



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

R20:1977

493

Årskostnader

Byggnadsstatik

Kommunala byggnader

Anna och Hans-Ancker Holst

Byggforskningen

1980-1981 BYGGMÅNINGS- OCH
STATISTISKA BYGGMÅNINGS- OCH
BYGGMÅNINGS

R20: 1977

ÅRSKOSTNADER
KOMMUNALA BYGGNADER

Anna och Hans-Ancker Holst

Förstudie 1 och 2

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 750460-8 från Statens råd för byggnadsforskning till Hans-Ancker Holst Arkitektkontor AB, Lidingö.

Nyckelord:

totalekonomi
kommuner
byggnader
ekonomi
årskostnader
driftkostnader
lokalvård
underhåll
kostnadsredovisning
styrning
optimering

UDK 725/727:352
69.003
657.37

R20: 1977

ISBN 91-540-2678-4

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

LiberTryck Stockholm 1977

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	5
1 BYGGNADS- OCH ANLÄGGNINGSTILLGÅNGARNAS FÖRDELNING PÅ OLIKA PRODUKTIONSSEKTORER 1974	9
1.1 Kapitalstocken som volymmätare	9
1.2 Näringsliv och hushållstjänster	12
1.3 Statliga myndigheter inklusive socialförsäkring	12
1.4 Kommunala myndigheter eller ändamål	13
2 BYGGNADERS OCH ANLÄGGNINGARS ÅRSKOSTNADER	17
2.1 Gränsdragning	17
2.2 Definition	17
2.3 Direkta och indirekta årskostnader	19
3 DEN OFFENTLIGA SEKTORN REDOVISNING AV BYGGNADERS ÅRSKOSTNADER - NÅGRA EXEMPEL	21
3.1 Byggnadsstyrelsens fastighetsförvaltnings verksamhetsprogram och kontoplan	21
3.2 Landstingsförbundets normalkontoplan, L-planen	25
3.3 Normalkontoplan för SABO-företagen	29
4 DEN PRIMÄRKOMMUNALA NORMALKONTOPLANEN K-PLANEN	32
4.1 De formella kraven på primärkommunen	32
4.2 Den primärkommunala normalkontoplanen, K-planen	32
4.3 Prestationstal och servicemått	45
5 KAPITALKOSTNADER OCH KAPITALTJÄNSTKOSTNADER	51
5.1 Begreppsbestämning	51
5.2 Skattemässig avskrivningsregler för "annan fastighet"	52
5.3 Skattemässig avskrivning av "rörelsebyggnader"	53
5.31 Byggnader	53
5.32 Maskiner och inventarier	55
5.33 Markanläggningar	55
5.4 Kapitaltjänstkostnader	56
5.41 Avskrivningsunderlaget	56
5.42 Avskrivningsmetoden	58
5.43 Avskrivningstider	59
5.44 Intern ränta	60
6 BESKATTNING AV FASTIGHET	65
6.1 Statlig mervärdeskatt	65
6.2 Generella regler för uttag av fastighetsskatt	65
6.3 Speciella regler för fastigheter för kommunala verksamheter	65
6.4 Beskattning av realisationsvinst vid försäljning av fastighet	66
7 ÅRSKOSTNADSDATA OCH PRODUKTDATA	70
7.1 Årskostnadsdata	70

7.10	Huvud	72
7.11	Taxeringsvärde	72
7.12	Debiterad hyra	72
7.13	Kapital	72
7.14	Drift	73
7.15	Underhåll	74
7.2	Produktdata byggnad	75
7.21	Tid	75
7.22	Tomt och mark	75
7.23	Byggnad	75
7.24	Teknik	75
7.25	Brukare	78
7.3	Produktdata VVS	78
8	SKOLBYGGNADER I FEM KOMMUNER - EN PILOTUNDERSÖKNING	79
8.1	Allmänna synpunkter på redovisade objekt	79
8.2	Gislaved	80
8.3	Lidingö	84
8.4	Sigtuna	88
8.5	Sollentuna	92
8.6	Södertälje	96
9	ANALYS AV PILOTUNDERSÖKNINGEN	100
9.1	Kapital	100
9.2	Drift	101
9.21	Städning	101
9.22	Uppvärmning	102
9.23	Taxebundna kostnader	105
9.24	Försäkringar	106
9.3	Underhåll	106
9.4	Hypotes om riktvärden	106

ÅRSKOSTNADER I BYGGNADERS FÖRVALTNINGSSKEDE:

ÅRSKOSTNADER FÖR KOMMUNALA BYGGNADER

Sammanfattning av förstudien

ÅRSKOSTNADER avser de kostnader för kapital, drift och underhåll som uppstår under ett räkenskapsår för tillhandahållandet av lokaler i byggnad med tillhörande mark och anläggningar på och i marken. Årskostnaderna avser byggnaders förvaltningsskede, som inträder sedan byggskedet avslutats och byggnaden, helt eller delvis, överlämnats slutbesiktigad till byggherren/förvaltaren.

GOLVYTA är en löpande städad, belyst och uppvärmd rumsyta mätt i m². Oftast sammanfaller golvytan med den yta som uppmätts för beräkning av lokalvårdskostnaderna.

TOTALEKONOMI är byggnadens och tillhörande anläggningars och marks anskaffningskostnad plus summan av förvaltarens självkostnader, drift- och underhållskostnader, under byggnadens livslängd.

- o Kostnaderna för en nybyggnad är rätt väl kända medan kostnaderna under förvaltningsskedet, som följd av anskaffningskostnad, planekonomi och materialval, är oklara. Slutmålet för FoU-projektet är en styrning av kostnaderna, från program-, projekterings-, bygg- och till och med förvaltningsskedet, som skall ge en totalekonomisk optimering. För det enskilda objektet innebär det, schematiskt sett, att summan av anskaffningskostnaden och årskostnaderna under objektets livslängd skall vara den lägsta. Kostnadserfarenheterna baseras på redovisade årskostnader i objektens förvaltningsskede. Dessa data återförs sedan till förkalkylen för nya objekt, bildar grund till budgetdata för befintliga objekt och underlag för en kostnadsjakt på befintliga objekt med ledning av jämförelsetal för likartade.
- o Bruksvärdet av landets byggnader och anläggningar var 1975 925 miljarder kronor, mätta i realkapitalstockar. Naturligt kapital, råmark, markexploatering, markförädling och vissa militära objekt ingår inte. Ungefär 27% av realkapitalstocken är byggnader för publika verksamheter inom de enskilda, statliga och kommunala huvudproduktionssektorerna. Bostäderna utgör 50% av totalvärdet.
- o För att få en uppfattning om FoU-projektets vikt i samhälls-ekonomi har en bedömning gjorts av antalet m² golvyta i byggnader för publika verksamheter, fördelade på produktionssektorerna:

Primärkommunerna	26	miljoner	m ²	golvyta
Landstingen	12	"	"	"
Staten	10	"	"	"
Enskilda inkl offentlig affärsdrivande verksamhet och bolag	25	"	"	"
Summa	73	miljoner	m ²	golvyta

Vi har uppskattat drift- och underhållskostnaderna för dessa objekt under 1975 till 8 miljarder kronor. Samtidigt var BNP 288 miljarder, ifrågakostnader drift- och underhållskostnader ca 2,8% medan som jämförelse bruttoinvesteringarna i permanenta bostäder var 4,2% av BNP.

- o En översikt över primärkommunernas realkapitalstock i 1975 års kostnadsläge visar följande fördelning på olika ändamål, varvid vägar och gator exkluderats.

Ändamål	Miljoner kronor	
	Byggnader och anläggningar	%
Undervisning	32 040	55,3
Socialvård	8 744	15,1
Rekreationstjänster	8 034	13,9
Förvaltning	7 265	12,5
Brandväsen	775	1,3
Samhällsplanering	660	1,1
Transporter	237	0,4
Försvar	226	0,4

- o Gränsbestämningar och synpunkter på terminologi som avser byggnaders och anläggningars årskostnader.
- o Några exempel på hur den offentliga sektorn redovisar årskostnaderna för sina byggnader - Byggnadsstyrelsen, lands-tingen och SABO.
- o Den primärkommunala normalkontoplanen, K-planen, och dess kontoklass 2 som redovisar utgiftsslag som har intresse för årskostnadsdata, är väl anpassbar till vår redovisning.
- o Exempel på jämförelsetal eller prestationstal samt service-mått för olika kommunala verksamheter, där byggnadernas årskostnader utgör en delprestation.
- o Översikt över kapitalkostnaderna inom den enskilda sektorn och kapitaltjänstkostnaderna inom den offentliga som delkomponenter för en realistisk bedömning av begreppet "marknadsmässig hyra".
- o Översikt över beskattningen av fastigheter - mervärdesskatt, fastighetsskatt inom den enskilda sektorn och den kommunala, beskattning av realisationsvinst vid försäljning.
- o Redovisning och kritik av de blanketter som konstruerats i samarbete med Kommunförbundet för datainsamling av årskostnadsdata, produktdata byggnad och produktdata VVS.
- o En pilotundersökning som omfattar årskostnadsdata enligt boksluten 1974 och 1975 samt produktdata byggnad och VVS har genomförts för ett antal skolor inom fem kommuner.

Kommun	Invånare	Antal skolor	Golvnya m ²
Gislaved	27 000	6	11.667
Lidingö	36 000	13	61 034
Sigtuna	27 500	8	28 923
Sollentuna	42 500	16	68 678
Södertälje	78 000	26	93 034
Summa	211 000	69	263 336

Resultatet redovisas i för varje kommun sex diagram, där en betydande spridning inom olika kostnadsposter noteras.

- o Kapitalposten representeras i årskostnadsanalysen av kapitaltjänstkostnaderna. Analysen visar att denna post, som omfattar avskrivning och internränta, är orealistisk i förhållande till den enskilda huvudproduktionssektorns kostnadsläge vilket de skall spegla. Kapitaltjänstkostnaderna måste överses med beaktande av denna harmonisering, men också utsträckt till skattesidan för fastigheter.
- o Av drift- och underhållskostnaderna behandlar analysen mera ingående poster som städning och uppvärmning, den senare med tyngdpunkten på energisparande. Insamlat datamaterial har prövats med hänsyn till praktiska diagnoser och sparåtgärder och har befunnits godtagbart. Spareffekter genom bättre styrning och reglering av värmeanläggningarna kan ge inemot 50% bränslebesparing medan förbättrad värmeisolering av befintliga ytterväggar och fönster syns mindre lönsamma vid dagens eldningspriser.
- o Från olika fastighetsförvaltningar har önskats riktvärden för årskostnadsdata som hjälpmedel för att kontrollera och styra förvaltningskostnader, budget och förkalkyler. I ett hypotetiskt räkneexempel, baserat på insamlat siffermaterial och anslutande kalkyler, visas riktvärden för skolor inom Stockholmsregionen i 1975 års kostnadsläge.

Städning	30:00 kr/m ² gy
Uppvärmning	15:00 "
Underhåll bygg i	9:00 "
Underhåll bygg u	11:00 "
Belysning	4:00 "
Administration	3:00 "
Brukningsavgift	2:75 "
Fastighetsservice	2:00 "
Underhåll mark	2:00 "
Renhållning yttre	2:50 "
Förbrukningsmaterial	2:00 "
Fönsterputsning	0:50 "
Avfallshantering	1:00 "
Sotning	0:50 "
Försäkring	0:60 "
Summa	85:85 kr/m ² gy

Siffrorna är väl tilltagna och innebär inte lägstkostnader.

- o Ett försök att bedöma vilka kostnadssänkningar som ett fortsatt rationaliseringsarbete kan innebära pekar mot mellan 10 och 20% av nuvarande årskostnader.

Denna arbetshandling avser förstudien till "Årskostnader för kommunala byggnader" (BFR 750460-8), ett FoU-projekt inom ramen för BFR-blocket "Kostnadskalkyler och kostnadsstyrning". Arbetet har bedrivits inom HAHAB Hans-Ancker Holst Arkitektkontor AB, Lidingö, med, i huvudsak, anslag från Statens Råd för Byggnadsforskning. Projektledare är arkitekt SAR Hans-Ancker Holst och medarbetare arkitekt SAR Anna Holst, byggnadsingenjören Johan Kreuks och vad gäller VVS-frågor ingenjören Torsten Lindergård, Lidingö. Arbetet har bedrivits i nära kontakt med de angränsande projektområdena och de därtill knutna, samordnande projektledarna.

De primärkommunala byggnaderna för publika verksamheter har likheter med motsvarande inom landsting och stat, men också med byggnader inom den enskilda huvudproduktionssektorn. Därför har här varit angeläget att under arbetets gång hålla kontakt, inte bara med Kommunförbundet och dess systerorganisationer, utan också med SABO, Landstingsförbundet, SPRI, Riksdagens Revisorer, Byggnadsstyrelsen, Fortifikationsförvaltningen, Statistiska Centralbyrån, Riksskatteverket m fl.

Den genomförda pilotundersökningen, som innebar en värdering av den metod som utvecklats, har avsett skolor inom kommunerna Gislaved, Lidingö, Sigtuna, Sollentuna och Södertälje. Kommunerna har nominerats i samråd med Kommunförbundet och Skolöverstyrelsen.

Till alla som med intresse och uppoffringar deltagit i samråd och fältundersökningar - kommuner, myndigheter, enskilda tjänstemän och konsulter - vill vi framföra vår stora tacksamhet.

Lidingö 1976-11-30

H A H A B
Hans-Ancker Holst Arkitektkontor AB

1 BYGGNADS- OCH ANLÄGGNINGSTILLGÅNGARNAS FÖRDELNING PÅ OLIKA PRODUKTIONSSEKTORER 1974

1.1 Kapitalstocken som volymmätare

En översikt över det totala beståndet av byggnader och anläggningar i Sverige har bedömts önskvärd och att undersöka hur dessa tillgångar, dels fördelas på olika huvudsektorer och dels inom den primär-kommunala sektorn fördelas på olika verksamheter. Vi har därvid valt att utgå från bilagan till SM N 1974:89 Nationalräkenskaper, som har nr 1974:52 och avser REALKAPITALSTOCKAR 1950-1973. Materialet har utarbetats av statistiska centralbyrån (SCB).

Begreppet "kapitalstock" omfattar det fasta realkapital som finns tillgängligt för produktion av varor och tjänster. Avgränsningen av kapitalstocken framgår av fig 1, som ansluter till de rekommendationer som lämnats av FN. Enligt dessa omfattar kapitalstocken inte sådant naturligt kapital som mineralfyndigheter och råmark. Markexploatering och andra markförädlade åtgärder är inte heller reproducerbart fast kapital. Kapitalstocken omfattar inte heller konsumtionskapitalvaror i de enskilda hushållen, men väl de som ägs av företag eller myndigheter.

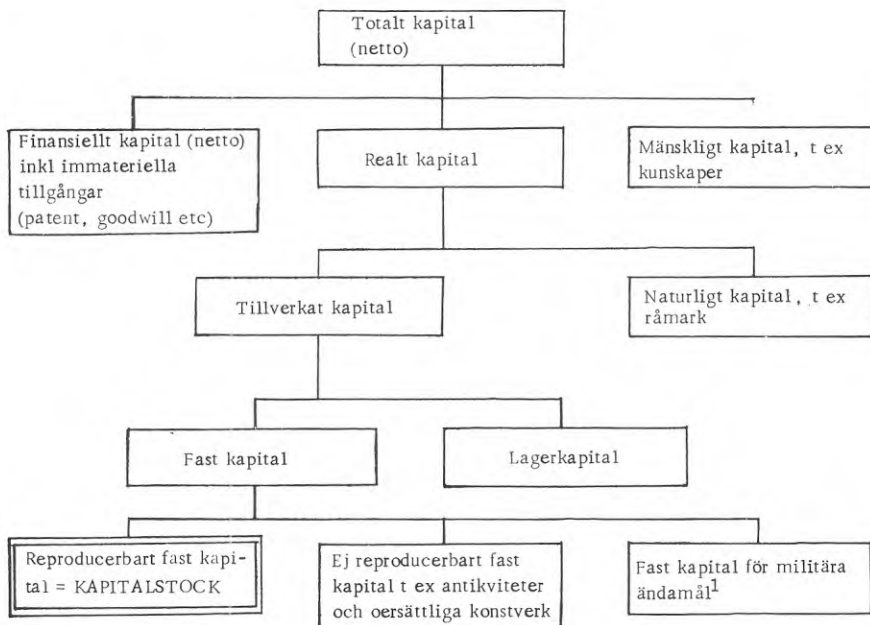
Kapitalstocken är uppbyggd av kapitalinvesteringar, vilka konstitueras av att objektens livslängd är minst ett år - i praktiken gäller dock sannolikt i flertalet fall en tre-årsgräns.

En säker uppfattning om ett lands kapitalstock kan man först få genom en total inventering. Att insamla sådana uppgifter har dock bedömts som orealistiskt på grund av den stora omfattningen och till objekten knutna värderingsproblem. Kapitalstockberäkningarna har därför utförts, antingen genom en s k direktkalkyl eller med hjälp av den s k perpetual-inventorymetoden (PI-metoden). Direktkalkylerna bygger på någon form av periodiskt återkommande stockuppgifter och torde ge säkrare skattningar än PI-metoden. Direktkalkyler har därför utförts där så varit möjligt.

PI-metoden bygger upp kapitalstocken indirekt genom att summera investeringarna under en period, vars längd bestäms av livslängdsantaganden. Nedanstående antaganden om medellivslängd har gjorts, varvid är att märka att reparationer och underhåll som håller tillgångarna produktionsdugliga har förutsatts:

Industribyggnader och liknande	60 år
Kontors- och förvaltningsbyggnader	75 år
Vägar och dylikt	30-40 år
Övriga anläggningar	80 år

I den följande framställningen har endast kapitalstocken för byggnader och anläggningar medtagits, vilka i tabellerna redovisas i 1968 års priser. I princip innebär detta, att varje kapitalobjekt som ingår i stocken är värderat i de priser som gällde 1968 för kapitalobjekt med samma kvalitet och standard - således med samma produktionsförmåga som det ursprungliga objektet hade vid anskaffningstillfället. De prisindex som kommit till användning vid denna fastprisberäkning är bristfälliga



1) Enligt FN:s rekommendationer skall allt "militärt kapital" ligga utanför kapitalstocken. I föreliggande stockberäkningar ingår emellertid även sådana militära byggnader som kan tjäna civila ändamål, dvs förvaltningsbyggnader, sjukhus och liknande.

FIG. 1

bl a när det gäller inträffade kvalitetsförändringar, varigenom äldre kapitalföremål blivit övervärderade.

Kapitalstocken har beräknats till ett med värdeminskingsavdrag nedskrivet värde beroende av den tidigare redovisade medellivslängden, men med hänsynstagande till kontinuerliga reparationer och underhåll som syftar till att hålla tillgångarna i produktionsdugligt skick.

De ansvariga för kapitalstockberäkningarna understryker att osäkerheten i beräkningarna är mycket stor, men torde dock kunna ligga till grund för en översiktlig bedömning av vikten av kapitalstockarna inom olika samhällssektorer. Och som bör vara av värde vid angelägenhetsgraderingen av årskostnadsundersökningar för olika verksamheter. Osäkerheten i siffermaterialet påpekas också av andra försök till realkapitalberäkningar som utförts av exempelvis Roland Spånt 1975 och Karl Englund 1972.

Av beräkningen av realkapitalstocken för landet i sin helhet framgår, att summan av byggnads- och anläggningstillgångar var 598 067 miljoner kronor i 1968 års priser. Fördelningen på nationalräkenskapernas tre huvudproduktionssektorer framgår av fig. 2.

REALKAPITALSTOCKEN AV BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR
1974-01-01 FÖRDELAD PÅ PRODUKTIONSSEKTORER

Miljoner kronor - 1968 års priser

Produktionssektor	Byggnader och anläggningar	Procent/totalt
NÄRINGSLIV OCH HUSHÅLLSTJÄNSTER	501 056	83,8
STATLIGA MYNDIGHETER SOCIALFÖRSÄKRING	29 930	5,0
KOMMUNALA MYNDIGHETER	67 081	11,2
TOTALT	598 067	100,0

FIG 2

Källa: SCB

I näringsliv och hushållstjänster inräknas bolag och personliga företag samt affärsdrivande offentlig verksamhet. Produktionssektor "statliga myndigheter inklusive socialförsäkring" omfattar inte statliga bolag och affärsverk. I "kommunala myndigheter" ingår den religiösa verksamheten, landstingskommunerna samt primärkommunerna - däremot ingår inte kommunala bolag och affärsdrivande verksamhet. Det kan antecknas att inom "näringsliv och hushållstjänster" dominerar bostäderna med 300 000 miljoner kronor eller 50,1% av den totala realkapitalstocken.

1.2 NÄRINGSLIV OCH HUSHÅLLSTJÄNSTER

Fördelningen av kapitalstocken inom denna produktionssektor framgår av fig 3.

REALKAPITALSTOCKEN AV BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR INOM
NÄRINGSLIV OCH HUSHÅLLSTJÄNSTER 1974-01-01

Miljoner kronor - 1968 års priser

Näringsgren	Byggnader	Anläggningar	Summa
Jordbruk jakt skogs- bruk fiske	16 453	7 221	23 674
Gruvor och mineral- brott	1 238	1 344	2 582
Tillverkningsindustri	44 090	6 175	50 265
El- gas- värme- och vattenverk	6 502	42 583	49 085
Byggnadsindustri	3 450		3 450
Varuhandel restau- rang hotellrörelse	14 098	1 405	15 503
Samfärdsel post- och televerk	7 222	28 553	35 775
Banker och försäk- ringsinstitut, fastighetsförvalt- ning, uppdragsverk- samhet	314 872		314 872
Offentlig förvalt- ning etc	2 476	3 374	5 850
TOTALT	410 401	90 665	501 056

FIG 3

Källa: SCB

Som tidigare sagts är den allt dominerande posten inom denna produktionssektor "Banker, försäkringsinstitut etc", som i sin tur domineras av undertitlarna "Bostadsförvaltning" med 300 075 och "Annan fastighetsförvaltning" med 9 110 miljoner kronor. Siffran för bostäder är 1975-01-01 308 685 miljoner kronor fördelade på flerfamiljshus 134 520, småhus 150 000 och fritidshus 24 165 miljoner kronor.

1.3 STATLIGA MYNDIGHETER INKLUSIVE SOCIALFÖRSÄKRING

Realkapitalstocken för de statliga myndigheterna har sorterats efter ändamål eller verksamhet enl fig 4.

REALKAPITALSTOCKEN AV BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR INOM
SEKTORN STATLIGA MYNDIGHETER 1974-01-01

Miljoner kronor - 1968 års priser

Ändamål	Byggnader	Anläggningar	Summa
Allmänna offentliga tjänster	2 110		2 110
Försvar	4 539		4 539
Utbildning	2 424		2 424
Hälso- och sjukvård	1 606	191	1 797
Socialvård- och socialförsäkring	153		153
Bostadspolitik och samhällsplanering	16		16
Kultur rekreation mm	258		258
Näringslivets främjande	232	18 401	18 633
TOTALT	11 338	18 592	29 930

FIG 4

Källa: SCB

Utbildningsändamålet avser investeringarna i skolor, universitet och andra utbildningsanstalter. Under rubriken "Näringslivets främjande" återfinns väg- och gatuväsen med anläggningstillgångarna 18 401 miljoner kronor.

1.4 KOMMUNALA MYNDIGHETER ELLER ÄNDAMÅL

Till denna produktionssektor hör realkapitalstocken för såväl landsting, statskyrka och andra religiösa samfund som primärkommunerna. När det gäller gränsdragningen mellan den landstingskommunala och den primärkommunala sektorn är denna oklar beroende på de landstingsfria kommunernas (Göteborg, Malmö och Gotland) tillhandahållande av hälso- och sjukvårdsproduktion.

REALKAPITALSTOCKEN AV BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR INOM
SEKTORN KOMMUNALA MYNDIGHETER 1974-01-01

Miljoner kronor - 1968 års priser

Ändamål	Byggnader	Anläggningar	Summa
Allmänna offentliga tjänster	4 989	45	5 034
Försvar		114	114
Utbildning	20 084		20 084
Hälso- och sjukvård	13 620	1 532	15 152
Socialvård och socialförsäkring	5 409		5 409

Bostadspolitik och samhällsplanering	414		414
Kultur rekreation mm	2 730	4 884	7 614
Näringslivets främjande		13 360	13 260
TOTALT	47 246	19 835	67 081

FIG 5

Källa: SCB

Av dessa poster bör "Hälso- och sjukvård" motsvara landstingskommunernas andel av realkapitalstocken. Av "Kultur och rekreation" utgör posten "Religion och övriga tjänster" 2 730 Mkr, vilket sålunda motsvarar statskyrkans och andra religiösa samfunds fastighetsinnehav. För primärkommunala verksamheter, exklusive kommunala bolag och affärsdrivande verksamhet, återstår då följande (fig 6).

REALKAPITALSTOCK FÖR BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR INOM
SEKTORN PRIMÄRKOMMUNALA MYNDIGHETER 1974-01-01

Miljoner kronor - 1968 års priser

Byggnader	Anläggningar	Summa
30 896	18 303	49 199

FIG 6

Källa: SCB-HAH

För att få en avslutande bild av kapitalstocken för den primärkommunala sektorns byggnader och anläggningar har SCB gjort en beräkning av realkapitalstocken per 1975-01-01 i 1968 års priser. Dessa fasta priser har sedan, med användning av konsumentprisindex, omräknats till löpande priser (index jan 1968= 213 och jan 1975= 331 - omräkningstal= 1,55).

REALKAPITALSTOCK FÖR BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR INOM
SEKTORN PRIMÄRKOMMUNALA MYNDIGHETER 1975-01-01

Miljoner kronor - Löpande priser

Ändamål	Byggnader och anläggningar	% av totalt	% exkl vägar och gator
Undervisning	32 040	40,4	55,3
Vägar och gator	21 274	26,8	-
Socialvård	8 744	11,0	15,1
Rekreationstjänster	8 034	10,2	13,9
Förvaltning	7 265	9,2	12,5
Brandväsen	775	1,0	1,3
Samhällsplanering och lokaliseringspolitik	660	0,8	1,1
Transporter kommunikati.	237	0,3	0,4
Försvar	226	0,3	0,4
TOTALT	79 255	100,0	100,0

FIG 7

Källa: SCB-HAH

En viss uppfattning om fördelningen under rubriken "socialvård" ger byggnadsinvesteringssiffrorna för 1974, där allmän socialvård svarar för 21%, barn- och ungdomshem för 37% och åldringsvården för 42%.

Att räkna om realkapitalstockarna från fast till löpande priser med användning av konsumentprisindex kan diskuteras och kommenteras därför. Den statistiska expertisen anser att det borde vara riktigare att reflatera varje del av stocken med det prisindex som används för motsvarande investering, vilket ger en något annorlunda fördelning mellan ändamålen och totalt sett en lägre nivå om man använder genomsnittspriser för 1975. I sak är väl detta resonemang riktigt.

Å andra sidan har två politiska ställningstaganden gjorts till förmån för användning av konsumentprisindex vid uppräknig av byggnads- och anläggningstillgångar till löpande priser. Vägningstalen för 1974 var för de olika pridfaktorerna följande, vilket ger en uppfattning om konsumentprisindex substantiella innehåll.

VÄGNINGSTAL 1974 FÖR KONSUMENTPRISINDEX

Livsmedel	256
Alkoholhaltiga drycker, tobak	88
Bostad	174
Bränsle, lyse	48
Kläder, skor	73
Inventarier, husgeråd	107
Diverse	<u>254</u>
Totalindex	1 000

FIG 8

Källa: Statistisk årsbok 1975

Det ena ställningstagandet är Svenska Kommunförbundets och avser periodisering av avskrivning och internränta till nuansknaffningsvärde vid beräkning av kapitaltjänstkostnader. Det andra, från våren 1976, är riksdagens ställningstagande vid ändring av kommunalskattelagens bestämmelser om omräkningstal för beräkning av realisationsvinst vid fastighetsförsäljning. I båda fallen gäller konsumentprisindex, en uppfattning som i riksdagen stärktes genom att en motion om annan beräkning av omräkningstalen avvisades. Skillnaden mellan faktorprisindex och konsumentprisindex är att faktorprisindex reagerar snabbare för prisändringar inom byggnadsverksamheten. Efter några år sker dock en utjämnig mellan de båda indexserierna. Genom sin substantiella sammansättning ger konsumentprisindex ett allmänt uttryck för levnadskostnadernas ökning och därmed en teoretisk inflationstäckning.

När det gäller att reglera prisändringar för en nybyggnad under byggnadstiden, ändrade material- och arbetskostnader, är sålunda inte konsumentprisindex att förorda utan faktorprisindex för olika byggmoment. I den fortsatta framställningen har vi valt att använda konsumentprisindex för omräkningar med hänvisning till vad här sagts.

Med olika metoder har vi sökt bedöma den totala golvytan i landets primärkommunala byggnader exklusive bostäderna. Resultatet har blivit minst 26 miljoner m² golvyta. I går var den stora expansionssektorn inom den kommunala byggnadsproduktionen skolorna, som dominerar stocken med 55%. I dag har skol-boomen efterträts av socialvårdens byggnader för omsorg om barn och seniormedborgare. En viss uppfattning om fördelningen under rubriken "socialvård" ger 1974 års byggnadsinvesteringar. Där svarar den allmänna socialvården för 21%, barn- och ungdomshem för 37% och åldringsvården för 42%. För att ge utvecklingen inom socialsektorn full rättvisa hänvisar vi till studier av kommunernas byggnadsverksamhet under tiden 1960-75.

2 BYGGNADERS OCH ANLÄGGNINGARS ÅRSKOSTNADER

2.1 Gränsdragning

För att budgetering och redovisning av byggnaders och anläggningars årskostnader skall vara meningsfull krävs en skarp gräns mellan de kostnader som påförs det organ som tillhandahåller, förvaltar och vårdar respektive byggnader och anläggningar och det som nyttjar, brukar eller hyr för att där bedriva sin verksamhet. Fastighetsförvaltarens uppgift är således att tillhandahålla nyttjanderätten till byggnad eller del av byggnad med tillhörande mark och anläggningar på och i marken. Byggnaden skall tillhandahållas uppvärmd, belyst, städad och underhållen.

Brukarens personalkostnader ingår inte, inte heller kostnader för material och materiel, lösa inventarier, maskiner, annan utrustning eller driftkostnader som är knutna till verksamhetens bedrivande. Exempel på driftkostnader som inte belastar fastighetsförvaltaren är driften av maskiner och svetsaggregat, konstisbana, vatten och vattenbehandling till simhall, tillhandahållande och drift av röntgenutrustning eller avdelningsbundna transportanläggningar inom sjukvårdsbyggnader.

Under förstudien, där pilotundersökningen avsett skolbyggnader, har ett antal gränsdragningsproblem uppstått. De svåraste har varit när fastighetsförvaltaren och hyresgästen är samma myndighet, skolstyrelsen. Exempel: en skolvaktmästare i en mindre skola fungerar, dels för undervisningen, dels som fastighetsskötare och dels som reparatör. Hur stor del av hans lönekostnad skall debiteras fastighetsförvaltningen? En annan post är städkostnaderna. Utöver lokalvårdarnas ordinarie insats förekommer periodisk storstädning (vinterstädning), fönsterputsning som går på entreprenad, att skolmåltidslokalerna städas av egen personal, att fastighetsskötaren städar sina lokaler, att speciell platschef eller instruktionsstäderska är ansvarig för städområdet. Städmateriel och -material bokförs ibland på städkontot och ibland som förbrukningsmaterial. När bara lokalvårdarnas lönekostnader debiteras städkontot blir detta för lågt. Administration är en annan post som är föremål för missförstånd, där främmande tjänster är självklara medan egna kostnader glöms bort.

