)

Här upptas rivningskostnader och övriga kostnader för tomtens iordningställande (planering, avvattning, plantering, belysning, beläggning, cykelställ, stationära lekanordningar, regnskydd m m) och för servisleddningar för vatten, avlopp och el från tomtgränsen till byggnaden och, om anläggningen består av flera byggnader, även sådana ledningar mellan byggnaderna.

c Byggnadsarbeten, hus (14, 15, 21, 22, 23, 24, 5, 6) Denna post skall innefatta alla kostnader för rena byggnadsarbeten inkl schakt och grundläggning, dvs i regel de kostnader byggnadsentreprenören vid delad entreprenad debiterar beställaren.

d Inredning, hus (25, 7) Här upptas kostnaden för sådan inredning, som enligt "Gränsdragning mellan byggnad, inredning och utrustning" (SfB-systemet, mars 1969. Publikation nr 4) hör till grupp "(89) Inredning, hus". Kostnader för konstnärlig utsmyckning upptas här.

e VVS, hus (31, 33, 34, 35, 38, 6). Här upptas kostnaderna för värme-, ventilations- och sanitetsinstallationer, i regel de kostnader rör-, ventilations- och ev förekommande kylentreprenörer debiterar beställaren. Avgift för anslutning till fjärrvärmeverk eller del i gemensam panncentral i annan byggnad upptas under denna punkt. Även avgift för elanslutning vid elvärme upptas under denna punkt.

f El, hus (42, 43, 44, 5) Till denna grupp hör kostnader för elektriska installationer (även svagströms- och telesignalanläggningar) och hiss, i regel de kostnader el- och hissentreprenörerna debiterar beställaren. Avgift för elanslutning vid elvärme upptas under "e VVS, hus".

Under B redovisas kostnader som, för jämförelse med eller beräkning av bidragsunderlaget, skall dras från projektets totalkostnad.

B Avdrag

a Byggherreomkostnader

Ev inräknade, förväntade prisstegringar. Har man vid beräkning av byggnadskostnaderna även kalkylerat med kommande prishöjningar och kostnadsstegringar skall beloppen härför anges.

Planläggning, speciella utredningar, räntor (01, 02, 04, 08). I denna grupp redovisas kostnaderna för grundundersökning samt för sådana planeringar och specialutredningar som är att hänföra till allmän skolplanering, t ex utredning om befolkningsutvecklingen, långtidsplanering för skolbehovets utbyggnad. Kostnaderna för interna räntor upptas också här.

b Tomtkostnader (11, 12, 13, 16, 17, 18, 32, 41). Här upptas summan av de kostnader som redovisas under Ab.

c Byggnadsarbeten, hus

Extra ordinära grundläggningskostnader (15). Här avses t ex påhning.

d Inredning, hus (25, 7) Se under Ad.

g Förberedande åtgärder för beredskapssjukhus. Ingår anläggningen i planeringen för beredskapssjukhus skall anges kostnaderna för de åtgärder som med anledning därav kunnat uppstå.

i Gemensam panncentral. Om i anläggningen inläggs en panncentral avsedd att betjäna även andra värmeförbrukare, skall kostnaden för den del av panncentralen som ej erfordras för skollokalerna i den aktuella anläggningen redovisas.

k Fritidslokaler. Till fritidslokaler hänförs t ex gymnastik- och idrottsanläggningar samt bibliotek utöver skolans behov, hobbylokaler.

l-m Här upptas kostnaderna för ev andra lokaler eller anordningar utöver skolans eller anläggningens eget behov, t ex om i en skola inretts ett kök avsett att betjäna även andra anläggningar än skolor. Kostnaden för den del som ej behovsprövats för skolan skall då uppges.

C Värde av befintliga skollokaler. Om nybyggnaden ersätter skollokaler som ej länge skall användas för skolverksamheten skall värdet av desamma uppges. Härvid anges antingen det belopp för vilket byggnaden sålts eller det värde byggnaden såtts vid värdering. Ingår annat än skollokaler anges och frånräknas detta.

D Utrustning. Här anges kostnaderna för den utrustning som erfordras för att den avsedda verksamheten skall kunna bedrivas i anläggningen. Se även "Gränsdragning mellan byggnad, inredning och utrustning" med tillhörande förteckning.

