



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.

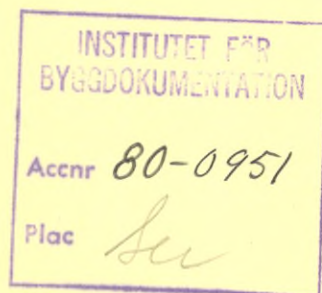
This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may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



## Samlingslokalers driftekonomi

Modell för analys av ekonomin  
vid ny- eller ombyggnad

Kent Juvén



2/3

R62:1980

SAMLINGSLOKALERS DRIFTEKONOMI

Modell för analys av ekonomin vid ny- eller ombyggnad

Kent Juvén

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 780455-1 från Statens råd för byggnadsforskning till REPAB, Rolf Eriksson Produktionsplanering AB, Göteborg.

I Byggeforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

R62:1980

ISBN 91-540-3258-X

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

LiberTryck Stockholm 1980 052886

## INNEHÅLL

1.	BAKGRUND . . . . .	5
2.	SYFTE OCH OMFATTNING . . . . .	7
3.	FÖRVALTNING AV SAMLINGSLOKALER . . . . .	9
3.1	Folketshusrörelsen . . . . .	9
3.2	Bygdegårdar . . . . .	10
3.3	Våra Gårdar . . . . .	11
4.	ANALYSER . . . . .	13
4.1	Databehov . . . . .	14
4.2	Exempel från en Folkets Hus-anläggning . .	14
4.3	Ekonomiska effekter . . . . .	21
4.4	Andra exempel . . . . .	23
5.	PÅVERKANDE FAKTORER - STYRMODELLER . . . .	27
5.1	Lokalt nyttjande och flexibilitet . . . . .	28
5.2	Lokalt utformning och flexibilitet . . . . .	29
5.3	Lokalsammansättning . . . . .	29
5.4	Besluts- och styrmodeller . . . . .	33
6.	SLUTSATSER . . . . .	35



## 1. BAKGRUND

Tillgång till samlingslokaler är väsentlig för vårt samhällsliv. Lokaler erfordras för föreningsliv, studieverksamhet, teater, film och andra kulturella aktiviteter, för nöjestillställningar, för religiösa sammankomster osv. Många verksamheter är helt beroende av tillgång på lämpligt utformade lokaler. Detta ställer bl a krav på samhället att anskaffa och hålla lokaler i viss omfattning, lämpligt utformade och anpassbara till ett flertal olika verksamheter, en uppgift som blir alltmer ekonomiskt tyngande genom den ständiga ökningen av anskaffningskostnaderna, men framför allt pga de ökande drifts- och underhållskostnaderna.

Olika typer av samlingslokaler anskaffas och förvaltas av kommunerna, av folkrörelserna och även i någon mån av privata förvaltare. Kostnaderna för att bruka lokalerna består i kapitalkostnader och underhålls- och driftkostnader. Driftskostnaderna utgörs dels av försörjningskostnader (värme, el, vatten m m) dels av skötselkostnader (städning, tillsyn, bevakning m m) och dels av administrativa kostnader och pålagor (planering, skatt, försäkring m m).

Under 70-talet har driftkostnaderna för alla typer av byggnader ökat mycket kraftigt samtidigt som behovet av underhåll ökar med byggnadernas tilltagande ålder, vilket starkt ökat kostnaderna för att bruka lokalerna. Eftersom verksamheterna i lokalerna hör till dem som ofta stöds av samhället med olika bidrag och subventioner är möjligheterna att driva lokalerna affärsmässigt, dvs att höja intäkterna i relation till kostnadsökningarna begränsade. Det blir till slut ur samhällets kassa dvs från skattemedlen som pengar till lokalerna måste tas om inte kulturlivet skall drabbas av nedskärningar.

Emellertid kan inte kostnadsstegringarna tillåtas fortsätta utan motåtgärder eftersom prognoser pekar på en fortsatt kraftig stegring. Det är angeläget att försöka påverka situationen så att vidare ekonomiska försämringar kan förhindras eller åtminstone bromsas upp.

Samtidigt som denna oroväckande utveckling kan avläsas i det befintliga beståndet av samlingslokaler finns ett behov av ombyggnad och nybyggnad ett stort antal lokaler. Genom den geografiska spridningen försvåras erfarenhetsutbytet mellan byggherrarna och deras konsulter och särskilt svårt är det att tillvarata erfarenheter från förvaltare eftersom de i regel ej deltar i planering av ny- och ombyggnader.



Genom den snabba förändring som pågår i samhället är det svårt att göra prognoser om framtida utnyttjande av lokalerna. Detta är en ytterligare svårighet för dem som ansvarar för projektering, byggande och förvaltning av nya samlingslokaler. Vilka verksamheter kommer att bestå? Vilka nya kan eventuellt komma till? Vilka krav på flexibilitet ställer detta på kommande nya eller ombyggda lokaler? Frågetecknen är många och svårigheterna att skaffa ett säkert beslutsunderlag är stora.

Det blir därför allt viktigare att eliminera de osäkra faktorer som är möjliga att eliminera. Sambanden mellan lokalutformningen, byggnadstekniken och driftskostnaderna är faktorer som borde kunna belysas bättre i projekteringsarbetet. Analyser av intäkternas fördelning på olika lokaltyper bör ge värdefull information om behovet av flexibilitet och för vilka lokaltyper denna ger störst utbyte.

Samtidigt står det klart att utredningar om vilka intäkter som kan förväntas är viktiga att göra. Svårigheterna är emellertid mycket stora. Sådana utredningar måste beakta såväl olika kulturella och folkliga verksamheters utveckling som samhällets stöd i form av bidrag och subventioner.

Behovet av olika hjälpmedel som kan medverka till att minska osäkerheten i beslutsunderlaget är stort.



## 2. SYFTE OCH OMFATTNING

Syftet med denna förstudie är att utreda förutsättningarna för att skapa analysmodeller som åskådliggör den framtida ekonomin, kostnader och intäkter, i traditionella samlingslokaler.

Med samlingslokaler förstås (enligt SFS 1973:400 avseende statligt stöd till allmänna samlingslokaler)

"lokaler vilka behövs för det offentliga livet och de kulturella strävandena inom orten, i första hand sådan lokal som tillgodoser föreningslivets behov av utrymmen för möten, studieverksamhet, kulturell verksamhet, förströelse, fritidssysselsättning eller annan liknande verksamhet".

Enligt propositionen 1973:1 skall statens stöd i första hand gå till samlingslokaler typ Folkets Hus, Bygdegårdar och Ordenshus. Således inräknas ej fristående ungdomsgård, idrotts- och friluftslokal, kurs- och lägerlokal, utställningslokal och studentkårslokal. (Definitionen är citerad ur BFR-rapport R59:1977. Samlingslokaler i kommunal planering).

Studien är begränsad till ett par representativa anläggningar förvaltade i folkrörelse- och/eller i kommunal regi.



### 3. FÖRVALTNING AV SAMLINGSLOKALER

Samlingslokaler ägs och förvaltas huvudsakligen av kommuner och folk-rörelseorganisationer. Nedan lämnas en kort orientering om de väsentligaste organisationerna i landet.

#### 3.1 Folketshusrörelsen

Folketshusrörelsen bildades i slutet av 1800-talet av arbetarrörelsen för att skapa möjligheter för mötesverksamheten som var en av de viktigaste aktiviteterna i rörelsen. De samlingslokaler som då byggdes var enkla, bestod ofta av en enda lokal med ett förrum, och uppfördes av medlemmarna själva på mark som oftast köpts av jordbrukarna. För att finansiera byggena tecknade de olika fackliga föreningarna andelar i Folkets Hus (även i Folkets Park).

