

**HÖGSKOLAN
I GÄVLE**
Institutionen för ekonomi

*Titel: Gavlefastigheters mobila lokaler
– köpa eller hyra?*

*Författare: Maria Götesdotter
Martin Horn*

Kurspoäng: 15 högskolepoäng

Kursnivå: Magisterkurs (D-nivå)

Examensarbete
i ämnet företagsekonomi

ABSTRACT

Titel: Gavlefastigheters mobila lokaler – köpa eller hyra?

Nivå: D-uppsats i ämnet företagsekonomi

Författare: Maria Götesdotter, Martin Horn

Handledare: Tommy Gerdemark

Datum: 2009-01

Syfte: Bakgrunden till uppsatsen är Gavlefastigheters frågor om problematiken med paviljonger. Syftet med denna uppsats är att hjälpa Gavlefastigheter med beslut angående deras paviljonger, som de nu hyr. Vi undersöker vad som är lönsamt, att hyra eller köpa, för att sedan utveckla konkreta mål för framtida beslut. Vi uppmärksammar även de problem som kan uppkomma angående dessa frågor.

Metod: Vi har arbetat efter en kvalitativ metod då den överensstämmer bäst med vår undersökning och då vi även inspirerats av hermeneutiken som har varit vårt arbetssynsätt. Vi har samlat in fakta genom primärdata i form av samtalsintervjuer och sekundärdata genom litteratursökningar. Empirin och teorierna har analyserats och sedan lett fram till slutsatserna.

Resultat & slutsats: Vi har anpassat en beräkningsmall och kommit fram till att Gavlefastigheter ska köpa tre av de fyra objekt som ingått i beräkningarna. Vår slutsats är att man framförallt måste fördjupa sig i varje enskilt objekt och bedöma från fall till fall vad som är lämpligt, i hänseendet köpa eller hyra, då många faktorer spelar in. Arbetet har också lett fram till en vägledning för framtida investeringsbeslut.

Förslag till fortsatt forskning: Vi tycker det skulle vara intressant att vidare jämföra nybyggnation i jämförelse med hyra eller köpa paviljonger. Det skulle även vara intressant att se om det finns någon andrahandsmarknad för begagnade paviljonger. Våra begränsningar har gjort att det inte finns med någon känslighets- och likviditetsanalys i arbetet vilket vi därför lämnar till fortsatt forskning.

Uppsatsens bidrag: Syftet med uppsatsen är att hjälpa Gavlefastigheter med beslut angående deras paviljonger. Vi har gett dem en vägledning och slutsatser från våra beräkningar som vi hoppas att de kommer att ha nytta av i framtiden. Vi tror även att andra kommuner kan ha nytta av vår undersökning.

Nyckelord: kommunalt fastighetsföretag, beräkningsmall, paviljong, investeringsbeslut, mobila lokaler

ABSTRACT

Title: Gavlefastigheters mobile premises – buy or hire?

Level: Final assignment for Bachelor Degree in Business Administration

Author: Maria Götesdotter, Martin Horn

Supervisor: Tommy Gerdemark

Date: 2009-01

Aim: The background of the study is Gavlefastigheters questions about their problems concerning their pavilions. The aim of the study is to help Gavlefastigheter with their decisions regarding their rented pavilions. We examine what is profitable, to hire or buy and then we develop a guidance for future decisions. We also give attention to other arising problems concerning the subject field.

Method: We have been following the qualitative method seeing that it agrees most with our study and our working approach have been inspired of the hermeneutic approach. We have gathered primary data through discussion interviews and secondary data through literature research. The empiric and the theories are analyzed which have lead us to the conclusions.

Result & Conclusions: We have adjusted a calculation template and on the basis of that Gavlefastigheter should buy three of the four objects in the study. Our conclusion is that Gavlefastigheter above all should enter deeply in each object and then judge from case to case what is the most appropriate regarding to buy or lease/hire. There are many factors that affect the decision. The study has also led to a guidance of future decisions.

