



Handläggare
Ann-Christin Jernberg
proVarmdo

Diarienummer
14US/0271

Djupanalys av underskottet för lokalkostnaderna

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Bakgrund	2
Syfte	2
Material	2
Inledning	2
Lokalprocess Värmdö kommun	2
Lokaler proVarmdo.....	4
Disposition	6
Årsprognos kostnader och intäkter	6
Analys	8
Kapacitet.....	9

Sammanfattning

Bakgrund

På utbildningsstyrelsens sammanträde 2014-05-22 § 42 fick proVarmdo i uppdrag att redovisa en djupanalys av underskottet för lokalkostnaderna.

Budgetuppföljningsprognos per juni visar på ett prognostiserat underskott om ca 2 mnkr på grundskolans lokaler. Kostnaderna överstiger intäkterna. Detta beror till viss del på att det fortfarande finns en överkapacitet i vissa grundskolors lokaler.

Lokaleffektiviseringar görs löpande i enlighet med fastighets- och lokalpolicy och internhyresprinciper. Eftersom förskolans och särskolans lokaler prognostiserar ett resultat lika med budget för 2014 omfattar analysen grundskolans lokalkostnader. Eftersom förskolans och särskolans lokaler prognostiserar ett resultat lika med budget för 2014 omfattar analysen grundskolans lokalkostnader.

Syfte

Syftet med rapporten är att genom att analysera grundskolans fastigheters totala kostnader och totala intäkter identifiera orsaker till underskottet.

Material

Det underlag som använts är

- kommunens fastighets- och lokalpolicy,
- proVarmdos grundskolenheters prognoser bup 2
- ekonomiska rapporter från kommunens ekonomisystem Raindance,
- hyreskontrakt för proVarmdos verksamhetslokaler
- överenskommelse gällande skötsel och lokalvård för gemensamt lokal-och anläggningsnyttjande med kundvals- och finansieringsnämnden för utbildning.

Inledning

Lokalprocess Värmdö kommun

Fastighets- och lokalpolicy i Värmdö kommun antagen 2010-01-27

I policyn fastställs att verksamheter och beslutsfattare ska veta vad lokalerna kostar så att de bättre kan hushålla med lokalresurserna. Information om hyresberäkning ska inkludera alla fastigheternas kostnader och stimulera till effektivt utnyttjande av lokalerna. Det ska ge en ökad kostnadsmedvetenhet. Incitament för att uppnå bra lokalutnyttjande, inklusive kostnader för el, värme, sopor mm måste även finnas.

Ny hyresprincip för kommunal verksamhetslokaler from 2013-01-01

Kommunstyrelsen äger de kommunala verksamhetslokalerna och hyr ut dessa till verksamheterna. Kommunstyrelsen ansvarar för hyressättning, investeringar, fastighetsskötsel och underhåll. Den princip som ska tillämpas för kommunens verksamhetslokaler ska leda till att det som fastställts i fastighets- och lokalpolicy

uppnås. Från och med 1 januari 2013 gäller självkostnadshyra för kommunens lokaler. Detta innebär att hyran är lika med kommunstyrelsens kostnad för fastigheten och lokalen ifråga och den fakturerade hyran ska motsvara den budgeterade kostnaden för det aktuella objektet.

Avtalsvillkor och spelregler

Parter i interna hyresavtal

Kommunstyrelsen är hyresvärd och styrelse, alternativt nämnd, är hyresvärd. För att synliggöra hyreskostnaden och posterna som ingår samt tydligt visa effekterna av genomförda åtgärder för verksamheterna, uppmanas att ansvaret för lokalerna i så hög grad som möjligt decentraliseras. Det är respektive styrelse/nämnd som avgör hur ansvaret ska delegeras.

Lokalersättning i skolpeng

Från och med 2010 erhåller förskolor och skolor lokalersättning som är en del av skolpengen för verksamhetens lokalkostnad. Kommunens totala kostnader för lokaler ska ligga till grund för lokalersättning fristående skolor. Lokalersättnings belopp fastställs i KFs budget årligen.

Upplåtelsestider

3-åriga tillsvidareavtal tillämpas.

Gränsdragningslista

Till varje hyresavtal biläggs en gränsdragningslista. Gränsdragningslistan beskriver vad hyresvärd respektive hyresgäst ansvarar för och ska vara tydlig. Hyresgästen ska kunna förhandla om vissa tjänster såsom yttre skötsel, lampbyten etc. Dessa tjänster ska markeras i listan och prissättas.