Våra dagars folketshusrörelse har kvar sin anknytning till arbetarrörelsen men mål och medel har naturligtvis förändrats i takt med samhällets förändringar. Fackliga möten är fortfarande viktiga men verksamheten har breddats mycket och omfattar många olika aktiviteter som möjliggör samvaro, gemenskap, utbildning, åsiktsutbyte, opinionsbildning, nöje etc för människorna på orten. Det ställer nya och större krav på lokalerna, på dess utrustning och förvaltning.

Det finns sammanlagt ca 660 folketshusanläggningar i landet och flertalet förvaltas av en folketshusförening. Föreningarna är i regel anslutna till Folkets Husföreningarnas Riksorganisation (FHR) som är en intresseorganisation för utveckling och samordning av gemensamma angelägenheter. Ett fåtal Folkets Hus är kommunägda men några förvaltas ändå av en folketshusförening, medan några kommuner förvaltar folketshus och medborgarhus i egen regi.

En folketshusanläggning innehåller i regel en stor samlingsal ofta med sluttande golv och scen för teater samt med biografutrustning. Ett antal mindre samlingslokaler av varierande storlek (vanligen 2-8 stycken) ingår nästan alltid. Vidare finns också några studielokaler som utnyttjas av ABF och andra bildningsförbund.

I nyare anläggningar finns i regel någon form av servering, cafeteria, restaurant eller dylikt.

Andra typer av lokaler som ofta förekommer är ungdomslokaler och bibliotek.

### Problem

Samhällsutvecklingen ställer organisationer som FHR inför ständigt nya problem. En är den snabba kostnadshöjningen av drift och underhåll ett svårt problem som gör ekonomin ansträngd.

Detta medför i sin tur högre krav på effektivt utnyttjande av lokalerna, vilket i sin tur ställer krav på lokalernas flexibilitet och tekniska utrustning samt på folketshusrörelsens service och organisation.

Andra problem av mera lokal natur är det vikande befolkningsunderlaget, den växande gruppen äldre människor och utflyttningen av yngre från många glesbygdsorter.

Trots detta finns på många platser behov av nya anläggningar och FHR har ett program för nybyggnad.

### 3.2 Bygdegårdar

Bygdegårdar är en annan förvaltargrupp av samlingslokaler med folkrörelse-ursprung. Det finns drygt 500 bygdegårdsföreningar med lokaler i landet. I några fall förvaltar kommunen gårdarna.

En genomsnittsanläggning har en foajé, ett kök, en stor samlingslokal för bio, dans och teater samt några studierum för 10-15 personer. Det är också vanligt att kommunens bibliotek finns inrymt i anläggningen och ibland förekommer motionslokaler.

Bygdegårdarna utnyttjas i stort sett för samma ändamål som folketshuslokalerna.

### 3.3 Våra Gårdar

Våra Gårdar är en riksorganisation som huvudsakligen organiserar ca 525 lokala föreningar med ca 800 anläggningar. Våra Gårdar har sitt ursprung i nykterhetsrörelsens byggande av samlingslokaler.

En genomsnittsanläggning består oftast av en stor sal för 100-300 personer, en mindre möteslokal och ett studierum. Ofta finns (eller har funnits) en mindre bostad för vaktmästaren.

Lokalerna utnyttjas för folkrörelse- och föreningsverksamhet, politiska och religiösa möten, studieverksamhet, privata tillställningar osv. Ett krav är att tillställningarna är helnyktra vilket kan medföra en viss begränsning av uthyrningen.



#### 4. ANALYSER

En god ekonomi skulle kunna formuleras som att ändamålsenliga och välutnyttjade lokaler har ett positivt förhållande mellan kostnader och intäkter.

Här skall poängteras att flertalet allmänna samlingslokaler ej är självbärande. En mycket stor del, kanske i storleksordningen 80%, är beroende av kommunala driftsbidrag för att självkostnaderna skall täckas.

För att belysa hela ekonomin måste vi således titta på faktorer som påverkar såväl intäkter som kostnader. Intäktssidan är när det gäller samlingslokaler en särskilt besvärlig del. Ofta erhålles inte kostnadstäckning för lokaluthyrningen utan tillskott erhålles från samhället i form av driftsbidrag och många av lokalutnyttjarna har bidrag eller subventioner från samhället för sin verksamhet. Därmed är "marknadsmekanismerna" satta ur spel. Det går inte att via "försäljningen", dvs uthyrningen, enkelt fastställa efterfrågan och lönsamheten för olika lokaltyper. Detta komplicerar de analyser som måste göras om vi vill ha en uppfattning om den framtida ekonomin när nya lokaler byggs eller när äldre lokaler byggs om.

Några andra faktorer gör bilden än mer komplicerad. Det är svårt att bedöma hur olika verksamheter kommer att utvecklas i framtiden och vilket eventuellt stöd som samhället kan komma att ge dem.

En förskjutning av befolkningens ålderssammansättning sker succesivt och vi får en allt större grupp av äldre människor. Detta bör rimligen leda till behov av lokaler för andra ändamål än idag, med andra utnyttjandetider och med en inte alltför köpstark grupp av brukare. Sannolikt kommer samhällets stöd att behövas för att hålla lokaler tillgängliga.

En del lokaler kan av ideologiska eller religiösa skäl inte utnyttjas för en rad ändamål som de skulle kunna vara lämpliga för. Dans, spel och vissa politiska möten kan inte accepteras av flertalet religiösa samfund i lokaler där gudstjänster hålles. Öl-, vin- eller spritförtäring kan inte accepteras i lokaler som nykterhetsrörelsen förvaltar.



Kostnadssidan är enklare att bedöma. Det viktigaste är att bedöma utvecklingen för arbetslöner och energi. Problemet är sedan att söka fastställa hur stora dessa kostnader blir vid olika utformningar och utnyttjanden av byggnaderna.

#### 4.1 Databehov

För att kunna belysa ekonomin hos lokalerna måste data inhämtas från verkliga fall. Några folketshusförvaltningar har välvilligt ställt uppgifter till förfogande. Förvaltarna har också svarat på frågor rörande förhållanden som inte finns dokumenterade och delgivit sina erfarenheter.

Ett mål har varit att söka hänföra såväl kostnader som intäkter till avgränsade lokaler för att se hur de enskilda lokalerna medverkar i det ekonomiska resultatet. Det innebär att vi sökt få veta hyrespri- serna för varje enskild lokal och antalet uthyrningstillfällen under ett verksamhetsår. På samma sätt har vi sökt få fram kostnaderna för varje enskild lokal genom att beräkna dess andel av fastighetens totala kostnader. Kostnader som kan hänföras till en enskild lokal har direkt förts på respektive lokal. Kapitalkostnaderna har fördelats på lokalerna i relation till beräknad andel av byggkostnaderna.

#### 4.2 Exempel från en Folkets Hus-anläggning

Följande redovisningar är hämtade från Lilla Edets Folkets Hus, be- läget vid Göta Älv i Älvsborgs län. All ekonomisk redovisning avser verksamhetsåret 1977, det senaste år som var komplett genomarbetet när denna undersökning genomfördes.