Suggestions for future research: We find it interesting to compare real estate building with hire/leasing or buying pavilions. We also find it interesting to investigate a second hand market for used pavilions. We have found limitations in the study which have made us leave out a sensitivity and liquidity analysis and leave that to future research.

Contribution of the thesis: The aim with the study was to help Gavlefastigheter with decisions regarding their pavilions. They have received the guidance and conclusions of our calculation. We hope that they will benefit by the guidance in the future. We also think that other municipals can have use of our study.

Key words: municipal real estate company, calculation template, pavilion, investment decision, mobile premises

Innehållsförteckning

1 Inledning	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Problemdiskussion.....	1
1.3 Frågeställning.	2
1.4 Syfte.....	2
1.5 Avgränsningar	2
1.6 Förkortningar och förklarande begrepp.....	2
2 Metod.....	4
2.1 Utformning	4
2.2 Vetenskapligt synsätt.....	5
2.3 Kvalitativ metod	7
2.4 Datainsamling	7
2.5 Urval och intervjuer.....	8
2.6 Trovärdighet	10
3 Investerings teori.....	11
3.1 Grundläggande investeringsbegrepp	11
3.2 Grundläggande fastighetsbegrepp	13
3.3 Nuvärdesmetoden	14
3.4 Investeringsproblematik och osäkerhet	15
3.5 Investeringsbeslut, en spegling av praxis och normer.....	17
3.6 Investeringsbedömning.....	19
3.7 Köpa eller hyra/leasing	19
4 Offentlig verksamhet och mobila lokaler.....	21
4.1 Hyror.....	21
4.2 Mobila lokaler enligt U.F.O.S.	21
4.2.1 Affärslogik och kostnader.....	22
4.2.2 Mobilitet, förvärv, utbud och andrahandsmarknad.....	23
4.2.3 Särdrag för mobila byggnader	23
4.3 Kommuner och effektivitet.....	24
4.3.1 Checklista för att hyra eller köpa av privata aktörer	24
4.4 Befolkningsutvecklingar.....	25
5 Empiri.....	26
5.1 Gavlefastigheter.....	26

5.1.1 Samtal med Johan Stenmark, fastighetsförvaltare	26
5.1.2 Samtal med Mats Darmell, Ekonomichef	26
5.1.3 Samtal med Pat Bodin, fastighetsförvaltare	28
5.1.4 Utvalda Paviljonger	28
5.2 Samtal med Bo Söderberg, Professor i fastighetsekonomi.....	29
5.3 Samtal med Peter Lindberg, Universitetsadjunkt i företagsekonomi	31
5.4 Samtal med Magnus Kristiansson, Projektledare, U.F.O.S.....	33
5.5 Förklaring till använd beräkningsmodell.....	34
5.6 Samtal med andra kommuner	38
5.6.1 Örebro: Mikael Sander, Förvaltningschef.....	38
5.6.2 Västerås: Christer Björklund, Fastighetschef	38
5.6.3 Falun: Olle Wiking, Fastighetschef	39
6 Analys	40
6.1 Investeringar	40
6.2 Beräkningar av paviljonger	49
6.3 Kommuner och mobila lokaler	50
7 Slutsatser	55
7.1 Investeringar	55
7.2 kommuner och mobila lokaler	56
7.3 Frågeställningar	58
7.3.1 Vägledning	59
7.4 Slutord	61
7.5 Fortsatt forskning.....	61
8 Källförteckning.....	62
Bilagor	1
Bilaga 1: Bönan 1:1 Böna Förskola.....	1
Bilaga 2: Södertull 21:7 Södergården.....	1
Bilaga 3: Sätra 134:1 Pingeltorpskolan	3
Bilaga 4: Sörby 34:1 Sörbyskolan	5
Bilaga 5: Sammanställning av nuvärdesberäkningar.....	7
Figur 1 Egen tolkning av Problem, metod och material av Ejvegård	5
Figur 2 Den hermeneutiska spiralen (från Gustavsson, 2003)	6

Tabell 1 Felkällor vid investeringsbeslut och beslutskonsekvenser.....	18
Tabell 2 Paviljongöversikt	29
Tabell 3 Översikt av variabler till beräkningsmallen	37
Tabell 4 Översikt av kassaflödesanalysen.....	37

1 Inledning

I inledningskapitlet börjar vi med att beskriva bakgrunden till vår uppsats och för en diskussion som bygger på Gavlefastigheters problem. Sedan följer våra frågeställningar. Vi beskriver även syftet och vår avgränsning av uppsatsen. Sist i detta kapitel har vi förklaringar av förkortningar och begrepp som återkommer i uppsatsen.