Drift och underhåll

Drift och underhåll finns med i hyresberäkningen för varje enskilt hyresobjekt. För grundskolan finns ingen budget för yttre underhåll.

Avställning av lokaler, interna samt externa

Vid behov att under avtalstiden säga upp kontrakt gäller en skriftlig uppsägningstid på sex månader. För att lokal ska kunna ställas av ska den kunna användas till annat, tydligt kunna särskiljas från verksamheten och vara i uthyrningsbart skick.

Produktionschef har delegation att teckna uppsägning av hyresavtal. Kommunstyrelsens fastighetsutskott fattar beslut om avställning av lokaler, bedömning görs om lokalerna är uthyrningsbara.

Inhyrning av nya lokaler

Innan externa lokaler inhyrs ska det prövas om lämplig lokal finns inom kommunens befintliga bestånd. Den tillkommande hyran ska belasta driftsbudgeten.

Kommunstyrelsens fastighetsutskott företräder styrelser, nämnder och verksamheter gentemot externa hyresvärdar.

Lokaler proVarmdo

Hyreskostnader proVarmdo

proVarmdo hyr lokaler av kommunstyrelsen och kontrakt skrivs på tre år (innevarande kontraktperiod 2012-2014). Enligt gällande delegation skrivs hyreskontrakten under av kommundirektören för hyresvärdens räkning samt produktionschefen för hyresgästens räkning. Ansvarig för verksamheten ska medverka vid tecknandet av avtal.

Villkoren för internhyror framgår av beslutade hyresprinciper samt interna hyresavtal. Inför år 2013 gjordes en översyn av kommunens samtliga internhyror, utifrån principen om kostnadsbaserade hyror. Avsikten med internhyressystemet är bland annat att uppmuntra lokaleffektivitet (lokaler kan sägas upp) och att verksamheten ska ta ett tydligt ansvar för ökade driftskostnader beroende på investering i ny- och ombyggnad.

Utbildningsstyrelsen fattade i detaljbudgeten 2014 beslut om att hyrorna under 2014 för förskola, grundskola och särskola, liksom 2013, att administrera hyrorna centralt. Detta innebär att lokalersättningen i skolpengen lyfts bort före utbetalning till resultatenheterna.

Sporthallar och gymnastiksal

I de grundskolor där det finns en gymnastiksal är den inräknad i hyran som belastar skolans fastighetsobjekt. Budgetmedel för alla gymnastiksaler finns på kultur- och fritidsnämnden. proVarmdo får en intäkt som motsvarar kostnaden för gymnastiksalarna.

De grundskolor (fastighetsobjekt) som har gymnastik i kommunens sporthallar under skoltid betalar 30 % av den totala hyreskostnaden vilket motsvarar nyttjad tid. Resterande 70 % nyttjar och betalar kultur- och fritidsnämnden. Skolor som har sporthallar är: Hemmesta, Ösby, Brunn, Skärgårdsskolan, Farstaviken, Vik och Möja.

Mellan kundvals-och finansieringsavdelningen (KOF) och proVarmdo har överenskommelse träffats avseende skötsel och lokalvård för gemensamt lokal och anläggningsutnyttjande (sporthallar och utomhusanläggningar). KOF hyr ut skollokaler till föreningar, studieförbund och allmänhet. Bokning sker via kommunens lokalbokningssystem. Skolan ersätts för eventuellt tillkommande städning vid evenemang. Under skoltid erbjuds skolorna att fritt nyttja kommunens samtliga utomhusanläggningar för idrottsändamål utan extra kostnad.

proVarmdos kostnad för gemensamt nyttjande av sporthallarna uppgår för år 2014 till 1 334 tkr.

Investeringar

Investeringar i fastigheten som fastighetsenheten anser vara värdehöjande och som uppgår till minst två prisbasbelopp betalas av fastighetsenheten och ger en ökad hyreskostnad för hyresgästen. Investeringar som är verksamhetsanpassningar och som inte anses vara värdehöjande betalas av hyresgästen. Dessa investeringar kan vara:

- flytt av väggar för att få större lektionssal
- ljudabsorberade plattor för att minska buller (arbetsmiljöanpassning)

Kostnader för ombyggnation/investeringar som ligger utanför underhållsplan och som

kommer att kostnadsföras proVarmdo i form av nytt hyresavtal eller tilläggsavtal till befintligt avtal ska på initiativ från fastighetsenheten kommuniceras med proVarmdo.