2.2 Definition

Enligt "Produktkalkyler i industrin" (Sveriges Industriförbund, Sveriges Mekanförbund 1970) är årskostnad en fast kostnad som företaget "tar på sig" för ett år i taget. BFR:s "Kostnadsstyrning av installationer (1973)" definierar årskostnad som summan av årliga kapitalkostnader (avskrivning + ränta) och årliga drifts-, underhålls- och städningskostnader (fortsättningskostnader). I kommentaren till definitionerna säger Paulsson Frencker/Bertil Olausson: "Termen används sålunda (även utanför byggbranschen) i två helt skilda betydelser. Den andra innebörden -som nog är vanligast- kallas ibland också (kostnads)annuitet eller i byggbranschen brukandekostnad. Härutöver finns också andra definitioner som exempelvis kan vara knutna till internbokföring.

När uppträder årskostnaderna under en byggnads livstid? De uppträder från och med att nybyggnaden slutbesiktigats och överlämnats till byggherren/förvaltaren - sedan byggskedet avslutats och förvaltningskedet börjat.

Årskostnader kan som sagts uppfattas på olika sätt beroende på vilken bransch eller i vilket sammanhang begreppet används. För den vidare framställningen koncentrerar vi oss därför på en byggekonomisk definition med begränsning till den offentliga byggverksamheten med offentlig ägare, förvaltare och nyttjare eller brukare (kallas ofta "offentliga objekt"). Årskostnader är de direkta och indirekta kostnader som uppstår under ett räkenskapsår för tillhandahållandet av lokaler med tillhörande mark och anläggningar på och i marken.

I en promemoria 1971-08-06 till OECD har Hans-Ancker Holst tagit upp motsvarande internationella förslag till definition under Activity H, BASES FOR OUTPUT/EXPENDITURE EVALUATION IN EDUCATIONAL BUILDINGS. Rubriken ifråga är COST IN USE ECONOMIES, Pkt 19: The data required for the calculation of the total cost in use are the following based upon the real or calculated annual contributions at a given price level expressed in terms of the national unit of currency per m2 gross and net floor area of the school building:

- I/ capital costs i.e. the financing with annual instalments at a certain rate of interest of the net cost over the life of the building expressed as an annual rent;
- II/ running costs i.e. heating, lighting, cleaning and servicing and insuring the building, external works excluded;
- III/ maintenance expenditure (costs) i.e. to keep the fabric, services and fittings in good conditions according to the predicted life of different materials, the cyclica, treatment and/or replacement.

Denna internationellt diskuterade definition av årskostnader kan gälla generellt även om skolbyggnader avsågs. Här relateras årskostnaderna till m2 våningsyta (vy) respektive m2 golvyta (gy), där golvyta definieras som en löpande städad, uppvärmd och belyst lokalyta. I övrigt innehåller definitionen de tre huvudkomponenterna kapital-, drift- och underhållskostnader. Definitionen omfattar uteslutande årskostnader för byggnader, men kan utan problem vidgas till att också omfatta årskostnader för mark och anläggningar på och i marken som disponeras för ifrågavarande byggnader. Den ovanstående svenska definitionen av årskostnader strider sålunda inte mot den internationellt, diskuterade och praktiserade.

Med "offentlig" avses myndighet eller organ som tillhör staten, landstingskommunerna, de borgerliga eller kyrkliga kommunerna. Bostäder med offentlig ägare ingår inte i detta projekt då där en speciell praxis utbildats för årskostnadsredovisning som är mera politisk än byggnadsekonomisk sett realistisk.

Årskostnader är vidare de kostnader som uppstått under ett räkenskapsår eller beräknas uppstå under ett budgetår - i båda fallen av tolv kalendermånader. Här är skillnad mellan räknings- och budgetåren för kommunerna, som använder kalenderår och staten som räknar från 1 juli det första kalenderåret till sista juni det andra kalenderåret. Här ligger en svårighet inbyggd när det gäller adekvata jämförelser av bokslut för fastigheter.

2.3 Direkta och indirekta årskostnader

Vad avses med definitionens direkta och indirekta årskostnader? De direkta kostnaderna är förvaltarens självkostnader för drift och underhåll, vilka låter sig preciseras och mätas. Den indirekta kostnaden är kapitalkostnaden som inom offentlig förvaltning svårigen låter sig mätas. Inom enskild fastighetsförvaltning utgörs den av avskrivning, ränta på i fastigheten nedlagt kapital samt eventuell tomträttsavgäld eller arrende (se kommentarer under kapitel 5). Summan av de direkta och indirekta årskostnaderna är den hyra som debiteras de lokalutnyttjande myndigheterna av de fastighetsförvaltande organen. Av hyran krävs att den skall vara marknadsmässig och möjliggöra en selektiv bedömning i en valsituation, exempelvis om det är ekonomiskt rimligt att bygga nytt, hyra lokaler i den enskilda hyresmarknaden eller bygga om äldre byggnader. Medan de direkta årskostnaderna, självkostnaderna, är påverkbara för förvaltare och brukare är de indirekta årskostnaderna, kapitalkostnaderna, i praktiken opåverkbara när man väl bestämt sig för vilken modell av beräkning som skall tillämpas.

Utan att detaljbeskriva de olika direkta årskostnadsposterna, självkostnaderna, skall vi förteckna dessa:

DRIFT	:	Administration
		Uppvärmning
		Belysning
		Fastighetsservice
		Försäkringar
		Städning (löpande och periodisk)
		Fönsterputsning
		Renhållning (barmark och vinter)
		Avfallshantering (latrin- och slamtömning)
		Sotning
		Brukningsavgift VA
		Förbrukningsmaterial
UNDERHÅLL:		Invändigt byggnad (löpande och periodiskt)
		Utvändigt byggnad (löpande och periodiskt)
		Yttre anläggningar

När det gäller de indirekta årskostnaderna, kapitalkostnaderna, består dessa av avskrivning och intern ränta. I offentlig verksamhet är dessa kostnader helt interna och kalyvmässiga - bortsett från marginella undantag. De skall således inte föranleda utbetalningar eller utdebitering av skatt, men måste dock vara tillräckligt realistiska för att kunna utgöra del av "marknadsmässig hyra", som också skall kunna debiteras annan hyresgäst än myndighet. Ett betydande undantag från internregeln är taxerättningen inom den primärkommunala sektorn där kapitalkostnaderna periodiserade till nuanskaffningsvärde används vid exempelvis beräkning av brukningsavgiften för vatten och avlopp. För att skilja kapitalkostnaderna inom den enskilda produktionssektorn från motsvarande inom den offentliga (primärkommuner, landstingskommuner och staten) använder den offentliga begreppet kapitaltjänstkostnader.

Här möter en varierande praxis som i mycket präglas av osäkerheten om medel och mål. För kommunerna är kommunallagens bestämmelser grundläggande, nämligen att den kommunala förmögen-

heten, stamkapitalet, inte får minska från ett år till ett annat. I praktiken innebär det att avskrivningarna blir ett mått på den minsta tänkbara investeringsvolymen under ett år.

Avskrivningen på byggnader och anläggningar är ett mått på den årliga förslitningen och värdeminskningen. Interna ränta är ett uttryck för den årliga ränteförlust som kommunen får vidkännas genom att binda kapital i byggnader och anläggningar. Här är likgiltigt om kapitalet består av skattemedel eller statsbidrag eller av i marknaden upplånat kapital som för övrigt sällan är öronmärkt. Räntefoten an knyter i annan ordning till den speciella kommunala marknadsräntan.

Avskrivningstiden varierar för olika delar av byggnader och anläggningar. Mark med tillhörande anläggningsavgifter avskrivs inte. Anläggningar på och i marken har sina avskrivningstider, byggnader av olika typ sina och vissa mekaniska anordningar i byggnaderna sina avskrivningstider. Men här förekommer ingen enhetlig praxis i budget och bokslut.

Samma kritik gäller den anskaffningskostnad på vilken avskrivningarna skall beräknas. Medan den ena kommunen använder bruttoanskaffningskostnaden använder den andra nettoanskaffningskostnaden för objektet (avdrag av statsbidrag, kommunala avgifter, interränta under byggnadstiden, markkostnad etc) med variationer på temat. Exempel: Antag att statsbidrag till en skolbyggnad är 37% av statsbidragunderlagsnivån och detta belopp dras av från bruttoanskaffningskostnaden. Resultatet blir då helt missvisande såväl vad gäller avskrivning som internränta.

En vanlig primärkommunal bild av kapitaltjänstkostnadernas beräkning är följande. Avskrivningen är rak, baserad på den nominella nettoanskaffningskostnaden och den interna räntan beräknas på det resterande, bokförda värdet av byggnader och anläggningar. Landstingsförbundet har rekommenderat en övergång till nuanskaffningsvärde genom indexuppräkningsindex. 1970 har finansministern gjort samma uttalande vad avser statens byggnader och anläggningar med tillägget att markvärdesstegringen bör beaktas.

3 DEN OFFENTLIGA SEKTORN REDOVISNING AV BYGGNADERS ÅRSKOSTNADER - NÅGRA EXEMPEL

Vi har valt att endast exemplifiera hur den offentliga sektorn redovisar sina årskostnader. Valet har fallit på, dels byggnadsstyrelsens fastighetsförvaltnings verksamhetsprogram och kontoplan som representant för statlig verksamhet, dels den landstingskommunala, Landstingsförbundets, L-plan och dels normalkontoplan för de primärkommunala SABO-företagen (SABO= Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag).

3.1 Byggnadsstyrelsens fastighetsförvaltnings verksamhetsprogram och kontoplan

Statlig fastighetsförvaltning företer en splittrad bild. De civila myndigheterna har sin egen fastighetsförvaltning, de militära sin och affärsverken, var och en, en egen fastighetsförvaltning. Däremellan finns varianter, där exempelvis fortifikationsförvaltningen bestrider en del tjänster och det militära förbandet/nyttjaren en del utan att någon enhetlig kostnadsredovisning föreligger. För att råda bot på dessa förhållanden pågår ett FoU-projekt i Skåne, som siktar till en rationalisering av fastighetsförvaltningen inom de militära förbanden.

Som bakgrund ett citat från Riksdagens Revisorers "Granskningspromemoria 4/1975": "Allmänt har den nu genomförda granskningen av lokalförhållandena vid länsstyrelsen i Västerås och handläggningen av dessa frågor gett ett intryck av att myndigheternas kostnadsmedvetande ifråga om lokaler och hyreskostnader inte är lika utvecklat som kostnadsmedvetandet när det gäller andra produktionsresurser."

I statsverkspropositionen 1970 heter det: "Jag övergår nu till att behandla det förslag till principer för hyressättningen av fastigheter inom statens allmänna fastighetsfond som byggnadsstyrelsen lagt fram. Förslaget innebär att hyresberäkningarna bör anpassas till marknadsmässiga principer och att hyressättningen skall återspegla de verkliga kostnaderna. Styrelsen föreslår två beräkningsmetoder för hyrorna. Den ena metoden avses tillämpas för nyare byggnader, där de verkliga produktionskostnaderna är kända. Hyran skulle utgöras av kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. Kapitalkostnaderna utgörs av kalkylmässig avskrivning och ränta på byggnadsvärdet, vilket föreslås utgöras av nuanskaffningsvärdet, samt ränta på ett belopp som motsvarar markvärdet. Som normal avskrivningstid för byggnad anges 60 år och för upprustnings- och ombyggnadsarbeten högst tio år. Räntefoten bör bestämmas av Kungl Maj:t. Enligt den andra metoden, som är avsedd för hyressättning för äldre och speciella fastigheter bl a byggnadsminnesmärken, skulle särskilda beräkningar av byggnadsvärdena först ske. Dessa skulle sedan läggas till grund för hyresberäkningen. För att vid första hyressättningen enligt denna metod begränsa arbetsinsatserna bör enligt byggnadsstyrelsen en provisorisk hyresberäkning ske. Denna skulle innebära att hyrorna bestäms i första hand med ledning av ortens marknadshyra för jämförliga lokaler.

Jag finner det önskvärt att hyressättningen så långt som möjligt sker enligt marknadsmässiga principer både för civila statliga fastigheter och för byggnader, anläggningar och mark som disponeras för militära ändamål och tillhör försvarets fastighetsfond. Härigenom kan hyror i statsägda och icke statsägda fastigheter jämföras.

... Genom att hyresbeloppen enligt byggnadsstyrelsens förslag kommer att få en bättre marknadsanpassning, får hyresposten inom myndigheternas anslag också ett riktigare innehåll och tyngd."

Från och med budgetåret 1969/70 infördes inom statsförvaltningen den förändringen att lokalkostnaderna debiteras de enskilda myndigheterna/lokalnyttjarna istället för som tidigare endast statsbudgetens huvudtitlar. Som ett uttryck för programbudgettänkande var avsikten att den fulla hyreskostnaden skulle utgå med sin verkliga vikt vid bedömning av lokalbehovet. Denna handlingslinje har man ytterligare följt genom att man från och med budgetåret 1972/73 i huvudsak genomfört marknadshyror i fastigheter som ägs av staten.

Ett annat citat från Riksdagens Revisorers ovan nämnda granskningspromemoria är av intresse genom sin allmängiltiga innebörd:

"Man synes dock inte har uppnått sitt syfte (genomförandet av marknadshyror etc). Ingen myndighet varken lokalnyttjarna/myndigheterna eller lokalförvaltaren/byggnadsstyrelsen känner av hyror-na som kostnad som inom gällande program eller anslagsramar måste vägas mot kostnaderna för andra produktionsfaktorer. Hyreskostnaderna behandlas nämligen på ett sådant sätt att någon reell avvägning mot kostnaderna för andra produktionsresurser inte kommer till stånd. Hur en förbättring i detta hänseende skall kunna åstadkommas bör utredas. Det är möjligt att en lösning kan vara att den centrala styrningen av lokalförsörjningen minskas till förmån för ett ökat inflytande och ansvar för de enskilda myndigheterna beträffande deras lokalförhållanden. Inflytandet och ansvaret måste vara fördelat på ett sådant sätt att en begränsning av hyreskostnaderna ter sig fördelaktig för myndigheterna."

Byggnadsstyrelsens intendentsbyrå har i augusti 1975 sammanfattat styrelsens verksamhetsprogram och kontoplan vad gäller fastighetsförvaltningen.

FASTIGHETSDRIFT

Programmet omfattar:

- Markskötsel
- Yttre renhållning inklusive snöröjning (invändig städning ingår inte i programmet)

Kalkylkonton och kostnadsslag för underkonto

02 Fastighetsdrift

Mark	Hus	Vatten, avlopp	Gas, tryck- luft	Värme	Luft- behandl. kyla	El, tele	Trans- port- anl.	Sop- hente- ring	Trans- porter	Gemen- samt	Adm.	Tjänster åt brukare	Kalkyl- konto	
													Kostrads- slag	
851	852	853	854	855	856	857	858	859	861	862	863	864	01	02
													Entreprenader	Löner egen personal
													03	Material
													04	Förbrukning
													05	Övrigt

Källa: Byggnadsstyrelsen 1975

- Sophantering
- Drift och skötsel av hus och installationer för vatten, avlopp, gas, tryckluft, värme, luftbehandling, kyla, el, tele och transportanläggningar
- Inköp av bränsle, förbrukningsmaterial samt redskap och verktyg för fastighetens skötsel och drift
- Betalning av sotnings-, vatten-, avlopps-, gas- och el-avgifter
- Mindre reparationer av mark, hus och installationer

FASTIGHETSUNDERHÅLL

definieras enligt följande:

med underhåll av fastighet avses reparation och/eller ersättning av förslitna eller på annat sätt skadade byggnads- eller anläggningsdelar som måste göras för att bibehålla fastigheten i dess byggnadstekniska skick och funktion.

OMBYGGNAD OCH KOMPLETTERING

omfattar

dels åtgärder föranledda av brukares krav på ändrade lokaler (motsv),

dels åtgärder för rationalisering av drift och underhåll (förbättringar av ofullständig eller felaktig konstruktion).

En förutsättning för att en åtgärd skall ingå i delprogrammet är att den inte, eller endast i ringa mån, ökar värdet av den anläggning den avser. Om åtgärden väsentligt ökar värdet på anläggningen tillhör åtgärden styrelsens anskaffningsprogram (investering med särskilda avskrivningsregler).

Konteringsplanen har följande uppbyggnad:

<u>Kontoklass</u>	:	Fastighetsförvaltning
<u>Kontokategori</u>	:	Delfond inom statsverket
<u>Kontogrupp</u>	:	Driftområde i landet
<u>Huvudkonto</u>	:	Kostnadsbärare eller kostnadsställe
<u>Underkonto</u>	:	Delprogram för fastighetsdrift fastighetsunderhåll ombyggnad och komplettering
<u>Kalkylkonto</u>	:	Se exempel avseende Fastighetsdrift fig 9
<u>Kostnadsslag</u>	:	" " " " 9

Under delprogrammen "Fastighetsunderhåll" och "Ombyggnad och komplettering" har Sfb-systemets byggnadsdelstabell använts för fördelningen på kalkylkontona. Se Sfb-BDC-byggnadsdelstabell i Sfb-systemet: Publikation nr 4: "Gränsdragning mellan byggnad, inredning och utrustning".

3.2 Landstingsförbundets normalkontoplan, L-planen.

Landstingens huvudsakliga byggnadsverksamhet avser sjukvården med de speciella problem, som denna medför. Organisatoriskt sett har Landstingsförbundet det administrativa ansvaret för utarbetandet av gemensamma budget- och redovisningssystem och svarar för upprättandet av L-KELP (femårsbudget) motsvarande primärkommunernas KELP (Kommunal Ekonomisk Långtids-Planering). Däremot handläggs byggnadsekonomisk statistik och byggnadsteknisk rådgivning av SPRI (Sjukvårdens och socialvårdens planerings- och rationaliseringsinstitut).

Av stort intresse är SPRI:s och dess föregångares CSB:s (Centrala Sjukvårds-Beredningen) ansträngningar att återföra byggnadskostnads erfarenheter från färdigställda sjukvårdsbyggnader till nya objekt. I detta arbete ingår ännu inte kostnaderna från förvaltningskedet.

Arbetet bedrivs efter två huvudlinjer, dels en statistisk redovisning av kostnaderna för byggnader och anläggningar som relateras till ytor, volymer och teknisk nivå (systemkvalitet), dels försök till optimering av kostnaderna på tekniska delar genom ett antal "Råd" som utarbetats med projektledare från SPRI samt en konsult- och en referensgrupp.

För redovisning av anskaffningskostnaderna används "SPRI:s statistikplan över investeringskostnader avseende byggnader" (fig 9). En tidigare statistikplan var baserad på det Sfb-BDC-system som byggnadsstyrelsen tillämpar när det gäller gränsdragningsregler etc. Genom att 1972 de nya AMA-publikationerna utkommit (Mark-AMA, Hus-AMA, VVS-AMA och El-AMA) har en övergång till det där tillämpade BSAB-systemet skett. Nämda statistikplan gäller fr o m 1973. Inom parentes sagt har Kommunförbundets byggnadskostnadsredovisning anpassats efter samma förutsättningar i den plan som utkom 1975 och i huvudsak är lika SPRI-planen. In-samlandet av byggnadskostnadsstatistik för vårdbyggnader på-börjades redan 1953 och har sedan 1967 gällt samtliga objekt.

De ytor och volymer, som i vårdbyggnader relateras till byggnadskostnaderna enligt statistikplanen, definieras på följande sätt:

- 1 PROGRAMYTA
Med programyta avses en i lokalprogram angiven yta för arbete, personer och förvaring, som fordras för att avsedda funktioner skall kunna uppfyllas.
- 2 RUMSYTA
Med rumsyta avses den yta som är angiven på definitiva ritningar för arbete, personer och förvaring. Rumsytan begränsas av omslutande väggars insidor eller motsvarande.

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Sammansatta kostnader	Markkostnader (byggnadsarbeten)	Konsultkostnader (motsvarande)	Huskostnader	Indirekta produktkostnader (särredovisade)	Kostnader för VVS, VA i byggnad	Kostnader för El i byggnad	Kostnader för transportanläggningar	Kostnader för utrustning-bygg	Allm byggh-kostn (och initial-kostn för mark)
00 Ej fördelat	10 Ofördelbart	20 Ofördelbart	30 Ofördelbart	40 Ofördelbart	50 Ofördelbart	60 Ofördelbart	70 Ofördelbart	80 Ofördelbart	90 Ofördelbart
01	11 Underbyggnad	21 Konsulter, mark	31 Stomme	41 Centraladministration, risk och vinst	51 Avfalls- och sopförbränning utan värmeåtervinning (59)	61 Spärrad t v	71 Hissar	81 Utrustning — bygg mark	91 Råte- och kreditivkostn
02	12 Bygga delar markförstärkning (14)	22 Projektledning m m	32 Stomkompletteringar	42 Platsadministration och arbetsledning	52 Vatten, avlopp	62 Ställverk, transformatorer	72 Speciella varuhissar (71)	82 Utrustning — bygg konsult-kostn	92 Försäkr o avgifter
03	13 Bygga delar, hus (14)	23 Konsulter, hus (bygg)	33 Öppningar	43 Rese- och trafikamenskostn etc för arbetare	53 Specialbehand-ling vatten, avlopp (52)	63 Belysning, värme, motor-drift	73 Persontrans-portörer	83 Utrustning — bygg hus	93 Bygg egna arbetsinsatser o adm kostnader
04	14 Bygga delar, tomt	24 Byggledning m m	34 Ytor utomhus	44 Allm hjälpmedel och arbeten, bodar, utrymmen etc	54 Gas, tryckluft	64 Tele	74 Spärrad t v	84 Utrustning — bygg sterilisering	94 Omflytt kost
05	15 VVS, VA, mark (5)	25 Konsulter, VVS, VA, hus	35 Golvytor inomhus	45 Allm hjälpmedel och arbeten, tillfällig försörjning	55 Kyla	65 Styr (regler-anläggning)	75 Varutransportörer	85 Utrustning — bygg VVS, VA	95 Mervärdesskatt (Moms)
06	16 Överbyggnader	26 Konsulter, El, hus	36 Väggytor inomhus	46 Allm hjälpmedel och arbeten, tillf konstr o skyddsanordn	56 Värme	66 Åskskydd	76 Dokumenttrans-portörer (75)	86 Utrustning — bygg El	96 Markförvärv, Markutredning
07	17 El, mark (6)	27 Konsulter, Transport	37 Takgytor inomhus	47 Allm hjälpmedel och arbeten, transportanordn	57 Luftbehandling	67 Spärrad t v	77 Avfallstrans-portörer o d	87 Utrustning — bygg transport	97 Normala mark-exploat kostnader
08	18 Kompletteringar	28 Konsulter, Rumskompletteringar (inredn)	38 Rumskompletteringar	48 Allm hjälpmedel och arbeten, övrigt	58 Styr (regler-anläggning)	68 Speciellt	78 Speciellt	88 Speciellt	98 Spec mark-exploateringskostn o anl utanför tomt
09 Övrigt	19 Övrigt	29 Övrigt	39 Övrigt	49 Övrigt	59 Övrigt	69 Övrigt	79 Övrigt	89 Övrigt	99 Övrigt

Spris statistikplan över investeringskostnader avseende byggnader — anpassad till BSAB-systemet.

FIG. 10

Källa: SPRI

- 3 KOMMUNIKATIONSYTA
Med kommunikationsyta avses ytan av utrymmen för transport- och förbindelseleder. Kommunikationsytan begränsas av omslutande väggars insidor eller motsvarande.
- 4 SERVISYTA
Med servisyta avses ytan av utrymmen för tekniska installationer. Servisytan begränsas av omslutande väggars insidor eller motsvarande.
- 5 AVDELNINGSYTA
Med avdelningsyta avses den yta som omfattar ett bestämt arbetsområde. I avdelningsytan ingår arbetsområdets sammanlagda rums-, kommunikations- och servisytor jämte väggar. Avdelningsytan begränsas av omslutande väggars utsidor eller motsvarande, dock skall väggar mellan olika arbetsområden fördelas lika. Sammanhängande servisyta större än 1 m² och som icke är avsedd för enbart arbetsområdet ingår icke.
- 6 TOTALYTA
Med totalyta avses den sammanlagda ytan av rums-, kommunikations- och servisytor jämte väggar eller uttryckt på annat sätt, summan av avdelningsytor och sådana servis- och kommunikationsytor inklusive väggar, vilka betjänar flera arbetsområden.
- 7 VOLYMBERÄKNING
Beräkning av byggnaders volym skall ske enligt anvisningarna i boken "Fastighetsnomenklatur".

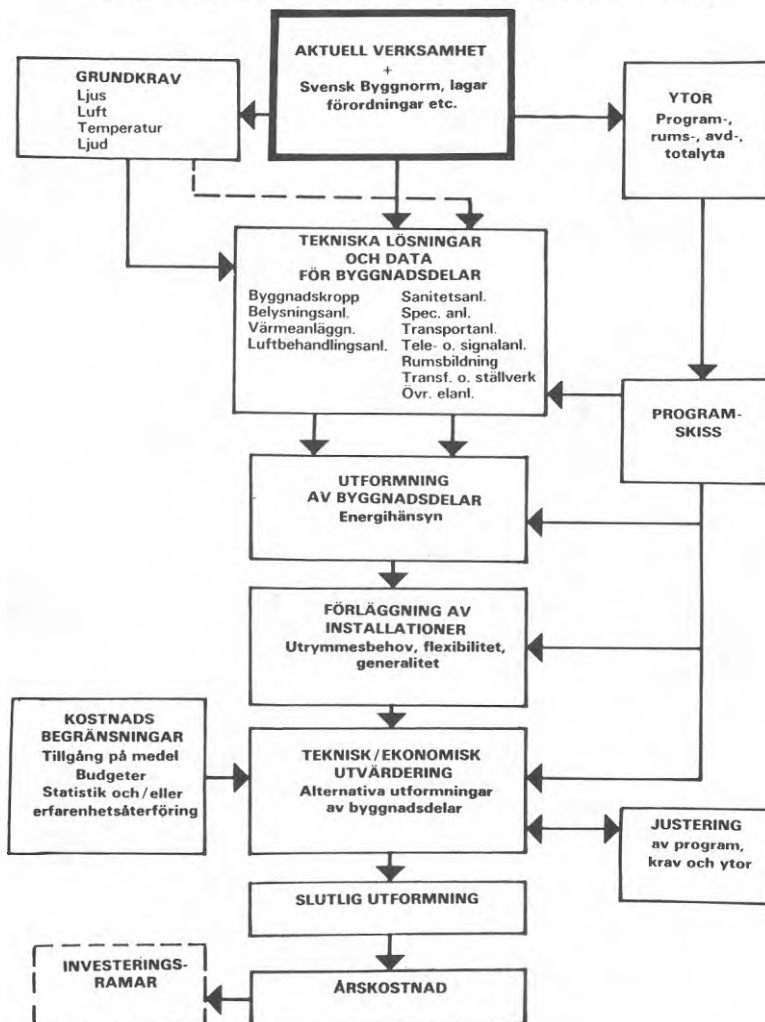
Avsikten är att redan i programmerings- eller förslagshandlingskedena kunna göra en funktionsanpassad kostnadsvärdering av vårdbyggnaderna. Detta sker genom en ytvärdering med korrigering för "teknisk nivå" eller systemkvalitet. Den senare bedömningen återförs till SPRI:s erfarenheter och finns inte kodifierad.

SPRI:s tekniska "Råd" som tidigare omtalats är följande. För huvuddelen av de tekniska råden har Klas Lundberg, SPRI, varit projektledare:

- 5.1 Gränsdragning - utrustning och redovisning av byggnadskostnader för sjukvårdsbyggnader
- 5.5 Hissar, rulltrappor, rullramper- personaltillåtna vertikala transportmedel på sjukhus
- 5.8 System för manövrering och driftövervakning av installationer i vårdbyggnader
- 5.14 Belysning i vårdrum
- 5.15 Telekommunikationer för sjukhus
- 5.17 Dimensionering av luftbehandlingsanläggningar inom sjukhus
- 5.18 Avsattat vatten för laboratoriebruk. Utformning och dimensionering av jonbytaraggregat och regenereringsanläggningar
- 5.24 Akustik i vårdbyggnader
- 5.25 Energibesparande åtgärder
- 5.26 Beräkning av årskostnader för sjukvårdsbyggnader

Den senaste av SPRI RÅD om årskostnaderna för sjukvårdsbyggnaderna får betraktas mera som en översikt än en klar anvisning. Det tänkta sambandet mellan sjukvårdens verksamhet, olika krav, utformningen av byggnadsdelar och sjukvårdsbyggnadernas årskostnader framgår av fig 11.

**SAMBANDET MELLAN SJUKVÅRDENS
VERKSAMHET, OLIKA KRAV, UTFORMNINGEN
AV BYGGNADSEDLAR OCH
SJUKVÅRDSBYGGNADERNAS ÅRSKOSTNADER.**



Källa; SPRI

FIG. 11

Landstingsförbundets L-plan för budget och redovisning tillkom 1970 och tillämpas av samtliga landsting utom Gävleborgs, som arbetar efter Kommunförbundets K-plan. L-planen följer i sin allmänna uppläggning sin primärkommunala föregångare, men har ett mera förenklat, mindre detaljerat och mera specialinriktat redovisningssystem än primärkommunerna. Positionstekniken är densamma i de båda planerna. "Kontoklass 1 - utgifter" i L-planen motsvaras av kontoklass 2 i K-planen, varför hänvisas till redogörelsen för den senare.

För landstingen gäller liksom för primärkommunerna i huvudsak befrielse från fastighetsskatt. Kapitalkostnader förekommer inte, men väl kapitaltjänstkostnader. Inom landstingskommunal redovisning beräknas avskrivning på ursprungliga anskaffningsvärden och ränta på bokförda värden efter avskrivningar. En övergång till nuvärdesanpassade avskrivnings- och ränteberäkningar pågår, lika dem som rekommenderas för primärkommunerna.

Inom landstingen har frågan om byggnaders årskostnader undanskymts alltmer av en något egendomlig syn som kan formuleras - anskaffningskostnaderna för vårdbyggnader motsvarar två års personalkostnader, varför intresset koncentrerats på personalkostnaderna medan intresset för byggnaders årskostnader blivit en andrahandsfråga. Emellertid pågår f n inom SPRI en undersökning om hur en årskostnadsstatistik skall läggas upp för att bli meningsfylld. Resultatet väntas föreligga under 1976.

3.3 Normalkontoplan för SABO-företagen

SABO-planen är det första för SABO-företagen direkt anpassade redovisningssystemet. Planen har sökt tillgodose behovet såväl för förvaltningsredovisning som för nyproduktion i egen regi eller på entreprenad.

