

Handläggare
Freddie Hellström
Telefon: 08-50826703

Till
Fastighetsnämnden
2025-03-25

Skrivelse om intäkts- och kostnadsallokering på fastighetsnivå

Svar på skrivelse

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar fastighetskontorets tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Ärendet

Bakgrund

Fastighetsnämnden har mottagit en skrivelse från M och KD som lämnats till fastighetskontoret för beredning. Skriftställarna efterfrågar en redogörelse angående fastighetskontorets syn på full intäkts- och kostnadsallokering på fastighetsnivå. Nedan svarar kontoret på frågorna i skrivelsen.

Kontorets analys

Kontoret använder sig idag av konstadsallokering per fastighetsnivå liknande det skriftställarna föreslår, vissa kostnader likt overhead fördelas dock ut på en mer övergripande nivå. Direkta kostnader för en fastighet konteras direkt gentemot den aktuella fastigheten. Gällande intäktsallokering finns det i dagsläget ett antal olika modeller och ett förändringsarbete pågår.

Kontoret har sedan 2023 ett budgetuppdrag att utveckla en nya stadsintern hyresmodell som tar avstamp i en självkostnadsprincip. Uppdraget innefattar att ta fram en mer transparent, förutsägbar och rättvis hyresmodell gällande fördelning av kostnader gentemot kontorets olika hyresgäster. Den nya modellen är även tänkt att ge förstärkta möjligheter till finansiell styrning och vid fullt ut implementerad även vara mindre administrativt omfattande än dagens olika hyresmodeller. Modellen är därmed snarlik en full EBIT-allokering. Ambitionsnivån är att modellen ska vara tillämplig för hyressättning 2026.

Full kostnadsallokering på fastighetsnivå och hyresgäst är något som inkluderas i den nya modellen där kontoret ser stora fördelar, bland annat att kostnadsfördelningen blir mer träffsäker och transparensen i hyressättningen ökar. En potentiell nackdel med en sådan modell är att det ställer höga krav på korrekta och uppdaterade underlag både kring ekonomi men även tekniska data kring aktuella fastigheter, vilket är administrativt omfattande, framförallt i en uppstart.

För att ge fullständig och effektiv fördelning av kapitalkostnader per fastighet/hyresobjekt behöver visst ytterligare systemstöd utvecklas. Idag saknas ett adekvat systemstöd för att simulera framtida kapitalkostnader per fastighet, beräkningar sker manuellt, vilket är tidskrävande och med lägre exakthet. Fortsatt utveckling av stadsgemensamma system är nödvändigt för full effekt av en ny hyresmodell.

Den framtida modellen beaktar samtliga kostnader, såväl OH som kapitalkostnader som relateras till drift av respektive fastighet och hyresobjekt. Detta är ett relativt stort skifte mot dagens hyresmodeller för interna hyresgäster som är av mer schablonartad karaktär. Ambitionen är att denna förändring ska ge bättre beslutsunderlag för såväl kontoret vid drift av nämndens fastigheter, som för hyresgäster och staden i helhet.

Slut

Bilagor

1. Skrivelsen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2025-03-11
Camilla Silfverling, Avdelningschef	2025-03-11