Lilla Edets Folkets Hus består av två delar. En äldre del byggd 1952 i 3 vån. ovan mark med en total våningsyta av 1766 m<sup>2</sup>. I denna del finns

- danslokal
- biosalong
- restaurant
- samlingslokal (två mindre)
- bostadslägenheter (två)
- föreningsexpeditioner

En yngre del, tillbyggd till ovanstående del 1974. Denna del innehåller på en våningsyta av 2254 m<sup>2</sup> bl a

- kontorslokaler (hyres av kommunen)
- stor samlingsal
- expeditionslokaler (hyres av fackföreningen)

#### Lokalytor

Lokalernas ytor fördelas i m<sup>2</sup> på byggnaderna enligt nedanstående

Våning	Uthyrbar yta	Gemensamma ytor	Serviceytor	Totala ytor
Källarvån.	300	71	147	518
Bottenvån.	505	32	-	537
Vån. 1 tr.	474	51	-	525
Vån. 2 tr.	153	33	-	186
Summa	1432	187	147	<u>1766</u>

Tabell 1: Gamla delen, byggd 1952.

Uthyrbara ytor utgör 81% av totalytan.

Gemensamma ytor utgör 11% av totalytan.

Serviceytor, pannrum, fläktrum, etc utgör ca 8%.

Våning	Uthyrbara ytor	Gemensamma ytor	Serviceytor	Totala ytor
Källarvån.	432	81	52	565
Bottenvån.	520	47	-	567
Vån. 1 tr.	544	40	-	584
Vån. 2 tr.	407	26	105	538
Summa	1903	194	157	<u>2254</u>

Tabell 2: Nya delen byggd 1974.

Uthyrbara ytor utgör 84% av totalytan.

Gemensamma ytor utgör 9% av totalytan.

Serviceytor utgör 7% av totalytan.

Den sammanlagda våningsytan är 4020 m<sup>2</sup>. Av dessa är ca 83% eller 3335 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta.

#### Uthyrningsstatistik för 1977

Lokal	Lokal yta m <sup>2</sup>	Hysespris per gång kr	Antal uthyrn. st	Intäkt kr	Anm.
1. Biosalong	268	175	27	4.750	
2. Däcket (dans,bingo)	226	80	144	26.447 <sup>x)</sup>	x) Häri ingår 79 st off. danstillst.
3. Loggen	39	40	94	3.780	
4. Masten	52	60	68	4.540	
5. Stora salongen	170	100	124	15.150	
6. Lilla salongen	49	80	98	10.660	
7. Bojen	19	40	104	5.390	
8. Fyren	33	60	123	10.800	
9. Trossen (motion)	130	40-80	121	5.790	Brandskad. 2 mån.
10. Kajutan (klubbrum)	41	40-60	63	2.630	" "
SUMMA	1027			89.937	

Tabell 3: Uthyrning av samlingslokaler 1977. Observera att intäkterna inte är exakt lika med hyrespris gånger antal uthyrningar beroende på olika tillägg vid förhyrningen.

Lokalytorna är nettoytor, dvs tillhörande biutrymmen såsom entréer, kapprum, förråd etc ingår ej.

Lokal	Lokal yta m <sup>2</sup>	Hyrespris kr/m <sup>2</sup>	Uthyrd under per.	Intäkt kr	Anm.
1. Kontor(Pappers avd.150)	113	217	100%	24.500	
2. Kontor(kommunen)	1180	253	100%	298.000	
3. Kontor(Sparbanken)	30	107	100%	3.200	
4. Kontor(Civilförsvaret)	58	26	100%	1.500	
5. FH exp. + bostad	153	44	50%	3.400	
SUMMA	1534			330.600	

Tabell 4: Uthyrning till fasta hyresgäster 1977.

Lokaltyp	Lokal yta m <sup>2</sup>	Genomsnittshyra kr/m <sup>2</sup>	Intäkt kr	Anm.
1. Samlingslokaler netto	1027)	57	89.900	
2. " biutr.	539)			
3. Lokaler fasta hyresg.	1534	216	330.600	överskott rörelse
4. Serveringslokal	235	554	130.300	
SUMMA	3335	165	550.800	

Tabell 5: Beräkning av genomsnittliga hyresintäkter per m<sup>2</sup> under 1977.

## Resultatredovisning för Lilla Edets Folkets Hus 1977.

<u>Kostnader:</u>	<u>Kronor</u>
Drift och underhåll	134.400
Förvaltning (administration etc)	95.500
Kapitalkostnad (räntor)	415.200
Avskrivning (amortering) fastighet	128.300
Avskrivning inventarier	<u>29.400</u>
Summa kostnader	<u>802.800</u>
<u>Intäkter:</u>	
Hyror samlingslokaler	89.900
Servering (överskott verksamhet)	130.300
Hyror fasta hyresgäster	<u>330.600</u>
Summa intäkter	<u>550.800</u>
Resultat	<u>./. 252.000</u>

## Kostnader och intäkter fördelade per lokal

Lokal	1. Yta m2	2. Drift- kostn. kr	3. Förv. kostn. kr	4. Kap.- kostn. kr	5. Totala kostn. kr	6. Intäkt kr	7. Resul- tat kr	8. Resul- tat kr/m2
1. Däcket	430	21.500	13.100	53.600	88.200	26.400	-61.800	-144
2. Servering	235	19.600	43.000	29.100	91.700	130.300	+38.500	+164
3. Bio	353	17.600	10.700	44.000	72.300	7.600	-64.700	-183
4. Trossen	165	7.900	5.000	20.300	33.200	5.800	-27.400	-166
5. Kajutan	65	3.500	2.000	7.900	13.400	2.600	-10.800	-166
6. Loggen	52	2.400	1.600	6.600	10.600	3.800	- 6.800	-131
7. Masten	70	3.600	2.100	8.700	14.400	4.500	- 9.900	-141
8. Stora salongen	264	13.200	8.200	32.800	54.200	15.200	-39.000	-148
9. Lilla "	81	4.100	2.400	10.000	16.500	10.700	- 5.800	- 72
10. Bojen	33	1.800	1.000	4.200	7.000	5.400	- 1.600	- 48
11. Fyren	53	2.400	1.600	6.600	10.600	10.800	+ 200	+ 4
12. Kontor Papper 150	113	2.600	400	14.100	17.100	24.500	+ 7.400	+ 65
13. Kontor komm.	1180	23.600	3.700	14.700	174.300	298.000	+23.700	+105
14. " Sparb.	30	1.200	100	4.200	5.500	3.200	- 2.300	- 77
15. Kontor Civilförsv.	58	1.800	100	7.000	8.900	1.500	-7.400	- 49
16. FH exp. och bostad	153	7.600	500	19.100	27.200	3.400	-23.800	-155
17. Gem. ytor	381	-	-	-	-	-	-	-
18. Serviceytor	304	-	-	-	-	-	-	-
SUMMA	4020	134.400	95.500	415.200	645.100	553.700	-91.400	- 23

Tabell 6: Resultatredovisning per lokal.



Förklaringar till kostnads- och intäktsredovisning Lilla Edet (Tabell 6)

Kolumn 1. De redovisade ytorna inkluderar biutrymme som är direkt knutna till lokalerna i form av entréer, kapprum, toaletter, förråd etc.

Kolumn 2. Driftskostnaderna som framgår av nedanstående tabell är huvudsakligen fördelade efter lokalytan eller i några fall efter den andel som lokalen beräknas ha av de totala driftskostnaderna. Värmekostnaderna är fördelade efter rummets volym och uppskattade temperatur, medan vatten- och elkostnader för t ex serveringen är uppskattade värden i förhållande till totalförbrukningen.