1.1 Bakgrund

Vi är intresserade av fastighetsrelaterade frågor och läser mot en fastighetsekonomisk inriktning på Högskolan i Gävle. Vi tog därför kontakt med Gavlefastigheter för att se om de hade några problem som vi kunde hjälpa dem med. Fastighetschef Cecilia Öhlén introducerade oss för ett av deras problem. Hon förklarade att de till Gävle kommuns barn- och skolverksamhet hyr in mobila lokaler, så kallade paviljonger för att tillgodose behoven av lokaler. Paviljongerna har hyrts in från olika företag med varierande hyreskontrakt och villkor.

Gavlefastigheter är helägt av Gävle kommun och ingår i koncernen Gävle Stadshus AB. 2007 omorganiserade Gävle kommun sina fastighetsaktörer och deras lokaler förvaltas nu enbart av Gavlefastigheter AB. Idag äger och förvaltar Gavlefastigheter fastigheter för både näringsliv och kommunal verksamhet och beståndet består av förskolor, skolor, idrottsanläggningar, kulturbyggnader, näringslokaler, industrilokaler m.m. Beståndet består även av kommersiella lokaler. Kärnverksamheten är att ”tillhandahålla ändamålsenliga lokaler till Gävle kommuns förvaltningar”.¹

1.2 Problemdiskussion

I nuläget har Gavlefastigheter två valmöjligheter när det krävs beslut angående fler lokaler i barn- och ungdomsverksamheten; paviljonger eller bygga nya fastigheter. Det finns olika problem kopplade till de olika besluten. Problemen består av att det är svårt att förutspå lokalbehoven i framtiden eftersom befolkningsutvecklingen förändras och är svårt att uppskatta. Eftersom det handlar om skolverksamhet ökar problematiken eftersom det ofta finns platsgaranti för barn. Ett av de största problemen är tidsaspekten, att bygga nytt är en lång tidsprocess som det inte alltid finns tid till. Problemen uppstår oftast när det finns ett akut behov av lokaler. Ett alternativ är då att hyra tillfälliga lokaler/paviljonger som snabbt kan monteras dit. Flexibiliteten ökar med en snabb lösning och kommunerna kan lämna tillbaka hyrda paviljonger eller flytta dem när behovet inte finns längre.

Skulle kommunen däremot bedöma att lokalen behövs mer långsiktigt är det även möjligt att köpa in paviljonger direkt eller efter att ha hyrt den i några år. Det är inte bara lönsamheten i längden som väger in i beslutet att äga eller inte utan det är många olika faktorer som påverkar beslutsfattarna. Cecilia Öhlén berättade vid vårt möte att de länge funderat på frågorna runt paviljongerna, det vill säga köpa eller fortsätta att hyra. De ville gärna ha hjälp med problematiken runt paviljongerna och det är grunden till våra frågeställningar.

¹ http://www.gavlefastigheter.se/bbab/bbab_sida.aspx?id=8 2008-11-04 15:36

1.3 Frågeställning.

Utifrån vår problemdiskussion har vi utformat våra frågeställningar:

- Vilken typ av beräkningsmall kan ge vägledning i beslutsprocessen?
- Vilka av de objekt som vi fördjupat oss i skall Gavlefastigheter köpa?
- Hur ser andra jämförbara kommuner på mobila lokaler?
- Hur kan en vägledning till Gavlefastigheter se ut som gör det lättare att fatta beslut i framtiden?

1.4 Syfte

Syftet med denna uppsats är att hjälpa Gavlefastigheter med beslut angående deras paviljonger som de nu hyr. Vi undersöker vad som är lönsamt; att hyra eller köpa. Detta för att sedan utforma en vägledning för framtida beslut.