Ombyggnad. Vid ombyggnad skall redovisningen kompletteras med rumsvis uppställd kostnadsspecifikation. Har en fastighet inköpts eller eljets tagits i anspråk för att byggas om till skola skall köpeskillingen eller byggnadens andel av värdet upptas under "Aa Byggherreomkostnader". Icke bidragsberättigade utrymmen uppges.

Teknisk beskrivning (m = monteringsfärdigt, p = platsbyggt)

Huset <input type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> p		Hus litt (enl s 1)
Grund		
Schaktmassor, m ³		Utfyllnadsmassor, m ³
Undergrundens beskaffenhet <input type="checkbox"/> Berg <input type="checkbox"/> Grus <input type="checkbox"/> Sand <input type="checkbox"/> Lera <input type="checkbox"/> Morän		Grundläggningsdjup, m
Markförstärkning <input type="checkbox"/> Ingen <input type="checkbox"/> Pålning		Annat sätt
Grundläggningssätt <input type="checkbox"/> Plintar <input type="checkbox"/> Helt platta <input type="checkbox"/> Sulor <input type="checkbox"/> berg		Direkt på Annat sätt
Grundmurar/källarväggar <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Betongsten <input type="checkbox"/> hällsten <input type="checkbox"/> Lättbetong		Betong- Annat material
Bjälklag		
Bjälklag under källare	<input type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> p <input type="checkbox"/> btg <input type="checkbox"/> lätt btg <input type="checkbox"/> trä <input type="checkbox"/> stål	Annat material
Bjälklag under bottenvån	<input type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> p <input type="checkbox"/> btg <input type="checkbox"/> lätt btg <input type="checkbox"/> trä <input type="checkbox"/> stål	
Mellanbjälklag	<input type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> p <input type="checkbox"/> btg <input type="checkbox"/> lätt btg <input type="checkbox"/> trä <input type="checkbox"/> stål	
Vindsbjälklag	<input type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> p <input type="checkbox"/> btg <input type="checkbox"/> lätt btg <input type="checkbox"/> trä <input type="checkbox"/> stål	
Bärande del(ar)		
<input type="checkbox"/> Yttervägg <input type="checkbox"/> Innervägg <input type="checkbox"/> Pelare		
Väggar		
Ytterväggar (k-värde.....)	<input type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> p <input type="checkbox"/> btg <input type="checkbox"/> lätt btg <input type="checkbox"/> tegel <input type="checkbox"/> trä <input type="checkbox"/> stål	Annat material
Innerväggar, bärande.....	<input type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> p <input type="checkbox"/> btg <input type="checkbox"/> lätt- btg <input type="checkbox"/> tegel <input type="checkbox"/> trä <input type="checkbox"/> stål	
Innerväggar, mellan under- visningslokaler.....	<input type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> p <input type="checkbox"/> btg <input type="checkbox"/> lätt- btg <input type="checkbox"/> tegel <input type="checkbox"/> trä <input type="checkbox"/> stål	
Innerväggar, övriga	<input type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> p <input type="checkbox"/> btg <input type="checkbox"/> lätt- btg <input type="checkbox"/> tegel <input type="checkbox"/> trä <input type="checkbox"/> stål	
Ytskikt på yttervägg <input type="checkbox"/> Trä/Lättbetong/Vanl puts <input type="checkbox"/> Lättmetall/Emaljerad plåt/Sandwichelem <input type="checkbox"/> Keramiska plattor/ <input type="checkbox"/> Granit/Blas <input type="checkbox"/> Fasadtegel/Ädelputs		Annat material
Ytskikt på innervägg <input type="checkbox"/> Puts <input type="checkbox"/> Målning <input type="checkbox"/> Vävtapetsering <input type="checkbox"/> Tegel		Annat material
Tak		
Takkonstruktion	<input type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> p <input type="checkbox"/> btg <input type="checkbox"/> lätt- btg <input type="checkbox"/> trä <input type="checkbox"/> stål	Annat material
Taktäckning <input type="checkbox"/> Takpannor <input type="checkbox"/> Papp <input type="checkbox"/> Plåt		
Kök		
<input type="checkbox"/> Storkök för flera avnämare <input type="checkbox"/> Eget tillagningskök <input type="checkbox"/> Enbart uppvärmningskök <input type="checkbox"/> Inget kök		
Värme, Ventilation, El		
Värme <input type="checkbox"/> Pumpvarmvatten, fjärrvär <input type="checkbox"/> Pumpvarmvatten, eget pannrum <input type="checkbox"/> Varmluft <input type="checkbox"/> Elvärme		
Ventilation <input type="checkbox"/> Tilluften mekanisk <input type="checkbox"/> Frånluften mekanisk <input type="checkbox"/> Självdragsventilation <input type="checkbox"/> Kyld tilluft <input type="checkbox"/> Befuktad tilluft		
El <input type="checkbox"/> Ställverk ingår <input type="checkbox"/> Transformatorstation ingår		Belysningsstyrka på arbetsytor i lärosalar, antal lux
Hissar		
Antal		