<u>Driftskostnader i kr 1977</u>	<u>Yta m2</u>	<u>Kr/m2</u>	
Bränsle	26.900	4020	6.90
El	26.800	2727	9.80
Vatten	9.500	4020	2.40
Städning	33.800	1954	17.30
Underhåll	15.100	4020	3.80
Övr. kostnader	22.300	4020	5.50

134.400

Kolumn 3. Förvaltningskostnaderna utgöres av lön och lönebikostnader till föreståndaren och diverse andra smärre kostnader.

Förvaltningskostnaderna är till ca 45% lagda på Serveringen som helt administreras av föreståndaren. Uthyrningslokalerna tar drygt 50% vilket fördelats efter lokalytan. De fasta hyresgästerna tar endast ca 5% av förvaltningskostnaderna trots att de representerar över 40% av den uthyrningsbara ytan.



- Kolumn 4. Kapitalkostnaderna (=räntor på i fastigheten nedlagt kapital) är jämnt fördelade efter lokalernas bruttoytor. Amorteringar ingår ej.
- Kolumn 5. Kostnaderna i kolumnerna 2-3-4 är summerade.
- Kolumn 6. Intäkterna är redovisade efter de tidigare visade tabellerna 3 och 4.
- Kolumn 7. Skillnaden i kr är framräknad mellan kostnader och intäkter vilket redovisas som resultat för resp. lokal.
- Kolumn 8. Resultatet är beräknat per m<sup>2</sup> lokalyta.

#### 4.3 Ekonomiska effekter

Låt oss först konstatera att en mera rättvisande kostnadsfördelning skulle vara möjlig att göra. Till exempel så kan förvaltningskostnaderna fördelas per lokal efter hur stora insatser i form av bokningar, lokaltillsyn, iordningställande, kontroller etc som förvaltningspersonalen i verkligheten har. Vidare kan t ex vatten- och elkostnader fördelas efter mera rättvisande schabloner än lokalytan som vi använt.

Det är emellertid förenat med en hel del arbete för våra uppgiftslämnare och vi har bedömt att helhetsbilden inte skulle förändras nämnvärt om vi kostat på oss detta merarbete.

Bilden av Lilla Edets anläggning är, trots att kostnadssidan i 1977 års redovisning måste betraktas som mycket gynnsam inte uppmuntrande om vi enbart studerar ekonomin för samlingslokalverksamheten. Anläggningen är ju tillkommen för att fylla behovet av samlingslokaler, inte för att försörja kommunen med kontorslokaler.

Samlingslokalerna har med sina tillhörande biutrymmen en bruttoyta av 1566 m<sup>2</sup> (1027 + 539). Intäkterna för denna del är 89.900 medan kostnaderna är 320.400, ett underskott med 230.500 kr eller 147 kr/m<sup>2</sup> bruttolokalyta.

Om Serveringen medräknas så ger den ett överskott i sin rörelse som kan betraktas som en hyresintäkt. Intäkterna var 130.300 och kostnaderna 91.700 ett överskott på 38.600 kr. Det ger ett överskott av 164 kr/m<sup>2</sup> för den 235 m<sup>2</sup> stora serveringslokalen.

Kontorslokalerna som är uthyrda till fasta hyresgäster (=1534 m<sup>2</sup>) har en kostnadsandel på 233.000 kr och intäkter på 330.600 kr vilket ger ett överskott på 97.600 kr (64 kr/m<sup>2</sup>). Överskottet kan i stort sett hänföras till de av kommunen hyrda kontorslokalerna.

I sammanfattning ser siffrorna ut enligt nedanstående tabell

Lokaltyp	Lokalyta m <sup>2</sup>	Kostn. kr	Intäkter kr	Resultat kr	Resultat kr/m <sup>2</sup>
Samlingslokaler	1566	320.400	89.900	-230.500	-147
Servering	235	91.700	130.300	+ 38.600	+164
Kontorslokaler	1534	233.000	330.600	+ 97.600	+ 64
SUMMA				- 94.300	

Tabell 7: Resultat per lokalkategori.

Det totala underskottet blir enligt ovanstående tabell 94.300 kr. Härtill kommer amorteringarna av fastigheten på 128.300 vilket ger ett totalt underskott på 222.600 kr att hänföra till fastigheten.

Detta underskott måste täckas med bidrag från kommunen.

#### Alternativa kostnadsfördelningar

Om kapitalkostnaderna fördelas med hänsyn till att de två delarna i fastigheten är byggda vid olika tillfällen så att den äldre delen belastas med 30% av räntedelen och den nyare med 70% så förändras slutresultatet mycket litet.

- o Serveringens överskott ökar och ger ett resultat på ca + 50.000 kr
- o Samlingslokalerna (nya och gamla) får ett resultat på -175.000 kr, ett lägre underskott pga att den största delen av lokalerna ligger i den äldre byggnadskroppen.
- o Lokalerna som uthyres till de fasta hyresgästerna ger ett överskott på ca 30.000 kr, en kraftig minskning beroende på att kontoren ligger i den nyare byggnadsdelen.
- o Det summerade underskottet blir endast 2000 kr mindre än i föregående räkneexempel.

Den redovisade kostnaden för underhåll 15.900 kr (3.80 kr/m<sup>2</sup>) är mycket låg och kan knappast vara rimlig som genomsnitt. Sannolikt är 15-20 kr/m<sup>2</sup> en riktigare nivå. Rimligen bör den äldre delen av anläggningen vara i störst behov av underhåll och bära den större andelen av kostnaderna. Någon säker fördelningsbas kan emellertid inte konstrueras utan att en underhållsplan för hela anläggningen upprättas.

#### 4.4 Andra exempel

Folkets Hus i Nol är byggt 1971 och förvaltas av Ale Folketshusförening. Anläggningen innehåller

- samlingslokaler	ca 850 m <sup>2</sup>
- restaurant och cafeteria	ca 160 m <sup>2</sup>
- förvaltningsexpedition m.m.	ca 15 m <sup>2</sup>
- hotelldel (4 rum)	ca 60 m <sup>2</sup>
- uthyrningslokaler	ca 100 m <sup>2</sup>

Totalt har anläggningen en yta av ca 1185 m<sup>2</sup> inklusive biutrymmen.

Förvaltningen har fört en noggrann bok över uthyrningarna av samlingslokalerna och detat upp dem på olika kategorier av hyresgäster.

Under 1977 hade Folkets Hus i Nol 887 uthyrningstillfällen av samlingslokaler. Av dessa var 46 st uthyrning av studierum till studieförbund. De större samlingslokalerna (två stycken) hade sammanlagt 354 uthyrningar fördelade ungefär lika mellan

- facklig/politisk förening
- studieförbund
- kommunen
- danser och fester
- övriga hyresgäster

Kommunen, ett fackförbund, en sparbank och ett privat företag hyrde uthyrningslokalerna och hotellrummen på årskontrakt. Kommunen hade också en viss fast hyresdel i de två stora samlingslokalerna.

I stort sett redovisas för samlingslokalerna en god uthyrningssituation som har förbättrats varje år. I årsberättelsen för 1977 säger man i slutorden att det största problemet är den snabba kostnadsutvecklingen som påverkar praktiskt taget alla verksamhetsgrenarna.