SABO-planen är en normalkontoplan (fig 12) som med lokalt betingade variationer skall ligga till grund för de enskilda företagens kontoplaner. I likhet med andra kontoplaner har SABO-planen byggts upp enligt decimalsystemet med tio kontoklasser, nummerade från 1-0. Tillgångar, skulder och eget kapital redovisas i kontoklass 1. Fastighetsförvaltningens kostnader har tagits in i kontoklass 6 och nybyggnadsverksamhetens kostnader i kontoklass 8. Alla inkomster redovisas i kontoklass 9 medan kontoklass 0 är avsedd för resultat och bokslut. Kontoklasserna 1, 6, 8, 9 och 0 används normalt av samtliga företag.

Företag, som statistiskt önskar redovisa sina utgifter, helt eller delvis, använder kontoklass 2, som är en ren debetklass. De däri redovisade utgifterna fördelas därefter som kostnader från kontoklass 3 (krediteras) till kostnadsställe/kostnadsbärare. En sådan redovisning rekommenderas för utgiftsslag, som kan bli föremål för senare analys och fördelning (exempel: löne- och andra personalkostnader).

Om företaget är organiserat med särskilda hjälpavdelningar (centralverkstad, måleriverkstad, vvs-verkstad etc) redovisas kostnaderna för avdelningarna i kontoklass 4 (kostnadsställen) med vidarefördelning från kontoklass 5 till kostnadsbärare i kontoklass 6 och/eller 8.

Tabellarisk översikt över SABO-planen

1	2		3		4	5	6		7	8	9	0	
	AVGRÄNSNINGAR		FÖRDELNINGAR				FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN						Resultat bokslut
Tillgångar Skulder Eget kapital	Redovisade utgifter	Debet	Kredit	Avdelningar	Fördelat från avdelning	Redovisade kostnader	Debet	Kalkylerade kostnader	Nybyggnads- verksamhet	Redovisade inkomster	Resultat		
Debet Kredit				Debet	Kredit	Debet		Kredit	Debet	Kredit	Debet Kredit		
10	Anläggnings- tillgångar	20	Kapital- utgifter	40	Maskiner och fordon	60	Kapital- kostnader	80	Byggherrens kostnader	90	Hyror	00	Differenser mellan klass 2 o. 3
11	Övriga anläggnings- tillgångar	21	Förrädsfört material	41	Förråd	61	Underhåll löpande	81	Mark- och exploate- ringskostn.	91	Bränsle- avgifter m.m.	01	Differenser mellan klass 4 o. 5
12	Fordran hos aktietecknare	22	Ej förrädsfört material (direktförbr.)	42	Verkstäder	62	Underhåll periodiskt	82	Markarbeten	92	Skade- ersätningar m.m.	02	Differenser mellan klass 6 o. 7
13	Omsättnings- tillgångar	23	Personal- utgifter	43	Service- avdelningar	63	Ej funktions- fördelade kostnader	83	Egentliga byggnads- arbeten	93	Bidrag	03	Resultat av fastighets- förvaltning
14		24	Avgifter till myndigheter	44	Värme- centraler	64	Värme- anläggning Sophantering	84	Speciella byggn.-arb., ut- rustningsdetaljer	94	Inkomster av tjänster	04	Resultat av tjänster
15	Långfristiga skulder	25	Främmande tjänster	45	Tvätt- centraler	65	Städning	85	Speciella byggn.-arb., si- doentreprenörer	95	Inkomster av tvättcentraler	05	Resultat av tvättcentraler
16	Kortfristiga skulder	26	Risikutgifter	46	Övriga verksamhets- grenar	66	Hyrer- förluster Försäkr.	86		96	Inkomster av övriga verksamh.	06	Resultat av övriga verksamh.
17	Värde- minskning	27	Administration	47	Administration	67	Administration	87		97		07	Neutrala infäkter
18	Reservationer	28	Inköp av anläggnings- tillgångar	48		68	Speciell tillsyn. Fritidsverksam- heten	88		98		08	Neutrala kostnader
19	Eget kapital	29	Neutrala utgifter	49		69	Skatter Vatten El	89	Standard- förbättringar	99	Neutrala inkomster	09	Vinst- och Förlust IB och UB

FIG. 12

Källa: SABO

Av speciellt intresse för detta FoU-projekt är redovisningen av kontoklasserna 6 och 7, som avser fastighetsförvaltningen, där klass 6 är redovisade kostnader (debet) och klass 7 är kalkylerade kostnader (kredit) innebärande s k inbyggd budgetredovisning. Den bästa uppfattningen om innehållet i kontoklasserna ger en nedbrytning i grupper och konton.

60	<u>Kapitalkostnader</u>
600	Externa och interna räntor
601	Markavgifter för tomträtt och arrende
602	Avskrivningar å fastigheter, maskiner, fordon och inventarier
61	<u>Underhållskostnader, löpande</u>
610	Ofördelade kostnader, byggnader
611	Ofördelade kostnader, trädgårdsanläggningar
612	Måleri- och byggnadsarbeten
613	D:o fortsättning
614	Golvarbeten
615	El- och gasinstallationer
616	Värmeinstallationer
617	Ventilations- och sanitetsinstallationer
618	Tvättutrustning
619	Trädgårdsarbeten
62	<u>Underhållsarbeten, periodiska</u> Konton se grupp 61
63	<u>Ej funktionsfördelade kostnader</u>
630	Fastighetsskötsel, personalkostnader
631	Fastighetsskötsel, diverse kostnader
64	<u>Värmeanläggningar, sophantering</u>
640	Värmeanläggningar, personalkostnader
641	Värmeanläggningar, bränsleinköp och värmeavgifter
642	Värmeanläggningar, övriga kostnader
643	Sophantering, personalkostnader
644	Sophantering, övriga kostnader
65	<u>Städning</u>
650	Trappstädning
651	Källarstädning
652	Utestädning
66	<u>Hysesförluster, försäkringar</u>
660	Obetalda hyror
661	Outhyrda objekt
662	Försäkringar
67	<u>Administration</u>
68	<u>Speciell tillsyn, fritidsverksamhet</u>
680	Bevakning
681	Trafik- och parkeringsvakter
682	Fritidsverksamhet
69	<u>Skatter, vatten-, el- och gasförbrukning</u>
690	Skatter exkl statlig mervärdesskatt
691	Vattenförbrukning
692	Elförbrukning
693	Gasförbrukning

4 DEN PRIMÄRKOMMUNALA NORMALKONTOPLANEN K-PLANEN

4.1 De formella kraven på primärkommunen

Den kommunala ettårsbudgeten är obligatorisk och skall fastställas av kommunfullmäktige senast vid novembersammanträdet året före det budgetår som budgeten avser. Samtidigt fastställs den för budgetåret gällande skattesatsen.

Obligatorisk är även femårsbudgeten, KELP (Kommunal Ekonomisk Långtids-Planering), som skall revideras årligen. Denna är i vissa kommuner en förvaltningsprodukt, i andra har den stöd från kommunfullmäktige, i andra åter har den stöd i den kommunala mellansiktsplanen som täcker samma tid och baseras på politiska beslut. KELP används som underlag för den statliga länsplaneringen.

Vissa kommuner har påbörjat en ekonomisk långsiktsplan med femton års horisont. Denna plan är ofta knuten till den fysiska över-siktsplaneringen, där horisonten ofta är densamma som i den ekonomiska planläggningen.

Enligt 62 § i kommunallagen skall bokslut över kommunernas räkenskaper föreligga årligen före den 1 april.

Den kommunala verksamheten har undergått en kraftig volymökning som följt av ökade krav på kommunal service inom flertalet verksamhetsområden. Samtidigt har möjligheterna att öka skatteuttaget blivit begränsade, vilket lett till att knappheten på ekonomiska resurser blivit alltmer kännbar. Kommunernas finansiella problem har ytterligare accentuerats genom genomförda och beslutade skatteomläggningar som innebär en utveckling från inkomstbeskattning till produktionsbeskattning. Konkurrensen om begränsade resurser medför allt besvärligare avvägningar för förtroendemännen, vilket ställer allt större krav på planeringsunderlaget.

Grunden för den kommunala ekonomin är en korrekt och lagom detaljerad information om kostnader och intäkter för olika delar av verksamheten - från budget, via budgetutfallsprognoser till bokslut. Kraven på den kommunala statistiken är att denna skall vara praktiskt anpassad till felsökning och kostnadsjakt, men också ge information om den sannolika utvecklingen av de fasta och rörliga kostnaderna för olika verksamheter på längre sikt. Inte minst gäller detta kommunens fastighetsbestånd.

4.2 Den primärkommunala normalkontoplanen, K-planen

K-planen för kommunernas budget- och redovisningssystem har sitt ursprung i betänkandet "Kommunernas budget och räkenskaper" som framlades av Kapitalredovisningskommittén och kompletterades med anvisningar under åren 1963-1965. (K-PLANEN: 1 Anvisningar, 2 Bilagor, Svenska Kommunförbundet 1973). Enligt uppgift används planen i landets samtliga 278 kommuner. Huvuddelen av siffermaterialet ADB-behandlas. Kommun-Data AB, som är ett kommunägt företag, har över tvåhundra av landets primärkommuner som kunder.

K-planens uppbyggnad framgår av fig 13. Sifferkoderna (position-

erna) har följande innebörd:

0-9 KONTOKLASSER

- 0 Aktiva och passiva
- 1 Inköp till förråd
- 2 Statistikkonton för utgiftsslag
Materialuttag ur förråd
- 3 Kostnadsställen
- 4 Fördelning från kostnadsställen
- 5 Driftbudgetens kostnadsbärare
- 6 Kapitalbudgetens kostnadsbärare
- 7 Kapitalinkomster
- 8 Intäkter och vissa internkrediteringar
- 9 Bokslut

00-99 HUVUDTITLAR, HUVUDKONTOGRUPPER

- 0 Central förvaltning
- 1 Rätts- och samhällsskydd
- 2 Fastighetsförvaltning och bostadsförsörjning
- 3 Byggnads- och planväsen, gatu- och parkförvaltning,
sport, friluftsliv och fritid
- 4 Hamnar, kommunikationer och näringsliv
- 5 Industriell verksamhet
- 6 Undervisning och annan kulturell verksamhet
- 7 Socialvård och socialförsäkring
- 8 Hälso- och sjukvård
- 9 Finansiering

000-999 TITLAR, KONTOGRUPPER

0000-9999 UNDERTITLAR, UNDERKONTOGRUPPER

00000-99999 KONTON

Med kostnadsbärare avses verksamhetsgrenar, funktioner, arbeten och anskaffningar på vilka kostnader slutligt fördelas. En namngiven skolbyggnad är sålunda en kostnadsbärare. Kostnadsställe är organisatoriska enheter, ansvarsmässigt och kostnadsmässigt sett, på vilka kostnader sammanställs för vidare fördelning på kostnadsbärare. Exempel: all eldningsolja för kommunens skolor förs på ett enda konto och fördelas sedan på de olika skolbyggnaderna efter något ytbegrepp. Kostnadsställeredovisningen är visserligen en förenkling av bokföringen, men i gengäld blir statistiken missvisande då den ej ger uttryck för de fysiska variationerna hos byggnadsobjekten. Något av samma ändemening kan spåras i Kommunförbundets rekommendationer, att en anslagsavgränsad åtskillnad inte skall göras mellan byggnadens drift och underhåll.

Anvisningarna till K-planen har en rekommendation att kostnadsfördelningen mellan byggnader och i den mån byggnader inrymmer lokaler för flera förvaltningar eller verksamheter skall ske utgående från ianspråktagen nyttig yta (produktivt utrymme). I den nyttiga ytan inräknas inte utrymmen som korridorer, toaletter, kapprum, städskrubbar, lunchrum o d. Lokalkostnaderna, "hyran", föreslås fastställas per m2 nyttig yta.

Den huvudindelning av den primärkommunala verksamheten som för närvarande används i budget och räkenskaper grundas på förslag från början av 60-talet. Den snabba kommunala verksamhets-expansionen har bragt det tidigare systemet i obalans genom att likartade funktioner förekommer inom flera förvaltningar. Exempelvis får kommunledningen i sitt planeringsunderlag en mycket splittrad bild av de insatser som görs för att förebygga, begränsa och eliminera sociala störningar bland barn och ungdom. Socialförvaltningen redovisar sålunda insatser inom den förebyggande barn- och ungdomsvården, skolförvaltningen insatser inom elevvården, fritidsförvaltningen inom fritidsgårdsområdet, kulturförvaltningen inom biblioteksverksamheten etc.

Därför har i "Översyn av K-planens titelindelning", 1975-06-26, en helt ny indelning av kommunernas verksamhet föreslagits av Kommunförbundet - för planering, budget och redovisning. Tidigare begrepp har ändrats till huvudprogram, program och delprogram för att beteckna hierarkiskt uppbyggda nivåer av kommunal verksamhet. I princip har den kommunala verksamheten först uppdelats i ett antal större ämnesområden (huvudprogram) som därefter brutits ner i program och delprogram motsvarande tidigare huvudtitel, titel och undertitel.

Indelningen i huvudprogram har skett med utgångspunkten att det är kommunmedlemmarnas behov och önskemål om kollektiv service som -inom ramen för gällande kompetensregler- avgör den kommunala verksamhetens inriktning. Dessa behov och önskemål har sedan överförts till kommunala verksamhetstermer, varvid följande indelning i huvudprogram erhållits.

- 0 Gemensam kommunadministration och markförsörjning
- 1 Arbete och näringslivsutveckling
- 2 Bostäder och boendemiljö
- 3 Kommunikationer
- 4 Fritid och kultur
- 5 Energi- vatten och avloppsförsörjning
- 6 Utbildning
- 7 Social omsorg
- 8 Omgivningshygien och samhällsskydd
- 9 Finansiering

I cirkulär 1975-06-29 från Svenska Kommunförbundet har landets kommunstyrelser tillställts "Ny kontoplan för byggnadskostnadsredovisning" (fig 14). Den nya kontoplanen motiveras främst av en bättre samordning mellan kommunernas, landstingens och statliga myndigheters redovisningskrav. Vidare av en anpassning till BSAB-systemet och till inom byggbranschen använda AMA-publikationer till grund för beskrivningar, mängdförteckningar etc. Dessutom också att nuvarande kontoplan för byggnadsredovisning (enl K-planen: Anvisningar bil 2:4) baseras på entreprenadindex H 63, som troligen kommer att ersättas av annat index.

Syftet med kontoplanen är, dels att vid byggnadsarbete i egen regi eller på entreprenad kunna göra kostnadsuppföljning, dels att vid entreprenad baserad på fast pris kunna följa kostnadsutvecklingen för olika komponenter i projekten.

SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET

Kontoplan över investeringskostnader avseende byggnader - anpassad till BSAB-systemet 1)

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Initialkostnader för mark	Kostnader för markarbeten	Konsultkostnader (motsvarande)	Huskostnader	Indirekta produktkostnader (särredovisade)	Kostnader för WS, VA i byggnad	Kostnader för EI i byggnad	Vakant	Allmänna byggherrekostnader	Mervärdesskatt (Moms)
00 Ofördelbart	10 Ofördelbart	20 Ofördelbart	30 Ofördelbart	40 Ofördelbart	50 Ofördelbart	60 Ofördelbart		80 Ofördelbart	90 Ofördelbart
01 Mark- och tomtförvärv	11 Underbyggnad/schaktning under huskropp	21 Projektering; mark	31 Stomme, skomplettering, öppningar (31, 32, 33)	41 Centraladministration	51 Vakant	61 Elvärme (65)		81 Ränle- och kreditivkostn	91 Vakant
02 Markexploat-kostnader	12 Underbyggnad/schaktning utanför huskropp (11)	22 Projektledning m m	32 Vakant	42 Platsadministration och arbetsledning	52 Vatten, avlopp, sanitet	62 Vakant		82 Försäkringar och avgifter	92 Vakant
03 Rivningskostnader	13 Normal grundläggning (14)	23 Projektering; hus (bygg)	33 Vakant	43 Rese- och trakamentskostn etc för arb	53 Vakant	63 Belysning, motordrift		83 Byggherrens egna arbetsinsatser och adm kostn	93 Vakant
04 Vakant	14 Extraordinär grundläggning	24 Byggleddning, kontroll	34 Ytor utomhus	44 Allm hjälpmedel o arbeten bodar, utrymmen etc	54 Vakant	64 Teje och övr svagström		84 Vakant	94 Vakant
05 Vakant	15 WS, VA i mark (5)	25 Projektering; WS, VA, hus	35 Golvtytor inomhus	45 Allm hjälpmedel o arbeten tillif konströjrn	55 Vakant	65 Vakant		85 Vakant	95 Vakant
06 Vakant	16 Överbryggnader på tomt	26 Projektering; EI, hus	36 Väggytor inomhus	46 Allm hjälpmedel o arb, tillif konstr o skyddsanordn	56 Värme	66 Vakant		86 Vakant	96 Vakant
07 Vakant	17 EI i mark (6)	27 Kopiering	37 Taktytor	47 Allm hjälpmedel o arb, transportanordn	57 Luftbehandl/ventilation	67 Hissar (71)		87 Vakant	97 Vakant
08 Vakant	18 Kompletteringar på tomt	28 Vakant	38 Rumskompletteringar (inredning)	48 Allm hjälpmedel o arb, övrigt	58 Vakant	68 Vakant		88 Vakant	98 Vakant
09 Övrigt	19 Övrigt	29 Övrigt	39 Övrigt	49 Övrigt	59 Övrigt	69 Övrigt		89 Övrigt	99 Övrigt

1) Siffrorna inom parentes anger BSAB-systemets motsvarande kod.

FIG. 14

Förskolor/ Fritidshem

KOSTNADSREDOVISNING

Kommun	Länsbokstav	Datum
Handläggare och telefon (även riktnr)		Fastighetsbeteckning

Byggnaden

<input type="checkbox"/> Nybyggnad	<input type="checkbox"/> Ombyggnad	<input type="checkbox"/> Tillbyggnad	<input type="checkbox"/> Inköp av byggnad för ombyggnad
<input type="checkbox"/> Typritad byggnad	<input type="checkbox"/> Specialritad byggnad	<input type="checkbox"/> Monteringsfärdig byggnad	<input type="checkbox"/> Del av annan byggnad
Statligt bostadslån har sökts	<input type="checkbox"/> inte sökts	Upphandling Egen regi	<input type="checkbox"/> Entreprenad
			<input type="checkbox"/> Fast pris
			<input type="checkbox"/> Indexreglerat pris
Total lägenhetsyta (sammanlagda ytan innanför ytterväggar)	nybyggnad, m ²	ombyggnad, m ²	tillbyggnad, m ²
			Totalantal platser
			Antal avd

A Totala kostnader

	Underkonto enl K-plänen	Kronor	Kronor
a) Inköp av byggnad för ombyggnad			
b) Initialkostnader för mark varav	0		
mark- och tomtförvärv (tomtyta ----- m ²)	01		
markexploateringskostnader	02, 03		
c) Kostnader för markarbeten (exkl moms) varav	1		
underbyggnad/schaktning under huskropp	11		
"- utanför huskropp	12		
normal grundläggning	13		
extraordinär grundläggning	14		
VVS, VA i mark	15		
el i mark	17		
överbyggnader, kompletteringar på tomt	16, 18		
d) Konsultkostnader (motsvarande)	2		
e) Huskostnader (exkl moms)	3		
f) Kostnader för VVS, VA i byggnad varav	5		
vatten, avlopp, sanitet	52		
värme	56		
luftbehandling/ventilation	57		
speciellt (gas, avhärdningsanläggning m m)	58		
g) Kostnader för El i byggnad (exkl moms) varav	6		
elvärme	61		
belysning, motordrift	63		
tele och övrig svagström	64		
speciellt (hissar, åskskydd m m)	67, 68		
h) Monteringsfärdig byggnad (d + e + f + g; exkl moms)	2, 3, 5, 6		
i) Allmänna byggherrekostnader	8		
j) Mervärdeskatt (moms)	9		
		Summa A	

B Avdrag (icke statsbidragsgrundande kostnader)

Initialkostnader för mark	0		
Underbyggnad utanför huskropp; extraordinär grundläggning;	12, 14		
VVS, VA i mark; El i mark; överbyggnader, kompletteringar på tomt	15, 17, 16, 18		
Mervärdeskatt på icke statsbidragsgrundande kostnader			
		Summa B	
		STATSBIDRAGSGRUNDANDE KOSTNADER (A - B)	

BIDRAGSGRUNDANDE KOSTNAD PER M ²	KRONOR	BIDRAGSGRUNDANDE KOSTNAD PER PLATS	KRONOR
A - B		A - B	
Totalyta		Antal platser	

FIG. 15

Källa: Svenska Kommunförbundet

A Totala kostnader

Här redovisas samtliga kostnader fr o m förberedande utredningar t o m fullt färdig anläggning. (Siffrorna inom parentes anger motsvarande konto i kontoförteckning till K-planen.)

Indirekta produktionskostnader, allmänna hjälpmedel och allmänna arbeten enligt AF AMA samt platsadministration ingår normalt i kostnaderna under grupperna c, e, f, g och h.

Observera att mervärdesskatt på byggnadsarbeten och installation redovisas särskilt (grupp j).

a Inköp av byggnad för ombyggnad

Inköpspris för byggnad, som skall iordningsställas till förskola/fritidshem.

b Initialkostnader för mark (0)

Mark- och tomtförvärv (01)

Kostnader för mark- och tomtförvärv (inkl utredningar).

Markexploateringskostnader (02, 03)

Olika anslutningsavgifter (el exkl elvärme, gas, VA), gatumarkensättning, gatubyggnadskostnadsbidrag; kostnader för tomtindelning och tomtmätning samt rivningskostnader.

c Kostnader för markarbeten (1)

Underbyggnad/schaktning under huskropp (11)

Kostnader för schaktningar, dräneringar och röjning under huskropp.

Underbyggnad/schaktning utanför huskropp (12)

Kostnader för schaktningar, dräneringar, röjning och återfyllning utanför huskropp (grovplanering).

Normal grundläggning (13)

Kostnader för grundläggning (t ex grundmurar, plintar, fundament).

Extraordinär grundläggning (14)

Kostnader för extraordinär grundläggning (pållning, extraordinär bergschaktning/sprängning).

VVS, VA i mark (15)

Kostnader för brandposter, cisterner, hydroforanläggningar, pumpar, rörledningar, vatten- och värmeanläggning.

El i mark (17)

Kostnader för belysnings-, el- och elvärmeanläggningar.

Överbyggnader, kompletteringar på tomt (16, 18)

Kostnader för beläggningar av olika slag, planterings- och gräsytor, (finplanering) samt kostnader för staket och gårdsutrustning.

d Konsultkostnader (motsvarande) (2)

Till denna grupp förs kostnader för bl a projektering (inkl kopiering), byggledning och kontroll. Kostnader avser såväl av byggherren för dessa uppgifter anställd personal som av byggherre eller totalentreprenör anlita- de konsulter.

e Huskostnader (exkl grundläggning) (3)

Till denna grupp förs kostnaden för byggnadens trä-, betong- och murerarbeten (bärande konstruktioner, isolerande och yt bärande konstruktioner, målning). Kostnader för grundkonstruktioner ingår dock under grupp c Kostnader för markarbeten.

Kostnader för VVS, VA i byggnad (5)

Till denna grupp förs kostnader för VVS och VA avseende enbart byggnad, Kostnader för VVS och VA i mark förs till grupp e Kostnader för markarbeten. Vatten, avlopp, sanitet (52)
Kostnader för vatten- och avloppsanläggningar (t ex brunnar, duschar, klosetter, tvättställ).

Värme (56)

Kostnader för värmeläggning (inkl ev anslutningsavgift)

Luftbehandling/ventilation (57)

Kostnader för luftbehandlings/ventilationsanläggningar (t ex till- och frånluftsanläggningar, fläktar, styranläggningar).

Speciellt (58)

Kostnader för gas-, sprinkler- och vattenavhärdningsanläggningar m m.

g Kostnader för El i byggnad (6)

Till denna grupp förs kostnader för El avseende enbart byggnad. Kostnader för El i mark förs till grupp c Kostnader för markarbeten.

Elvärme (61)

Kostnader för elvärmeanläggningar, elradiatorer etc.

Belysning, motordrift (63)

Kostnader för belysningsanläggningar, eluttag och anläggningar för motordrift.

Tele och övrig svagström (64)

Kostnader för hiss-, signal-, telefon- och centralantennanläggningar.

Speciellt (67, 68)

Kostnader för hiss- och åskskyddsanläggningar m m.

h Monteringsfärdig byggnad (2, 3, 5, 6)

Till denna grupp förs kostnader för s k nyckelfärdigt hus som levereras fullt komplett inkl målning och installationer på färdigställd grund. Normalt ingår kostnaderna under grupperna d, e, f och g.

i Allmänna byggherrekostnader

Till denna grupp förs byggherrens allmänna kostnader såsom ränte- och kreditivkostnader, försäkringar och avgifter, byggherrens egna arbeten etc. Hit förs emellertid inte kostnader för byggherrens eventuella egna byggnadsorganisation, såsom för egen byggnadsavdelning. Dessa kostnader förs till grupp d Konsultkostnader (motsvarande).

j Mervärdesskatt (moms)

Till denna grupp förs mervärdesskatt för i byggnadsprocessen ingående material.

B Avdrag

Här redovisas de kostnader som icke är statsbidragsgrundande och därför skall dras från projektets totalkostnad. Icke statsbidragsgrundande kostnader är initialkostnader för mark (0), underbyggnad/schaktning utanför huskropp (12), extraordinär grundläggning (14), VVS, VA i mark (15), El i mark (17) och överbyggnader, kompletteringar på tomt (16, 18).

Källa: Svenska Kommunförbundet

FIG. 16

Kommunförbundet avser i samarbete med socialstyrelsen samla in uppgifter om kostnader vid uppförande av fristående byggnader för förskolor och fritidshem, vilka representerar den stora kommunala expansionssektorn. SCB undersöker möjligheterna att sammanställa och till kommunerna utge en kostnadsstatistik som redovisar data om enskilda projekt. Målet för den centrala kostnadsuppföljningen är att ge kommunerna bättre underlag för styrning av kostnadsramarna för förskolor och fritidshem redan i program- och förslagshandlingsstadierna. För ändamålet har en speciell blankett för kostnadsredovisning utarbetats (fig 15). Socialstyrelsen har godtagit blanketten för rekvisition av slutligt statsbidrag till förskolor och fritidshem. Kommunförbundet avser också att den nya kontoplanen för byggnadskostnadsredovisning skall komma att gälla skolbyggnader. Som framgår av blanketten är den redovisning som lämnas något förenklad i förhållande till den stora kontoplanen. Den torde dock kunna medge en selektivare bedömning av årskostnadskomponenterna än som tidigare varit fallet. Anvisningar finns på blankettens baksida (fig 16). Den tekniska beskrivningen är densamma som används av bostadsstyrelsen och för byggnadslov.

Den kostnadsstatistik, som skall användas för jämförande analyser av årskostnader för byggnader och anläggningar, återfinns i K-planens kontoklass 2. Figurerna 17 A till E visar kontoklass 2 i Kommunförbundets utgåva med de korrektiv som härstammar från Lidings kommunens budget 1975.

De primära transaktioner, som redovisas i kontoklass 2 kallas för utgiftsslag, därför att begreppet utgift bl a anknyter till anskaffnings- respektive betalningstillfället. Begreppet kostnad hänförs till periodiseringen, periodiserad utgift. Att periodisera är fördelning av utgift som kostnad eller inkomst som intäkt på de redovisningsperioder till vilka de hör.

I princip är kontoklass 2 statistikkonton för utgiftsslag samt materialuttag från förråd.

Huvudgrupperna är:

- 20 Inköp av fastigheter, inventarier mm
- 21-22 Personalutgifter
- 23 Anläggnings- och underhållsmaterial mm
- 24 Diverse material mm
- 25 Administrativa främmande tjänster
- 26 Diverse främmande tjänster
- 27 Bidrag, vård, ersättningar till kommuner och staten
- 28 Räntor, riskutgifter, skatter mm
- 29 Amorteringar och pensioner

Det finns här ingen anledning att gå in i detalj i kontoklass 2, som ju omfattar samtliga primärkommunala utgiftsslag, av vilka endast en marginell del är av intresse för redovisning av byggnaders årskostnader.