Det finns en blankett som proVarmdos enheter ska använda vid beställning av tjänster, arbeten, utredningar och projekteringar som ska utföras av fastighetsenheten. Blanketten skickas till proVarmdo som tar upp alla inkomna beställningar med fastighetsenheten på återkommande (varje månad) hyresgästmöten.

På hyresgästmötena avgörs om beställningen är en kostnad som fastighetsenheten finansierar och som medför en hyreskorrigering. Om kostnaden för beställt arbete eller tjänst inte anses vara en investering som medför en hyresförändring gör proVarmdo (produktionschef och enhetschef) en bedömning om det är anpassningar som behöver göras för att bygga om lokaler till förändrad verksamhet eller av säkerhets-/arbetsmiljöskäl. Anpassningarna är ofta kostsamma och har en livslängd i över tre år. Dessa kostnader bokförs som en investering på proVarmdos fastighetsobjekt. Denna kostnad blir en kapitalkostnad på de hyresobjekt som finansieras av proVarmdo.

Det finns ingen budget för verksamhetsanpassningar hos proVarmdo eller fastighetskontoret. Detta innebär att kostnaden bokförs på skolornas driftsobjekt eller på fastighetsobjektet. Det är en bedömningsfråga och en likvärdighetsfråga hur kostnaden för verksamhetsanpassningar ska hanteras. En skola med god ekonomi har möjligheter att förbättra både inne- och utemiljö.

Övriga lokalkostnader (yttre underhåll)

Övriga kostnader som är bokförda på fastighetsobjekten och som proVarmdo bedömer tillhöra fastigheten är kostnader för sandning och snöröjning vintertid, översyn av utemiljö samt larm- och bevakningskostnader. Dessa kostnader ingår inte i hyreskostnaden (se gränsdragningslista)

Gränsdragning hyresvärd-hyresgäst

Till varje hyresavtal biläggs en gränsdragningslista. Gränsdragningslistan specificerar vilka kostnader som ska belasta hyresvärd alternativt hyresgäst. När de nya hyresavtalen kom 2013 genomfördes förändringar i gränsdragningslistan som innebar högre kostnader för proVarmdo, t ex ändringen att kostnad för lysrörsbyte (både arbete och material) inte längre är hyresvärdens ansvar utan hyresgästens.

OH

I Värmdö kommun är ledningsstödet anslagsfinansierat och servicefunktionerna, verksamhetsstödet, bekostas av samtliga verksamheter genom en så kallad overheadkostnad OH.

De centrala OH-kostnaderna motsvaras av service från centrala funktioner rörande PA-service, ekonomiadministration, upphandling, IT, televäxel mm. OH-påslaget för proVarmdo i denna del är 1,7 %.

proVarmdos ledning/stab är förbehållen den kommunala produktionen och finansieras med ett särskilt OH-påslag. Nivån fastställs årligen av de två styrelserna som ansvarar för den kommunala produktionen. Enligt beslut budget 2013 är nivån för närvarande 1,2

procent. Påslaget ska även täcka kostnaderna för produktionsstyrelserna. Totalt belastas enheterna inom proVarmdo med ett sammanlagt OH-påslag på för närvarande 2,9 procent.

Även lokalkostnaderna belastas med OH enligt ovan.

Disposition

Genomlysning av grundskolans faktiska hyreskostnader och övriga kostnader som hör till lokalkostnader och som är bokförda på proVarmdo grundskolors fastighetsobjekt såsom kapitalkostnader, snöröjning, larm etc. För att få vetskap om vad fastigheterna kostar har alla kostnader som tillhör fastigheten bokförts på fastighetsobjekten. Detta innebär att de kostnader som enligt kommunens redovisningsprinciper är en investering också har bokförts som en sådan.

Årsprognos kostnader och intäkter

Utfall finns tom juni avseende hyror och övriga kostnader samt lokalersättning per elev. För perioden juli-december är siffrorna uppskattade utifrån utfall föregående år och prognos antal elever 2014. Differensen mellan antal elever i grundskola höstterminen jämfört med vårterminen är 26 färre elever.