I årsredovisningen för 1977 kan utläsas

- att hyresintäkterna för samlingslokaldelen blev drygt 28.000 kr eller ca 31 kr per lokal och uthyrningstillfälle. Intäkten kan också uttryckas per ytenhet och blir då ca 33 kr/m<sup>2</sup>
- att underhållet av fastigheten kostat ca 16.000 kr eller ca 13 kr/m<sup>2</sup>
- att uppvärmningen kostat ca 41.000 kr eller ca 35 kr/m<sup>2</sup>
- att Serveringen som hade en omsättning av 447.000 gav ett överskott av 2.400 kr som bidrag till fastighetskostnader
- att underskottet på fastigheten var ca 130.000 kr eller ca 110 kr/m<sup>2</sup> bruttoyta
- att kommunen fick skjuta till ca 225.000 kr för att få verksamheten att gå ihop.

Föreningen Folkets Hus i Uddevalla upa förvaltar en anläggning som i stort liknar den i Nol. Anläggningen innehåller

- samlingslokaler ca 965 m<sup>2</sup>
- restaurant ca 150 m<sup>2</sup>
- uthyrningslokaler ca 1.350 m<sup>2</sup>

Av redovisningen för år 1977 kan utläsas

- att hyresintäkterna för samlingslokalerna blev ca 91.500 kr eller ca 95 kr/m<sup>2</sup> lokalyta
- att intäkterna för restauranten som var utarrenderad till en privat rörelse blev ca 46.000 kr. Hyresavtalet var baserat på 8% av rörelsens bruttoomsättning som således bör ha varit ca 575.000 kr
- att intäkterna av fasta lokaluthyrningen blev ca 275.000 kr (=51% av hela omsättningen)
- att underhåll utförts 1977 för ca 60.000 kr och att man budgeterat lika mycket för 1978
- att kommunen fick skjuta till 70.000 kr år 1977 och att man budgeterat ett driftsbidrag från kommunen för år 1978 på 150.000 kr.





## 5. PÅVERKANDE FAKTORER - STYRMODELLER

Det är svårt att dra absoluta slutsatser av det begränsade material som vi i denna förstudie har kunnat bearbeta. Av de samtal som vi fört med folk inom folketshusrörelsen finns det dock anledning att tro att den ekonomiska situation som vi redovisat i exemplen är vanlig.

Några gemensamma drag finns i de anläggningar som vi tittat närmare på

- o Anläggningarna är byggda efter 1945 och oftast tillbyggda under de senaste 10-15 åren
- o I anläggningarna finns i regel en del uthyrningsbara kontorslokaler som hyres av fasta hyresgäster. Kommunen är ofta den dominerande hyresgästen. Dessa kontorslokaler är av mycket stor betydelse för anläggningarnas ekonomi.
- o Samlingslokalernas andel av anläggningarna är oftast 40-70%. Dessa lokaler ger mestadels underskott, dvs hyresintäkterna täcker inte lokalernas självkostnader. I vissa fall kan mycket stora underskott förekomma.
- o En restaurantdel finns i regel i anläggningarna. Intäkterna från dessa varierar. Tendensen tycks vara att överskotten succesivt minskar.
- o Kommunerna försör verksamheten med driftsbidrag för att täcka underskotten. Underskotten ökar succesivt och bidragens storlek måste därmed också öka.
- o Förvaltningskostnaderna, de delar som är personalberoende, är i regel låga. Detta kan bero på intresserad och delvis ideellt arbetande personal.
- o Driftskostnader som beror på teknisk standard och skötsel varierar med kunighet och intresse för dessa frågor hos de ansvariga förvaltarna.
- o Underhållet tycks hållas på en alltför låg nivå, vilket kan bero på de underskott som fastigheterna ger. Underhållet blir således beroende av bidragsmedel vilket sannolikt resulterar i ett eftersatt underhåll på längre sikt.



## 5.1 Lokalutnyttjande och flexibilitet

Lokalernas utnyttjande spelar en viktig roll för det ekonomiska resultatet. Vi bortser nu från effekter av prissättning och hyresuttag, utan koncentrerar intresset till frekvensen i lokalernas utnyttjande. Oavsett hur framtida bidrag och subventioner kommer att utformas så är det ett ekonomiskt intresse att uppnå ett högt nyttjande. De frågor som då måste utredas vid nybyggnad av lokaler kan illustreras av följande:

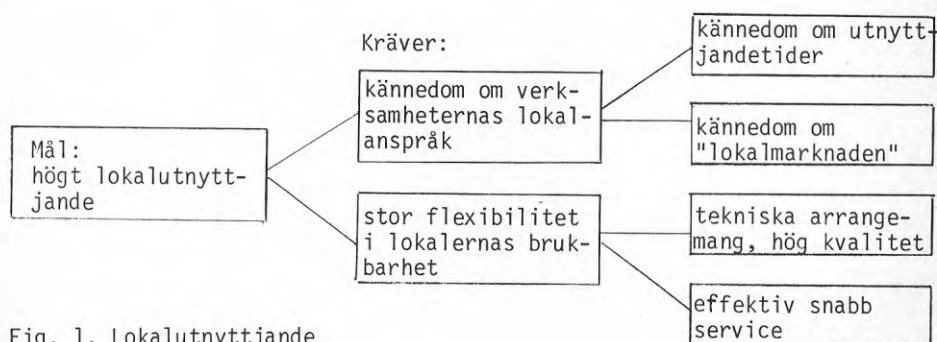


Fig. 1. Lokalutnyttjande

En marknadsundersökning är naturligtvis nödvändig som vid all annan investering i publika lokaler. Svårigheterna är stora. Det gäller f.n. bl a att förutsäga hur olika verksamheter på den aktuella orten kommer att utvecklas. Några exempel på sådant som särskilt bör studeras är följande:

- o Det tänkbara utnyttjandet av större dans- och festlokaler. Danstillställningar kräver stort publikunderlag för att över huvud taget gå ihop. Lokalerna måste därför kunna nyttjas för andra ändamål än dans och fest, vilka koncentreras till veckosluten under vindersäsongen.
- o Filmverksamhet går i regel med förlust. En biolokal är en stor investering och den har låg användbarhet för andra ändamål. Om utvecklingen på filmsidan är osäker är det mycket viktigt att studera möjligheterna till alternativ användningar.
- o Restauranter eller cafeterior är önskvärda som service till hyresgäster och besökare. Det blir emellertid allt svårare att få sådana verksamheter att gå ihop pga den snabba kostnadsökningen för personal och råvaror. Innan man satsar på någon form av servering bör man undersöka vilket kundunderlag som man kan förvänta. Det är också viktigt att beakta den positiva effekt på uthyrningen i övrigt som en servering har.

Utnyttjandet kan vid en anläggning ungefär se ut så här

### Stor\_danssalong

- o Utnyttjas till dans 2-4 gånger i veckan under vintersäsongen. Offentliga och privata tillställningar.
- o Pensionärsträffar
- o Bingospel

## 5.2 Lokalutformning och flexibilitet

Det är naturligtvis mycket svårt att utforma de större lokalerna så att de blir lätta att förändra för olika verksamheter. Sannolikt går det att utveckla tekniska arrangemang som skulle medge enkla och snabba förändringar av samma lokal från t ex danslokal till föreläsningssal eller teatersalong. Sådana lokaler blir sannolikt dyra att bygga och säkerligen tvekar man för investeringskostnaderna. Kanske glömmar man då av att alternativet är ytterligare en eller flera lokaler vilket ger ännu högre investeringskostnader och dessutom betydligt högre driftskostnader som belastar den framtida budgeten.

Även biosalonger kan troligen byggas flexibla. Det lutande golvet och krav på fasta bänkar är då tekniska problem som måste lösas.