KONTOKLASS 2¹⁾

HUVUDGRUPPER

- 20 Inköp av fastigheter, inventarier mm
- 21--22 Personaltulufgifter
- 23 Anläggnings- och underhållsmaterial mm
- 24 Diverse material mm
- 25 Administrativa främmande tjänster
- 26 Diverse främmande tjänster
- 27 Bidrag, vård, ersättningar till kommuner och staten
- 28 Rantor, riskulufgifter, skatter mm
- 29 Anordningar och pensioner

KONTOKLASS 2: STATISTIKKONTON FÖR UTGIFTSKLAG SAMT MATERIALUTTAG UR FÖRRÅD¹⁾

20 INKÖP AV FASTIGHETER, INVENTARIER MM

- 200 Fastigheter och anläggningar
- 2000 Fastigheter och anläggningar (inkl marklösen, gatumark, vattenrätter)
- 201 Transportmedel inkl av aggregat
 - 2010 Fartyg, båtar
 - 2011 Bilar
 - 2012 Bussar
 - 2013 Traktorer, truckar
 - 2014 Specialkonstruerade fordon jämte aggregat (t ex brandbilar, slämtankar o d)
 - 2018 Hamnkraner
 - 2019 Övrigt (t ex släpvagnar, släpkärror, mopeder, cyklar och skottkärror)

202 Maskiner, aggregat o d

- 2020 Maskiner för yttre arbeten (t ex väghyvlar, grävmaskiner, lastmaskiner, bandtraktorer, kompressorer och värtar)
- 2021 Maskiner för verkstäder och motsvarande (t ex svetsaggregat även elsvets, sprutmalningsaggregat och stenkross)
- 2022 Vinterväghållningsaggregat
- 2023 Transformatorer, omformare, likriktare o d
- 2024 Maskiner mm för kök, tvätt o d (köksmaskiner, spisar, kylskåp, tvättmaskiner, symaskiner, dammsugare, strykjärn)

- 2025 Maskiner och apparater för mångfaldigande
- 2026 Övriga kontorsmaskiner
- 2029 Övrigt (t ex fasta pumpar, kommunikationsanläggningar etc)
- 203 Möbler mm
- 2030 Möbler mm (inkl hyllor, diskar, kassaskåp o d)
- 2031 Textila och liknande inventarier (t ex mattor, gardiner och sängutrustning)
- 2039 Övrig lokalutrustning (t ex persienner, belysningsarmatur)
- 204 Övriga inventarier
- 2040 Mätapparater, mätinstrument
- 2041 Övriga apparater och instrument (inkl parkeringsautomater)
- 2042 Verktyg och liknande handredskap
- 2043 Personalvagnar, bodar o d
- 2044 Gymnastik-, sport- och lekredskap
- 2045 Porslin, glas, bestick, köks- och serveringsredskap o d
- 2046 Radio, TV, kameror, projektorer, bandspelare, grammfononer o d (ej kommunikationsradio, 2029)
- 2047 Musikinstrument
- 2049 Övrigt (t ex avstängnings- och skyddsutrustning, släckningsutrustning, sop-tunnor, hinkar)
- 205 Konstverk och samlingar
- 2050 Do
- 206 Aktier, andelar, bostadsrätter mm
- 2060 Aktier
- 2061 Andelar
- 2062 Bostadsrätter
- 2063 Tillskott av grundfondskapital
- 2069 Övrigt
- 207 Utlämnande av anslagstäckta lån
- 2070 Do
- 209 Övrigt
- 2090 Do

- 21--
- 22 PERSONALTULUFGIFTER
- 210 Arvoden till förtroendemän
- 2100 Fasta arvoden
- 2101 Sammanträdes- och förrättningsarvoden
- 211 Stättiga avtal
- 2110 AST
- 2111 Extra personal
- 212 ABT
- 2121 ART grupp 1
- 2122 -ABT grupp 2
- 213 Övrig tjänstemannepersonal o d
- 2130 Bestämmelser för deltidсанställda brandmän och -befäl
- 2131 Tjänstgörare vid kommunala tekniska skolor
- 2134 Deltidсанställda kommunbibliotekarier m fl
- 2135 Arvodesanställda läkare
- 2136 Personliga lönsavtal
- 2137 Arvoden för särskilda uppdrag
- 2138 Arvoden till övervakare
- 2139 Övrigt
- 223 GS-avtalet, arbetslöshet (uppdelning på förvaltningsområden)
- 2230 Fastighetskontor
- 2231 Kommunala bolag m fl (exkl 2235)
- 2232 Gatukontor (exkl 2233)
- 2233 Parkförvaltning
- 2234 Fritidsråmnd
- 2235 AB Lidingsö Energiwerk
- 224 GS-avtalet, lönebikostnader (från varolön etc, att fördela indirekt)
- 2240 Semesterlön
- 2241 Sjuk- och olycksfallslön
- 2242 Beredskapsersättning
- 2243 Helgdagslön
- 2249 Övrigt
- 225 Avtal för trafikpersonal (GST, ADT)
- 2250 GST
- 2251 ADT

¹⁾ Vid inköp till och materialuttag från förråd skall alltid underkonto 900 användas

- 2455 Röntgenfilm, kontrastmedel och andra röntgenutensilier
2459 Övriga sjukvårdsartiklar
- 246 Böcker, tidningar samt viss undervisningsmaterial mm**
2460 Fria läroböcker
2461 Materielssystem, undervisning (t ex löromedelspaket)
2462 Undervisningsmateriel, förbrukning (ej materiel för teknik och miljöpraktik)
2463 Audiovisuella media (t ex film, bildband etc)
2464 Aman varaktig, undervisningsmateriel såsom kartor, plänschär, uppstoppade djur (även till fysikum, kemikum etc)
2465 Leksaker
2466 Böcker
2467 Tidningar och tidskrifter
2469 Övrigt
- 247 Kontorsmateriel**
2470 Skrivpapper, karbon, block, kuvert
2471 Dupliceringsmateriel
2472 Kopierings- och fotomateriel
2475 Standardblänke
2476 Förvarings- och registreringsmateriel (t ex pärmar, mappar, kortlådor o d)
2479 Övrig kontorsmateriel (inkl ritningsmateriel samt stämpel, hälselag, häftapparater, saxar etc)
- 248 Övrig materiel**
2480 Kläder, skodon (även skyddskläder)
2481 Div materiel för terapiverksamhet
2485 Garn, sybehör, tyger (inkl motsvarande av galon och plast samt smärre textiltvaror)
2489 Övrigt
- 249 Elkraft och vatten för distribution**
2490 Elkraft för distribution
2491 Vatten för distribution
- 2450 Teleavgifter för växel inkl telegramavgifter samt katalogkostnader
2501 Teleavgifter för direkttelefoner
2502 Telefonersättning
2503 Övriga teleavgifter
2505 Porton
2506 Andra postala avgifter
- 251 Lokala resor**
2510 Fasta fordonersättningar
2511 Bilersättningar, km – taxa
2519 Övriga lokala resor
- 252 Övriga resor**
2520 Resekostnader
2521 Traktamenten
- 253 Kurs- och konferensavgifter**
2530 Do
- 255 Representation mm**
2550 Värdskap
2551 Uppväktningar
2552 Minnesgåvor och motsvarande
2559 Övrigt (t ex föräring i samband med sammanträden)
- 256 Annonser, reklam, information**
2560 Platsannonser
2561 Övriga annonser
2565 Reklam och annan extern information
- 257 Tryck, bindning**
2570 Tryckning av blanketter (ej 2475)
2571 Övrig tryckning (inkl förekommande inbinding)
2572 Bindning av tidskrifter och handlingar
2575 Bindning av nya böcker
2576 Ombindning av böcker
- 258 Kontorsarbeten**
2580 Databehandling
2581 Ritningskopiering
2582 Övrig kopiering
2587 Skrivarbeten
2589 Övriga kontorsarbeten
- 25 ADMINISTRATIVA FRÄMMANDE TJÄNSTER**
- 250 Telefon, telegram, porto**
- 259 Övrigt**
2590 Avgifter till kommunförbund
2591 Föreningsavgifter
2599 Övrigt
- 26 DIVERSE FRÄMMANDE TJÄNSTER**
- 260 Husbyggnadsentreprenader (inkl underhåll)**
2600 Gemensamma entreprenader
2601 Rivning
2602 Byggnadsarbeten
2603 Värme- och sanitetsarbeten (inkl ventilation)
2604 Elarbeten
2605 Golvarbeten
2606 Inredningsarbeten
2607 Målningsarbeten (inkl tapeter)
2609 Övrigt
- 261 Övriga anläggningsentreprenader (inkl underhåll)**
2610 D:o
2611 Energinrets installationer
2612 Energinrets uppbyggnad
- 262 Reparation och underhåll av inventarier**
2620 Transportmedel inkl aggregat
2626 Maskiner, aggregat o d
2627 Möbler mm
2628 Övriga inventarier
2629 Konstverk och samlingar
- 263 Konsultationer mm**
2630 Arkitekter, konstnärer
2631 Byggnadskonstruktörer
2632 VVS-konsulter
2633 Elkonsulter
2634 Plankonsulter
2635 VA-konsulter
2636 Trafikledningskonsulter
2637 Juridiska konsultationer, rättegångskostnader
2638 Rationalisering (inkl arbetsstudier)
2639 Övrigt (t ex solditersupplysningar, läkare exkl socialvård, tävlingar för arkitekter och konstruktörer, geotekniska undersökningar)

) Gymnasieskolan eller materiel för slöjd och hemkunskap i grundskolan.

264	Transporter mm (ej infrakter)	269	Övriga främmande tjänster	276	Avgifter och ersättningar till andra kommuner
2640	Fartyg	2690	Tvätt och lägnings	2760	Do
2644	Fordon läven för plogning och sandning	2691	Hyra av porslin, textilier o d	277	Avgifter och ersättningar till kommunalförbund, för kommunblock och övriga regionala organ
2646	Järnväg	2693	Kemiska och bakteriologiska analyser	2770	Do
2647	Flyg	2694	Mättningsförrättningar och uppdrag	278	Avgifter och ersättningar till landsting
2649	Övriga frakter	2695	Radio och TV-licenser	2780	Vårdavgifter
265	Maskinhyror	2696	Omkostnadsersättning till dagbarnvårdare (jfr 2283)	2789	Övrigt
2650	Planeringsmaskiner, vägghylor, lastmaskiner mm	2698	Ersättningar för förvaltningsuppdrag	279	Avgifter och ersättningar till staten
2651	Grävmaskiner	2699	Övrigt (t ex revision, filmhyror, start- och inträdesavgifter, begravningskostnader)	2790	Vårdavgifter
2654	Vältar och övriga komprimeringsmaskiner	27	BIDRAG, VÅRD, ERSÄTTNINGAR TILL KOMMUNER OCH STATEN	2798	Andel i folkpensioneringskostnader
2658	Kontorsmaskiner	270	Bidrag av social karaktär till enskilda	2799	Övrigt
2659	Övriga maskinhyror (t ex tryckluftsmaskiner, kranar, spel, renhållningsmaskiner)	2700	Socialhjälp (ej 275 och 276)	28	RÄNTOR, RISKUTGIFTER, SKATTER MM
266	Lokal- och markhyror	2701	Bidragföreskott	280	Räntor på lån
2660	Markhyror	2702	Familjebidrag	2800	Do
2661	Lokalhyror (kontrakt)	2703	Klientbidrag inom arbetsstråning (ej skyddad verksamhet)	281	Övriga räntor
2662	Tillfälliga lokalhyror	2709	Övriga bidrag (inom barnavård och nykterhetsvård jämte flitpengar, fickpengar - ej folkpensionsandelar - och begravningskostnader som ej utgör socialhjälp mm)	2810	Do
2669	Övrigt	271	Övriga bidrag till enskilda	282	Försäkringsavgifter
267	El, gas, vatten- och avlopps- samt värmeavgifter	2710	Premier och stipendier	2820	Fastighets- och inventarieförsäkringar
2670	Förbrukningsavgifter, el	2711	Bostadssubventioner	2821	Fordonsförsäkringar
2671	Förbrukningsavgifter, gas	2719	Övrigt	2822	Ansvarighetsförsäkringar
2672	Förbrukningsavgifter, vatten och avlopp	272	Bidrag till föreningar, privata anstalter och institutioner etc	2829	Övriga försäkringar
2673	Förbrukningsavgifter, värme	2720	Föreningar	283	Självrisikutgifter, skadestånd
2674	Anslutningsavgifter, el	2721	Privata anstalter och institutioner	2830	Självrisikutgifter
2675	Anslutningsavgifter, gas	2722	Partistöd	2831	Skadestånd
2676	Anslutningsavgifter, vatten	2729	Övrigt	284	Förluster på fordringar mm
2677	Anslutningsavgifter, avlopp	274	Avgifter för vård i enskilda hem	2840	Förluster på fordringar
2678	Anslutningsavgifter, värme	2740	Vårdavgifter	2841	Infrjade borgensförbindelser
268	Fastighetsservice	275	Avgifter för vård vid privata institutioner	285	Fordonskatt
2680	Sophämtning	2750	Vårdavgifter	2850	Do
2681	Lättrinhämtning	276	Övriga skatter	2860	Skatt på fastigheter
2682	Yttre renhållning (inkl takskottning)	2861	Skatt på rörelseinkomst		
2683	Soining				
2684	Fönsterputsning				
2685	Städning				
2686	Vaktställning				
2687	Hissar				
2689	Övrig fastighetsservice (t ex brunnsrensning, värmeekonomisk driftkontroll)				

2862	Varuskatt
2869	Övriga skatter
288	Stämpel, lösen m fl offentliga avgifter
2880	Expeditionslösen och stämpelavgifter
2889	Övriga offentliga avgifter
289	Övrigt
2890	Do
29	AMORTERINGAR OCH PEN- SIONER
290	Amorteringar
2900	Do
292	Pensioner och livräntor
2920	Utgående pensioner och livräntor
295	Kapitaltjänstkostnader, kommunala bolag m fl
2950	Avskrivningar
2951	Intern ränta
296	Avsättningar till fonder
2960	Driftfonder
2961	Kapitalfonder
299	Budgetreglering
2999	Budgetregleringsposter

Den synnerligen detaljerade underkontoplanen innehåller fyra positioner (siffror), vilket ger möjlighet till en detaljerad kostnadsanalys förutsatt att konteringen skett direkt på kostnadsbäraren/byggnaden. Men dagens kommunala finansstatistik, sådan den ADB-behandlas, förutsätter bara likformighet t o m tredje positionen. Följden är att budget och bokslut i huvudsak endast arbetar med tre positioner. En detaljanalys av årskostnadsfaktorerna kräver därför en manuell bearbetning av datajournalerna jämförda med verifikationerna. Önskemål om en mera detaljerad underkontering som databehandlas för direktstatistik får formuleras sedan mera omfattande studier av empiriskt material skett. Underkonteringen bör då omfatta minst fyra positioner.

Den personal som inom kommunerna är sysselsatt med fastighetsförvaltning är ofta byggnadstekniker som saknar kunskaper om bokföring. Man klagar därför på att kontoklass 2 i K-planen är alltför komplicerad. Möjligheter till en förenkling och en förbättrad information genom anvisningar bör övervägas.

Väsentliga avvikelser från enskild praxis inom årskostnadsredovisning för byggnader är, dels att kommunen inte erlägger fastighetsskatt för egna byggnader, dels att marknadens kapitalkostnader ersatts av kapitaltjänstkostnader. Dessa årskostnadsfaktorer kommer senare att behandlas i rapporten, var för sig.

4.3 Prestationstal och servicemått

Inom näringslivet är strävan efter en förbättrad lönsamhet en pådrivande faktor till ständiga rationaliseringar. Den kommunala sektorn saknar motsvarande hjälpmedel och lönsamhetskriterier.

Tidigare dominerade anslagsbudgetering som kommunalt system. Denna beskriver i detalj vad förvaltningarna får köpa inom en viss kostnadsram. Härigenom kommer budgeten att spela en underordnad roll som ekonomiskt planerings- och styrinstrument, som bara i begränsad omfattning tar hänsyn till prestation och prestationskostnad.

Strävan är i nuläget att utveckla den kommunala budgeten till en prestationsbudget för att effektivt kunna planera och styra ekonomin. Budgeten skall sålunda informera om de interna och externa prestationer som skall tillhandahållas samt till vilken kostnad respektive intäkt per enhet detta skall ske. Därmed är anslaget en produkt av dessa faktorer och används slutligt för att fastställa den kommunala utdebiteringen och eller behovet av andra finansieringssätt.

Att utveckla den kommunala budgeten till en prestationsbudget är dock mindre intressant om inte en jämförelse av likartade prestationer kan ske inom kommunen, kommunerna emellan eller med motsvarande verksamheter inom annan offentlig eller enskild produktion. Prestations- och servicemått är de jämförelser, de tal, som inom den kommunala sektorn kan anses tjäna som indikatorer på resursutnyttjande, på vad som är en rimlig kostnadsnivå. Det är ett slags effektivitetsmätare som grovt motsvarar näringslivets lönsamhetskriterier - med reservation för inverkan av varierande politisk ambitionsnivå.

Bedömningen av verksamhetens produktivitet kräver en beskrivning av verksamhetens prestationer, där prestation definieras som den direkt mätbara produkten av produktionen inom en viss verksamhet. Genom att ställa resursåtgången i relation till slutprodukten erhålls en enhetskostnad, ett prestationstal. Prestationerna kan vara slutprestationer eller delprestationer. Årskostnaderna för byggnader är delprestationer i produktionsförloppet-verksamheten.

Servicemått används i första hand för att bedöma verksamhetens effektivitet, men kan inte ge en ur olika synpunkter objektiv beskrivning av en verksamhet. De inriktas främst på mätbara delar av verksamheten och informerar sålunda inte om en verksamhets sociala effekter eller andra svåråtgångbara företeelser. De är därför ett bland flera hjälpmedel vid resursavvägningen.

Servicemått bör kunna klassificeras enligt följande schema:

- a Mått i relation till perfekt tillstånd
- b Mått som karakteriserar verksamheten
- c Mått som visar resultat relativt fast bas
- d Mått som visar hur vedertagen standard uppfylls

Svenska Kommunförbundet har gjort en översyn av prestationstal och servicemått, dagtecknad 1974-01-09. Källorna har varit K-planen, budgetår 1973, för tio kommuner (Haninge, Stockholm, Göteborg, Växjö, Huddinge, Örnsköldsvik, Västervik, Kalmar, Falun och Malmö), kommunal budgetering och försöksverksamhet med kommunplanering. En utvärdering av lämpliga prestationstal och servicemått har inte gjorts. Den följande sammanställningen är därför att betrakta som en exempelsamling över vilka tal och mått som för närvarande används.

Prestationstal	Servicemått
27 HYRESFASTIGHETER	
Gruppering bör ske efter ålder och typ av anläggningar	
Underhållskostnad kr per m ²	Pensionärslägenheter:
Administrationskostnad per utyrningsenhet	Antal lägenheter per 1 000 67-w
Hyresförluster i % av kallhyror	
Förluster för outhyrda lokaler i % av kallhyrorna	
Fastighetsskötare: Kostnad per m ² ly	
Trappstädning: Kostnad per m ² ly	
Renhållning: Kostnad per m ² ly	
Vattenförbrukning: Kostnad per m ² ly	
Elförbrukning: Kostnad per m ² ly	

Prestationstal	Servicemått
Genomsnittlig kallhyra i kr/m ² i % av kostnaderna	
Bruttokostnad ¹⁾ per m ² ly	
Bruttointäkt per m ² ly	
Nettokostnad ¹⁾ per m ² ly	
¹⁾ eventuellt uppdelad på exkl och inkl kapitaltjänstkostnad	
Pensionärshem: Nettokostnad per lägenhet	
<hr/>	
371 FRITIDSGÅRDVERKSAMHET	
Bruttokostnad per besök	Antal verksamhetstimmar/vecka och gård
Bruttointäkt per besök	Antal verksamhetsveckor
Nettokostnad per besök	Maximalt antal tillgängliga lokaltimmar per vecka
Nettokostnad per ungdom (14-20 år)	Öppethållande med ledda aktivi- teter i % av totalt öppethållande
	Antal ledaretimmar/vecka och gård
	Antal arrangemang
	Antal lokaler
	Lokalyta per lokal m ² /1000 invånare
	Avgifternas storlek
<hr/>	
61 LOKALER FÖR SKOLVÄSENDET	
Utnyttjande under året	
<u>Grundskolans lokaler</u>	Antal m ² rastområden per 100 elever
Bruttokostnad per m ²	Bruttokostnad per upplåtelse
Nettokostnad per m ²	Nettokostnad per upplåtelse
<u>Gymnasieskolans lokaler</u>	Genomsnittlig hyresavgift/sal och timme
Bruttokostnad per m ²	Nettogolvyta per elev
Nettokostnad per m ²	Bruttogolvyta per elev uppdelad på olika stadier och linjer
Bruttokostnad per m ² förhyrda lokaler	Medeltemperatur under beläggning
Bruttokostnad per elev	Medeltemperatur under övrig tid
Nettokostnad per elev	Städfrekvens per vecka
	Antal storstädningar per år

Prestationstal	Servicemått
64 GRUNDSKOLA	
Bruttokostnad per årselev L, M och H Bruttointäkt per årselev Nettokostnad per årselev Nettokostnad per ämne/ämnesområde och elev Nettokostnad för olika årskurser	Förekomst av fria läromedel
65 GYMNASIESKOLA	
Bruttokostnad per elev heltidskurser ^x Bruttointäkt per elev heltidskurser ^x Nettokostnad per elev heltidskurser Dito avseende deltidskurser ^x Eventuellt uppdelade på årskurs 1, 2 och 3 i gymnasieskola inkl yrkesinriktade linjer, årskurs 1 och 2 i fackskola och experimentgymnasium Bruttokostnad per elevtimme (uppdelad) Bruttointäkt per elevtimme (uppdelad)	Förekomst av fria läromedel
66 VUXENUTBILDNING	
Bruttokostnad per undervisningstimme Bruttokostnad per elevtimme Bruttokostnad per årselev grundskolan Bruttokostnad per årselev gymnasieskolan Nettokostnad per undervisningstimme Nettokostnad per elevtimme Bruttokostnad per elev Nettokostnad per elev Bruttointäkt per undervisningstimme Bruttointäkt per elevtimme	Antal vuxenstuderande i heltidskurser i % av antalet invånare 18-70 år Dito deltidskurser Antal platser i yrkesinriktade linjer Förekomst av fria läromedel Antal elevtimmar i vuxenutbildningen per 100 innevånare 20-w - grundskola - gymnasieskola Reseersättning per km

Prestationstal	Servicemått
723 LEKSKOLOR	
Bruttokostnad per elevdag/till- synsdag	Antal platser per 100 6-åringar
Bruttointäkt per elevdag	Antal platser per 100 5-åringar
Nettokostnad per elevdag	Öppethållandedagar
Administration:	Beläggning i %
Bruttokostnad per elevdag	Nyttjandegrad i %
Pedagogisk verksamhet:	Antal timmar per grupp och vecka
Bruttokostnad per elevdag	Antal veckor per grupp och år
Bruttokostnad/plats och helår	Minimיאvstånd för rätt till fri skjuts eller skjutsbidrag antal km
Nettokostnad/plats och helår	
724 DAGHEM	
Bruttokostnad per plats och hel- år	Öppethållande dagar per år
Bruttointäkt per plats och hel- år	Öppethållande måndag-fredag
Nettokostnad per plats och hel- år	Beläggning %
Bruttokostnad per vård dag/ möjlig och utnyttjad	Nyttjandegrad %
Nettokostnad dito	Inskrivna barn i % av totala antalet barn 0-6 år (med för- värvsarbetande moder) exkl och inkl överinskrivning
Bruttointäkt dito	Avgifter
	Efterfrågeöverskott
725 FRITIDSHEM	
Bruttokostnad per plats och helår	Öppethållandedagar
Nettokostnad per plats och helår	Öppethållandedagar måndag-fredag
Bruttokostnad per vård dag/ möjlig och utnyttjad	Beläggning %
Nettokostnad dito	Nyttjandegrad %
Administration:	Efterfrågeöverskott
Bruttokostnad per elevdag	Inskrivna barn i % av antalet barn 7-12 (med förvärvsarbetande moder)
Kosthåll:	
Bruttokostnad per serverad mål- tid	
Tillsyn och sysselsättning:	
Bruttokostnad per elevdag	

Prestationstal	Servicemått
771 ÅLDERDOMSHEM	
Bruttokostnad per vårddag	Efterfrågeöverskott
Bruttointäkt per vårddag	Antal platser per 100 personer 70-w år
Nettokostnad per vårddag	Antal enkelrumsplatser per 100 ensamstående personer 70-w år
Dito exkl lokalkostnad	Antal arbetstimmar för vårdperso- nal per patient och fyraveckors- period
Möjliga vårddagar	Tillgång till terapi antal timmar i veckan
Utnyttjade vårddagar	Fotvård: Antal behandlade pensio- närer Antal behandlingar/ pensionär
Nyttjandegrad %	Hårvård: Antal behandlade pensio- närer
Kosthåll:	Hobbyverksamhet: Antal deltagande pensionärer
Bruttokostnad per serverad mål- tid	Pensionärsgymnastik: Antal deltagare/vecka
Vård i övrigt:	Antal gymnastiktimmar/vecka
Bruttokostnad per vårddag	Avgift: Procent av folkpensionen Procent av sidoinkomster
Fotvård: kostnad per behandling	
Kostersättning:	
Bruttointäkt per försåld måltid	

Av denna inventering framgår att prestationstal och servicemått siktar på en grov helhetsbedömning av de olika kommunala verksamheterna. Endast undantagsvis registreras fysiska och ekonomiska data om årskostnaderna för det fastighetsbestånd i vilket verksamheterna bedrivs.

5 KAPITALKOSTNADER OCH KAPITALTJÄNSTKOSTNADER

Inom den enskilda sektorns årskostnadsredovisning används begreppet kapitalkostnader medan den primärkommunala använder sig av begreppet kapitaltjänstkostnader. Dessa båda begrepp och deras innebörd diskuteras. I denna redogörelse har jordbruksfastigheter inte tagits upp då denna fastighetskategori ligger utanför FoU-projektet.

5.1 Begreppsbestämning

Kapitalkostnader är, vad avser byggnader med tillhörande utrustning och markanläggningar, ofta knutna till de skattemässiga synpunkterna på avdragsrätten från bruttointäkt av fastighet. Schematiskt sett utgörs kapitalkostnader, dels av den värdeminskning som byggnaden, dess utrustning eller markanläggning är underkastade, dels av ränta på lånat, i fastigheten nedlagt kapital, dels av tomträttsavgäld eller liknande avgäld. Amortering eller avbetalning av en låneskuld är inte en kapitalkostnad utan resultatet av ett sparande eller kapitalbildning, som baseras på avskattade intäkter. Ränta på eget insatskapital bör skäligen också ingå i årskostnaderna.

Frågan om värdeminskning av fastighet, vilket är detsamma som avskrivning, kommer att behandlas i den fortsatta framställningen. Här möter emellertid olika uppfattningar om avskrivningarnas rätta storlek, vilket ger varierande årskostnader till resultat.

Samma anmärkning gäller gäldräntan och räntan på egen kapitalinsats. Räntan på lånat, i fastigheten nedlagt kapital kan variera inom mycket vida gränser beroende på de finansieringsformer och finansieringsvillkor som kapitalmarknaden vid varje särskilt tillfälle har erbjudit. Problemet är hur ränteposterna skall kunna harmoniseras så att adekvata årskostnadsjämförelser blir möjliga mellan olika objekt?

Kapitaltjänstkostnader är en sammanfattande primärkommunal benämning på avskrivning och intern ränta av byggnads- och anläggningstillgångar. Begreppet härleddes till ett betänkande, "Kommunernas kapitalredovisning", som utkom 1956 med en rekommendation om tillämpning till medlemmarna i dåvarande kommunförbunden (Stadsförbundet och Landskommunernas förbund). Förslag lämnades bl a vad gäller definitionen av det kommunala kapitalbegreppet, budgetens uppdelning på drift- och kapitalbudget, värdesättning av byggnads- och anläggningstillgångar, avskrivningsmetoder, avskrivningstider och förräntning av kapital. Genom betänkandet skapades grunden för utvecklingen av K-planen, dvs det budget- och redovisningssystem, som numera tillämpas i Sveriges kommuner.

Byggnads- och anläggningstillgångar har med få undantag, exempelvis marktillgångar, en begränsad livslängd. Skälet härtill är att tillgången förslits, fysiskt och ekonomiskt sett.

Den fysiska livslängden beror på hur intensivt byggnaden eller anläggningen utnyttjas som på tidens inverkan.

Den ekonomiska livslängden hos en byggnads- eller anläggningstillgång beror på att tillkomsten av modernare konstruktioner ger en försämrad ekonomi om man behåller en fysiskt sett intakt tillgång - ett tekniskt åldrande. Eller kan tillgången visa sig otillräcklig eller överflödigt beroende på rationalisering och produktionsomläggning - ett ekonomiskt åldrande.

Byggnads- och anläggningstillgångarnas begränsade fysiska och ekonomiska livslängd ger ett med tiden allt mindre värde för brukaren. I ekonomiska termer uttrycks detta i en värdeminskning, som i bokföring och deklaration avspeglas i avskrivning eller nedskrivning av tillgången, i ett värdeminskningsavdrag. Oftast är avskrivningen linjär och baserad på ett livslängdsantagande som inom den enskilda sektorn förutsätter ett godkännande av skattemyndigheterna.

I det följande ges en översikt över, dels de regler som gäller för skattemässig eller fiskal avskrivning av "annan fastighet" och "rörelsebyggnader", dels Svenska Kommunförbundets rekommendationer vad gäller beräkning av kapitaltjänstkostnader för kommunala byggnads- och anläggningstillgångar.

5.2 Skattemässig avskrivningsregler för "annan fastighet"

Enligt kommunalskattelagens 25 § 1 mom må avdrag göras från bruttointäkten av fastighet för vissa omkostnader som för:

brandförsäkring, reparation och underhåll av byggnader;

vicevärd, portvakt, gårdskarlar, vattenförbrukning, renhållning och belysning, förbrukningsartiklar m m, i den mån dessa kostnader kan anses åligga fastighetsägaren;

pensioner, periodiska understöd eller därmed jämförliga periodiska utbetalningar på grund av förutvarande anställning å fastigheten;

värdeminskning, som byggnad är underkastad;

värdeminskning genom slitning, utrantering eller eljest av fastighetsägaren tillhöriga maskiner och andra inventarier, som hör till fastigheten;

ränta på lånat, i fastigheten nedlagt kapital samt tomträttsavgäld eller liknande avgäld;

anskaffning och insättning av sådana utrustningsdetaljer i skyddsrum, som endast har värde ur civilförsvarssynpunkt.

Av denna uppräknings av avdragsposter från bruttointäkten från fastighet framgår, att avskrivningen är differentierad, dels till byggnaden och dels till i byggnaden ingående maskin- och inventarievärde (utrustning). Se SFS 1975:259.

Avdraget för värdeminskning av byggnad beräknas enligt avskrivningsplan på byggnadens anskaffningsvärde, som är den verkliga, nominella anskaffningskostnaden. Vid beräkning av anskaffningsvärdet för byggnad som förvärvats tillsammans med den mark på vilken den är belägen, anses så stor del av fastighetens anskaffningskostnad belöpa på byggnaden, som det vid fastighetstaxeringen fastställda byggnadsvärdet utgör av fastighetens hela texteringsvärde. Om maskinvärde förekommer minskas båda posterna med motsvarande belopp. I byggnadens anskaffningsvärde inräknas kostnad för till- eller ombyggnad som nedlagts efter förvärvet av byggnaden. Likaså ingår kostnaden för plantering, parkeringsplats och annan liknande markanläggning samt eventuell rivning av tidigare byggnad på fastigheten.

Det årliga värdeminskningssavdraget beräknas efter 1,5% för byggnad av sten, tegel, betong eller annat jämförligt material och efter 1,75% för byggnad av trä. Siffrorna motsvarar en avskrivningstid på 67 respektive 57 år. Avdraget kan dock beräknas efter högre procenttal "om särskilda omständigheter föranleda därtill".

Avdragen för värdeminskning av maskinvärdet avser bl a värme-pannor med pumpar och motorer, hissmaskinerier, oljeeldningsaggregat och jämförlig maskinell utrustning. Sålunda medges avdrag enligt särskild avskrivningsplan med högre procenttal än för byggnaden i övrigt. För exempelvis värmepannor och hissmaskinerier har angivits 5%. Värdeminskningssavdraget beräknas på utrustningens anskaffningsvärde. Om tillgång som ingår i sådan avskrivningsplan på grund av förslitning eller teknikens utveckling blivit oanvändbar innan fastigheten avyttrats, medges avdrag för den del av tillgångens värde som kvarstår oavskrivnen enligt planen.

5.3 Skattemässig avskrivning av "rörelsebyggnader"

Fr o m 1970 års taxering gäller nya regler för avskrivning av rörelsefastigheter. Dessa regler återfinns i p 7 och p 16 av anvisningarna till 29 § kommunalskattelagen. Enligt dessa regler medges värdeminskningssavdrag av rörelsefastigheter, dels för själva byggnaden, dels för fastighetsdelar som får behandlas som maskiner och andra inventarier samt dels för markanläggningar.

5.31 Byggnader

Tillfälliga byggnader avsedda att användas ett fåtal år får avskrivas i sin helhet det år då anskaffningen ägt rum.

För permanenta byggnader omfattar avskrivningsunderlaget i princip endast själva byggnadsstommen med de anordningar som krävs för byggnadens allmänna funktion. Den verkliga byggnadskostnaden är grunden för avskrivningsunderlaget. Om den skattskyldige för byggnadskostnaderna använt investeringsfondmedel eller medel ur fond för återanskaffning av fastighet, anses

byggnadskostnaden avskriven med ifrågavarande belopp. Den i praxis tidigare medgivna rätten till förhöjd avskrivning på vissa s k utbytbara inventarier, som är tillåten vid "annan fastighet" gäller numera inte för rörelsebyggnader. Maskinvärde som värmeapparater och hissmaskinerier existerar sålunda inte varför dessa tillgångar inte får avskrivas i snabbare takt än byggnaden i övrigt, såvida de inte får hänföras till maskiner eller inventarier p g a funktionellt samband med den i byggnaden bedriva verksamheten. Vid utbyte av anordningar av nu berörda slag skall däremot avdrag medges som för reparationskostnad.