Hur lokalersättningen är framräknad ingår inte i denna analys. Lokalersättning har funnits sedan januari 2010 och det är kundvals- och finansieringskontoret som räknar fram ersättningens storlek och KF som beslutar skolpengen där lokalersättningen ingår.

För 2014 gäller följande belopp i kr per år och barn/elev

Intäkter

Lokalpeng F-klass	10 712
Lokalpeng 1-3	10 815
Lokalpeng 4-6	14 265
Lokalpeng sbo F-3	5 047
Lokalpeng sbo 4-5	3 708
Skolbarnsomsorg	5 047

Nedan beskrivs i tabellform årsprognosen för kostnader och intäkter för proVarmdos fastigheter samt hur kostnaderna och intäkterna fördelar sig dels på kostnadsslag samt per enhet. Slutligen finns en sammanställning över nettoresultatet för fastigheterna per enhet.

Kostnaderna visas per fastighetsobjekt då varje fastighetsobjekt har ett eget hyreskontrakt. Intäkter och nettoresultat presenteras per skolenhet – lokalersättningen per elev bokfört på respektive skolenhet.

**Kostnader i tkr**

Enhet	Årshyra	Kapital- Kostnad (ränta+ amortering)	Övriga fastig- hetskostnader larm, sandning, snöröjning etc	Sporthallar nyttjande/ städning/ reparation	OH 2,9%	Utfall samt Prognos kostnader
Ekedal	-4 132	-0	-50	0	-121	-4 303
Munkmora	-951	-19	-46	0	-29	-1 045
Brunn	-8 634	-7	-154	-225	-261	-9 281
Hemm H	-6 386	-0	-51	-230	-193	-6 860
Hemm LM	-4 875	-0	-72	0	-144	-5 091
Kvarnberget	-5 357	-12	-98	-210	-165	-5 842
Grantomta matsal	-1 000	-0	0	0	-29	-1 029
Vik	-7 110	-288	-3	-165	-209	-7 775
Kyrk	-1 976	-0	-13	0	-57	-2 046
Djurö	-8713	-11	-46	-230	-261	-9 261
Skärgård	-1 839	-0	-25	-116	-58	-2 038
Ösby	-12 693	0	-79	-230	-377	-13 379
Fågelvik	-2 122	-3	-43	0	-63	-2 231
Centralt	0	0	0	-3 292	-133	-3 425
Summa kostn	-65 788	-340	-680	-4 698	-2 100	-73 606

Intäkter i tkr

Enhet	Prognos antal ele- ver bup 2 2014	Prognos antal barn i skol- barns-om- sorg bup2 2014	Prognos elevintäkter helår 2014	Ersättning KOF gymnastiksal/ fritidslokal helår 2014	Ersättning Grantomta matsal helår 2014	Utfall samt prognos in- täkter helår 2014
Farstaviken	737	361	11 915	0	0	11 915
Munkmora	130	129	1 972	0	0	1 972
Brunn	659	330	9 905	0	0	9 905
Hemmesta	827	272	12 604	0	0	12 604
Grantomta matsal	0	0	0	0	282	282
Vik	663	482	9 905	0	0	9 905
Kyrk	79	78	1 221	0	0	1 221
Värmdö skärgårds- skola	425	231	6 645	0	0	6 645
Ösby	761	397	11 722	0	0	11 722
Fågelvik	173	169	2 819	0	0	2 819
Centralt	0	0	0	2 616	0	2 616
Summa	4 454	2 449	68 708	2 616	282	71 606

Netto per enhet i tkr

Enhet	Summa intäkter	Summa kostnader	Netto
Farstaviken	11 915	-10 145	1 770
Munkmora	1 972	-1 045	927
Brunn	9 905	-9 281	624
Hemmesta	12 604	-11 951	653
Grantomta matsal	282	-1 029	-747
Vik	9 905	-7 775	2 130
Kyrk	1 221	-2 046	-825
Värmdö Skär- gårdsskola	6 645	-11 299	-4 654
Ösby	11 722	-13 379	-1657
Fågelvik	2 819	-2 231	588
Centralt	2 616	-3 425	-809
Summa	71 606	-73 606	-2 000

Analys

Rapporten konstaterar att kostnaderna för grundskolans lokaler överstiger intäkterna med 2 000 tkr för 2014. Nedan redovisas ett antal potentiella förklaringsfaktorer till att det finns ett redovisat underskott i lokalkostnader innevarande år.