Mindre samlingslokaler är naturligtvis lättare att göra avgränsbara eller utvidgbara. Däremot är det uppenbara svårigheter att göra lokaler användbara för t ex både sammanträden och motion. Vidare är det mycket svårt att ordna med kapprum, entréer och toaletter så att de fungerar lika väl för uppdelade rumsenheter som för sammanslagna. Även här är det säkerligen så att man inte "har råd" att investera i fullvärdiga lösningar och risken är då att man får enheter som fungerar mindre väl och i sämsta fall stör varandra. Inte minst viktigt är att alla lokaler har goda kommunikationer med kök, cafeteria och restaurang. Detta kan bli ett svårt problem om större lokaler skall delas i flera mindre.

## 5.3 Lokalsammansättning

Lokalsammansättningen spelar en betydelsefull roll för ekonomin i en folketshusanläggning. Flertalet lokaltyper som är avsedda att fylla rörelsens egentliga mål ger mycket litet bidrag eller rent av underskott till förvalningskostnaderna.

Om en byggnad med olika typer av samlingslokaler skall vara självförsörjande måste den innehålla lokaler som medger någon form av kommersiell verksamhet. Restaurant och/eller cafeteria är en direkt service till gästerna som samtidigt kan ge ett positivt driftsbidrag. I befintliga anläggningar tycks det emellertid bli allt svårare att få överskott av serveringsverksamhet.

Kontor som kan hyras ut är en vanlig företeelse i modernare anläggningar. Kommunen och organisationer som har folkrörelseanknytning är ofta hyresgäster. I regel erhålles ett överskott av denna uthyrning som minskar underskotten på samlingslokaldelen. Trots detta brukar kommunala driftsbidrag vara nödvändiga. Andra lokaler som ger kontinuerliga intäkter är goda komplement till ekonomin. Bibliotek, teater, utställningslokaler och dylikt är exempel på sådana.

Det är naturligtvis olyckligt att lokalkostnaderna är så höga att intäkterna från ideella föreningar och andra organisationer är otillräckliga. Det blir svårt att renodla kostnaderna för lokalerna och redovisningen av ekonomin blir svår och ofta oklar. De som har det ekonomiska ansvaret har svårt att få veta vad samlingslokalerna egentligen kostar. Sannolikt försvåras därigenom en effektivisering av lokalhållandet.

Lokalsammansättningen i en anläggning kan naturligtvis inte bara styras av ekonomiska hänsyn. Målsättningarna med de olika verksamheterna måste vara primära utgångspunkter.

I en utredning som framlades i Stockholms kommun 1971 "Samlingslokaler" belystes ämnet ur många synvinklar. Bl a formulerades förslag till mål för kommunens (Stockholm) åtagande ifråga om fritidslokaler. Ur denna saxas bl a följande målformuleringar (kap. 2.4)

"att ställa till förfogande lokaler och anläggningar för olika typer av fritidsverksamheter som bedrivs av det rikt skiftande föreningslivet samt den organiserade studieverksamheten

att eftersträva anpassning mellan efterfrågan och utbud .....

att eftersträva ett högt lokalutnyttjande och underlätta användningen genom olika serviceåtgärden"

Intäktssidan är också belyst i utredningen. Bl a sägs att

"Eftersom principen om icke full kostnadstäckning beslutats och avser alla de lokaler som för närvarande ingår i stadens utbud av fritidslokaler bör behandlingen av taxefrågan endast gälla dessa kostnaders nivå". (kap. 9.7.2)

Här framgår klart att det primära inte är att få kostnadstäckning. Tillhandahållande av fritids- och samlingslokaler är en del av kommunernas social- och kulturpolitik. Kostnaderna härför bestrides traditionellt genom kommunala bidrag till förvaltningskostnaderna.

Det är därmed inte ointressant att hålla nere kostnaderna för lokalerna. Bl a är målsättningen som eftersträvar ett högt lokalutnyttjande ett uttryck för en önskan om en ekonomisk lokalhållning. Dessutom har under 70-talet förvaltningskostnaderna ökat mycket starkt och lokalkostnaderna håller på att bli ekonomiska problem för kommunerna vars ekonomi i många fall är ansträngd.

Ovanstående är en bakgrund till att lokalsammansättnings effekter på ekonomin blir särskilt intressanta att hålla reda på och att det blir eftersträvänsvärt att finna lokalsammansättningar som minskar underskotten på lokalerna.

I den tidigare citerade utredningen definieras begreppen allmänna samlingslokaler som

"lokaler som kommunen i någon form lämnar stöd till och som är avsedda att tillgodose behovet av utrymmen för invånarnas fritidsverksamhet. En sådan lokalenhet omfattar normalt en samlingsaal för högst 200 personer, ett klubbrum för ett femtital personer och ett antal studierum inklusive pentry eller liknande utrymme."

I samma utrednings förslag till lokalnorm (kap. 9.5) föreslås att för en stadsdel (eller samhälle) med 10.000 invånare bör ingå

- o samlingssalar, (en större för ca 200 och en mindre för ca 60 personer)
- o grupprum (större för ca 25 personer och mindre för ca 15 personer)
- o specialsalar (två stycken på tillsammans 75 m<sup>2</sup> för alla slags hobbyverksamheter och aktiviteter)

Man pekar vidare på möjligheterna att utnyttja skolornas lokaler där t ex ofta stor samlingslokal finns tillgänglig. Om vi sammanfattar ovanstående resonemang blir följande hänsyn viktiga när nya lokaler projekteras

- o Minskade underskott eller möjligen kostnadstäckning kan uppnås i en anläggning genom inblandning av "kommersiella lokaler" typ restaurant, cafeteria, kontor eller dylikt.
- o Lokalutbudet och lokalbehovet inom "upptagningsområdet" måste klarläggas så att dubblering av lokaler undviks och så att lokalutnyttjningen blir bästa möjliga.
- o I lokalutbudet ingår också befintliga skollokaler.
- o Speciallokaler för bio, teater eller dylikt har begränsad användbarhet. De har i regel också höga driftskostnader. Möjligheterna att göra sådana lokaler mera flexibla bör särskilt studeras.



#### 5.4 Besluts- och styrmodeller

I BFR-rapporten R59:1977 "Samlingslokaler i kommunal planering" beskrivs hur programarbete för samlingslokaler kan gå till som en del i den modell som Svenska Kommunförbundet utarbetat för kommunal planering.

Denna modell visar ett komplicerat mönster med flera olika instanser inblandade. Exempel härpå är

- o kommunstyrelse
- o ansvariga för verksamheterna  
(som bedrivs i samlingslokaler)
- o nämnd (som har ansvaret för lokalhållningen)
- o partigrupper (via nämndledamöterna)
- o ansvarig för lokalplaneringen  
(tjänsteman)
- o ansvarig för fysiska planeringen i kommunen

Tyvärr är de ekonomiska ramarna för lokalbyggandet oftast begränsade till investeringen. Ramarna borde också gälla de kommande driftskostnaderna. Sannolikt skulle många byggnader sett annorlunda ut om styrning av utformning, omfattning och kvalitet också fått ske mot ramar för drift- och underhållskostnader under exempelvis en 10-årsperiod.

En trolig följd av sådana ekonomiska styrmodeller är att

- färre nya samlingslokaler skulle ha byggts
- nya lokaler skulle fått större flexibilitet och högre kvalitet
- fler äldre lokaler skulle ha byggts om
- driftssnålare byggnader skulle ha utvecklats med nya tekniker för lokalförändring, självservice, övervakning etc.