Lika med kostnader för reparation och underhåll behandlas i avdragshänseende kostnader för sådana ändringsarbeten på byggnad som är normalt påräkneliga för den bedrivna verksamheten. Till sådana åtgärder hör upptagandet av nya fönster och dörröppningar, flyttning av innerväggar och inredning i samband med omdisposition av lokaler. Väsentliga ändringsarbeten för helt andra ändamål än tidigare är inte jämställda med reparation och underhåll.

Skattskyldig får i fråga om byggnad, som är avsedd att användas i hans rörelse, vid ny-, till- eller ombyggnad göra s k primäravdrag inom avskrivningsplanen med 10% av den i planen upptagna kostnaden - utöver det årliga värdeminskningsavdraget. Detta primäravdrag fördelas med 2% under vart och ett av de fem första beskattningsåren räknat från och med det år då kostnaden nedlagts.

De årliga värdeminskningsavdragen framgår av RSV Dt 1974:30 som är anvisningar till ledning för taxeringsmyndigheterna att tillämpas fr o m 1975 års taxering. För rörelsebyggnader av nedan angivna typ bör sålunda avdrag för årlig värdeminskning normalt ske med den procentsats av anskaffningsvärdet som exemplen i tabellen anger. Jämkning till högre avdrag kan ske för byggnad där det kan visas att värdeminskningen är större än normalprocentsatsen innebär.

Byggnadstyp	Procentsats	Avskrivningstid, år
Kontor	2	50
Fabrik i allmänhet	4	25
Lager i allmänhet	3	33
Forskningslaboratorier	4	25
Hotell och restauranger	2,5	40
Serviceverkstäder/ servicestationer	4	25
Butik normalort	2,5	40
Sjuk- och vårdhem	3	33

I fråga om rörelsebyggnader med blandad användning gäller att 75% användning för visst ändamål kvalificerar till repektive värdeminskningsavdrag.

Utrangeringsavdrag motsvarande återstående oavskrivet anskaffningsvärde kan medges om i rörelsen använd byggnad utrangeras eller rivs om detta belopp överstiger intäkterna från försäljning av rivningsmassor o d.

5.32 Maskiner och inventarier

I byggnadens anskaffningsvärde inräknas inte värdet av sådana delar och tillbehör som direkt skall tjäna användningen för viss verksamhet - oavsett deras värde ingår i det vid fastighetstaxeringen fastställda byggnadsvärdet.

Exempel på fastighetsdelar som får avskrivas som inventarier är fasta maskiner, transportanordningar, lageranordningar, fundament, försörjningsledningar till verksamheten, värme- och ventilationsanläggningar för produktionen, rulltrappor och butiksinredningar, specialkonstruktioner av cisterner och silos samt speciella avstängningsanordningar. Gemensamt för dessa inventarier är att livslängden är över tre år och att avskrivningstiden är kortare än för byggnaden. Avskrivningsplan skall upprättas för de olika inventarierna.

5.33 Markanläggningar

Tillfälliga markanläggningar, avsedda att användas ett fåtal år, får direkt kostnadsföras det år då anläggningen anskaffades.

I anskaffningsvärdet för markanläggningar inräknas kostnaden för sådana markarbeten som gör marken plan och fast som röjning av vegetation, jord- och bergschakt, stödmurar, avdränering samt rivning av överskottsbyggnader. Vidare inräknas i anskaffningsvärdet kostnaden för vägar, muddring, kanaler, hamninlopp, körplaner, parkeringsplatser, fotbolls- och tennisplaner, tunnlar etc.

Avdrag för årlig värdeminskning av markanläggningen beräknas enligt avskrivningsplan på ett avskrivningsunderlag som motsvarar 75% av det nominella anskaffningsvärdet. Det anses nämligen att 25% av investeringarna har "evigt värde". Värdeminskningssavdraget utgör 5% av avskrivningsunderlaget, oavsett anläggningens livslängd är längre eller kortare än 20 år.

Anskaffningskostnaden skall minskas med eventuellt statsbidrag eller annat bidrag som den skattskyldige kan ha fått för ifrågasvarande anläggning. I dessa fall skall bidraget avräknas från den totala kostnaden för markanläggningen innan avskrivningsunderlaget fastställs till 75% av återstående kostnad. I fråga om ianspråktagen investeringsfond har RR i förhandsbesked förklarat att, eftersom det ianspråktaga investeringsfondbeloppet översteg 25% av totalkostnaden, någon ytterligare reduktion av avskrivningsunderlaget inte skulle ske.

Utrangeringsavdrag får åtnjutas när den på fastigheten bedrivna rörelsen läggs ner utan att fastigheten säljs och markanläggningen därigenom blir värdelös för fastighetsägaren.

5.4 Kapitaltjänstkostnader

Anläggningstillgångar är enligt Kommunförbundets utgåva, "Avskrivning och intern ränta", anskaffningar och anläggningar, som är till nytta för kommunen under en viss längre tidsperiod. Med "längre tidsperiod" avses en varaktighet av minst tre år. Med "anläggningar" avses här såväl byggnaden, dess utrustning som markanläggningar.

Införandet av kapitaltjänstkostnaden som en årskostnadsfaktor för kommunala anläggningstillgångar är främst att betrakta som ett uttryck för den kostnad som innehavet av en anläggningstillgång medför. Dels skall internräntan garantera skadelöshet mot ränteförlust för kapital i arbete, dels skall avskrivningen vara sådan att, sedan objektet avskrivits, ett återanskaffningskapital står till förfogande som teoretiskt skall möjliggöra en reinvestering och där penningvärdeförsämringen i någon mån vägts in. Avskrivningskomponenten får därigenom också rollen att skydda förmögenheten kommunen bundit i anläggningstillgången. Om skyddet skall ske genom anskaffning av nya tillgångar, amortering av anläggningslån, fondavsättning etc finns inget bestämt. Huvudsaken är att avskrivningsmedlen används till kapitalbildande ändamål. Vad beträffar den avskrivningsdel som härrör från nuvärdedelen av tillgången finns dock ej kravet på förmögenhetsskydd. Dessa sk meravskrivningar behöver därför ej tas upp som kapitalinkomst utan noteras i stället som driftintäkt under kommunens gemensamma finansförvaltning. Det bör här fastslås att tillämpningen av den sk nuvärdeметоден helt baseras på ett frivilligt åtagande. Främst brukar metoden användas i kommuns affärsdrivande verksamhet (elverk, va-verk etc) i syfte att få ett rättvisande underlag för taxesättning.

En aktivering av anläggningstillgångar får betraktas som ett led i ett redovisningssystem, som syftar till att så riktigt som möjligt fördela anskaffnings- och anläggningsutgifter på olika tidsperioder. Periodiseringen av de aktiverade beloppen sker genom att kostnadsredovisningen belastas med avskrivning och intern ränta, vilka tillsammans med övriga årskostnader skall utgöra grunden exempelvis för debiteringen av lokal-kostnaderna på de olika kommunala verksamheterna.

Den följande beskrivningen av uppbyggnaden av kapitaltjänstkostnadernas komponenter anknyter helt till Kommunförbundets rekommendationer i "Avskrivning och internränta" (AR) av 1973 års upplaga.

5.41 Avskrivningsunderlaget

Tidpunkten för avskrivningsunderlagets nominella beräkning börjar sedan anläggningen i verklig mening helt eller delvis tagits i bruk. Från byggnads- och anläggningskostnadernas nominellt bokförda belopp (se Kommunförbundets cirkulär 75.87 med den BSAB-AMA-anknutna "Ny kontoplan för byggnadskostnadsredovisning") som skall redovisas inklusive internränta för kommunala förskott under byggnadstiden (motsvarande kreditiv-

ränta) bortdras markkostnad, anläggningsavgifter för olika tekniska försörjningsmedia, som el-, vatten- och avloppsledningar samt eventuella normala anordningsbidrag från stat eller lands-
ting. Konjunkturpolitiska stimulansbidrag avdras inte från an-
skaffningskostnaderna i den mån de ej helt eller delvis kan kvittas
mot uppenbara merutgifter för anläggningsobjektets genom-
förande. Markkostnad och anläggningsavgifter redovisas i
fortsättningen till sina nominella värden och avskrivs så-
lunda inte.

Grundsynen enligt AR är att, såsom andra kostnader i den
kommunala redovisningen, avskrivningarna skall kostnadsredo-
visas i löpande priser för att bättre motsvara ett framtida
återanskaffningsvärde och uttryckas i samma penningvärde som
övriga kostnader.

För anläggningstillgångar med okänt anskaffningsvärde får
värdering till dagens bruksvärde ske. Med bruksvärde avses
nuanskaffningsvärdet av tillgången med avdrag för värdeminsk-
ning på grund av ålder och nyttjande.

För anläggningstillgångar med känt anskaffningsvärde gäller
dessa kostnader sådana de slutredovisas efter godkänd slut-
besiktning. Härigenom erhålls det nominella avskrivningsunder-
laget.

För att vid varje budgettillfälle inflationssäkra avskrivnings-
underlaget måste en omräkning ske i löpande priser genom fram-
tagning av ett nuanskaffningsvärde, vilket innebär införandet
av ett omräkningstal eller ett index. Denna indexering utgörs
av konsumentprisindex, som för närvarande redovisas med 1949
som basår (1949= 100). Oavskrivna anläggningstillgångar, som
anskaffats efter 1949 kan sålunda direkt uppräknas med ledning
av detta index.

För en nuvärdering av i bokföringen kvarstående anläggningar,
anskaffade före 1949, finns äldre allmänna indexserier att
tillgå. Konsumtionsprisindex redovisas med 1935 som basår
(1935= 100) och före denna indexserie finns ett allmänt
levnadskostnadsindex med 1914 som basår (1914= 100), varför
de flesta aktuella avskrivningstiderna är intäckta.

Den tidsmässiga utgångspunkten för indexberäkning av det
nominella avskrivningsunderlaget sammanhänger med tidpunkten
för påbörjande av beräkningen av kapitaltjänstkostnaderna.
Denna rekommenderas nämligen i regel starta året efter inve-
steringsåret. Vid uppgörandet av budgeten för nästkommande år
utgår man därför från ett värdeunderlag, som innefattar be-
räkningsårets kapitalutgifter och kapitalinkomster, uppräknade
som ett genomsnitt för hela året med konsumentprisindex för
mars månad året före budgetåret. Omräkningen ger därmed
inte kapitaltjänstkostnaderna i budgetårets priser, men i ett
värde som ligger nära den prisnivå som gällde året innan.

Kommunerna rekommenderas sålunda att vid budgeteringen lägga rekommenderat indextal till grund för uppräknningen av kapitaltjänstkostnaderna. Vid manuell beräkning och redovisning av avskrivning bör det vara tillräckligt att generellt använda samma indextal även i kostnadsredovisningen.

5.42 Avskrivningsmetoden

Kommunförbundet anvisar den lineära avskrivningsmetoden som i huvudsak lämplig. Metoden bygger på avskrivningar som en funktion av tiden, varvid avskrivningsprocenten är konstant under hela avskrivningstiden, antingen avskrivningen baseras på det nominella anskaffningsvärdet eller på nuanskaffningsvärdet. Under vissa förhållanden är annuitetsmetoden aktuell, nämligen när en utbyggd anläggnings kapacitet inte omedelbart kan utnyttjas - exempelvis vatten- eller avloppsverk med överkapacitet från början. Volymen av avskrivningar enligt annuitetsmetoden har bedömts som så marginell, att den inte närmare beskrivs.

Kommunerna bör i kostnadsredovisningen grunda avskrivningsberäkningarna på de vid beräkningstillfället aktuella nuanskaffningsvärdena. Komponenterna i en avskrivningstablå blir då följande:

1. Nominellt anskaffningsvärde
2. Anskaffningsår
3. Av Kommunförbundet rekommenderat indextal för beräkningsåret (året före budgetåret).
4. Nuanskaffningsvärdet av anläggningstillgången är:

$$\frac{\text{gällande index}}{\text{gällande index anskaffningsår}} \times \text{anskaffningsvärdet.}$$
5. Avskrivningsbelopp av nuanskaffningsdelen av värdeunderlaget beräknas med för anläggningstillgången gällande procentsats (se "Avskrivningstider").
6. Avskrivningsbelopp av det nominella anskaffningsvärdet beräknas med för anläggningstillgången gällande procentsats (se "Avskrivningstider").
7. Skillnaden mellan nuvärdeavskrivning och nominell avskrivning kallas meravskrivning. Denna intäkt förs i driftbudgeten, i motsats till den nominella vilken noteras som kapitalinkomst.

Avskrivningsbeloppen blir för varje år angivna i löpande priser med undantag för den i förhållande till redovisningsåret ettåriga eftersläpningen av index. Ur finansieringssynpunkt kan då påstås att summa verkställda avskrivningar vid avskrivningstidens slut inte fullt motsvarar köpkraften av det ursprungligen investerade kapitalet. Men om de nuvärdebaserade avskrivningarna kontinuerligt används för nyinvesteringar anses deras värdebeständighet ha garanterats.

Enligt de kommunala förmögenhetsreglerna bör en obligatorisk avsättning till allmänna investeringsfonden göras för att hindra att kapitalmedel återförs till driftbudgeten, när de budgeterade kapitalinkomsterna inklusive nominella avskrivningsmedel överstiger de planerade kapitalutgifterna. Enligt kommunala redovisningsregler behöver vidare ett skydd utöver den nominella förmögenheten bara ske om realisationsvinst uppstår vid avyttring av anläggningstillgång. Därför är det tillräckligt om bara de nominella avskrivningsbeloppen överförs till kapitalbudgeten.

Kommunerna rekommenderas därför att budgetera och särredovisa meravskrivningsdelen som intäkt på aktuellt konto under huvudtitel "Finansförvaltningen" och som kostnad tillsammans med nominell avskrivning under berörd förvaltning (kostnadsställe) eller funktion (kostnadsbärare).

5.43 Avskrivningstider

Nedan redovisas en uppställning av rekommenderade avskrivningstider för olika anläggningstillgångar. För att förenkla budgetering och redovisning har inga strikta, differentierade avskrivningstider tillämpats såsom vid skattemässig avskrivning av "annan fastighet" eller "rörelsebyggnader". I stället har en schematisering skett genom att de rekommenderade procenttalen ger uttryck för såväl avskrivning av byggnad som av maskinvärde och utrustning i övrigt. Byggnader för samnyttjande dvs för flera kommunala verksamheter bör ha en gemensam avskrivningstid.

För vissa typer av tillgångar förekommer uttrycken "bättre" och "enklare kvalitet". Med "enklare" förstås att anläggningarna beräknas ha en kortare livslängd än vid normalt utförande eller att det kan vara fråga om äldre anläggningar av sämre kvalitet. Vidare anges i AR att avskrivningstiderna enbart är att betrakta som schabloner. Den enskilda kommunen kan därför t ex av geografiska skäl tillämpa annan avskrivningstid.

0%	= ingen avskrivning Mark. Anläggningsavgifter för el, va, gas, fjärrvärme etc.
2%	= 50 år Förvaltningsbyggnader
3%	= 33 år Skolbyggnader, idrottslokaler. Vårdhemsbyggnader, barn- daghem av bättre kvalitet, inackorderingshem, ålderdoms- hem. Förrådsbyggnader, magasin av bättre kvalitet.
4%	= 25 år Industribyggnader, storkök, centraltvättanläggningar, skyddade verkstäder, laboratoriebyggnader etc. Verkstäder, garage- och förrådsbyggnader, de senare av enklare kvalitet.
5%	= 20 år Markanläggningar - markarbeten, rivningskostnader, kör- planer, parkeringsplatser, planteringar etc.
10%	= 10 år Kommunikationsutrustning såsom televäxel, snabbtelefon, personsökare. Maskiner för storkök, centraltvätt och skyddade verkstäder.

3%	= 33 år	Brandstationer
1%	= 100 år	Monumentalbyggnader. Kulturresevat med tillhörande byggnader
2%	= 40 år	Bostadshus av sten m m. Medborgarhus, samlingslokaler etc.
2,5%	= 40 år	Stadshus. Servicehus, pensionärshem etc.
3%	= 33 år	Bostadshus av trä. Parkeringshus. Industri-, hantverks- och affärshus.
2,5%	= 40 år	Friluftsgårdar, motionsgårdar samt fritidsstugor av bättre kvalitet. Golfbanor, ishallar, ridhallar, simhallar, skjutbanor, sporthallar, åskådarläktare och servicebyggnader.
3%	= 33 år	Bassängbad, betongpontonier, campingplatser, motorbanor, skidhoppbackar av betong.
4%	= 25 år	Fritidsstugor enklare, linbanor.
5%	= 20 år	Fotbollsplaner, friidrottsbanor, konstfrysta isbanor, minigolfbanor, motionsspår, enklare servicebyggnader, skidliftar, tennisbanor.
7%	= 15 år	Skidhoppbackar av trä, utvändig belysning av idrottsplatser.

5.44 Intern ränta

I samband med redovisningen 1956 av betänkanudet "Kommunernas kapitalredovisning" rekommenderades en intern räntesats som anknöt till sparbankernas inlåningsränta ökad med 0,5%. För att undvika ryckvisa förändringar av internräntesatsen skulle anknytningen till inlåningsräntan baseras på medelräntan under tiden 1 april - 31 mars närmast före budgetåret.

1965 skedde emellertid en omprövning av internräntesatsen bl a motiverad av prioriteringen av statens och bostadsbyggandets lånebehov samt ränteglidningen för kommunlån utan samband med diskontohöjningar, varför skillnaden 1965 ökat till ca 1,35%. Därför ändrades den interna räntesatsen till ett medeltal mellan sparbankernas genomsnittliga räntesats för kapitalräkning med sex månaders uppsägning och kommunlåneräntan under senast förflutna period 1 april - 31 mars. Denna metod för ränteberäkning har tillämpats i Kommunförbundets rekommendationer fr o m 1965, varvid avrundning har skett till närmaste hela eller halva procenttal.

Det finns dock motiv för att tidigarelägga rekommendationerna om internränta till september året före beräkningsåret för budgeten. Det dominerande skälet är att de förvaltningsvisa driftskostnadsberäkningarna kommunerna gör i sitt långtids-

budgetarbete detta år då kan grundas på samma räntesats som tillämpas i det därpå följande årsbudgetarbetet. Grunden härvid är den genomsnittliga låneräntan för bundna och obundna kommunlån under en ettårsperiod som slutar 08-31 året före beräkningsåret.

Men endast väsentliga fluktuationer på kommunlåne marknaden skall beaktas. Härvid har ansetts att den aktuella ettårsperiodens medeltal måste avvika från den senaste rekommenderade internräntans exakta jämförelsetal med minst 0,50 procentenheter för att ny internräntesats skall rekommenderas. Följande interna räntesatser har rekommenderats med övergång till den nya beräkningen av räntesats fr o m budgetåret 1973:

Budgetår	Intern räntesats
1970	6,0
1971	7,0
1972	7,5
1973	7,0
1974	7,0
1975	7,0
1976	7,5
1977	8,5

De interna räntekostnaderna beräknas på anläggningstillgångarnas bruksvärden, där definitionen nuanskaffningsvärde minus verkställda avskrivningar inte är heltäckande. Ett sådant förfarande ger nämligen ett räntebelopp som överstiger räntan grundad på bruksvärdet.

I stället beräknas bruksvärdet som ett restvärde av nuanskaffningsvärdet, som ju är produkten av konsumentprisindex och det nominella anskaffningsvärdet. Bruksvärdet är produkten av nuanskaffningsvärdet och den vid beräkningstillfället i procent uttryckta resterande delen av avskrivningstiden.

Exempel: en skolbyggnad har nyttjats 11 år. Avskrivningstiden är 33 år eller 3% av avskrivningsunderlaget. Bruksvärdet är då nuanskaffningsvärdet x 66/100.

Tabellen under "Avskrivningsmetoden" kan lämpligen kompletteras med följande tre positioner för internränteberäkning:

8	Bruksvärde (nuanskaffningsvärdet x $\frac{\text{procentuellt återstående avskrivningstid}}{100}$)
9	Intern ränta
10	Bruksvärde x internränta/100

5.45 Kapitaltjänstkostnaderna och skattemedelsbehovet

Av ovanstående beskrivning framgår att kapitaltjänstkostnaderna är att betrakta som en internpost i kommunernas budget- och redovisning; dvs de förekommer dels som kostnad under

respektive förvaltningar dels som inkomst i driftbudgeten (internränta och meravskrivning) och kapitalbudgeten, nominellt beräknad avskrivning.

Av detta följer att kapitaltjänstkostnaderna ej har någon effekt på utdebiteringens storlek om verksamheten för vilken kapitaltjänstkostnaderna beräknas, är skattefinansierad.

Från denna regel finns bara ett undantag, nämligen det fall då kapitalbudgeten med hjälp av avskrivningsmedel blir överbalanserad i budgetbalanseringsskedet. Mellanskillnaden får då ej föras tillbaka till driftbudgeten utan skall fonderas. Följande tre alternativ torde klargöra förhållandet.

Alt 1

Driftbudgeten överbalanserad, Kapitalbudgeten underbalanserad

<u>Driftbudget</u>			
Kostnader	2 000	Skattemedelsbehov	2 300
Avskrivning	250		
Överföringspost	50		
	<u>2 300</u>		<u>2 300</u>
<u>Kapitalbudget</u>			
Kapitalutgifter	1 000	Kapitalinkomster	700
		Avskrivningar	250
		Överföringspost	50
	<u>1 000</u>		<u>1 000</u>

Avskrivningarna påverkar ej utdebiteringsbehovet. En minskad avskrivning leder enbart till en ökad överföringspost, (förmögenhetsökning).

Alt 2

Driftbudgeten balanserad, Kapitalbudgeten balanserad

<u>Driftbudget</u>			
Kostnader	2 000	Skattemedelsbehov	2 300
Avskrivning	300		
Överföringspost	-		
	<u>2 300</u>		<u>2 300</u>
<u>Kapitalbudget</u>			
Kapitalutgifter	1 000	Kapitalinkomster	700
		Avskrivningar	300
		Överföringspost	-
	<u>1 000</u>		<u>1 000</u>

Avskrivningarna påverkar ej utdebiteringsbehovet.

Alt 3

Kapitalbudgeten med hjälp av avskrivningsmedlen överbalanserad i budgetbalanseringsskedet.

Driftbudget

Kostnader	2 000	Skattemedelsbehov	2 301
Avskrivning	<u>301</u>		<u> </u>
	<u>2 301</u>		<u>2 301</u>

Kapitalbudget

Kapitalutgifter	1 000	Kapitalinkomster	700
Avs till investeringsfond	<u>1</u>	Avskrivning	301
	<u>1 001</u>		<u>1 001</u>

Avskrivningarna påverkar endast utdebiteringsbehovet när kapitalbudgeten är överbalanserad i budgetbalanseringsskedet.

Om däremot verksamheten helt eller till viss del finansieras med avgifter kan förekomsten av kapitaltjänstkostnader minska skattemedelsbehovet, om dessa ingår i taxekalkylunderlaget.

Ett exempel på detta föreligger då kommunen övergår till s k nuvärdemetod vid kapitaltjänstberäkningen. Detta redovisas nedan

Alt 4

Avskrivning på anskaffningsvärde. Intern ränta på bokfört värde.

DriftbudgetKapitalbudgetAffärsmässig verksamhet

Diverse kostnader	90		
Avskrivning	20		
Intern ränta	<u>10</u>	120	
Avgifter			120

Skattefinansierade förvaltningar

Diverse kostnader	300		
Avskrivning	60		
Intern ränta	40		

Diverse förvaltningar

Diverse utgifter	100		
------------------	-----	--	--

Finansiering

Intern ränta	50		
Skattemedelsbehov	370		
Ö P	<u>20</u>	<u> </u>	
	<u>540</u>	<u>540</u>	

Finansiering

Avskrivning	80		
Ö P	<u>20</u>	<u> </u>	
	<u>100</u>	<u>100</u>	

Alt 5

Avskrivning på nuanskaffningsvärde. Intern ränta på bruksvärde.

DriftbudgetKapitalbudgetAffärsmässig verksamhet

Diverse kostnader	90	
Avskrivning	30	
Intern ränta	<u>15</u>	135
Avgifter		135

Skattefinansierade förvaltningar

Diverse kostnader	300
Avskrivning	60
Intern ränta	40

Diverse förvaltningar

Diverse utgifter	100
------------------	-----

Finansiering

Intern ränta	55
Meravskrivning	10
Kommunalskatt	355
Ö P	<u>20</u>
	<u>555</u> <u>555</u>

Finansiering

Avskrivning	80
Ö P	<u>20</u>
	<u>100</u> <u>100</u>

6 BESKATTNING AV FASTIGHET

6.1 Statlig mervärdeskatt

På byggnads- och anläggningsarbeten utgår vid ny-, till- eller ombyggnad, reparations- och underhållsarbeten statlig mervärdeskatt enligt SFS 1968:430. För byggnader och anläggningar för enskild eller för viss affärsdrivande kommunal verksamhet, båda förutsätts mervärdeskatteskyldiga, medges avdrag för havda mervärdeskattekostnader vilka kan kvittas mot intäkter av mervärdeskatt. Exempel på affärsdrivande kommunal verksamhet är elverk och VA-verk.

För kommunala byggnader och anläggningar, som avser ej mervärdeskatteskyldig verksamhet - d v s normal kommunal verksamhet - saknas nyssnämnda avdragsrätt. Detta innebär kostnadsökningar som i runda tal belöper sig till 3% vid anläggningsarbeten och projektering samt 9% vid byggnadsarbeten.

6.2 Generella regler för uttag av fastighetsskatt

Kommunallagens 51 § föreskriver kommunernas rätt att sig själva beskatta: "Kommunens medelsbehov skall, i den mån det ej fylls på andra sätt, täckas med allmän kommunalskatt."

Enligt kommunalskattelagens 2 § (SFS 1928:370 m fl) skall kommunalskatt utgå, dels som kommunal inkomstskatt, som beräknas på inkomst, dels av garantibelopp på fastighet.

Bestämmelserna om garantibelopp återfinns i kommunalskattelagens 47 § (SFS 1975:259). För fastighet, som året näst före taxeringsåret varit skattepliktig, beräknas garantibelopp till två procent av fastighetens taxeringsvärde förstnämnda år. Garantibeloppet upptas inom den kommun, där fastigheten är belägen, såsom skattepliktig inkomst för fastighetens ägare.

Garantibeloppen beräknas för beskattningsår, Omfattar beskattningsåret kortare eller längre tid än 12 månader eller har fastigheten förvärvats eller avyttrats under beskattningsåret, skall garantibeloppet jämkas med hänsyn härtill.

För att erhålla det kommunala skattebeloppet divideras garantibeloppet med 100 (=skattekröner) varefter multipliceras med den för kommunen gällande skattesatsen. Exempel: Om skattesatsen är 25 kr/skattekrona är fastighetsskatten 0,5% av fastighetens taxeringsvärde.

6.3 Speciella regler för fastigheter för kommunala verksamheter

Kommunalskattelagen har en rad undantag från skyldighet att utge fastighetsskatt. Nedan har ett sammandrag gjorts av de delar av lagen, som är av väsentligt intresse.

5 § 1 mom i kommunalskattelagen stadgar vad som undantas från skatteplikt:

b/ staten samt kommun eller annan menighet tillhöriga allmänna platser, så ock begravningsplatser;

d/ statens samt kommuns eller annan menighets byggnader för allmän styrelse eller förvaltning ävensom för kultur- eller rättsvård, ordning eller säkerhet, barnavård, sundhetsvård, religionsvård eller undervisning så ock byggnader som avses i 18 § lagen om socialhjälp.

Socialhjälpslagen säger i 18 §: "Det åligger kommunen att anordna och driva hem för åldringar och andra personer vilka är i behov av vård eller tillsyn som icke eljest tillgodosetts."

Vidare talar kommunalskattelagens 5 § 1 mom pkt e om undantag från skatteplikt för sjukvårdsinrättningar vilkas verksamhet inte bedrivs i vinstsyfte, barmhärtighetsinrättningar samt sådana stiftelser och föreningar som avses i nyss nämnda lagrum.

Kommunalskattelagens 5 § 1 mom stadgar om undantag från huvudreglerna. Om nämligen någon av uppräknade fastigheter för olika ändamål eller mot vederlag upplåts åt annan till begagnande, föreligger skatteplikt motsvarande ifrågavarande del av fastighetens värde.

Slutsatserna av vad här sagts är följande:

Fastigheter för kommunala verksamheter beskattas i regel inte. Undantag är om fastighet helt eller delvis används för industriellt eller därmed jämförligt ändamål eller mot vederlag upplåts åt annan för begagnande. I så fall föreligger skatteplikt för garantibelopp för motsvarande del av fastighetens värde, beräknad på den del av fastighetens taxeringsvärde som belöper sig på den externt upplåtta delen.

Kommunägda bostäder beskattas i vanlig ordning. Undantag utgör bostadsbyggnad som är att anse som sådan oskiljaktig del av en anläggning, att den frihet från skatteplikt, som åtnjutes för anläggningen, även bör gälla bostadsbyggnaden. Exempel är en inom ett sjukhusområde uppförd läkarbostad.

6.4 Beskattning av realisationsvinst vid försäljning av fastighet

Genom lag om ändring i kommunalskattelagen, utfärdad den 3 juni 1976 (SFS 1976:343), har nya regler uppställts för beskattning av realisationsvinst vid avyttring av fastighet att gälla för försäljningar eller motsvarande efter den 1 april 1976. I propositionen i ämnet (1975/76:180) hänvisar dock finansministern till andra pågående utredningar, främst företagsskatteutredningen och 1972 års skatteutredning, vilket ger en antydning om att skatte-reglerna snart kan komma att omprövas.

Huvudregeln är att realisationsvinst på grund av försäljning av fastighet i sin helhet är skattepliktig (35 § 2 mom). I 36 § stadgas att särskilda bestämmelser gäller för beräkningen av realisationsvinst enligt till lagen hörande anvisningar.

Vid beräkning av realisationsvinst upptas som intäkt vad som erhållits för den sålda egendomen med avdrag för försäljningsprovision och liknande kostnader.

Avdrag får - med undantag för kostnad som hänför sig till sådan del av fastigheten som avser rörelse och som vid inkomsttaxeringen behandlats enligt regler för maskiner och inventarier - ske för alla omkostnader för egendomen (omkostnadsbeloppet), för erlagd köpeskilling jämte inköpsprovision, stämpelskatt m m (ingångsvärdet) och för vad som nedlagts på förbättring av egendomen (förbättringskostnad) m m. Vid vinstberäkningen får den skattskyldige åtnjuta avdrag för under beskattningsåret utbetalda förvaltningskostnader och räntor å fastigheten.

Som förbättringskostnad räknas också kostnad som nedlagts på reparation och underhåll av fastigheten om den sålda fastigheten på grund härav vid försäljningen varit i bättre skick än vid förvärvet. Förbättringskostnad, som inte uppförts på avskrivningsplan och med förbättringskostnad jämförlig reparations- och underhållskostnad får bara inräknas i omkostnadsbeloppet för år då kostnaderna varit minst 3000 kronor. Omkostnadsbeloppet skall dock minskas med avdrag för värdeminskning av byggnad m m, dock inte för år då avdraget understigit 3000 kronor.