1.5 Avgränsningar

Vi har valt att avgränsa oss till Gavlefastigheters hyrda paviljonger som är kopplade till Gävle kommuns barn- och ungdomsverksamheter. Beräkningar och fördjupningar har utförts på fyra av dessa paviljonger. Vi tar inte hänsyn till alternativ som nybyggnation eftersom grundfrågeställningen enbart berör alternativen hyra eller köpa. Avgränsning har också gjorts när det gäller närmare fördjupning av interna hyressystem för kommunala fastighetsföretag. Vi har i våra jämförelser valt att avgränsa oss till tre andra kommuner.

1.6 Förkortningar och förklarande begrepp

Bokfört värde	Anskaffningsvärdet minus ackumulerade (samlade) avskrivningar. ²
Främmande kapital	Erforderligt kapital anskaffas genom tillskott från ägaren/ägarna (eget kapital) eller lånevägen från kreditgivarna (främmande kapital). Det egna kapitalet kan komma från såväl externa som interna källor. ³
Marknadsvärde	Detta värde är det mest sannolika pris som uppstår för en specifik fastighet vid en avyttring på en öppen fastighetsmarknad under normala villkor. ⁴
Mobila lokaler	Kan förklaras som lådformade moduler som tillverkas i fabrik och sedan transporteras och sätts ihop på plats. Dessa paviljonger består av hopsatta moduler som i princip är färdigbyggda med isolering, fuktskydd, fönster och så vidare. ⁵
NPV	Net Present Value, nuvärde är värdet idag för kassaflöden som utfaller någon gång i framtiden. ⁶

² Thomasson m.fl. 2005, sid. 53

³ http://www.ne.se.webproxy.student.hig.se:2048/artikel/169600/16960000?i_h_word=främmande. 2009-01-05 15:22

⁴ Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2006, sid. 371

⁵ U.F.O.S, 2008, sid. 7

⁶ U.F.O.S., 1996, sid. 67

Rak avskrivning	Annat ord för proportionell avskrivning alternativt linjär avskrivning vilket betyder avskrivningar med belopp som är årligt sett lika stora. ⁷
Rika tillsammans	”Hur vi kan bli rika tillsammans är ett nätverk och ett forum för alla oss som är intresserade av ekonomi, investering och personlig utveckling.” ⁸
SLB	Sale and lease back, vilket betyder att organisationer säljer sina lokaler eller fastigheter för att sedan hyra tillbaka dem från det uppköpande företaget. ⁹
U.F.O.S.	Utveckling av Fastighetsföretagande i Offentlig Sektor. Det är ett samarbetsprojekt mellan Sveriges Kommuner och Landsting, Akademiska hus AB, Fortifikationsverket och Samverkansforum för statliga byggherrar men även förvaltare genom Statens fastighetsverk och Specialfastigheter Sverige AB. ¹⁰

⁷ Thomasson m.fl., 2005, sid. 290

⁸ <http://www.rikatillsammans.se/2007/12/02/diskussionsforum-hur-vi-kan-bli-rika-tillsammans/> 2008-12-10 14:13

⁹ Sveriges kommuner och landsting, 2008, sid. 7

¹⁰ U.F.O.S., 2008, sid. 3

2 Metod

I vårt andra kapitel beskrivs hur vi har gått tillväga i arbetet och vilka metoder vi har använt oss av. Vi börjar kapitlet med en förklaring av utformningen av uppsatsen och hur delarna påverkar varandra. Vi fortsätter sedan med vårt vetenskapliga synsätt, hermeneutiken och förklarar hur det har influerat arbetet. Vi har utgått från en kvalitativ metod och den förankras i det hermeneutiska synsättet. Sedan följer en beskrivning av datainsamling och intervjuer. Vi avslutar metodkapitlet med att beskriva vår trovärdighet.