Samlingslokalfrågorna berör många verksamheter och intressenter. En lösning av lokalfrågorna är därför svår och kräver ett omfattande arbete. De arbets- och beslutsmodeller som skall illustrera de nödvändiga insatserna blir omfattande och komplicerade. Fig.2 är ett försök att påvisa de viktigaste insatserna och deras inbördes samband

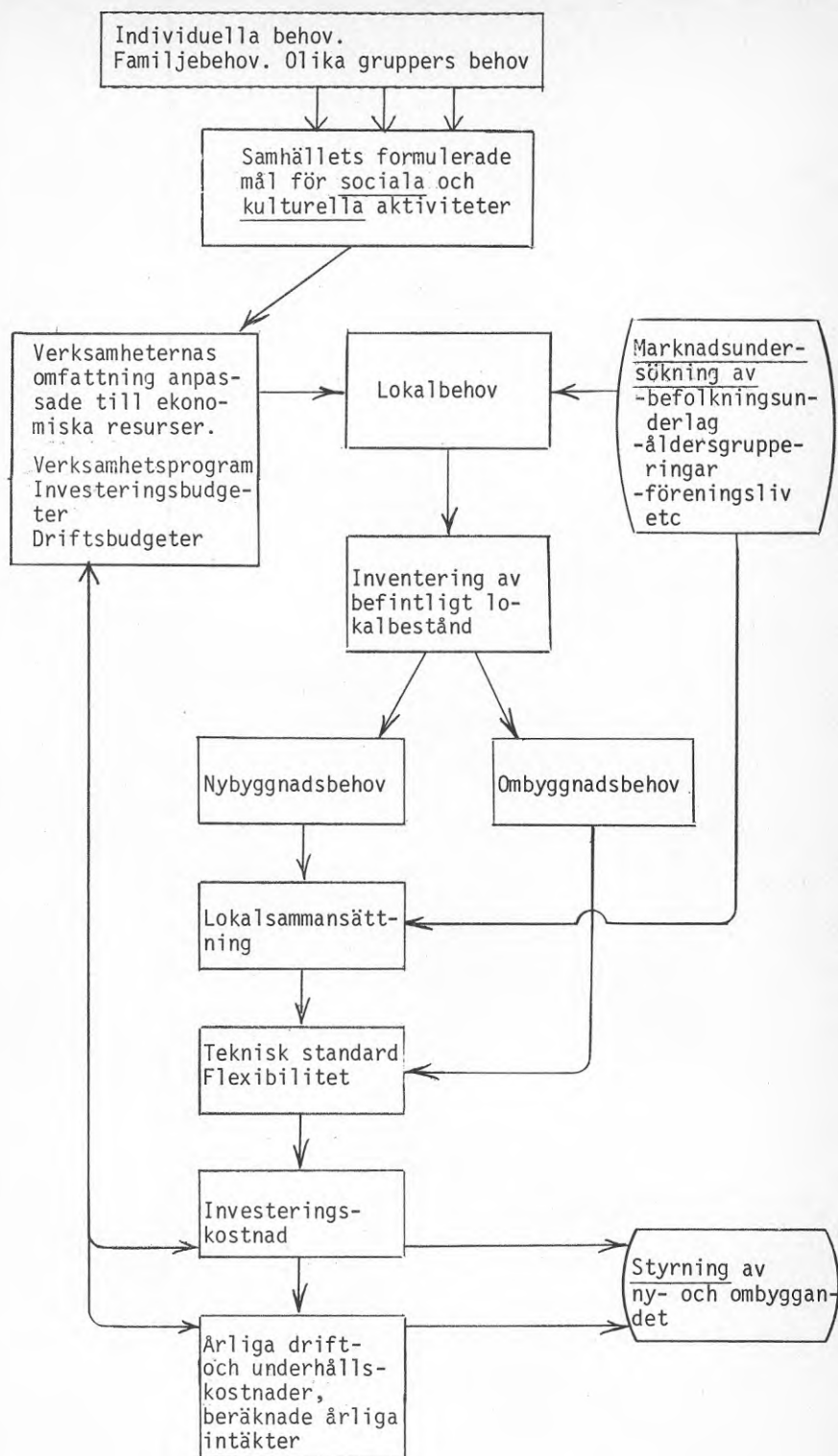


Fig. 2. Modell för lösning av samlingslokalbehovet



## 6. SLUTSATSER

Denna studie kan med hänvisning till figur 2 sägas vara avgränsad till den nedersta rutan "årliga kostnadsintäkter" och syftet är att skapa modeller som möjliggör att beräkna och påverka kostnader och intäkter för nya anläggningar.

Driftskostnaderna för en anläggning kan beräknas med relativt god noggrannhet och om förutsättningar för de verksamheter som skall bedrivas i anläggningen (lokalbeläggningar och antagna hyresintäkter) kan anges så kan anläggningens överskott eller underskott (=bidragsbehov) beräknas. Beräkningsmetoden kan principiellt sägas bestå i att man för varje lokal i anläggningen redovisar intäkter och kostnader vartill lägges gemensamma och ej fördelningsbara kostnader. Genom att summera resultaten erhålles en totalbild av anläggningens ekonomi samt en uppfattning om vilka delar som påverkar ekonomin positivt eller negativt.

Beräkningarna förutsätter att man arbetar med enkla schablonfördelningar av kostnaderna. Det går sannolikt att efter fler studier räkna fram fördelningstal som kan användas för de allra flesta anläggningar av liknande karaktär. Felen i fördelningstalen bör inte bli större än felen i andra antaganden och resultaten bör naturligtvis endast användas för att klargöra storleksordningen av totalkostnaderna och de olika lokalernas relativa andelar däri.

Resultaten kan t ex användas till att ur ekonomisk synpunkt värdera och pröva lokalsammansättningen i en anläggning. De kan naturligtvis också användas som ett styrmedel, dvs som en metod att få lokalsammansättningen mera ekonomiskt gynnsam.

Möjligheterna att begränsa driftskostnaderna för en planerad anläggning finns vid två betydelsefulla och skilda tillfällen i byggprocessen.

1. Vid beslut om anläggningens lokalsammansättning dess storlek och geografiska belägenhet.
2. Vid beslut om anläggningens tekniska utformning, utrustning för skötsel och service, anordningar för reglering av energi- och vattenförbrukningar, övervakningsutrustning, instruktioner för drift och underhåll etc.

Punkt 1 är den viktigaste styrningen. Dess mål är att skapa en anläggning som svarar mot de verkliga behoven. Att detta är svårt och kräver god planering, ett säkert beslutsunderlag och en kvalificerad styrning, framgår av beslutsprocessens komplexitet och mångfalden av verksamheter som anläggningarna i regel skall täcka (jmf. kap. 5 och fig. 2).

Den sämsta ekonomin uppstår ju helt naturligt i lågt utnyttjade anläggningar där samhället (skattebetalarna) måste hålla anläggningar och verksamheter igång till ringa utbyte och nytta för medborgarna.