Vid beräkning av omkostnadsbeloppet skall fastighet, som förvärvats före 1952, anses förvärvad den 1 januari 1952. Ingångsvärdet skall därvid anses utgöra 150 procent av fastighetens taxeringsvärde för 1952. Vid vinstberäkningen skall sålunda inte hänsyn tas till kostnader och avdrag som belöper sig på tiden före 1952. Undantag är om det kan visas att den vid fastighetens förvärv erlagda köpeskillingen överstiger 150 procent av taxeringsvärdet för 1952 då den verkliga köpeskillingen kan upptas som ingångsvärde. Fanns inget taxeringsvärde åsatt fastigheten 1952 får motsvarande värde uppskattas med ledning av taxeringsvärdet för fastighet som den sålda fastigheten ingått i eller det närmast därefter åsatta taxeringsvärdet.

Om fastighet vid försäljningen innehafts mer än tjugo år får den skattskyldige vid vinstberäkningen som ingångsvärde ta upp ett belopp motsvarande 150 procent av det taxeringsvärde som gällde tjugo år före försäljningen. Har taxeringsvärdet åsatts vid fastighetstaxering 1970 eller senare får som ingångsvärde bara upptas 133 procent av taxeringsvärdet. Om ingångsvärdet beräknas med ledning av det taxeringsvärde som gällde tjugo år före försäljningstillfället skall vid vinstberäkningen ingen hänsyn tas till kostnader och avdrag som belöper sig på tiden tjugo år före försäljningen. Ingångsvärdet med ledning av taxeringsvärdet reduceras med den del av taxeringsvärdet som i kostnadshänseende hänförs till maskiner och andra inventarier enligt speciella regler.

Ingångsvärdet, antingen detta utgör köpeskillingen för förvärvet, taxeringsvärdet tjugo år före försäljningen eller motsvarande värde, skall omräknas till de belopp som de skulle uppgått till efter det allmänna prisläget under det år då försäljningen skett. Detta gäller också de förbättrings- eller därmed jämförliga reparations- och underhållskostnader för vilka avdrag får ske och de värdeminskningssavdrag m m som skall minska omkostnadsbeloppet.

Omräkningen sker med ledning av en indexserie som grundas på konsumentprisindex. Riksskatteverket fastställer varje år omräkningstalen, där julindex gäller för försäljningsåret. 1977 uppjusteras 1976 års omräkningstal till konsumentprisindex för

december. Nedan 1976 års omräkningstal (fig 18), varvid hela tabellen gäller för försäljningar under tiden 1 januari - 31 mars 1976 medan 1952 är första anskaffningsår för försäljningar under tiden 1 april - 31 december 1976.

Omräkningstal vid realisationsvinstbeskattning av fastighet

Anskaffningsår ¹⁾	Omräkningstal	Anskaffningsår ¹⁾	Omräkningstal
1914	9,80		
1915	8,52	1945	4,21
1916	7,54	1946	4,19
1917	5,98	1947	4,08
1918	4,22	1948	3,89
1919	3,66	1949	3,83
1920	3,64	1950	3,79
1921	4,24	1951	3,27
1922	5,24	1952	3,04
1923	5,63	1953	2,99
1924	5,63	1954	2,97
1925	5,54	1955	2,88
1926	5,73	1956	2,76
1927	5,80	1957	2,64
1928	5,76	1958	2,52
1929	5,83	1959	2,50
1930	6,01	1960	2,41
1931	6,20	1961	2,35
1932	6,32	1962	2,25
1933	6,49	1963	2,19
1934	6,45	1964	2,12
1935	6,32	1965	2,02
1936	6,24	1966	1,90
1937	6,09	1967	1,82
1938	5,94	1968	1,78
1939	5,80	1969	1,73
1940	5,16	1970	1,62
1941	4,56	1971	1,51
1942	4,22	1972	1,42
1943	4,17	1973	1,33
1944	4,19	1974	1,21
		1975	1,10
		1976	1,00

1) resp det år till vilket ingångsvärdet (eller de avdragsgilla förbättringskostnaderna m m) eljest hänförs sig.

För fastigheter som omfattar byggnad som i huvudsak är avsedd för bostadsändamål gäller, utöver vad tidigare sagts, speciella schablonregler. För fastighet som vid försäljningen varit eller bort vara åsatt ett taxerat byggnadsvärde av lägst 10 000 kronor avdras ytterligare ett belopp av 3000 kronor för varje påbörjat kalenderår före taxeringsåret som bostadsbyggnaden under innehavstiden funnits på fastigheten. Om det taxerade byggnadsvärdet inte uppgått till eller bort uppgå till 10 000 kronor, avdras 3000 kronor för varje påbörjat kalenderår under innehavstiden som byggnaden utnyttjats till stadigvarande bostad. Rekvisit för denna regel är att ägaren varit mantalsskriven på fastigheten och gäller sålunda ej fritidshus. Avdrag medges inte för tidigare år än 1952. Om flera bostadsbyggnader finns på fastigheten beräknas avdrag endast för fastighetens huvudbyggnad.

7 ÅRSKOSTNADSDATA OCH PRODUKTDATA

Med årskostnadsdata avses ekonomiska data om en fastighet (kostnadsbärare) i förvaltningsskedet och med produktdata avses fysiska data om ifrågasvarande objekt. En central fråga är vad som å fastighet skall räknas som byggnad. I en kommentar till anvisningar från RSV Im 1975:5 angående tolkningen av begreppet enligt mervärdeskattelagen har RSV i maj 1976 uttalat följande (anvisning Im 1976:13):

Som en allmän grundregel gäller att som "fastighet" enl. RSV:s terminologi som inte överensstämmer med lantmäteriteknisk terminologi skall räknas vad som tillförts byggnad som sådan för byggnads allmänna funktion samt sådana byggnadstillbehör som är anskaffade för byggnadens allmänna användning. Industritillbehör och sådana byggnadstillbehör som anskaffats för att direkt användas i viss särskild verksamhet skall däremot räknas som vara. I förtydligande syfte skulle dessa kunna kallas "verksamhetstillbehör" till skillnad från "de egentliga byggnadstillbehören". Denna gränsdragning kan också med fördel användas för att skilja på årskostnadsdata och produktdata som avser förvaltningsfunktionen, vilken här avses redovisa, och nyttjar- eller brukarfunktionen som redovisas under respektiva organ.

De blanketter som framställts för registrering av data har bearbetats i samråd med Kommunförbundet och representerar i här visat skick den tredje generationen, som dock inte är den slutliga utgåvan. Denna kommer först att föreligga sedan en samordning skett med övriga kommunala objektgrupper och eventuellt också med andra datakonsumenter i anslutning till huvudprojektet. Den klartext som används på blanketterna skall ha motsvarande täckning i underkonton till K-planens kontoklass 2 för att därmed också kunna motsvara kravspecifikation till datarutinerna för budget, redovisning och budgetuppföljning. Anpassning skall härvid ske till Kommun-Data AB:s rutiner, men också med hänsyn tagen till de kommuner som anlitar annan ADB-leverantör. Den slutliga blankettutgåvan skall tillhandahållas av Kommunsamköp AB, som är ett kommunägt företag.

Följande beskrivning av olika kostnadsposter mm ansluter, dels till de tankegångar som väglett konstruktionen av de blanketter som använts vid pilotundersökningen, dels den kritik som framkommit vid redovisning av de olika kostnadsuppgifterna. Avsikten är, att vid genomförandet av huvudprojektet, särskilda anvisningar skall åtfölja databladen i deras korrigerade form. Mot de poster som inte upptagits i det följande har ingen kritik riktats.

7.1 Årskostnadsdata

Den för insamling av data från boksluten 1974 och 1975 inom pilotkommunerna använda blanketten (fig 19) skall användas för redovisning, budget och förkalkyler av årskostnader.

Blanketten har konstruerats med ett huvud som anger fastighetsdata och fem underrubriker: taxeringsvärde, debiterad hyra, kapital, drift och underhåll. Också om blanketten i första hand har konstruerats för offentliga byggnader och är knuten till den primärkommunala datainformationen finns dock en sidoblick på den enskilda sektorns behov av årskostnadsdata. Detta förklarar att

Kommun		ÅRSKOSTNADSDATA		År
Postadress				Datum
Handläggare och telefon		Fastighetsbeteckning		
Fastighetsadress (gatuadress eller motsvarande)				
Taxeringsvärde				
År	Mark, kr	Byggnad, kr	Totalt, kr	
Debiterad hyra				
Hyresbelopp, kr	Golvyta, m ²	Kronor per m ² golvyta		
Kapital				
Anskaffningskostnad, kr	Anskaffningsår	Avskrivningstid, år	Index	Ränta, %
Avskrivning, kr	Internränta, kr	Restvärde, kr (adderas ej)	Kronor	
+			-	
Tomträttsavgäld, kr	Annat upplåtelsekostnad, kr		Kronor	
+			-	
Drift				
Administration Central, kr	Lokal, kr	Vakthållning, kr	Kronor	
+		+	-	
Energi, uppvärmning Bränslesort	kronor	m ³ /MWh	Personal, kr	Kronor
	+			-
Energi, elström, belysning kr	Elström, uppvärmning, kr		Totalt kWh (adderas ej)	Kronor
+				-
Fastighetsskatt				
Fastighetsservice: typ av service			kronor	Kronor
				-
Försäkringar				
<input type="checkbox"/> Brand	<input type="checkbox"/> Inbrott	<input type="checkbox"/> Maskinskada	<input type="checkbox"/> Självrisk	Kronor
Försäkringar Premiekostnad, kr	Självrisk, kr	Skadestånd, kr		
+		+	-	
Städning, löpande, kr	Städning, periodisk, kr		Kronor	
			-	
Fönsterputsning, kr	Annat speciell, kr		Kronor	
			-	
Utvändig barmarksrenhållning, kr	Vinterrenhållning, kr		Kronor	
			-	
Avfallshantering, kr	Latrin-slantöning, kr		Kronor	
			-	
Brandotning, kr	Annat otning, kr		Kronor	
			-	
Vatten och avlopp Brukningsavgift, kr	Renvattenförbrukning, m ³		Kronor	
			-	
Förbrukningsmaterial: typ			kronor	Kronor
				-
Underhåll				
Invändigt byggnad: löpande, kr		periodiskt, kr	Kronor	
			-	
Utvändigt byggnad: löpande, kr		periodiskt, kr	Kronor	
			-	
Yttre anläggningar Härdjord mark, kr	Kulturmark, kr	Naturmark, kr	Kronor	
			-	
+		+	-	

Kommunförbundet

Preliminär utgåva

vissa undertitlar förekommer som normalt inte förekommer inom primärkommunal redovisning och budget.

7.10 Huvud

Huvudet är lika dem som används vid annan blankettproduktion inom Svenska Kommunförbundet varför vi accepterat utformningen.

Uppfattningen om kostnadsbärandens kontonummer överensstämmer ibland inte mellan kommunernas ekonomi- respektive förvaltningspersonal. Med "fastighetsbeteckning" avses såväl beteckningen i fastighetsregistret som eventuellt populärnamn - exempel: "Eneskolan".

7.11 Taxeringsvärde

Endast ett fåtal kommunala fastigheter har åsatts taxeringsvärdet. Som tidigare sagts beror detta på att kommunerna inte betalar skatt för sitt fastighetsbestånd med undantag för bostäder och fastigheter som helt eller delvis disponeras av enskild brukare.

För en differentierad avskrivningsplan krävs en ytterligare uppdelning av taxeringsvärdet. Sålunda bör utöver mark- och byggnadsvärde anges i vad mån "maskiner och inventarier" respektive "markanläggningar" ingår i taxeringsvärdet.

7.12 Debiterad hyra

Med debiterad hyra menas den hyra som det fastighetsförvaltande organet debiterar brukaren. Denna hyra består av summan av de direkta årskostnaderna, självkostnaderna, och de indirekta, kapital- eller kapitaltjänstkostnaderna. Om möjligt skall den debiterade hyran motsvara en marknadsmässig hyra. Hyran fördelas på m² golvyta (som skall framgå av "Produktdata byggnad") och är en löpande städad, belyst och uppvärmd rumsyta.

7.13 Kapital

Rubrikens undertitlar avser beräkning av kapitaltjänstkostnader inom den offentliga sektorn. Den första raden anger grunddata, den andra beräkning av kapitaltjänstkostnaderna och den tredje alternativa upplåtelsekostnader för marken.

Anskaffningskostnaden är den totala kostnaden för en byggnad med tillhörande markanläggning. I anskaffningskostnaden ingår allmänna byggherrekostnader, markkostnader, produktion mark, produktion hus, utrustning och fast inredning samt övriga kostnader (utredning, projektering, indexreglering, kalkylrisk, räntor under byggnadstiden, diverse allmänna avgifter etc).

Anskaffningskostnaden är föremål för en rad olika tolkningar. Dessa varierar från den nominella anskaffningskostnaden enligt ovan, bruttoanskaffningskostnaden, till nettoanskaffningskostnaden som exempelvis kan exkludera de ekonomiska bidragen från kommun, landsting eller stat. Här måste en enhetlig praxis användas, som är frigjord från politisk styrning och utgör den verkliga, nominella anskaffningskostnaden.

Olika delar av anskaffningskostnaden har olika avskrivningstid varför en uppdelning bör ske i mark och anläggningsavgifter samt markanläggningar och byggnader. I konsekvens härmed bör avskrivningstiden, som är noll för mark och anläggningsavgifter, knytas

direkt till markanläggningar och byggnader. Index och ränta kvarstår oförändrade.

Det kan hävdas att varierande avskrivningsregler gäller för byggnad respektive byggnadstillbehör. Kommunförbundet har emellertid i sina rekommendationer till avskrivningstider vägt samman vanligen förekommande maskin- och inventarieavskrivningar med de olika objektgruppernas byggnader till en gemensam avskrivningstid. Indextalet är konsumentprisindex (eller RSV:s omräkningstal för realisationsvinstbeskattning av fastighet) och räntesatsen enligt Kommunförbundets rekommendationer.

Avskrivning bör redovisas separat för markanläggningar och byggnader. Internräntan är räntan på återstående bokföringsvärde efter avskrivning.

7.14 Drift

Administrationsposten har uppdelats i central, lokal och vakt-hållning. Här har oklarhet uppstått om kontering av personal-kostnader, dels på fastighetsskötare i anslutning till panncentra-ler, dels på fastighetsservice och dels på underhåll. Konterings-problemen har varit knutna till kostnadsbärare där förvaltare och brukare varit samma organ. Där fastighetsförvaltningen är centra-liserad till ett fastighetskontor under en fastighetsnämnd hävdas följande uppfattningar.

Central administratation är förvaltarens allmänna administrations-kostnader som fördelas på kostnadsbärarna efter m² golvyta. Lokal administration, antingen den utförs av egen personal eller som främmande tjänster, debiteras direkt på kostnadsbärarna. Posten avser skötsel av värmecentral eller liknande anordning, driftbe-siktningar, reparationer, tillhandahållande och/eller montering av förbrukningsmaterial (beroende på avtal med brukaren) samt undantagsvis yttre renhållning. Gränsdragning mellan reparationer som driftkostnad och underhållskostnader har understrukits. Reparation definieras som avhjälpande av plötsliga felaktigheter som medför driftstörningar eller skaderisker på byggnader eller personer. Exempel: sönderslagna fönsterrutor, stopp i oljeeldnings-aggregat, stormrivna takbeslag, packningsfel i kranar, stopp i avloppsledningar, byte av låskolvar och dörrstängare etc.

Vakthållning avser bevakning av byggnader och anläggningar under tid då där ingen verksamhet pågår. Bevakningstjänsten utförs oftast av bevakningsföretag. Posten bör måhända ändras till "bevakning" för att undvika missförstånd. (Se K-planen).

Energi för uppvärmning bör preciseras till el, olja eller fjärr-värme. Personalposten, som ursprungligen är hänförlig till fastig-hetsskötare, bör med hänsyn till dagens fjärrkontroll av driften strykas här och överföras till "administration, lokal". Meningar-na är emellertid delade i frågan. Energikonsumtionen måste kvanti-fieras.

Energi elström för belysning renodlas så att en sammanblandning med energi för uppvärmning inte sker.

Fastighetsservice avser i regel kontraktbundna främmande tjänster av typ fjärrkontroll, driftlarm och brännarservice. Egen jour-tjänst ingår sålunda inte i denna post.

Försäkringar redovisas dels till vad de omfattar i skadehänseende och dels till vad gäller bokförda kostnader för premier, självrisk och eventuella skadestånd. De kollektiva kommunala sakförsäkringarna har vållat problem, då det varit svårt att fördela premiekostnaderna på olika kostnadsbärare om försäkringsbrevet saknat uppgift om objektens ingående delvärden. Uppgiften om självrisk har ibland missuppfattats men skall avse utgifter för självrisk och inte självriskbeloppets storlek enligt försäkringsbrevet.

Städkostnaderna har uppdelats i löpande och periodisk städning. Med periodisk städning avses storstädning enligt städavtal mellan Kommunförbundet och Kommunalarbetarförbundet och därtill hörande tidlistor och normalinstruktioner. I städning skall ingå städmaterial och -material samt kostnader för av arbetsgivaren tillhandahållna skyddskläder. För golvvårdsmaskiner med mer än tre års livslängd bör avskrivnings- och räntekostnaderna påföras kontot. Kostnaderna för vatten och elström för städarbetet har ansetts försumbara. Avvikelser noteras mellan de uppgifter som avser den för städningsbeting uppmätta golvytan och den totala golvytan. Detta gäller exempelvis skolor och ålderdomshem. I skolorna städar skolmåltidspersonalen vissa av sina lokaler och i ålderdomshemmen städas vådrummen av vårdpersonal. Dessa kostnader redovisas inte som städkostnader utan ingår i personalkostnaderna för respektive brukare. Också om städytorna i fråga är mariginella bör de särskilt redovisas.

Fönsterputsning sker i regel genom entreprenör vilket motiverar en särskild redovisning. Annan speciell är en rubricering som tillkommit efter uttalade önskemål. Också denna rubrik avser främmande tjänster för lokalvård av typen schamponering av textilmattor och rengöring av armaturer. Möjligtvis kan dessa tjänster redovisas under "fastighetsservice".

Brandstötning avser den obligatoriska stötningen enligt gällande kommunala brandordning. Annan stötning är speciellt beordrad och kan gälla rengöring av kanaler i skolkök eller rengöring av värme-pannor mm.

Posten förbrukningsmaterial ges olika tolkningar beroende på innebörden av hyresavtal mellan förvaltare och brukare. Vanligtvis ingår att förvaltaren tillhandahåller lysrör och glödlampor till fasta armaturer medan monteringen ibland utförs av brukaren och ibland av förvaltaren. Som förut sagts bör kostnaden för lokalvårdens städmaterial, tvätt och rengöringsmedel alltid föras på städkontot. Gränsfall är däremot pappersvaror (exempel: toalettt- och hushållsrullar, cellstoff, handdukar, servetter, muggar, säckar) och motsvarande artiklar av plast, tvål och tvållösning etc., där lokalvårdaren skall tillse att artiklarna finns på plats, men där praxis om tillhandahållandet varierar. Det har framförts att det vore lyckligast om dessa varor tillhandahölls av förvaltaren, men debiterades brukaren direkt, dvs utanför hyresavtalet.

7.15 Underhåll

Underhållskostnaderna har delats upp på byggnad och anläggningar. Inom byggnadsunderhållet har vi skiljt på invändigt och utvändigt underhåll, på löpande och periodiskt. Här finns anledning erinra om att reparationer ligger på driftsidan och definieras som avhjälpande av plötsliga felaktigheter och skador som medför driftstörningar.

Löpande underhåll definieras som avhjälpande av felaktigheter och skador som inte medför driftstörningar, men som inte i förväg låter sig planera. Periodiskt underhåll är intervallbundna åtgärder som kan inplaneras i ett tidschema och kan kostnadsberäknas.

Önskemålet att underhållskostnaderna för yttre anläggningar skall specificeras har motiverat blankettens formulering. Nedbrytningen i hårdgjord mark, kulturmark och naturmark har skett i anslutning till uppgifter enligt "produktdata byggnad".

7.2 Produktdata byggnad

Blanketten (fig 20) avser en inventering av objektens fysiska data och insamlandet av dessa har inneburit en betydande arbetsinsats. En hel del av dessa data har nämligen varit okända för kommunerna då ritningar till vissa objekt saknats, varför man tvingats göra uppmättningsritningar. Å andra sidan är kravet på en effektiv fastighetsförvaltning att de fysiska data om förvaltningsobjekten är kända. Vid testning av blanketten har hävdats att ytterligare data vore önskvärda, exempelvis avseende golvbeläggningar, medan andra åter ansett att antalet data är för många. Om objekten har flera byggnader har en blankett använts för varje byggnad. Utom huvudet, som är detsamma som för "Årskostnadsdata", är huvudrubrikerna: tid, byggnad, teknik, brukare och planekonomi. Av dessa skall "planekonomi" utgå då denna information framgår av ytinventeringen.

7.21 Tid

Uppgifterna om året för ny-, om- eller tillbyggnad är av värde för en allmän bedömning av byggnadens status, men också för kontroll av avskrivningstiden. Synpunkter har framförts på att här införa den nominella anskaffningskostnaden vid de olika tidpunkterna.

7.22 Tomt och mark

Komplettering bör ske med tillämpad upplåtelseform.

7.23 Byggnad

Tanken bakom de begärda uppgifterna är att dessa skulle kunna tas fram genom uppmätningar på de huvudritningar som skall finnas i byggnadsnämndernas arkiv. Med hänsyn till de komplicerade plantyper som i regel förekommer skall data om hustyp, huslängd och husbredd utgå.

Ytdata om fasad, fönster och dörröppningar har motiverats av önskemålet om registrering av de faktorer som ingår i en värme-förlustberäkning till ledning för energisparåtgärder.

7.24 Teknik

Data återfinns i huvudsak i den tekniska beskrivning som regelmässigt skall åtfölja ansökan om byggnadslov. Informationen om ut- och invändig underhållsnivå måste baseras på subjektiva uppfattningar, som inte låter sig kodifiera eller kvantifiera utan detaljerade besiktningsprotokoll.

Kommun	PRODUKTDATA	Byggnad
Adress	Datum	Konto
Handläggare och telefon	Fastighetsbeteckning	
Fastighetsadress (gatuadress eller motsvarande)		

Tid

Nybyggnadsår	Ombyggnadsår	Tillbyggnadsår	
--------------	--------------	----------------	--

Tomt och mark

Tomtyta, m ²	Bebyggd mark, m ²	Hårdjord mark grus, m ²	asfalt, m ²	betong, m ²
Kulturmark: sort	m ²	Naturmark: sort	m ²	

Byggnad

Hustyp	Huslängd, m	Husbredd, m	Byggnadsyta, m ²
Antal våningar	Våningsyta, m ²	Golvyta, m ²	Våningshöjd, m
Byggnadsvolym, m ³	Total fasadyta, m ²	Fönsteröppningar, m ²	Dörröppningar, m ²

Teknik

Grundläggning	Grundläggningssätt	
<input type="checkbox"/> Berg <input type="checkbox"/> Sand <input type="checkbox"/> Lera <input type="checkbox"/> Morän	<input type="checkbox"/> Pålning <input type="checkbox"/> Hel platta <input type="checkbox"/> Utbredda plattor	
Källaryttervägg: material	k-värde, W/m ² °C	Yttervägg: material
		k-värde, W/m ² °C
Yttervägg, ytskikt	Bärande innerväggar, mtrl	Övriga innerväggar, material
Bottenbjälklag		k-värde, W/m ² °C
<input type="checkbox"/> Över källare <input type="checkbox"/> Över kryputrymme <input type="checkbox"/> Direkt mark		
Vindsbjälklag: material	k-värde, W/m ² °C	Yttertak, ytskikt
Fönster: 2-glas, m ²	3-glas, m ²	Hiss: antal stannplan
		antal personer
Underhåll utvändigt	Underhåll invändigt	
<input type="checkbox"/> Gott <input type="checkbox"/> Normalt <input type="checkbox"/> Dåligt	<input type="checkbox"/> Gott <input type="checkbox"/> Normalt <input type="checkbox"/> Dåligt	

Brukare

Golvyta per förvaltning, m ²		
Nyttig yta per förvaltning, m ²		
Antal verksamma personer	Antal nyttjandedagar per år	Antal nyttjandetimmor per nyttjandedag

Planeekonomi

Våningsyta	Våningsyta
Golvyta 100	Nyttig yta 100

Anteckningar

--

Kommunförbundet

Preliminär utgåva

FIG. 20

Kommun	PRODUKTDATA	VVS
Postadress	Datum	Konto
Handläggare och telefon	Fastighetsbeteckning	
Fastighetsadress (gatuadress eller motsvarande)		

Tid

Nybyggnadsår	Ombyggnadsår	Tillbyggnadsår
--------------	--------------	----------------

Uppvärmningsanordning

- 1) Direkteldade aggregat eller tilluftsaggregat (TA)
2) Gustavsbergs radiatorer med samma vatten som för tappvarmvatten

Pannrum med varmvattenpannor: antal, typ, fabrikat	Total eldyta, m ²					
Pannrum med fjärrvärme: värmeväxlare, typ, antal						
Pannrum med el-pannor; antal	Total ansluten effekt, kW					
<input type="checkbox"/> Vattenradiatorer	<input type="checkbox"/> El-radiatorer	<input type="checkbox"/> Varmluftsuppvärmning ¹⁾				
<input type="checkbox"/> 1-rörsystem	<input type="checkbox"/> 2-rörsystem	<input type="checkbox"/> HE-system ²⁾	<input type="checkbox"/> Kanaler för luft			
Värmediet transporteras med						
<input type="checkbox"/> pump	<input type="checkbox"/> självcirkulation	<input type="checkbox"/> fläkt				
Värme fördelningen sker		Kulvert i mark, m				
<input type="checkbox"/> centralt från pannrum	<input type="checkbox"/> från pannrum och undercentral(er)					
Reglering av shuntventil eller lufttemperatur						
<input type="checkbox"/> Manuell	<input type="checkbox"/> Automatisk	<input type="checkbox"/> Utomhus-givare	<input type="checkbox"/> Inomhus-givare	<input type="checkbox"/> Dygnstidur	<input type="checkbox"/> Veckotidur	<input type="checkbox"/> Inget tidur

Luftbehandlingsinstallation

- 3) FT = fläktstyrda till- och frånluftsflöden
F = fläktstyrda frånluftsflöden, S = självdragssystem

Ventilationssystem ³⁾		
<input type="checkbox"/> Typ FT	<input type="checkbox"/> Typ F	<input type="checkbox"/> Typ S
Tilluften uppvärms med		
<input type="checkbox"/> vattenbatterier	<input type="checkbox"/> el-batterier	<input type="checkbox"/> värmeåtervinning
Total tillförd luftmängd, m ³ /h/m ³ /s		

Installation för varmvattenförsörjning

Varmvattenberedning sker				
<input type="checkbox"/> centralt i pannrum	<input type="checkbox"/> i undercentral(er)	<input type="checkbox"/> lokalt med små el-beredare		
Uppvärmning i varmvattenberedare sker med				
<input type="checkbox"/> värmeledningsvattnet	<input type="checkbox"/> el-panna	<input type="checkbox"/> el-patroner		
Reglering av utgående varmvatten sker		Varmvattencirkulationspump		
<input type="checkbox"/> med motorshuntventil	<input type="checkbox"/> reglerventiler	<input type="checkbox"/> inte alls	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej

Anteckningar

7.25 Brukare

Underrubriken nyttig yta per förvaltning utgår då "nyttig yta" inte längre kommer att användas som mätetal. Avsikten med efterfrågade data är, dels att dessa skall vara vägledande för konstruktion av prestations- eller jämförelsetal, dels skulle belysa brukningstidsfaktorn (hur många timmar per år som byggnaden utnyttjas för sitt ändamål).

7.3 Produktdata VVS

Blanketten (fig. 21) är en sammanvägning av många framförda önskemål. Den avser sålunda att skapa en översiktlig bild av VVS-situationen som kan ge tillräckliga hållpunkter för en preliminär diagnos. Blanketten skall ge en uppfattning om de olika anläggningarnas omfattning, system och grad av automatisering. För att underlätta för uppgiftslämnaren har de flesta data markerats med en ruta för kryss eller noll - dvs ja eller nej. Utöver tidigare använda huvud och tidrubrik omfattar produktdata för VVS följande huvudrubriker: uppvärmningsanordning, luftbehandlingsinstallation och installation för varmvattenförsörjning.

Inkomna data visar att uppgiftslämnarna uppfattat frågeställningarna och lämnat i stort sett fullständiga uppgifter. En genomgående svårighet har dock varit att bestämma den totala tillförda luftmängden från luftbehandlingsinstallationen, där sakkunskap fordras.

En viss osäkerhet har uppstått när flera byggnader betjänas av gemensamma anläggningar och dessa anläggningar bara redovisas för en av byggnaderna. Korrigerade med "Produktdata Byggnad" får man dock en rättvisande bild av energikonsumtionen VVS för objekten som helhet.

Syftet med blankettens data har varit att ge en översikt över objektens VVS-situation och där har den fyllt uppgiften. Kravet på mera detaljerade och flera data har ansetts tillhöra det operativa skedet som inte ligger inom här uppställda mål.

8 SKOLBYGGNADER I FEM KOMMUNER - EN PILOTUNDERSÖKNING

För en pilotundersökning utvaldes, dels objektgruppen skolbyggnader och dels fem kommuner. Kommunernas innehav av byggnader för publika verksamheter kan uppskattas till drygt 3 m² golvyta per invånare. Då skolbyggnadernas andel av primärkommunernas byggnadsinnehav är 55% motsvarar detta ca 1,7 m² gy per invånare.

Valet av kommuner har skett i samråd med Kommunförbundet och Skolöverstyrelsen. Kommunerna representerar ett varierande antal invånare, olika kombinationer skolstadier och olika utvecklade typer av fastighetsförvaltning. Två kommuner, som angivits som reserver, har av administrativa och personella skäl inte kunnat delta i undersökningen.

Introduktionen i kommunerna har gått via kommunstyrelsens ordförande, som delegerat arbetsuppgifterna till fastighetskontoren, ofta i direkt samarbete med drätsel- och skolkontoren. För de berörda personerna inom förvaltningarna har en gemensam föredragning skett av forskargruppen - en genomgång av FoU-projektets mål och medel. En presentation av projektet har också gjorts i Kommunal Tidskrift nr 7/76 under rubriken "Det går att sänka årskostnaderna för de kommunala byggnaderna".

Det data-material som redovisas är delvis ofullständigt och omfattar inte samtliga skolbyggnader i kommunerna. En del av dessa ligger nämligen i integrerade objekt som kan ingå i en kommunägd bostadsstiftelse eller ett kommunägt bostadsbolag. I pricip redovisas årskostnadsdata från 1974 och 1975, produktdata byggnad och produktdata VVS. Produktdata anknyter till nu-läget 1976.

8.1 Allmänna synpunkter på redovisade objekt

Pilotundersökningen omfattar följande:

Kommun	Invånare	Antal skolor	M ² golvyta
Gislaved	27 000	6	11 667
Lidingö	36 000	13	61 034
Sigtuna	27 500	8	28 923
Sollentuna	42 500	16	68 678
Södertälje	78 000	26	93 034
Summa	211 000	69	263 336

Medelytan för de redovisade skolorna är 3 816 m² gy, men variationerna inom kommunerna är betydande och redovisas under respektive kommun.

Brukningstiden har angivits till åtta timmar/arbetsdag eller ca 15% av året. Den förhållandevis låga brukningstiden bör beaktas vid jämförelse med andra objektgrupper.