BYGGNADSSTYRELSENS PR-DATABLANKETT

Blanketten består av ett huvud med identifierings- och beskrivningsdata samt två ytterligare avdelningar: en för produktdata (P) och en för resursdata (R) avseende det redovisade objektet.

De redovisade objekten är inte nollställda med avseende på lokala byggkostnadsvariationer. Vid jämförelse får därför justering med ortskoefficienten göras. Redovisningarna i hittills publicerade rapporter¹ avser prisläget den 1.4.1966.

I blanketthuvudet återfinns objektets verbala benämning samt dess kostnadskontonummer. Det senare är ett identifieringsnummer, som återfinns på alla till projekt hörande handlingar. Vidare anges vilken sektor objektet hänförs till samt "prisläge", dvs vid vilken tidpunkt de angivna priserna är hänfödda. Det redovisade objektet beskrivs med hjälp av två sifferkoder: "Produktkod, lokal" och "produktkod, byggnad".

Produktkoderna avser att ge en koncentrerad information om objektets lokalsammansättning och byggnadstyp. Lokalsammansättningen beskrivs i en sifferkod i tre led, där varje led kan innehålla en eller flera siffror. Första ledet betecknar nyttjarnas sektortillhörighet samt om byggnaden innehåller lokaler som är normala för respektive sektor. Andra ledet betecknar typen av huvudaktiviteter som kan vara speciella för en viss sektor. Tredje ledets kod beskriver biutrymmen, exempelvis garage, pannrum, förråd. Ett kontorshus för centralförvaltning med inslag av garage, affärslokaler, samlingslokaler och restaurang får t ex lokalkod: 11.0.2346.

Även byggnaden har en sifferkod i tre led som beskrivning. Första ledet betecknar byggnadens våningsantal under och över mark samt plantyp. Andra ledet anger stom-, mellanväggs-, fasad- och produktionstyp. Tredje ledet i koden anger installationstyp.

I blanketthuvudet anges även beräkningsätt (i regel kostnadsberäkning på huvudhandlingar), beräkningsdatum, om byggnadsprojektet avser ny-, till- eller ombyggnad, vilken byrå inom KBS som handlagt projektet samt vilket län den färdiga byggnaden är belägen i.

Vad de olika raderna i blanketten för P- och R-data avser beskrivs i avsnittet "Begreppsbestämningar" i KBS-rapport 13:3 ("Produkt- och resursdata"), vilket återges nedan. I begreppsbestämningen refereras till KBS-anvisning nr 1 "Regler för yt- och volymberegning" samt till kontoklasser i KBS:s interna bokföring. Intresserade läsare hänvisas till dessa dokument. Vidare kan påpekas att siffrorna inom parentes på bl a raderna R 1.51 - R 1.57 avser BDC-koder. BDC är ett beskrivningssystem för byggnadsverksamhet, som utarbetats av Byggnadsindustrins Datacentral AB. Eventuella intresserade hänvisas till presentationen av systemet i publikationen "BDC-67" som utgivits av nämnda företag.

¹ Produkt- och resursdata, KBS-rapport nr 13:2, aug -67 samt d:o nr 13:3, aug -69.

R 4 "Totalårskostnad" beskrivs ej i begreppsbestämningen.
Frågan om hur årskostnaden ska redovisas är under utredning.
Även om utrymme finns i blanketten har ännu ingen redovisning
av årskostnader därför gjorts för något projekt.

Den i anvisningarna till raderna P 2.21 - .27 nämnda förteckningen över rumsgruppstillhörighet återfinns i PR-data-rapporten. Om man känner ytan och benämningen på ett visst rum, kan man med hjälp av förteckningen inplacera rummet i någon av rumsgrupperna 1-7. Den procentuella fördelningen av ett byggnadsobjekts rumsyta anges i PR-blanketten.