Metod är ett vetenskapligt tillvägagångssätt för att närmare undersöka det ämne som uppsatsen ska handla om och hur man planerar att hantera ämnet. Ejvegård menar att metoden är ett viktigt kapitel då den berör och sätter sin prägel på uppsatsens helhet.¹¹

2.1 Utformning

Vi försökte utforma problemformuleringen så att vi avgränsade oss tillräckligt mycket för att hålla den röda tråden genom arbetet. Vi har anpassat oss efter Gavlefastigheters problem och försökt applicera det på vår undersökning. Bjereld m.fl. menar att för att få en bra avgränsning av svaret eller resultatet i en undersökning är valet av fråga, teori, metod och material avgörande. För resultatet är det viktigt att problematisera, motivera och resonera kring dessa i arbetet.¹² Problematisering är en motor för vetenskapen samtidigt som man vill förstå och klargöra vetenskap. För att undersökningen ska bli meningsfull ska frågan vara så exakt att forskarna lättare kan sortera det empiriska material som de får in. Om det finns ett tydligt vetenskapligt problem så fungerar det som ett ”stängsel” som undersökarna ska hålla sig inom och hjälper dem att hålla fast vid den röda tråden som ska löpa genom arbetet. Om forskarna inte håller sig inom ”stängslet kan det bli svårt att få fram en bra slutsats som arbetet kan luta på”. Forskare har enligt Bjereld m.fl. en förförståelse av ämnet oavsett om den är medveten eller inte.¹³

Det vetenskapliga problemet ska leda fram läsarna till det teoretiska och Bjereld m.fl. menar att all forskning ska vara ”teoretiskt förankrad”.¹⁴ Vilka enheter, faktorer och jämförelser som ska ingå i undersökningen bestäms i teorin. Om undersökningen har en användbar teori kan den utelämnas eller förutsäga möjligheter. Den berättar även om hur man ska tyda resultatet. Teorier gör att forskarna inte bara kan beröra ämnet efter sina enskilda efterforskade förhållanden utan också av ämnet i allmänhet och relationer inom ämnesområdet.¹⁵ Vid vårt val av teori har vi valt ut investeringsteori som vi tror kan appliceras på och hjälpa oss med våra problem. Genom teorin har vi medvetet valt hur vårt resultat ska utformas. Genom valet av våra investeringsmetoder har vi sedan kunnat jämföra och utforma ett eget resultat med hjälp av empirin. För att vi ska kunna diskutera ämnesområdet i allmänhet och inte bara det enskilda i vår studie har vi tagit upp allmänna teorier om befolkning, kommunalverksamhet och deras lokaler.

¹¹ Ejvegård, 1996, sid. 29

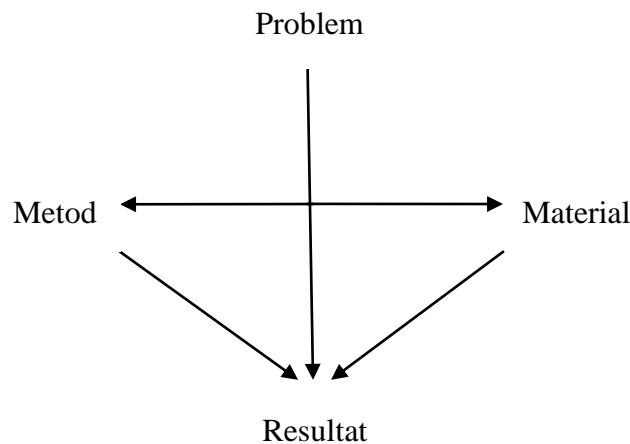
¹² Bjereld m.fl., 1999, sid. 75f

¹³ Ibid, sid. 12-19

¹⁴ Ibid, sid. 17f

¹⁵ Ibid, sid. 69ff

I alla forskningssammanhang måste det finnas ett empiriskt material som blir ett svar på forskningens teoretiska problemformulering. Bjereld m.fl. menar att forskningen inte blir meningsfull om inte både teori och empiri finns, de behöver varandra och är lika viktiga.¹⁶ I empirin har vi dels tagit del av andra kommuners åsikter om paviljonger men framförallt har inriktning skett mot Gavlefastigheters problem. Vi har tagit del av deras siffror och tankar kring paviljonger och sedan försökt bundit samman dessa med teoriavsnittet till en vägledning som ett resultat på detta arbete. I figuren nedan enligt Ejvegård syns det tydligt att metod, problem och material påvekar resultatet.



