

## Justering av avkastningskrav till följd av införande av komponentmetoden

### Beräkning VP 2015

I verksamhetsplanen för 2015 presenterade fastighetskontoret ett förslag till justering av avkastningskravet till en följd av införandet av komponentmetoden. Beräkningen baserades på den totala effekten som införandet av komponentmetoden medförde justerat för effekter på fastigheter med självkostnadshyra.

Nedan beräkning gjordes avseende justering av avkastningskravet i verksamhetsplanen för 2015

1. Förändring kapitalkostnader på befintliga anläggningar:	<b>+17,6 mnkr</b>
2. - Varav kapitalkostnader hänförliga till självkostnadshyra:	<b>+1,9 mnkr</b>
3. Planerat underhåll som ej kostnadsförs:	<b>-133,8 mnkr</b>
4. - Varav planerat underhåll hänförligt till självkostnadshyra:	<b>+28,6 mnkr</b>
5. Kapitalkostnader på aktiverat planerat underhåll:	<b>+1,8 mnkr</b>
6. - <u>Varav kapitalkostnader hänförliga till självkostnadshyra:</u>	<b><u>-0,5 mnkr</u></b>
<b>Total justering avkastningskrav VP 2015</b>	<b>-84,4 mnkr</b>

Ovan beräkning möjliggjordes av att hela fastighetsbeståndet övergick till komponentmetoden. Således kunde hela övergångseffekten härledas till just införandet av komponentmetoden. För att kunna göra motsvarande beräkning för framtida år krävs att en separat redovisning förs av de värden som ingick beräkningarna ovan. Detta anser fastighetskontoret inte vara en rimlig hantering utan fastighetskontoret föreslår att en alternativ beräkning av justering av avkastningskravet tas fram för kommande år.

### Framtida effekter av komponentmetoden

Kortfattat kan effekterna som uppstår till en följd av införandet av komponentmetoden förklaras enligt nedan.

- Årligen förbättrat resultat med den del av planerat underhåll som inte kostnadsförs över resultaträkningen.
- Årligen försämrat resultat med de kapitalkostnader som uppstår till en följd av att de belopp som beskrivs i A ovan aktiveras.

Nettot av A och B ovan, justerat för de kostnader som är kopplade till fastigheter med självkostnadshyra, ger initialt upphov till ett förbättrat resultat jämfört med om fastighetskontoret inte övergått till komponentmetoden. Detta förbättrade resultat sjunker dock successivt i takt med att kapitalkostnaderna (B) årligen ökar. Observera att fastighetskontoret även påförs räntekostnader på aktiverade belopp, en kostnad som fastighetskontoret inte hade då planerat underhåll redovisades över resultaträkningen.

### **Förslag på modell för justering av avkastningskravet till en följd av införande av komponentmetoden**

En rättvisande modell för justering av avkastningskravet borde anpassas så att det successivt sjunkande årliga överskottet överförs till Stockholms stad för att slutligen ersättas med ett ägartillskott till fastighetskontoret för att kompensera för de påförda räntekostnaderna.

Fastighetskontoret föreslår att utgångspunkt tas i den justering av avkastningskravet som beräknades i verksamhetsplanen 2015 om -84,4 mnkr. Detta belopp justeras därefter årligen med +5 mnkr fram till det år då avkastningskravet justerats så att det motsvarar den påförda räntekostnaden som komponentmetoden medför.

Det kommer således att ta 17 år, fram till 2033, innan avkastningskravet justerats ned till 0 avseende komponentmetoden. Därefter föreslås ett ägartillskott som under en 5-årsperiod ökar med 5 mnkr för att år 2037 och framåt vara +25 mnkr. Ägartillskottet om +25 mnkr motsvarar den påförda räntekostnaden på de ackumulerade bokförda värdena som aktivering av planerat underhåll ger upphov till, justerad för kostnader hänförliga till fastigheter med självkostnadsavtal.

Nedan tabell illustrerar fastighetskontorets förslag till justerat avkastningskrav/ägartillskott. Fetmarkerade belopp nedan för åren 2016-2018 är även de justeringar som fastighetskontoret lämnar som förslag till budget i flerårsarbetet 2016-2018.

<u>År</u>	<u>Justerat avkastningskrav</u>
2015	-84,4 mnkr
<b>2016</b>	<b>-80 mnkr</b>
<b>2017</b>	<b>-75 mnkr</b>
<b>2018</b>	<b>-70 mnkr</b>
2019	-65 mnkr
2020	-60 mnkr
2021	-55 mnkr
2022	-50 mnkr
2023	-45 mnkr
2025	-40 mnkr
2026	-35 mnkr
2027	-30 mnkr
2028	-25 mnkr
2029	-20 mnkr
2030	-15 mnkr
2031	-10 mnkr
2032	-5 mnkr
2033	0 mnkr
2034	5 mnkr
2035	10 mnkr
2036	15 mnkr
2037	20 mnkr
2038	25 mnkr