BYGGNADSSTYRELSEN		Objektets nr (ktonr)		
PRODUKT- OCH RESURS DATA HUS		Benämning		
Sektor:		Produktkod, Lokal	Nyb Tillb Omb	
Prisläge:		Produktkod, Byggnad	Byrå	
		Beräkningssätt	Län	
		Beräkningsdatum		
Radnr	P=Produktdata	R=Resursdata	Enhet	% av
P1	Byggnadsvolym, byggtid		m ³ , mån	
P2	Totalyta (Ty)		m ²	
.1	Ty över mark total våningsyta		"	
.2	Rumsyta (Ry)		"	P2
.21	Rumsgrupp 1 relativ kostnad 0- 39			P2.2
.22	2 40- 84			"
.23	3 85-115			"
.24	4 116-175			"
.25	5 176-250			"
.26	6 251-400			"
.27	7 401-			"
.3	Kommunikationsyta			P2
.4	Servisyta			"
.5	Övrig yta			"
P3	Typiskt våningsplan: Totalyta		m ²	
.1	Rumsyta			P3
.2	Kommunikationsyta			"
.3	Servisyta			"
.4	Övrig yta			"
.5	Löpmeter fasad per m ² totalyta		m	
.6	Nominellt antal funktionsenheter per m ² rumsyta		st	
P4	Antal funktionsenheter		st	
P5	Genomsnittlig våningshöjd		dm	
R1	Total kostnad finansierad av byggnadsanslag		tkr	
.1	Kkl 1 Indirekta kostnader		kr/m ² Ry	R1
.11	11 Tomtkostnader		"	R1.1
.12	12 Utredning		"	"
.13	13 Projektering		"	R1.4-5
.18	18 Övriga indirekta kostnader		"	"
.4	Kkl 4 Direkta kostnader tomt + andel av kkl 2		"	R1
.5	Kkl 5 " " hus + " " " "		"	"
.51	51 (19) Underbyggnad hus		"	R1.5
.52	52 (29) Råbyggnad hus		"	"
.53	53 (39) Huskomplettering		"	"
.54	54 (49) Ytskikt hus		"	"
.55	55 (59) VVS-anläggningar		"	"
.56	56 (69) El- och transportanläggningar hus		"	"
.57	57 (79) Rumskomplettering hus		"	"
.6	Kkl 6 Endast resor, traktamenten (613, 623 etc)		"	R1.4-5
.9	Kkl 9 Endast 997, Fö-statspålägg		"	R1.1-6
R2.1	Kkl 5 Fördelad på: By		kr/m ² Ry	R1.5
.2	VVS		"	"
.3	El		"	"
R3	Jämförelsekostnader hus /Kkl 5 exkl BDC(19)/			R1
.1	Medelkostnad byggnadsvolym		kr/m ³	
.2	totalyta		kr/m ² Ty	
.3	rumsyta		kr/m ² Ry	
.4	dominerande rumsgrupp		"	
.5	Byggnadsknuten kostnad (Bk)		"	
.61	Andel av R3.3 för (59) som är eo kostnad		"	R3.3
.62	" " " " (69) " " " "		"	"
R4	Total årskostnad		kr/m ² Ry	
.1	Driftkostnad per år för: VVS		"	
.2	El		"	
R5	Åtgång av byggarbetskraft för hus		mannån	
R6	Total kostnad finansierad av inredningsanslag		kr/m ² Ry	

3.1 PRODUKTDATA

Radnr	Text på PR-blanketten	Begreppsbestämningar
P1	Byggnadsvolym	Beräknas enligt KBS-anvisning nr 1, "Regler för yt- och volymberäkning"
P1	Byggtid	Avser tid för byggplatsarbeten från byggstart till slutbesiktning. Eventuell förtillverkning av komponenter inräknas således inte i byggtid
P2	Totalyta (Ty)	Beräknas enligt KBS-anvisning nr 1
P2.1	Ty över mark \approx total våningsyta	Beräknas för att få ett ungefärligt mått på våningsyta vid jämförelser med stadsplanebestämmelser etc. "Över mark" i souterrängvåningar och liknande definieras i enlighet med regler för beräkning av våningsyta
P2.2	Rumsyta (Ry)	Beräknas enligt KBS-anvisning nr 1. Rumsyta i % av totalyta är detsamma som utnyttjandet
P2.21 - .27	Rumsgrupp 1-7	Rumsytan fördelas här procentuellt på rumsgrupperna 1-7. De olika gruppernas innehåll definieras med relativ funktionsknuten kostnad. Rumsytans fördelning på rumsgrupper återspeglar förhållandet mellan olika utrymmens funktionsknutna kostnader (Fk) och motsvarande kostnader för ett tänkt normalrum av viss storlek och standard (observera, att detta normalrum är lika för alla byggnader). Normalrummets relativa funktionsknutna kostnad har sålunda satts till 100 och användes som basvärde. <u>Funktionsknuten kostnad (Fk)</u> innefattar "direkta kostnader hus + andel av kkl 2" till resp rumsyta för nedanstående.