Figur 1 Egen tolkning av Problem, metod och material av Ejvegård¹⁷

2.2 Vetenskapligt synsätt

Det finns två vetenskapliga huvudinriktningar, positivism och hermeneutik. Enligt Patel och Davidson finns det likheter mellan de olika inriktningarna men framförallt skillnader på hur man förhåller sig till kunskap, vetenskap och världen. De menar att forskare bör veta sitt synsätt för att kunna ägna sig åt framgångsrik forskning.¹⁸ Thurén menar att hermeneutiken har sitt fäste i humanismen medans positivismen har fäste i naturvetenskapen. De som inspireras av positivismen tror på en absolut kunskap medans hermeneutiker har en större förståelse för relativistiska synsätt.¹⁹ I vår undersökning har vi inspirerats av hermeneutiken då den inriktningen stämmer bäst in på vårt arbete och synsätt.

Hermeneutik betyder tolkningslära enligt Thurén och synsättet anses som sympatiskt då det bygger på att människor förstår andra människor.²⁰ Hartman skriver om tanken att varje individ uppfattar situationer på olika sätt och det kallas ibland "människans livsvärld". Hermeneutikens synsätt är att leva sig in i människors föreställningar av världen. Det kallas i hermeneutiken förståelse och betyder att man tolkar och uppfattar världen.²¹ Eriksson och Wiedersheim-Paul förklarar förståelse genom att det finns delförståelse och helhetsförståelse.

¹⁶ Bjereld m.fl., 1999, sid. 17f

¹⁷ Ejvegård, 1996, sid. 73

¹⁸ Patel och Davidsson, 2003, sid. 26

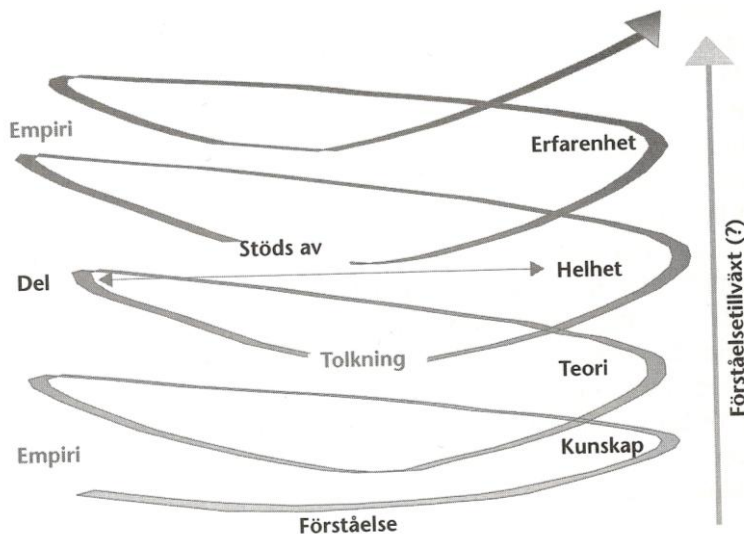
¹⁹ Thurén, 2004, sid. 14

²⁰ Ibid, sid. 46

²¹ Hartman, 2004, sid. 106

Med en viss förförståelse som utgångspunkt finns den med vid samverkan mellan del- och helförståelsen. ”Som helhet måste man ha förstått delarna och för att förstå delarna måste man ha förstått helheten”.²²

Thurén menar att värderingar man har från början påverkar förförståelsen. Han fortsätter med att människor inte kan förstå någonting utan förförståelse och att allt vi gör bygger på den.²³ Utifrån vår förförståelse formar vi först en tolkning exempelvis av en persons livsvärld och sedan ser vi, genom den helhetsbild som uppstått, ytterligare en del som tillkommer tolkningen. Det har gett undersökaren ny information och gör att utvecklingen fortsätter mot nya helhetsbilder och tolkningar. Detta fortsätter i en spiral och påverkar varandra vilket leder till en sammanvävd förståelse för den andra personen.²⁴