Planekonomin uttryckt i vy/gy ligger i medeltal på 121. Enligt rapport R 33:1971 från BFR "Överytor i skolbyggnader" av Anna och Hans-Ancker Holst, tabell 3 sid 23, syns siffran vara rätt hög. Detta torde bero på ett betydande antal äldre byggnader, där murade väggar dominerar.

Volymen uttryckt i m³/m² gy är hög och ligger på 4,4 m³.

Fönsterarean mätt i procent av golvytan är i medeltal 16,6.

Underhållsnivån har av uppgiftslämnarna bedömts som i huvudsak "normal" med smärre avvikelser åt ytterligheterna.

Det följande materialet återges i ursprungligt skick och har inte varit föremål för korrigeringar från forskargruppen.

8.2 Gislaved

Till denna redogörelse hör diagrammen, fig 22-27.

Kommunen använder Kommun-Data AB för sina ADB-rutiner.

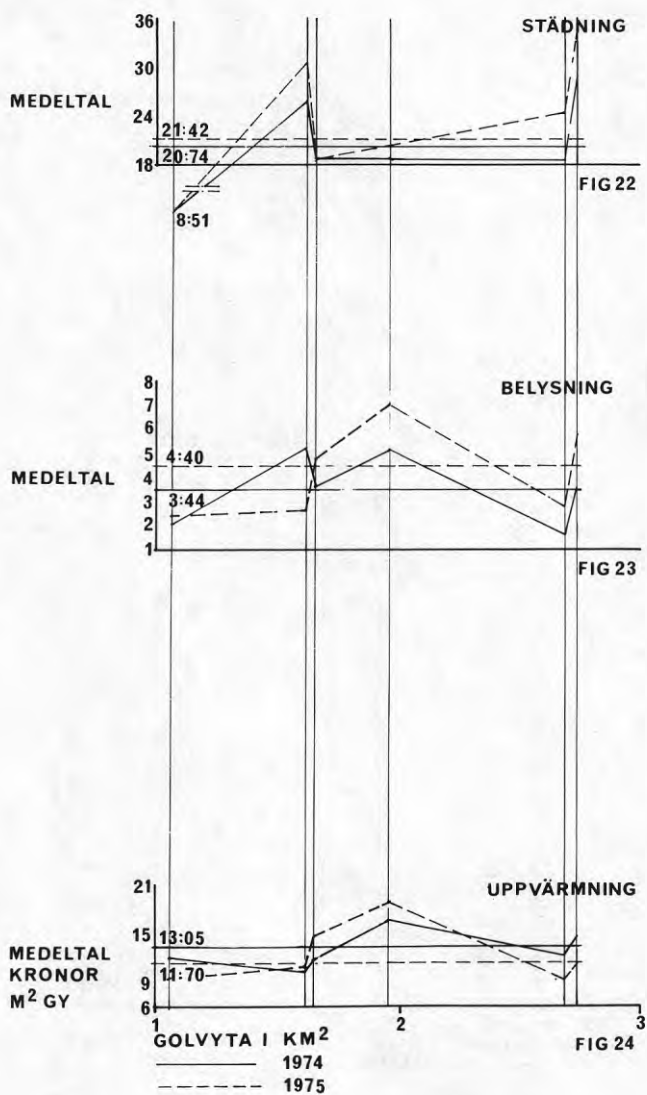
I samband med sammanläggningen av sex delkommuner, som skedde 1 jan 1974, hade sammanläggningsdelegerade beslutat att all fastighetsförvaltning skulle centraliseras till fastighetskontoret. Så har emellertid ännu inte skett vad gäller skolbyggnaderna som fortfarande budgeteras och redovisas av skolstyrelsen. Styrelsen anlitar fastighetskontoret som konsult.

Kommunen deltog tidigare i det test som gjordes i förstudiens första etapp. Antalet skolobjekt var då tolv och redovisningen gällde data om årskostnaderna från 1974 års bokslut. Trots särskilt beslut i kommunstyrelsen om deltagande i förstudiens andra etapp har de personella resurserna inte varit tillräckliga för att fullfölja, varför antalet redovisade skolobjekt bara är sex.

Nedanstående tabell visar de olika årskostnadsposterna som de redovisats i 1975 års bokslut. De är uppdelade i medeltal, högst- och lägstvården.

Kostnadsslag	Medelv.	Högstv.	Lägstv.
Kapitaltjänstkostnader	77:42	97:89	42:57
Städning	21:42	34:76	8:51
Uppvärmning	11:70	19:03	9:01
Inv. underhåll bygg	2:07	5:80	0:67
Utv. underhåll bygg	2:35	4:93	0:46
Belysning	4:40	7:03	2:54
Administration	29:86	57:09	20:78
Brukningssavgift VA	1:13	3:29	0:37
Fastighetsservice	0:26	0:47	0:14
Yttre underhåll mark	1:60	3:95	0:81
Yttre renhållning	1:93	4:04	0:26
Förbrukningsmaterial	2:15	2:82	1:02
Fönsterputsning	0:57	1:36	0:36
Avfallshantering	1:40	2:26	1:07
Sotning	0:44	0:75	0:17
Försäkring	0:49	0:66	0:12

KOSTNADER FÖR SKOLOR GISLAVED

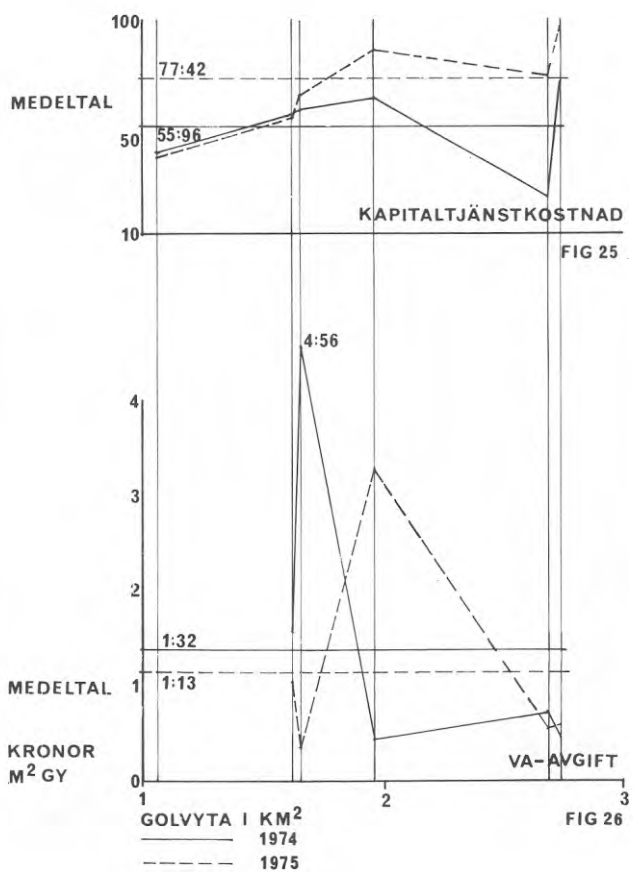


BFR 750460-8

KÄLLA: BOKSLUT/HAHAB

FIG. 22, 23, 24

KOSTNADER FÖR SKOLOR GISLAVED



BFR 750460-8

KÄLLA: BOKSLUT/HAHAB

FIG. 25, 26

ÅRSKOSTNADSDATA: I KRONOR PER M2 GOLVYTA MEDEL TAL FÖR 1975

OBJEKTGRUPP: GISLAVED KOMMUNS SKOLOR 6 ST MED 11.667 M2 GOLVYTA

	KR/M2 GY
KAPITALTJÄNSTKOSTNADER	77:42
STÄDNING	21:42
UPPVÄRMNING	11:70
INV. UNDERHÅLL BYGG	2:07
UTV. UNDERHÅLL BYGG	2:35
BELYSNING	4:40
ADMINISTRATION	29:86
BRUKNINGSAVGIFT VA	1:13
FASTIGHETSSERVICE	0:26
YTTRE UNDERHÅLL MARK	1:60
YTTRE RENHÅLLNING	1:93
FÖRBRUKNINGSMATERIAL	2:15
FÖNSTERPUTSNING	0:57
AVFALLSHANTERING	1:40
SOTNING	0:44
FÖRSÄKRING	0:49
<u>SUMMA</u>	<u>159:19</u>

FIG. 27

Källa: Bokslut/HAHAB

8.3 Lidingö

Till denna redogörelse hör diagrammen fig 28-33.

Kommunen har egen ADB-central. Under gällande redovisningsperiod har skolstyrelsen budgeterat och redovisat skolbyggnaderna, men anlitat fastighetskontoret som konsult. Från och med 1 jan 1977 kommer fastighetskontoret att överta förvaltningen och vården av samtliga kommunens byggnader för publika verksamheter. Samtidigt övertar fastighetskontoret ansvaret för lokalvården. En särskild fastighetsnämnd tillsätts 1 jan 1977.

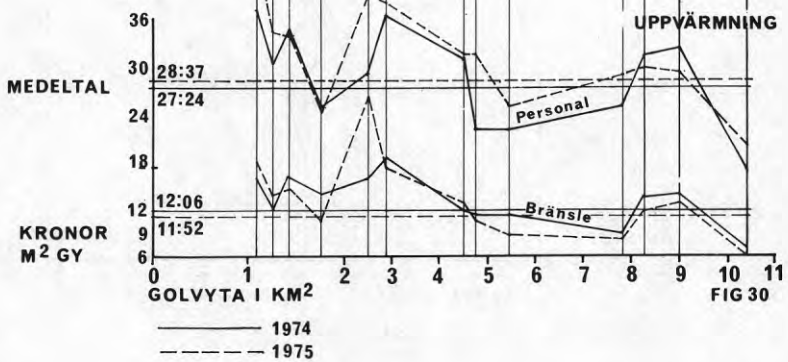
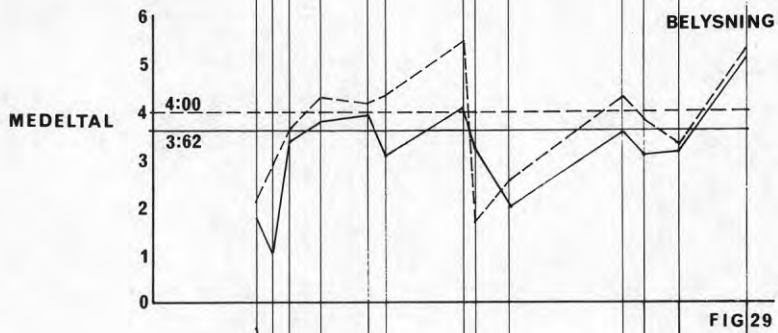
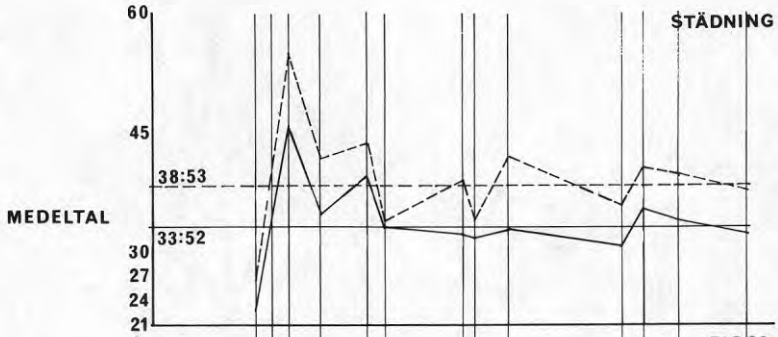
Skolbyggnadernas ålder sträcker sig från 1910 med en serie av ombyggnadsår fram till i dag. 60% av skolbyggnaderna har en yta under 5 000 m² och endast en byggnad är över 10 000 m² gy.

Nedan en uppställning över de olika delposter som ingår i årskostnadsredovisningen. Siffrorna avser bokslut 1975 och anges, dels som medeltal, dels som högst- respektive lägst-värden.

Kostnadsslag	Medelv.	Högstv.	Lägstv.
Kapitaltjänstkostnader	87:82	193:47	27:94
Städning	38:53	55:21	26:64
Uppvärmning	28:37	44:04	20:49
Inv. underhåll bygg	7:86	15:58	3:36
Utv. underhåll bygg	4:26	9:39	2:18
Belysning	4:00	6:20	1:56
Administration	3:28	4:00	3:09
Brukningsavgift VA	2:71	5:11	0:51
Fastighetsservice	2:67	8:52	1:37
Yttre underhåll mark	2:28	4:70	0:18
Yttre renhållning	1:45	1:74	0:19
Förbrukningsmaterial	1:06	3:25	0:36
Fönsterputsning	0:87	4:00	0:12
Avfallshantering	0:74	1:11	0:49
Sotning	0:48	0:72	0:24
Försäkring	0:71	0:71	0:71

Vad gäller uppvärmningskostnaderna har uppenbarligen en felkontering skett av personalkostnaderna. Här avses skolvaktmästarna, som delvis tjänstgjort som fastighetsskötare, men med huvudsysslän i skolans tjänst. Bortse därför från personalkostnaden i diagrammen under rubriken "uppvärmning".

KOSTNADER FÖR SKOLOR LIDINGÖ

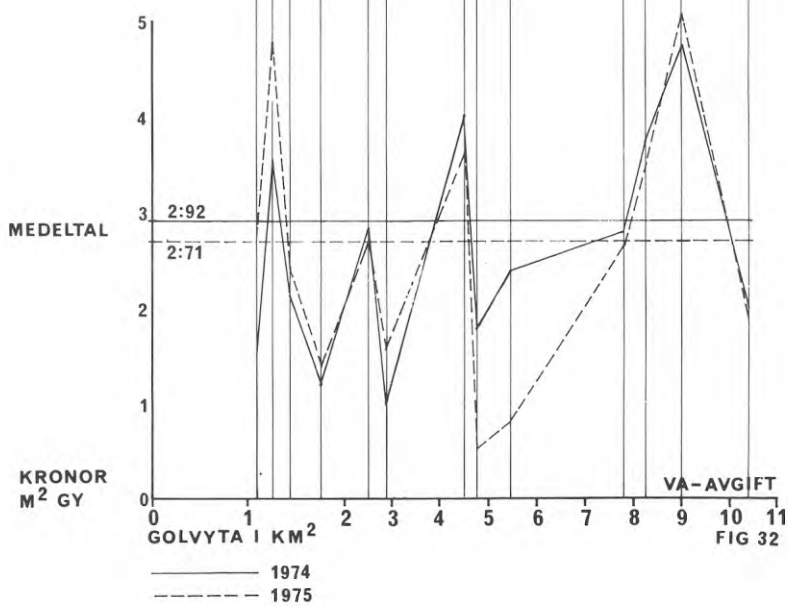
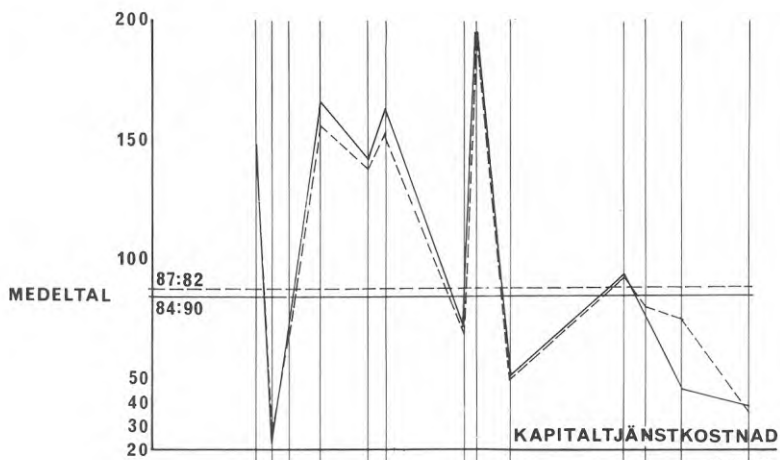


BFR 750460-8

KÄLLA: BOKSLUT/HAHAB

FIG. 28, 29, 30

KOSTNADER FÖR SKOLOR LIDINGÖ



BFR 750460-8

KÄLLA: BOKSLUT/HAHAB

FIG. 31, 32

ÅRSKOSTNADSDATA: I KRONOR PER M2 GOLVYTA MEDEL TAL FÖR 1975

OBJEKTGRUPP: LIDINGÖ KOMMUNS SKOLOR 13 ST MED 61.034 M2 GOLVYTA

		KR/M2 GY
KAPITALTJÄNSTKOSTNADER		87:82
STÄDNING		38:53
UPPVÄRMNING	Bränsle 11:52	28:37
INV. UNDERHÅLL BYGG		7:86
UTV. UNDERHÅLL BYGG		4:26
BELYSNING		4:00
ADMINISTRATION		3:28
BRUKNINGSAVGIFT VA		2:71
FASTIGHETSSERVICE		2:67
YTRE UNDERHÅLL MARK		2:28
YTRE RENHÅLLNING		1:45
FÖRBRUKNINGSMATERIAL		1:06
FÖNSTERPUTSNING		0:87
AVFALLSHANTERING		0:74
SOTNING		0:48
FÖRSÄKRING		0:71
<u>SUMMA</u>		<u>187:09</u>

FIG. 33

Källa: Bokslut/HAHAB

8.4 Sigtuna

Till denna redogörelse hör diagrammen, fig 34-39.

Kommunen är ansluten till Kommun-Data AB.

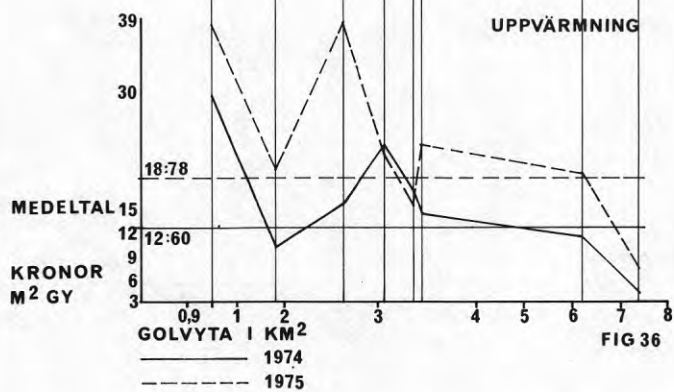
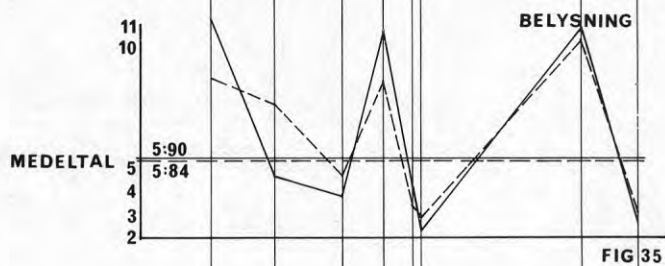
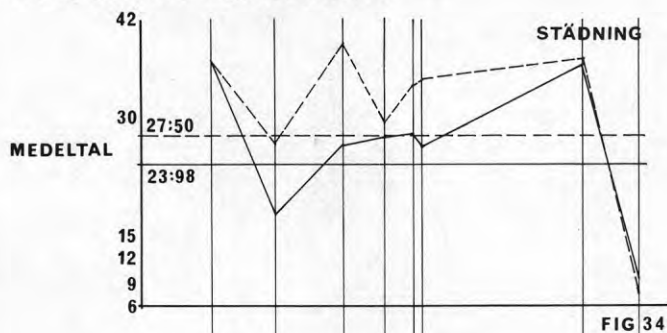
Fastighetskontoret sköter som konsult det praktiska förvaltningsarbetet åt respektive fackförvaltningar. Dessa har att med egen budget och redovisning att svara för de byggnader där de bedriver sina verksamheter.

I Sigtuna uppvisar de här redovisade skolorna anskaffningsår från 1960 till 1973 med tyngdpunkten på sent 60-tal. En skola ligger över 7 000 m² gy, en över 6 000 m² medan sex är under 4 000 m².

Ur 1975 års bokslut redovisas nedan de olika årskostnadsposterna fördelade på medeltal, högst- och lägst-värden.

Kostnadsslag	Medelv.	Högstv.	Lägstv.
Kapitaltjänstkostnader	81:64	208:95	10:00
Städning	27:50	39:05	7:74
Uppvärmning	18:78	38:81	6:90
Inv. underhåll bygg	9:85	25:19	0:85
Utv. underhåll bygg	--	--	--
Belysning	5:84	10:37	2:87
Administration	1:16	3:05	0:85
Brukningavgift VA	1:81	2:97	0:14
Fastighetsservice	--	--	--
Yttre underhåll mark	--	--	--
Yttre renhållning	5:07	13:37	1:86
Förbrukningsmaterial	3:28	7:49	0:38
Fönsterputsning	0:35	0:94	0:03
Avfallshantering	1:25	2:59	0:39
Sotning	0:34	0:79	0:04
Försäkring	1:90	5:47	0:16

KOSTNADER FÖR SKOLOR SIGTUNA

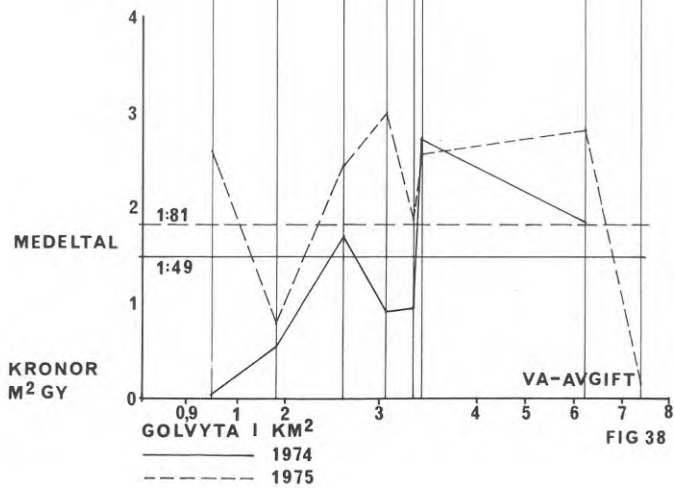
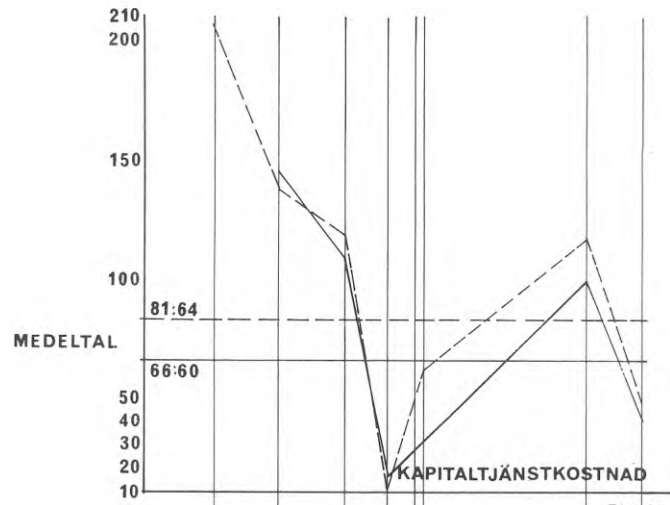


BFR 750460-8

KÄLLA: BOKSLUT/HAHAB

FIG. 34, 35, 36

KOSTNADER FÖR SKOLOR SIGTUNA



BFR 750460-8

KÄLLA: BOKSLUT/HAHAB

FIG. 37, 38

ÅRSKOSTNADSDATA: I KRONOR PER M2 GOLVYTA MEDELTAL FÖR 1975

OBJEKTGRUPP: SIGTUNA KOMMUNS SKOLOR 8 ST MED 28.923 M2 GOLVYTA

	KR/M2 GY
KAPITALTJÄNSTKOSTNADER	81:64
STÄDNING	27:50
UPPVÄRMNING	18:78
INV. UNDERHÅLL BYGG	9:85
UTV. UNDERHÅLL BYGG	
BELYSNING	5:84
ADMINISTRATION	1:16
BRUKNINGSAVGIFT VA	1:81
FASTIGHETSSERVICE	
YTTRE UNDERHÅLL MARK	
YTTRE RENHÅLLNING	5:07
FÖRBRUKNINGSMATERIAL	3:28
FÖNSTERPUTSNING	0:35
AVFALLSHANtering	1:25
SOTNING	0:34
FÖRSÄKRING	1:90
<u>SUMMA</u>	<u>158:77</u>

8.5 Sollentuna

Till denna redogörelse hör diagrammen, fig 40-45.

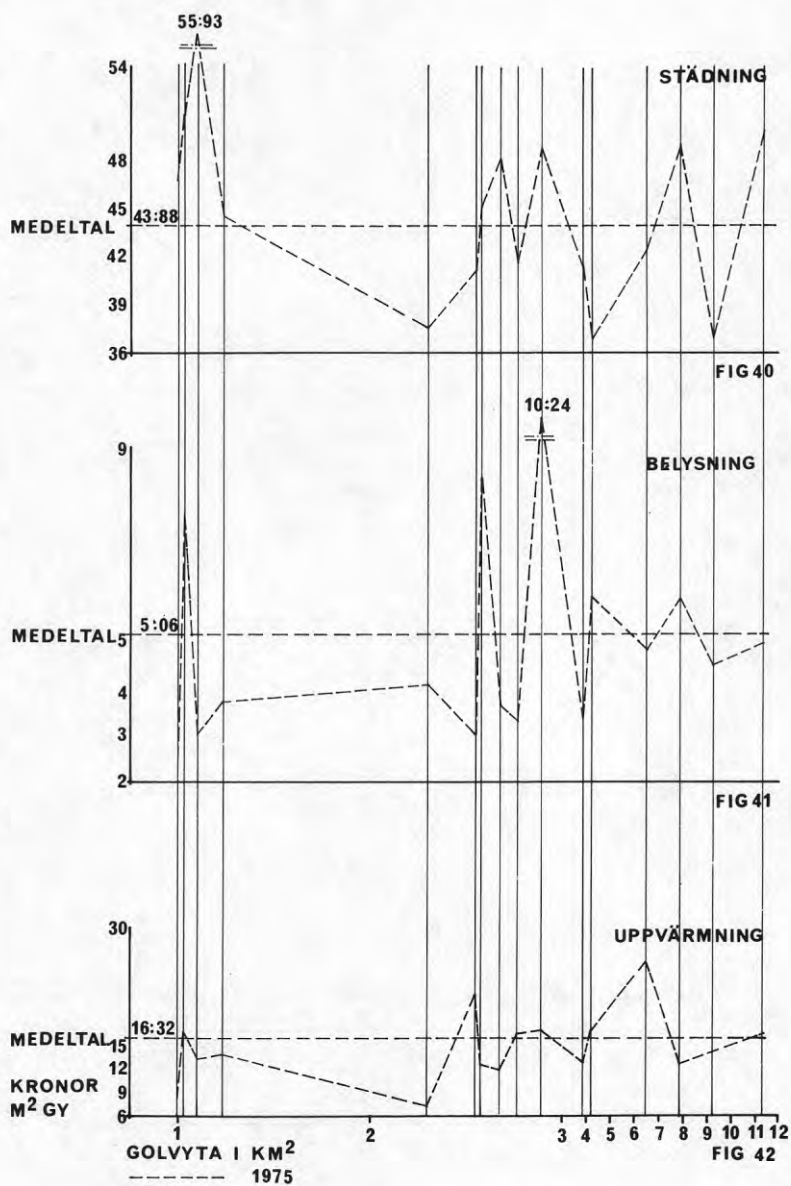
Kommunen är ansluten till Kommun-Data AB och utnyttjar företagens städkalkyl 935 för sin lokalvård. Sedan 1 jan 1973 har förvaltningen och vården av kommunens fastighetsbestånd varit centraliserad till fastighetskontoret, som har egen budget och redovisning. Nedanstående redovisning omfattar endast årskostnadsdata för 1975. Produktdata saknas.

I Sollentuna dominerar skolorna av ett gymnasieobjekt över 16 000 m² gy medan storleksbilden i övrigt motsvarar en normal sammansättning. Fastighetskontoret har en avancerad kostnadsstatistik, som ansluter till begreppet "golvyta", och en ambitiös kostnadsuppföljning.

1975 års bokslut visar följande årskostnadsposter avseende medeltal, högst- och lägstvården.

Kostnadsslag	Medelv.	Högstv.	Lägstv.
Kapitaltjänstkostnader	66:84	126:93	4:97
Städning	43:88	55:93	37:00
Uppvärmning	16:32	26:07	9:31
Inv. underhåll bygg	14:59	29:30	5:83
Utv. underhåll bygg			
Belysning	5:06	10:24	2:50
Administration	2:02	7:87	0:78
Brukningssavgift VA	2:63	5:86	0:82
Fastighetsservice	2:40	7:69	0:97
Yttre underhåll mark	--	--	--
Yttre renhållning	4:52	12:06	1:86
Förbrukningsmaterial	--	--	--
Fönsterputsning	0:42	1:13	0:34
Avfallshantering	1:69	2:34	0:90
Sotning	0:51	1:14	0:38
Försäkring	0:15	0:15	0:15

KOSTNADER FÖR SKOLOR SOLLENTUNA

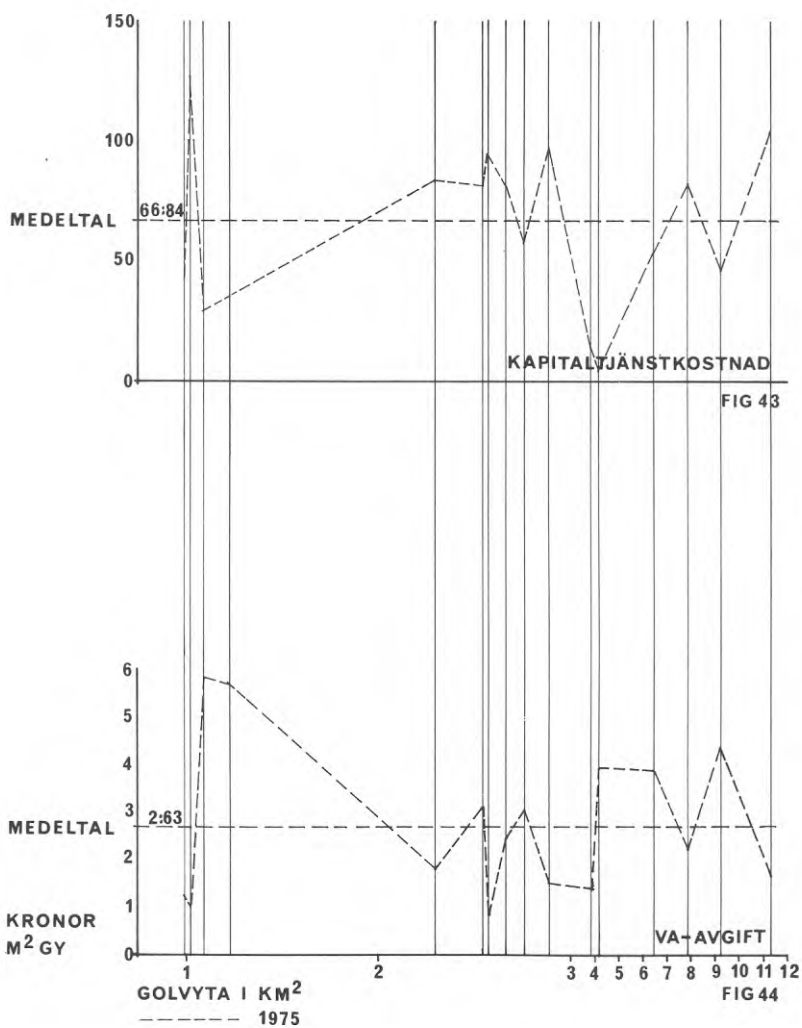


BFR 750460-8

KÄLLA: BOKSLUT/HAHAB

FIG. 40, 41, 42

KOSTNADER FÖR SKOLOR SOLLENTUNA



BFR 750460-8

KÄLLA: BOKSLUT/HAHAB

FIG. 43, 44

ÅRSKOSTNADSDATA: I KRONOR PER M2 GOLVYTA MEDELTAL FÖR 1975

OBJEKTGRUPP: SOLLENTUNA KOMMUNS SKOLOR 16 ST MED 68.678 M2 GOLVYTA

		KR/M2 GY
KAPITALTJÄNSTKOSTNADER		66:84
STÄDNING		43:88
UPPVÄRMNING	Bränsle 16:09	16:32
INV. UNDERHÅLL BYGG		14:59
UTV. UNDERHÅLL BYGG	Ingår i inv.	
BELYSNING		5:06
ADMINISTRATION		2:02
BRUKNINGSAVGIFT VA		2:63
FASTIGHETSSERVICE		2:40
YTTRE UNDERHÅLL MARK	Ingår i inv.	
YTTRE RENHÅLLNING		4:52
FÖRBRUKNINGSMATERIAL		
FÖNSTERPUTSNING		0:42
AVFALLSHANTERING		1:69
SOTNING		0:51
FÖRSÄKRING		0:15
SUMMA		<u>161:03</u>

8.6 Södertälje

Till denna redogörelse hör diagrammen, fig 46-51.