Intäkter

Resultatenheternas intäkter inom ramen för deras verksamhetslokaler är som tidigare nämnts den lokalersättning som erhålls. Lokalersättningens belopp ingår i skolpengen som fastställs i kommunfullmäktiges budget årligen och betalas ut av finansieringsnämnden för utbildning. I lokalersättningen ingår i korthet ersättning för hyreskostnad, OH samt kostnad för förhyrning av sporthallar. Lokalersättningens nivå ligger dock utanför utbildningsstyrelsens beslutsmandat.

Dock kan konstateras att det är eftersträvansvärt och logiskt att en översyn av lokalersättningen görs inför varje års budgetprocess för att säkra att ersättningen täcker hyreskostnaderna. Den ersättningsnivå som tillämpas räknades ut år 2010 och har sedan dess räknats upp i samma omfattning som skolpengens ersättningsnivå. Det betyder att nivån på den lokalersättning som utbetalats inte räknats om med hänsyn till att förändringar i lokalbeståndet kan ha ägt rum vilket med stor sannolikhet förklarar ett underskott i proVarmdos lokalkostnader.

Kostnader

Inom ramen för resultatenheternas kostnader finns ett antal parametrar som kan förklara erhållet underskott och som nedan redovisas per kostnadskategori.

Hyses- och kapitalkostnader:

I lokalersättningen ingår inte kostnader för investeringar i form av verksamhets-/arbetsmiljöanpassningar samt inre och yttre underhåll utan ersätter resultatenheter för hyra, drift, visst underhåll, administration och kapitalkostnader. Fastighetsenheten åtar sig endast investeringar som bedöms vara värdehöjande. proVarmdos kapitalkostnader uppgår till synes till 340 tkr vilket innefattar just investeringar av sådan karaktär som inte ingår i hyresberäkningen för lokalerna som hyrs av fastighetsenheten.

proVarmdo har i dessa fall gjort en bedömning att det finns verksamhetsspecifika incitament att upprusta specifika lokaler för att t.ex. öka verksamheternas fysiska kapacitet att ta emot barn men att det är en investeringskostnad inte ska behöva belasta verksamheternas tilldelade skolpeng. Om proVarmdo inte åtar sig dessa kostnader belastas istället resultatenheternas driftsbudget vilket bedömts vara en orimlig kostnadsbelastning eftersom skolpengen företrädevis ska bekosta en kvalitativ utbildning. Dessa investeringar är inköp som uppfyller kommunens regler för direktinvesteringar. Sammantaget kan effekten av sådana prioriteringar synas som ett underskott i lokalkostnader.

Fastighetskostnader:

Till varje fastighet biläggs som tidigare nämnts en gränsdragningslista som reglerar betalningsansvar. År 2014 genomfördes korrigeringar i gränsdragningslistan för grundskolorna vilket innebär att kostnader som tidigare ingick i fastighetsenhetens ansvar nu har flyttats över till verksamheterna. proVarmdo bokför dessa kostnader på fastighetsobjekten likaså kostnader för fastighetsservice som inte ingår i hyreskostnaden såsom snöröjning, sandning och larm. Dessa kostnader beräknas uppgå till 680 tkr.

Om fastighetsenheten av olika orsaker behöver driva igenom besparingar avseende sina fastighetskostnader, påverkar det med största sannolikhet gränsdragningslistan med kostnadsdrivande effekter för proVarmdo. Detta eftersom kostnader för diverse åtgärder som tidigare ålagts fastighetsenheten flyttas över till proVarmdo vilket exemplifieringen ovan visar att så varit fallet. Dock är den totala fastighetskostnaden densamma, det är enbart kostnadsansvaret som flyttas, vilket också kan resultera i underskott i lokalkostnader.

OH**Kapacitet**

proVarmdo arbetar för närvarande med att samla in data avseende elevantal per grundskola. Först när denna information inhämtats går det att analysera en eventuell över- eller underkapacitet. En underkapacitet är naturligtvis kostnadsdrivande. Vid en analys av lokalernas kapacitet i relation till intäkter och kostnader så bör resultatet analyseras i ljuset av att dessa parametrar kan förändras. Om exempelvis kapitalkostnader minskar kommer också hyran att reduceras. Däremot vid ombyggnation sker det motsatta, dvs. kostnaderna kommer att stiga.