forts

Radnr	Text på PR-blanketten	Begreppsbestämning			
P2.21 - .27	Rumsgrupp 1-7	forts <u>Byggnadsarbeten</u>			
		Material och arbeten med	Omfattning		
		Golv	Undergolv, isoleringar, orsakade av speciell rumsfunktion samt yt-skikt		
		Sockel Innerväggar	Inkl ytskikt Bärande och inte bärande innerväggar (halv kostnad till resp rumsyta), isoleringar, orsakade av speciell rumsfunktion samt yt-skikt		
		Ytterväggar	Isoleringar, orsakade av speciell rumsfunktion samt yt-skikt		
		Tak	Isoleringar, orsakade av speciell rumsfunktion, undertak samt ytskikt		
		Sakvaror	Dörrar, fönster med mörkläggningsanläggningar o dyl, fönsterbänkar samt rumskomplettering, inkl ytskikt		
		<u>VVS-anläggningar</u>			
		Anläggningar för	Omfattning		
		Avfall och förbränning	Med undantag för sopförbränningspanna, som även tjänstgör för uppvärmning		
forts					

Radnr	Text på PR-blanketten	Begreppsbestämning	
P2.21 - .27	Rumsgrupp 1-7	forts <u>VVS-anläggningar</u>	
		Anläggningar för	Omfattning
		Vatten och avlopp	Apparatur med rörledningar och armatur inom resp rumsyta. Apparatur med rörledningar och armatur, som är placerad i servisutrymme, men betjänar resp rumsyta
		Gaser	Analog med vatten och avlopp
		Kyla	Kyl- och frysanläggningar med kompressorer, rörledningar och armatur
		Värme	Värmare med kopplingsledningar och armatur
		Ventilation	Luftomsättning överstigande $7\text{m}^3/\text{m}^2$ Ry, kyl- och befuktningssystem samt extraordinära filteranordningar
		<u>El-anläggningar</u>	
		Anläggningar för	Omfattning
		Samtliga anläggningar	Apparater, ledningar och ljusarmatur, som är belägna inom och betjänar enbart resp rumsyta

Radnr	Text på PR-blanketten	Begreppsbestämning
P2.21 - .27	Rumsgrupp 1-7	Återstående "direkta kostnader hus + andel av kkl 2" exkl BDC(19), således även funktionsknuten kostnad för kommunikations- och servisytor, benämnes <u>byggnadsknuten kostnad (Bk)</u> och belastar samtliga rumsytor med lika andel. <u>Normalrummets funktionsknutna kostnad</u> har beräknats till 326 kr/m ² Ry (prisläge 1.4. 1966). Rummet antas ligga vid fasad, ha rumshöjden 2,70 m och en storlek av ca 15 m ² . Standard för dess ytskikt följer i huvudsak KBS-anvisning nr 2, "Rumsbeskrivningar 1965". Under punkt 4 finns en förteckning över olika rumstypers rumsgruppstillhörighet vid varierad rumsstorlek, baserad på inom styrelsen tillgängligt material
P2.3	Kommunikationsyta	Beräknas enligt KBS-anvisning nr 1
P2.4	Servisyta	Beräknas enligt KBS-anvisning nr 1
P2.5	Övrig yta	Beräknas enligt KBS-anvisning nr 1. Övrig yta är yta för väggar, pelare etc
P3	Typiskt våningsplan: Totalyta	Typiskt våningsplan är ett plan, som upprepas i princip lika eller, då detta inte förekommer, som varit bestämmande för objektets principutformning
P3.1 - .4	Rumsyta - Övrig yta	Totalyta för typiskt våningsplan uppdelas på rumsyta, kommunikationsyta, servisyta och övrig yta
P3.5	Löpmeter fasad per m ² totalyta	Avser typiskt våningsplan och ger viss uppfattning om kostnadsbelastning av fasader etc
P3.6	Nominellt antal funktionsenheter per m ² rumsyta	Avser funktionsbelastning i typiskt våningsplan och anges endast i de fall, en sådan enhet kan bestämmas entydigt (t ex sängplats i vårdbyggnad