Punkt 2 ovan utgör en annan typ av påverkan och begränsning av driftskostnaderna. Här är förutsättningen en i stora drag planerad anläggning där rumssamband, kommunikationer, avgränsningsmöjligheter etc. påverkar utnyttjbarheten och rationaliteten i skötsel och övervakning. Vidare är installationerna för rumskomfort samt materialkvaliteter i byggnadens olika delar betydelsefulla för försörjningen med värme, luft, vatten, el m.m. samt för underhållsarbeten, städning och fastighetsskötsel. Alla dessa kostnader kan påverkas i tidiga skeden genom systematiska genomgångar av föreslagna lösningar där effekterna i förvaltningskedet prövas och beräknas. Förutsättningen är att kunskaper om förvaltningsverksamheten finns, vilket innebär att förvaltare med erfarenhet av samlingslokaler bör medverka och ha stort inflytande i projekteringen.

Liknande genomgångar är fullt möjliga att göra för befintliga anläggningar och där kan ibland göras stora besparingar genom organisatoriska och eller tekniska åtgärder.

### Fortsatt utvecklingsarbete

Antagandet om att modeller för beräkning och styrning av framtida drift- och underhållskostnader för samlingslokaler kan utvecklas anser vi bekräftat genom denna studie.

Inför byggande av nya samlingslokaler borde beslutsfattarna kunna kräva att en intäkts-kostnadsbudget görs upp som underlag för beslutet. I en sådan budget bör kostnaderna studeras över en längre period kanske 10-20 år så att en realistisk kostnadsnivå erhålles. Genom detta arbete blir det möjligt att säkrare fastställa vilka ekonomiska åtaganden som kommunen påtar sig för framtiden.

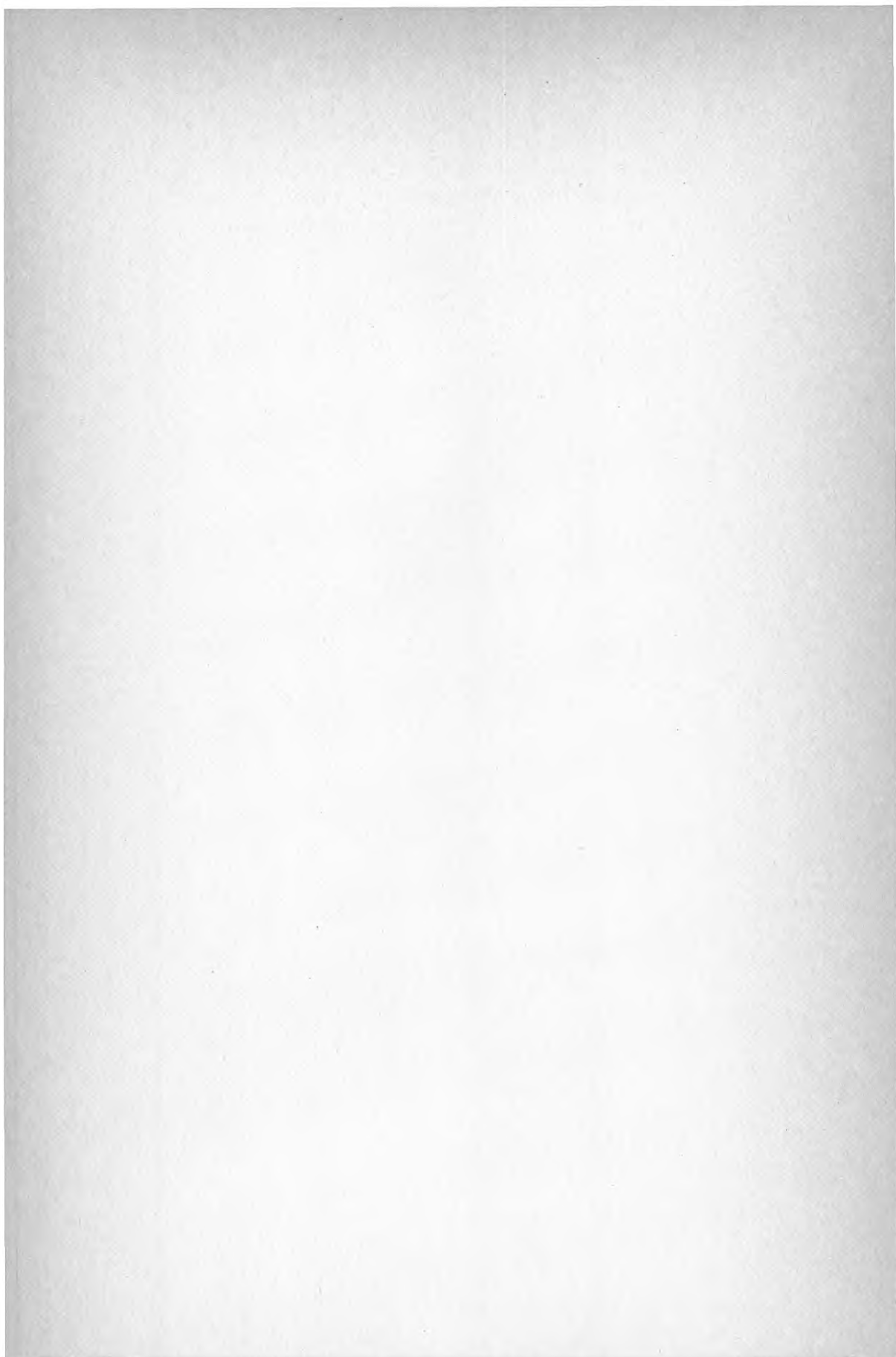
Om intäkts-kostnadsbudgeten fördelas på de enskilda lokalerna får beslutsfattarna ett mycket gott underlag för att bedöma starka och svaga sidor hos anläggningen. Detta kommer sannolikt att leda till en mera utvecklad dialog om lokalernas vara eller icke vara, om dess storlekar och om möjligheterna att öka flexibilitet och tillgänglighet för andra verksamheter än den planerade.

Det finns naturligtvis, som vi tidigare påpekat, stora svårigheter att bemästra vid upprättandet av sådana budgeter. Det gäller bl a att bedöma utvecklingen av olika aktiviteter som i viss mån är beroende av samhällsutvecklingen i stort. Dessutom är intäktssidan beroende av politiska beslut och statliga subventioner som för tillfället råder. Dessa förutsättningar är osäkra och kan snabbt ändras genom politiska beslut.

En lämplig väg att få dessa osäkerheter belysta samtidigt som en test kan göras av hur hänsynstagande till drift- och underhållskostnaderna för en anläggning kan gå till, bör vara att genomföra tester på ett eller två verkliga fall, (genom hela processen). Det idealiska fallet bör vara att få följa en anläggning från utredning för beslut om byggande, genom projekteringsförloppet fram till byggstart och byggande. En uppföljning av brukandet under ett par år skulle naturligtvis fullständiga bilden av den studerade samlingslokalanläggningen.

När det gäller de befintliga samlingslokalerna kan man upprätta underhållsplaner och driftkostnadsbudgeter som ger god vägledning om den framtida kostnadsutvecklingen. Det bör också vara möjligt att upprätta prognoser för de närmaste årens intäkter. Därigenom erhålles en totalbild över utvecklingen och en information om eventuella bidragsbehov.

Om driftkostnaderna kan jämföras med data från liknande lokaler blir det möjligt att avgöra om kostnadsreduceringar kan göras.





**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag  
780455-1 från Statens råd för byggnadsforskning  
till REPAB, Rolf Eriksson Produktionsplanering AB,  
Göteborg.**

**R62: 1980**

**ISBN 91-540-3258-X**

**Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm**

**Art.nr: 6700162**

**Abonnemangsgrupp:  
T. Fastighetsförvaltning**

**Distribution:  
Svensk Byggtjänst, Box 7853  
103 99 Stockholm**

**Cirka pris: 20 kr exkl moms**