Figur 2 Den hermeneutiska spiralen (från Gustavsson, 2003)²⁵

Sammanfattningsvis förklarar Thurén det som ett ”växelspel mellan förförståelse och erfarenhet, mellan del och helhet”.²⁶ Patel och Davidson förklarar att undersökarna får ny kunskap och erfarenhet under arbetets gång. Det kan innebära att de får omarbeta rapporten eftersom de får ny tillförande information.²⁷ Förståelsen är enligt Hartman det man ska uppnå i en undersökning.²⁸

I vår uppsats har vi försökt tolka genom ett hermeneutiskt synsätt. Vi vet att vi har haft förförståelser som har färgat våra uppfattningar redan från början. Men genom att använda oss av dessa har vi försökt fått ny kunskap som lett oss genom en spiral för att nå fram till en förståelse. Vi har försökt att förstå delarna och helheten. Våra erfarenheter som vi har haft från början har hjälpt oss att komma fram till våra resultat. Den kunskap och ny information som vi fått genom vår undersökning har gjort att vi fått tänka om och omarbeta uppsatsen

²² Eriksson och Wiedersheim-Paul, 2006, sid. 44

²³ Thurén, 2004, sid. 56ff

²⁴ Hartman, 2004, sid. 191f

²⁵ Gustavsson, 2004, sid. 78

²⁶ Thurén, 2004, sid. 60

²⁷ Patel och Davidsson, 2003, sid. 39

²⁸ Hartman, 2004, sid. 191f

under arbetets gång. Bland annat genom våra samtalsintervjuer fick vi ändrade tankesätt och nya förståelser angående vår problematik vilket har gett uppsatsen nya dimensioner. Vi har i vår undersökning förflyttat oss upp i spiralen. Förståelsen är enligt Hartman något som ska visa resultatet i undersökningen och genom vårt resultat redovisar vi våra nya förståelser som uppkommit genom denna undersökning.

2.3 Kvalitativ metod

Varje problem kan förhålla sig ur två perspektiv, kvalitativ och kvantitativ. Kvantitativ forskning kännetecknas som objektiv, strukturerad, hypotesprövningar, undersökningar av ett stort antal människor och att resultaten är generella. Kvalitativ forskning beskrivs som subjektiv, flexibel, framväxande, ett mindre antal människor men med fler variabler och resultatet blir mer djupt.²⁹ Vi har arbetat efter den kvalitativa metoden då det överensstämmer mest med vår undersökning och då vi även inspirerats av hermeneutiken. Vi anser att vi varit subjektiva och har arbetat med ganska få människor men däremot använt oss av många variabler. På det sättet tycker vi att vårt resultat har djupnat tillsammans med vårt hermeneutiska synsätt.

Patel och Davidson menar att hermeneutiken ofta förknippas med kvalitativa förståelser och tolkningar med en öppen inställning till forskning. Forskarens roll associeras med subjektiv och engagerad.³⁰ Enligt Hartman ger en kvalitativ metod undersökarna regler som ska leda till att undersökningen uppfyller de krav som man inom hermeneutiken menar leder till vetenskaplighet³¹. Olsson och Sörensen menar att vid en kvantitativ metod håller forskaren distans till undersökningsobjektet medan man vid en kvalitativ metod blir närmare genom ett ”inifrånperspektiv”. Forskarna strävar efter ett öppet samspel till referenten eftersom forskaren ofta deltar personligen i datainsamlingen. Det blir möjligt att tolka och beskriva informationen genom att deltagarna blir involverad i varandras inre världar. Därför blir forskarnas värderingar och erfarenheter viktiga för att tyda informationen som tas emot. Det är texten som blir centrum för forskningen men siffror kan också vara en del av en kvalitativ rapport.³²

Vi vill beskriva vår undersökning som engagerad eftersom båda vi författare har varit delaktiga i undersökningen från början till slut. Vi har känt att vi vill ha en öppen dialog med våra respondenter och har därför strävat efter en kvalitativ metod. Vi har gett referenterna en bild av vår undersökning medan de har gett oss en bild av deras uppfattningar vilket vi har kunnat sammanväga. Till vårt resultat som växt fram genom undersökningen har vi sammanvägt många olika variabler för att vi ville väga samman olika tankar och teorier.