forts

Radnr	Text på PR-blanketten	Begreppsbestämning
P3.6	Nominellt antal funktionsenheter per m ² rumsyta	forts eller arbetsplats i kontorsvåning). Med nominell avses det teoretiska antal, som erhålles, då viss standard tillämpas (t ex att kontorsvåning endast består av arbetsplatser med minimistorlek i enpersonsrum). Uppgiften måste betraktas som osäker, innan generella och preciserade begreppsbestämningar skapats inom styrelsen i denna fråga
P4	Antal funktionsenheter	Anges, då entydighet kan erhållas (t ex hel anläggning)
P5	Genomsnittlig våningshöjd	Avser att översiktligt ange, om någon markerad avvikelse finns från vad som kan betecknas som "normal" våningshöjd för objektet

3.2 RESURSDATA

Radnr	Text på PR-blanketten	Begreppsbestämning
R1	Total kostnad finansierad av byggnadsanslag	Avser samtliga kostnader, som belastar byggnadsanslaget
R1.1 - .9	Kkl 1-9	Avser uppdelning av total kostnad, finansierad av byggnadsanslag, på kalkylklasser, enligt av styrelsen fastställd kostnadskontoförteckning. Siffror inom parentes under kkl 5 betecknar BDC-koder. Kkl 2, som är indirekta kostnader för entreprenörer, redovisas inte särskilt. Dessa kostnader ingår istället här i kkl 4 och kkl 5. Direkta kostnader tomt (kkl 4) anges endast, då arbeten med tomt ingår i det objekt, som redovisas
R2.1 - .3	Kkl 5 fördelad på By, VVS och El	Motsvarar styrelsens tidigare kalkylindelning och anges för att möjliggöra jämförelser forts

Radnr	Text på PR-blanketten	Begreppsbestämning								
R2.1 - .3	Kkl 5 fördelad på By, VVS och El	forts med äldre material och andra kostnadsanalyser.								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kostnadsställe</th> <th>Omfattning</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>By</td> <td>Inkl byggarbete för VVS och El</td> </tr> <tr> <td>VVS</td> <td>Inkl del av "Rumskomplettering", exkl byggarbete</td> </tr> <tr> <td>El</td> <td>Analog med VVS</td> </tr> </tbody> </table>	Kostnadsställe	Omfattning	By	Inkl byggarbete för VVS och El	VVS	Inkl del av "Rumskomplettering", exkl byggarbete	El	Analog med VVS
Kostnadsställe	Omfattning									
By	Inkl byggarbete för VVS och El									
VVS	Inkl del av "Rumskomplettering", exkl byggarbete									
El	Analog med VVS									
R3	Jämförelsekostnader hus	Avser kkl 5 exkl BDC(19), dvs summan av funktionsknuten kostnad och byggnadsknuten kostnad (jmf definitioner för rumsgruppfördelningen). Jämförelsekostnader hus är summan av de kostnader, som direkt påverkas vid val av kvalitet och tekniska lösningar. BDC(19), "Underbyggnad hus", som innefattar byggplatsbetingade kostnader, ingår därför inte								
R3.1 - .5	Medelkostnad	Anges per volym- och olika ytenheter och avser summan av funktionsknuten kostnad och byggnadsknuten kostnad samt betr R3.5 enbart byggnadsknuten kostnad (observera, att detta är en förändring jämfört med tidigare utgåva av denna rapport)								
R3.61 - .62	Andel av R3.3 för (59) resp (69) som är eo kostnad	Avser kostnad för installationer, som betr den aktuella objekttypen är extraordinära (jmf punkt 2.1)								
R4	Total årskostnad	Hithörande frågor är under utredning								
R5	Åtgång av byggarbetskraft för hus	Avser enbart arbetskraft, som är "ransonerad", dvs betongarbetare, övriga grovarbetare, träarbetare och murare								
R6	Total kostnad finansierad av byggnadsanslag	Avser samtliga kostnader, som belastar inredningsanslaget. Anges endast, då styrelsen svarar för inredningen								

R48: 1973

Denna rapport avser projekt 265 vid Statens institut för byggnadsforskning.

Försäljningsintäkterna tillfaller fonden för byggnadsforskning.

Distribution: Svensk Byggtjänst, Box 1403, 111 84 Stockholm

Grupp: produktion

Pris: 22 kronor