

*Förstudie rörande
kommunens intern-
hyresmodell*

Smedjebackens kommun

Anders Rabb
Linnea Grönvold

September 2018

Innehållsförteckning

1.	Inledning	2
1.1.	Bakgrund	2
1.2.	Syfte med förstudien	2
1.3.	Avgränsning och metod.....	2
2.	Förstudiens resultat.....	3
2.1.	Kommunens internhyresmodell.....	3
2.2.	Principer för hyrning av lokaler, interna hyresavtal och regler mellan hyresvärd och hyresgäst	3
2.3.	Utvärdering av området	3
2.4.	Intern kontroll	4
2.5.	Kommentarer	4

1. *Inledning*

1.1. *Bakgrund*

Kommunens kostnader består i stor utsträckning av personalkostnader och kostnader för lokaler. Lokaler finns i form av administrativa lokaler, verksamhetslokaler i form av skolor och äldreboenden samt i form av bostäder. Kommunförvaltningen ansvarar för skolkalerna och de administrativa lokalerna medan äldreboendena och bostäder hanteras av Bärkehus AB.

Att inte hantera kommunkoncernens samlade lokalbestånd på ett effektivt och korrekt sätt medför en risk för kommunen. Enligt uppgift finns det en internhyresmodell.

Revisorerna har beslutat att genomföra en förstudie inom området. Denna kan även ses som en fördjupad riskanalys för att kunna bedöma om en fördjupad granskning bör genomföras.

1.2. *Syfte med förstudien*

Syftet med förstudien är att kartlägga hur styrning och kontroll av internhyror sker.

Förstudien ska fokusera på:

- Finns en tydlig och beslutad internhyresmodell?
- Finns tydliga dokumenterade principer för förhyrning av lokaler, interna hyresavtal, regler för utträde, underhåll, ansvarsfördelning mellan hyresvärd och hyresgäst mm
- Utvärderas området kontinuerligt?
- Omfattas internhyror av den interna kontrollen?

1.3. *Avgränsning och metod*

Granskningen är avgränsad till år 2018 och avser kommunstyrelsen och avgränsas till verksamhetslokaler inklusive äldreboenden. Andra boenden omfattas ej.

Förstudien genomförs genom inläsning och bedömning av relevanta styrdokument. Intervjuer har genomförts med ekonomichef, förvaltningsekonome och teknisk chef.

2. Förstudiens resultat

2.1. Kommunens internhyresmodell

De intervjuade anser att internhyresmodellen tidigare har varit otydlig då den baserades på driftkostnader och kapitalkostnader. Detta gjorde att verksamheter som hyrde lokaler-na aldrig i förväg visste vad hyran skulle bli. Under år 2014 förändrade och förenklade ekonomichefen modellen och idag beräknas internhyran utifrån mediakostnad, beräknad underhållskostnad samt avskrivning och internränta. Modellen beräknar idag en hyreshöjning på cirka 2 % per år.

Vid granskningen har det framkommit att det varken finns underlag eller beslut avseende den aktuella internhyresmodellen. I kommunen finns endast en excelfil som används för att räkna fram hyran på respektive objekt.

2.2. Principer för hyrning av lokaler, interna hyresavtal och regler mellan hyresvärd och hyresgäst

I kommunen finns inga interna hyresavtal, utan avtal finns endast för externa hyresgäster.

Tekniska kontoret ansvarar för underhållet av fastigheter. Personalkostnader, försäkringskostnader, fasta kostnader och kapitalkostnader sammanställs per objekt och den totala summan som blir kvar av hyresintäkterna för alla fastigheter sammanställs och går till underhåll av fastigheterna. Utifrån tekniska kontorets fastighetsunderhållsplan och prioritetsordning genomförs underhåll av fastigheterna.

Om verksamheten som hyr en fastighet initierar en förändring eller underhåll av fastigheten bedömer tekniska kontoret om det är ett underhåll eller en investering. Bedöms förändringen som underhåll så ska förändringen ingå i befintlig hyra samt ingå i tekniska kontorets prioritetsordning. Investeringar i fastigheten behandlas olika beroende på om det är en investering avseende ett lagkrav eller ett verksamhetsbehov. Berör investeringen ett lagkrav, exempelvis installation av en hiss belastar inte investeringen hyresgästen utan istället tekniska kontoret. Om önskemålet avser verksamhetsbehov, exempelvis att flytta en vägg för att få ett större rum, så tas en hyreskalkyl fram av tekniska kontoret där hyreshöjningen presenteras och som därefter ansvarig förvaltning får underteckna.

Enligt intervjuade är förändringar ofta en blandning mellan underhåll och investeringar. Idag sker många diskussioner om vilken verksamhet som ska betala för åtgärderna. Därför behövs mer tydliga principer tas fram om när en förändring är hyrespåverkan eller ingår i den befintliga hyran.

2.3. Utvärdering av området

Enligt intervjuade har inte internhyresmodellen utvärderats efter den förändring som genomfördes 2014. Däremot har den varit uppe för politisk diskussion men utifrån det har ingen utvärdering eller förändring genomförts.

2.4. Intern kontroll

Vid intervjuer framkom att internhyror inte inkluderas i kommunens interkontroll.

2.5. Kommentarer

Utifrån genomförd förstudie anser vi att det är positivt att modellen är relativt enkel och transparent vilket gör hyran förutsägbar.

Vi anser dock att det vore fördelaktigt om processen för att fastställa hyresnivåerna tydliggjordes, dokumenterades och fastställdes genom protokollfört beslut.

Att dokumentera processen gör den mindre personberoende. Det torde även underlätta hanteringen vid eventuellt underhåll och investeringar på fastigheterna då vissa av aktiviteterna ska belasta hyresgästen men inte andra.

Vidare skulle processen för den interna hyressättningen kunna följas upp och ingå i kommunens arbete med intern kontroll.

2018-09-26

Anders Rabb

Uppdragsledare och projektledare