Kommunen är ansluten till Kommun-Data AB och utnyttjar företagets städkalkyl, rutin 935, för sin lokalvård.

Sedan 1 jan 1974 är kommunens fastighetsförvaltning centraliserad till fastighetskontoret med egen budget och redovisning. Också lokalvården är centraliserad till fastighetskontoret.

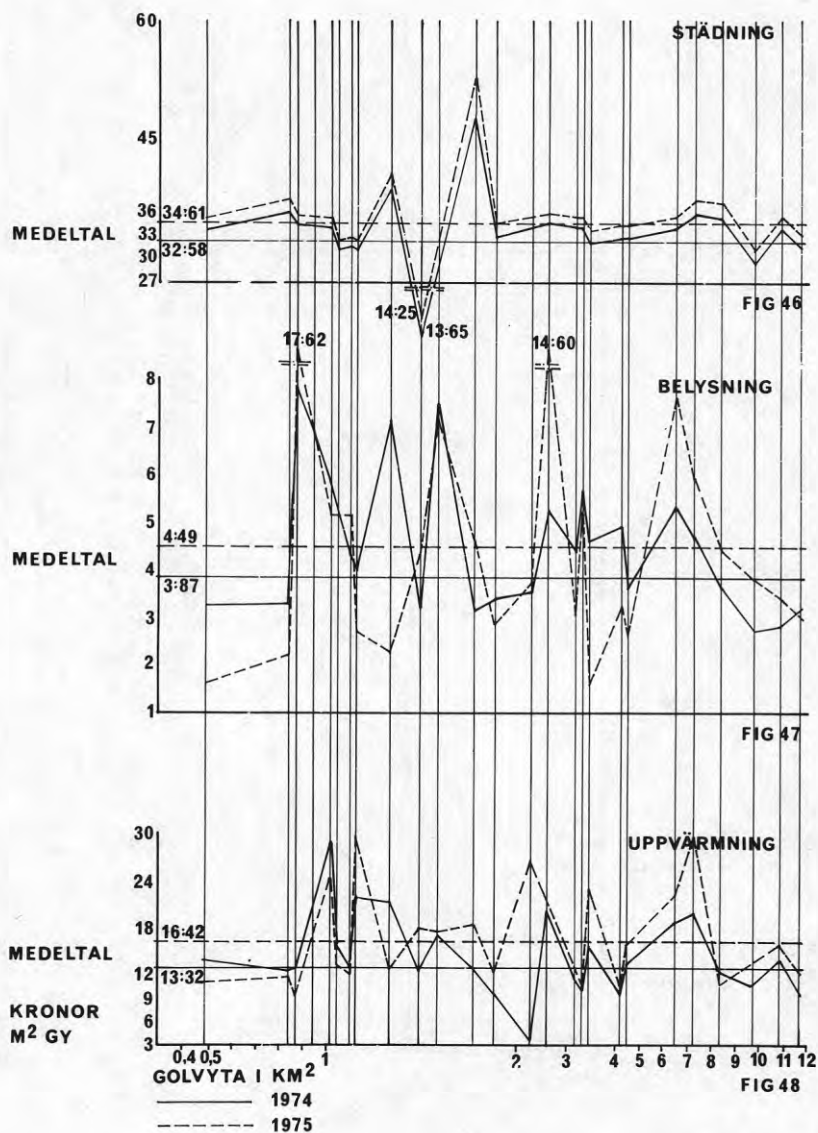
Byggnadsbeståndets ålder är högst varierande med äldsta byggnad från 1897 och med en rad om- och tillbyggnader. Två av de redovisade skolorna har en golvyta över 10 000 m², en över 9 000 och en över 8 000 m² gy.

Av intresse är att notera den relativt ringa spridningen av såväl uppvärmnings- som städkostnaderna.

Nedan en tabell över årskostnaderna enligt 1975 års bokslut, där delposterna noteras med medelvärden, högst- och lägstvärden.

Kostnadsslag	Medelv.	Högstv.	Lägstv.
Kapitaltjänstkostnader	60:88	165:50	6:71
Städning	34:61	49:81	14:25
Uppvärmning	16:42	29:89	9:39
Inv. underhåll bygg	11:53	50:09	3:47
Utv. underhåll bygg			
Belysning	4:49	17:62	1:57
Administration	3:78	6:21	1:42
Brukningssavgift VA	4:05	10:28	1:25
Fastighetsservice	0:26	1:07	0:12
Yttre underhåll mark	2:55	13:86	0:86
Yttre renhållning	0:61	0:66	0:25
Förbrukningsmaterial	0:24	0:58	0:02
Fönsterputsning	0:11	0:31	0:09
Avfallshantering	1:86	6:86	0:48
Sötning	0:21	0:83	0:04
Försäkring	0:67	0:97	0:28

KOSTNADER FÖR SKOLOR SÖDERTÄLJE

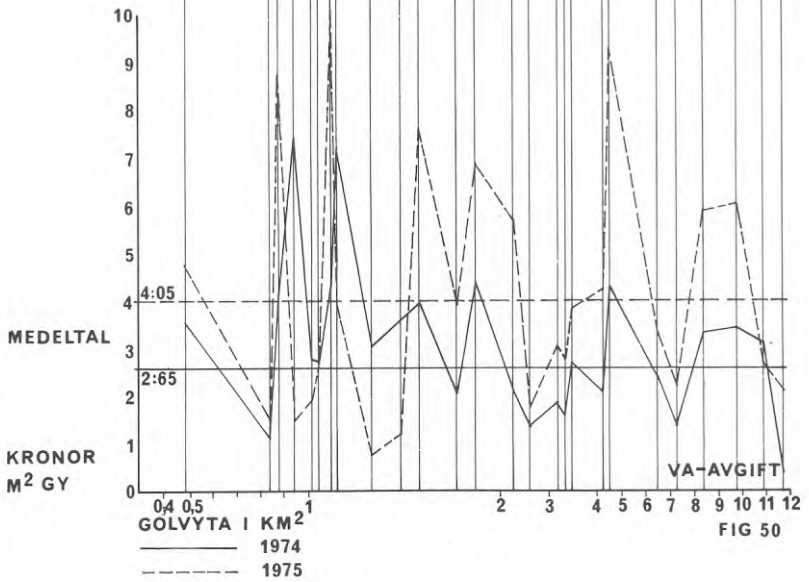
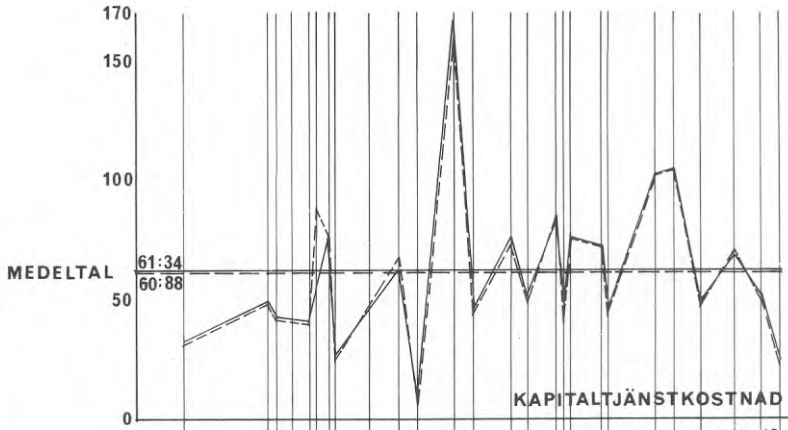


BFR 750460-8

KÄLLA: BOKSLUT/HAHAB

FIG. 46, 47, 48

KOSTNADER FÖR SKOLOR SÖDERTÄLJE



BFR 750460-8

KÄLLA: BOKSLUT/HAHAB

FIG. 49, 50

ÅRSKOSTNADSDATA: I KRONOR PER M2 GOLVYTA MEDEL TAL FÖR 1975

OBJEKTGRUPP: SÖDERTÄLJE KOMMUNS SKOLOR 26 ST MED 93.034 M2 GOLVYTA

		KR/M2 GY
KAPITALTJÄNSTKOSTNADER		60:88
STÄDNING		34:61
UPPVÄRMNING		16:42
INV. UNDERHÅLL BYGG		11:53
UTV. UNDERHÅLL BYGG	Ingår i inv.	
BELYSNING		4:49
ADMINISTRATION		3:78
BRUKNINGSAVGIFT VA		4:05
FASTIGHETSSERVICE		0:26
YTRE UNDERHÅLL MARK		2:55
YTRE RENHÅLLNING		0:61
FÖRBRUKNINGSMATERIAL		0:24
FÖNSTERPUTSNING SPEC	Normalt ingår i städning	0:11
AVFALLSHANTERING		1:86
SÖTNING		0:21
FÖRSÄKRING		0:67
SUMMA		<u>142:27</u>
=====		

9 ANALYS AV PILOTUNDERSÖKNINGEN

Inledningsvis kan konstateras att K-planens kontoklass 2, använd med fyra positioner, i huvudsak ger en tillfredsställande nyanserad redovisning och kostnadsstatistik. De brister som föreligger är exempelvis vissa svårigheter att skilja på posterna reparationer, löpande och periodiskt underhåll. I det fortsatta FoU-arbetet bör därför, dels undersökas om en smärre komplettering av kontoklass 2 bör ske, dels utarbetas gemensamma konteringsanvisningar som preciserar vad de olika kostnadsposterna avser. Med de kritiska synpunkter som sammanfattas i kapitel 7, Årskostnadsdata och produktdata, har uppgiftslämnarna förklarat sig inte ha något att tillägga till blankettmaterialets utformning. Önskemål har framförts att konteringsanvisningarna bör följas av utbildning i ämnet.

Intresset från kommunernas sida är i första hand att kostnadsstatistiken skall vara kostnadsstyrande genom "riktvärden" vid sökandet efter överkostnader. I andra hand är intresset knutet till budgetarbetet och i tredje hand till förkalkyler avseende följdkostnaderna av nyinvesteringar i förvaltningsskedet. Med begrepp som lånats från medicinen har vi sökt beskriva de tre steg som kan leda till förstahandsmålet.

- 1 UTREDNING. Insamlande av statistik över årskostnadsdata hänfödda till objektgrupp (exempel: skolor) och fysiska data om byggnaderna. Jämförande analys av delposternas variationer. Fastställande av avvikelser som uppvisar för höga eller för låga kostnader eller förbrukning.
- 2 DIAGNOS. Uppställande av en modell för olika åtgärder för att undanröja fastställda betydande avvikelser från "riktvärdena". Bedömning av kostnader för och besparing genom åtgärderna.
- 3 OPERATION. Upprättande av programhandlingar och entreprenadhandlingar samt genomförande av föreslagna åtgärder.

Denna arbetshandlings karaktär av förstudie understryks av att den följande analysen bara tangerar faserna utredning och diagnos. Först genom att de övriga kommunala objektgrupperna tillförs statistiken kan en översikt erhållas över hela kostnadsfältet.

9.1 Kapital

För genomsnittsbostaden i 1975 års produktion var, enligt Näringslivets Byggnadsdelegation, den genomsnittliga drift- och underhållskostnaden 55 kr/m² ly och kapitalkostnaden 154 kr/m² ly och år. För de redovisade skolobjekten var den genomsnittliga kapitaltjänstkostnaden 75 kr/m² gy, vilket inte är rimligt vare sig i jämförelse med kapitalkostnaden för bostäder eller för kontorshus inom den enskilda huvudproduktionssektorn. Den redovisade kapitaltjänstkostnaden är inte realistisk som ingående kostnadspost i vad som skall avse "marknadsmässig hyra".

Kravet på att kapitaltjänstkostnaderna skall spegla motsvarande kapitalkostnader inom den enskilda huvudproduktionssektorn medför en ingående undersökning på grundval av den probleminventering som gjorts i kap 5 och 6 i denna arbetshandling. Här skall vi be-

lysa de kostnadsskillnader som uppstår genom att välja olika modeller för beräkning av kapitaltjänstkostnaderna sådana de framkommit under pilotundersökningen. Räkneexemplet anknyter till ett aktuellt projekt med följande förutsättningar.

Från kalkylen har exkluderats kapitaltjänstkostnaderna för mark, anläggningsavgifter och markanläggningar. Med nettoanskaffningskostnaden avses produktionskostnaden för byggnaden exklusive det statsbidrag som utgått.

Gemensamma förutsättningar: Objekt: skolbyggnad
 Anskaffningsår 1968
 Beräkningsår 1975
 Nyttjandetid 7 år
 Avskrivnings-
 tid 33 år
 Internränta 7 %

Alt 1		Alt 2	
Bruttoanskaffningskostnad		Nettoanskaffningskostnad	
för byggnad	1.300 kr/m ² gy	för byggnad	910 kr/m ² gy
Avskrivning	39 "	Avskrivning	28 "
Internränta	71 "	Internränta	51 "
Summa	110 kr/m ² gy	Summa	79 kr/m ² gy

Nuanskaffningsvärdet av ovanstående belopp fås genom användning av realisationsvinstbeskattningens omräkningstal, vilket ger 185 kr/m² gy för alt 1 och för alt 2 133 kr/m² gy. Alt 2, utan uppräkning till nuanskaffningsvärde, dominerar beräkningarna av kapitaltjänstkostnaderna.

9.2 Drift

Här skall några av de underrubriker diskuteras, där mera betydande avvikelser givit anledning till diagnosutkast. Det är emellertid angeläget understryka att detta är en förstudie som inte gör anspråk på att ge uttömmande lösningar på de olika problemen.

9.21 Städning

För 1975 syns den genomsnittliga städkostnaden inom kommunerna ligga något över 50 kr/m² gy. Att skolstädningen ligger under medeltalet beror på lägre brukningstid än för andra objektgrupper - vid betingstäddning beräknas exempelvis kontorsstäddning omfatta 300 dagar medan skolstädningen omfattar 214. Här är emellertid angeläget göra reservation för de skollokaler som används under kvällspass för vuxenutbildning, studiecirklar eller motionsidrott. Sådan städning som måste förläggas till obekvämt arbetstid borde regelmässigt inte belasta det ordinarie städkontot för löpande städning utan redovisas på särskilt konto.

Ett allmänt konstaterande är att skolbyggnaderna genom moderniseringar hållits i ett gott skick invändigt, inte minst vad gäller ytskikten. Därför syns inte byggnadernas ålder spela någon avgörande roll för städkostnaderna. Inte heller byggnadens storlek syns påverka städkostnaderna. Avgörande är antalet städdagar och hur tidskrävande lokalerna och deras inredning är att städa. Den kommunala taxesättningen på vatten och elström som används för städändamål har ansetts vara försumbar. Däremot har från några

uppgiftslämnare påtalats betydande kostnader för att hålla skolor uppvärmda och belysta uteslutande för lokalvårdens del, men frågan har inte detaljstuderats.

Nuvarande betingavtal för skolstädning tillkom 1959 efter samarbete mellan Staten, Kommunförbundet och fackförbunden. Genom utvecklingen inom arbetsrådets städning i form av nya metoder och redskap, tillkomsten av speciella golvvårdsmaskiner samt utformningen av nybyggnader och lokaltyper uppstod behov av att revidera och förnya betingavtalet. Staten och Kommunförbundet enades om en städutredning som 1975 resulterade i ett nytt kollektivavtal, varvid också månadslön kan tillämpas. För arbetstidens omfattning finns normtider som sammanställts av de centrala parterna. Tiderna ingår som komponenter i ett dataunderlag för städ-kalkyler vars systemrutiner tillhandahålls av Kommun-Data AB. Bland väsentliga förändringar är att arbetet lagts ut på fasta tider, att dagstädning huvudsakligen tillämpas, att modern basutrustning tillhandahålls och att självstyrande grupper provas.

Den stora kostnadsspridningen i föreliggande siffermaterial, som inte har motiverats, pekar på att betydande rationaliseringsvinster är möjliga. Det förefaller därför märkligt, med hänsyn till att lokalvården kostar hälften av byggnadernas drift och underhåll, att kommunerna inte satsat mer på en systematisk rationalisering och en effektiv utbildning av lokalvårdspersonal på olika nivåer. Uppmärksamheten bör också riktas på att utveckla städvänliga och resistent material och att utbilda och informera de medansvariga i bygg- och förvaltningsprocesserna om lokalvårdskostnadernas totalekonomiska vikt och hur de skall kunna sänkas.

9.22 Uppvärmning

En ingående granskning har skett av den information som årskostnads- och produktdata kan ge för energisparande. Vi har konstaterat att data är tillräckliga för en översiktlig diagnos, men otillräckliga för det operativa skedet, som kräver mera detaljerad information.

Undersökningen av tillgängliga data har lett till en rad allmänna rekommendationer för att effektivisera befintliga värmeanläggningar med eller utan kompletterande arbeten eller ändringar. Vidare har fyra skolor utvalts för ett närmare studium av VVS-anläggningarnas årsenergikostnader - valet har delvis skett efter kommunernas önskemål.

9.221 Allmänna rekommendationer

Genomgången av årskostnads- och produktdata har gett anledning till nedanstående rekommendationer, som ansluter till "produkt-data VVS".

Uppvärmningsanordning

- 1 Översyn av bef. automatik. Vid dygnstidur bör detta bytas ut mot veckour
- 2 Inreglering av radiatorkretsar och helst uppdelning av dessa med hänsyn till väderstreck
- 3 Montering av radiatortermostater i lokaler med högt värmetillskott

- 4 Vid el-radiatorer bör dessa regleras automatiskt av dag- och nattermostater för resp. lokal
- 5 Vid längre lov (jul, påsk, sportlov etc) bör temperaturen sänkas till nattläge även på dagen (ev. lägre)

Luftbehandlingsinstallation

- 1 Vid system FT bör tilluftsaggregat och frånluftsfläktar samköras och regleras med veckour
- 2 Undersök om installation av värmeåtervinningssystem är tekniskt och ekonomiskt möjlig
- 3 Kontrollera den inblåsta luftens temperatur, ev. med möjlighet till sänkning av denna under dagen till ett minimumvärde, t.ex. +17-18°C
- 4 Vid system F bör frånluftsfläktarna styras av veckour. Vissa frånluftsfläktar, som normalt skall gå kontinuerligt, bör köras med reducerad effekt (varvtal) eller intervallköras under natten. Se även pkt 2.
- 5 Inreglering av luftmängder och ev. sänka dessa värden. Beaktas skall de Föreskrifter som gäller enligt SBN 1975 Supplement 1, Kap. 36
- 6 Översyn av bef. automatik. Vid dygnstidur bör detta utbytas mot veckour. Vid längre lov (jul, påsk, sportlov etc) bör systemen stängas av helt, där så är möjligt.

Installation för varmvattenförsörjning

I allmänhet är skolorna försedda med regleringsutrustning för utgående förbrukningsvarmvatten. Denna kan vara med mer eller mindre god reglering av temperaturen, kanske på grund av att den är gammal eller feldimensionerad. Denna automatik bör därför ses över. Slutligen skall ju tappställena vara avstängda, när de ej användes (gäller i huvudsak duschar). Insättande av en manuell skött gruppavstängningsanordning (eller automatisk) för KV och VV kan ev. ge en energi- och kostnadsbesparing på aktuell plats.

9.222 Teoretiskt och praktiskt energibehov

För fyra skolor har en studie gjorts av det teoretiska och praktiska energibehovet eller årsvärmekostnaden. På basis av lämnade uppgifter i produktdata byggnad har den årliga energiförbrukningen beräknats för respektive byggnad/byggnader. Som framgår av nedanstående tabell har tre skolor ventilationssystem typ FT och en typ F. Vid beräkningen har hänsyn tagits till att ventilationsanläggningen är avstängd ca 9 tim per dygn. Å andra sidan är uppvärmningstiden längre för ventilationsanläggningar än för värmeanläggningar, då det i allmänhet torde vara nödvändigt att värma luften ända tills uteluften överstiger +20°C.

Skola nr 1 är en 1-plansbyggnad med källare och med anslutning till fjärrvärme. Skola nr 2 är en 2-plansbyggnad utan källare med el-uppvärmning. Skola nr 3 är en 2-plansbyggnad med källare och med anslutning till fjärrvärme. Skola nr 4 är en 2-plansbyggnad med källare med anslutning till gemensam egen panncentral.

Jämförelse av energibehov för skolbyggnader avseende VVS-anläggningarna.
 Kostnaderna hänförliga till 1975 års genomsnittliga oljeprisnivå.

Skola	golvyta m ²	k-värde vägg ovan mark i kcal/m ² h °C	beräknat energibehov i kcal/h för		Beräknat årligt energiebehov i m ³ Eo 1 4)
			byggnad	ventilation typ FT typ F	
nr 1	3.040	0,23	198.100	267.000	114
nr 2	2.230	0,22	104.100	222.000	74
nr 3 ¹⁾	3.465	0,50	115.000	157.000/ 220.000 2)	88
nr 4	1.769	0,64	83.350	103.000 ³⁾	50

- 1) avser samtliga byggnader inom skolan 4) för tappvarmvatten har beräknats
 2) låghastighet/höghastighet en årlig förbrukning i m³ Eo 1
 med 0,6% x gy
 3) motsvarar 1 omsättning

Skola	Beräknat årligt energiebehov i lit. Eo 1/m ² gy x)	Beräknad kostnad i kr/m ² gy	Verkligt årligt energiebehov i lit. Eo 1/m ² gy	Verklig kostnad i kr/m ² gy
nr 1	37,5	16:85	48,6	21:90
nr 2	33,2	14:95	99,0	44:80
nr 3	25,4	11:40	48,2	21:75
nr 4	28,3	12:70	28,4 ¹⁾	12:80 ¹⁾

- 1) enl. uppgift medelvärde för hela skolans byggnader
 x) Bränslepriset för Eo 1 under 1975 har beräknats till 450:-/m³

Resultatet av de fyra räkneexemplen har givit anledning till följande kommentarer:

Skola nr 1 En modern skola byggd 1972 med goda k-värden och med ca 28% fönster- och dörryta av total fasadyta. Den teoretiska skillnaden i beräknad och verklig energiförbrukning kan ligga inom felmarginalen eller lätt hämtas upp med besparingsåtgärder.

Skola nr 2 En modern skola byggd 1975 med goda k-värden och med ca 21,5% fönster- och dörryta av total fasadyta. Skolan är el-uppvärmd. Den verkliga uppgivna energibehovet ligger 300% över det beräknade. Den onormalt stora skillnaden mellan beräknat och verkligt energibehov kan inte enbart vara att söka i energislöseri p g a dåligt reglersystem av t ex. el-radiatorerna. Ett ingående studium av hela byggnadens installationer och kostnader är starkt motiverad.

Skola nr 3 En 2-plansbyggnad med källare byggd 1968 och med ca 30% fönster- och dörryta av total fasadyta. Byggnaderna är anslutna till fjärrvärme och med uppvärmningsanordningar med s.k. HE-system (se blanketten produktdata VVS). Systemet är mindre lyckat och kan förklara en del av den stora skillnaden i energiförbrukningen.

Skola nr 4 En byggnad uppförd år 1955 i tungt material med ca 15% fönster- och dörryta av total fasadyta. Här överensstämmer i stort sett teoretiskt och verkligt energibehov med varandra. Observera dock att uppgiven verkligt värde avser ett genomsnitt av hela bebyggelsens förbrukning/m² gy.

En preliminär undersökning om förbättring av värmeisoleringen av skolbyggnader har pekat på kostnader om 100 kr/m² för förbättrad ytterväggsisolering och 510 kr/m² för byte av fönster till tre-glas isolerrutor - allt med sidokostnader. Med undantag för förbättrad värmeisolering av takbjälklag är en tilläggsisolering tveksam ur lönsamhetssynpunkt vid nuvarande bränslepriser. Möjligtvis kan nya isoleringsmetoder förbättra lönsamheten.

9.23 Taxebundna kostnader

Ett antal kostnadsposter är inte bara beroende av kvantiteten utan också av den kommunala taxepolitiken.

Uppvärmningen har tidigare diskuterats. För skolor anslutna till fjärrvärmenätet ger taxesättningen resultatet att självkostnaderna för egen panncentral blir lägre. Skälet har angivits vara att taxekonstruktionen är något ålderdomlig och inte baseras på de automatiserade panncentraler med fjärrkontroll vi i dag har.

Variationerna av belysningskostnaderna anges mindre vara beroende på olika taxesättning än bristande kontroll över nedsläckningen. I armaturering och använd belysningsstyrka ligger givetvis en del av förklaringen till den påfallande kostnadsspridningen. Programmerad nedsläckning av lokalerna efter skoltid har rekommenderats liksom att "inbrottsbelysning" tillgodoses med utvändiga armaturer.

Såväl kostnaderna för avfallshantering som sotning torde vara harmoniserade inom den kommunala sektorn. För avfallshanteringen har rekommenderats minskade kvantiteter, men framför allt översyn av och förbättrad åtkomst till avfallsrummen. Med minskad kvantitet har avsetts att exempelvis containers ställts ut i samband med byggnadsarbeten, men betalats av fastighetsförvaltningen.

Spridningen av kostnaderna för vatten och avlopp beror till viss del på skolstadiet. Ju högre skolstadium, ju större är vattenförbrukningen. I vissa fall noteras att skolan betalar vattnet för allmänna skridskobanor. Givetvis spelar taxesättningen också roll, men den anses vara marginell i de större samhällena, där brukningsavgifterna är tämligen lika. Mera väsentligt har ansetts vara, att vattenledningarna inte automatiskt stängs av när de inte används för att hindra spill. De höga VA-brukningskostnaderna tillskrivs nämligen ofta läckage i serviser, kranar, duschar, wc etc., läckage som inte observeras och anmäls.

9.24 Försäkringar

Allt vanligare tycks de kollektiva kommunförsäkringarna av byggnadsbeståndet bli. Försäkringarna omfattar vanligtvis skydd mot brand och inbrott. Beloppet för självrisk varierar mellan 1000 och 5000 kr. Skillnaden i premiekostnad är ca 30% mellan det högre och det lägre självriskbeloppet. Såväl kommuner som försäkringsföretag förordar det högre självriskbeloppet. Försäkringsbrevet bör omfatta en värdering av samtliga kostnadsbärare så att premiekostnaderna kan fördelas rätt.

9.3 Underhåll

Kostnaderna för och värdet av byggnadsunderhållet värderas olika. Spridningen är påtagligt stor bland inkomna data. Man har kritiserat uppdelningen av byggnadsunderhållet i in- och utvändigt underhåll, å ena sidan, och i löpande och periodiskt underhåll, å andra sidan. Kritiken har motiverats med att motsvarande underkonton saknas i kontoklass 2. Detta är dock ett underordnat problem i förhållande till att bestämma den årliga underhållskostnadens storleksordning. Dessutom, skall underhållskostnaden utgå som ett lika årligt belopp eller skall endast det löpande underhållet utgå med lika belopp medan det periodiska budgeteras för det år då arbetena skall utföras? I annat fall måste medlen för det periodiska underhållet fonderas, vilket innebär svårigheter när det gäller att reservera medlen år från år. Dessutom har beslutsfattarna en tendens till att just använda underhållskostnaderna när en budget skall bantas.

Vi har sökt bedöma skäligheten av underhållskostnader för de åldersgrupper av skolor som är representerade i pilotundersökningen. Här föreligger en svårighet i bedömningen, nämligen gränsdragningen mellan vad som är underhåll och en standardförbättring, vilket senare skall ligga på kapitalbudgeten. Preliminär har vi stannat för en sammanlagd årlig underhållskostnad om 20 kr/m² gy (för in- och utvändigt, löpande och periodiskt byggnadsunderhåll).

9.4 Hypotes om riktvärden

De fastighetsförvaltande kommunala myndigheterna efterfrågar "riktvärden" för de olika objektgruppernas årskostnader för att kunna kontrollera och styra sina egna kostnader. Med ledning av redovisade årskostnadsdata och teoretiska beräkningar har vi därför försökt kalkylera riktvärden för skolor i stockholmsregionen för 1975. Värdena avser drift- och underhållskostnaderna och bör betraktas som ett hypotetiskt räkneexempel, som baseras på ett litet statistiskt underlag och inte korrigerats med variablerna inom objektgruppen (fig 52).

I anslutning till riktvärdeskalkylen har vissa antaganden om drift- och underhållskostnaderna för samtliga kommunala byggnader gjorts. Dessa kalkyler tyder på att sänkningar av drift- och underhållskostnaderna med mellan 10 och 20% kunde ligga inom räckhåll.

ÅRSKOSTNADSDATA: I KRONOR PER M2 GOLVYTA MEDELTAL FÖR 1975

OBJEKTGRUPP: SKOLOR HYPOTETISKA RIKTVÄRDEN FÖR STOCKHOLMREGIONEN

		KR/M2 GY
STÄDNING		30:00
UPPVÄRMNING		15:00
INV. UNDERHÅLL BYGG		9:00
UTV. UNDERHÅLL BYGG		11:00
BELYSNING		4:00
ADMINISTRATION		3:00
BRUKNINGSAVGIFT VA		2:75
FASTIGHETSSERVICE		2:00
YTRE UNDERHÅLL MARK		2:00
YTRE RENHÅLLNING		2:50
FÖRBRUKNINGSMATERIAL		2:00
FÖNSTERPUTSNING		0:50
AVFALLSHANTERING		1:00
SOTNING		0:50
FÖRSÄKRING		0:60
<u>SUMMA DRIFT OCH UNDEHÅLLSKOSTNADER</u>		<u>85:85</u>

FIG. 52

Källa: HAHAB

**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 750460-8 från
Statens råd för byggnadsforskning till Hans-Ancker Holst
Arkitektkontor AB, Lidingö.**

R20: 1977

**ISBN 91-540-2678-4
Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm**

**Art.nr: 6600620
Abonnemangsgrupp:
Ingår ej i abonnemang**

**Distribution:
Svensk Byggtjänst, Box 1403,
111 84 Stockholm**