2.4 Datainsamling

Att leta efter kunskap genom källor exempelvis genom en litteratursökning för att få en bakgrund till ämnet eller temat man studerar är ett steg till att veta om ens forskningsidé är utförbar eller inte enligt Bell. Sökning efter källor kan ske både lokalt och nationellt. Lokala källor som finns i en organisation man ska studera kan vara svår att få fram eller veta vilken information som finns tillgänglig för författarna. Lokalt kan det vara viktigt att ta hänsyn till

²⁹ Olsson och Sörensen, 2007, sid 13

³⁰ Patel och Davidsson, 2003, sid. 29

³¹ Hartman, 2004, sid. 275

³² Olsson och Sörensen, 2007, sid 14ff

vilken grundsyn och mål som verksamheten eller kommunen har satt.³³ Vi har därför börjat vår insamling av information hos Gavlefastigheter för att från början veta deras mål och syn på ämnet. Eftersom vi också arbetar på uppdrag av dem så var det viktigt att få en grundläggande information för att angripa problemformuleringarna. Vi har pratat med olika människor på Gavlefastigheter och informationen har funnits på olika ställen exempelvis deras arkiv. För oss har det varit knepigt att veta exakt vart och hur vi skulle få reda på viss information som behövdes till undersökningen hos organisationen men då Gavlefastigheter inte undersökt paviljongfrågan tidigare fanns inte all information samlad.

Det finns två olika sorters källor, primära och sekundära. Material som man finner under arbetet är primärdata exempelvis genom intervjuer.³⁴ Sekundärdata är en tolkning av primärdata och är material som redan har framkommit inom ämnesområdet.³⁵ All information som man insamlar från skrivet material är sekundärdata och det har ursprungligen tagits fram för en annan studie eller syfte än nuvarande uppsats. Det är därför viktigt att ha ett kritiskt förhållningssätt till dessa data då de kan vara vinklade eller ofullständiga. För att göra det kan det vara viktigt att förstå till vem informationen var riktad primärt för att få veta om det kan ha färgat utförandet.³⁶ Vi började med att hämta grunderna till arbetet hos Gavlefastigheter som vi till en början fick genom samtal med deras fastighetschef. Efter det började vår sökning efter sekundärdata i bibliotek och databaser. Vi fokuserade på skrivet material som böcker för att få fram teorin till olika investeringsmetoder. Vi har även sökt material som är riktat till kommunala förvaltningar för att förstå det unika med dessa förvaltningar och mobila lokaler. Vi har varit medvetna om att det kommunala materialet som vi har tagit del av kan vara vinklat och därför har vi försökt att granska dessa material extra noga. Vi har dock ansett att dessa teorier har tillfört en bättre förståelse för läsare och för uppsatsen i helhet.

För att få fram rätt litteratur behövs oftast en litteratursökning menar Ejvegård och då kan nyckelord eller de sökord man använder vara viktiga.³⁷ Björklund och Paulsson anser att det är viktigt med att veta att sökrutiner som används vid en litteratursökning kan vara avgörande för resultatet av den.³⁸ Vi har i denna undersökning sökt litteratur genom olika kanaler. Den första och främsta kanalen har varit att söka litteratur på Högskolan i Gävles biblioteksbas men vi har också sökt i Libris som är en nationell sökbas i Sverige. Det har gjort att vi har utökat utbudet av tillgänglig litteratur eftersom vi har lånat böcker från bibliotek i hela landet. Vi har även använt oss av Gavlefastigheters bibliotek som vilket har varit intressant för oss att se vilken litteratur som används i det verkliga arbetslivet runt vår problematik. Vi har även sökt efter vetenskapliga artiklar i olika databaser men det har varit svårt att få fram artiklar som handlar om vårt exakta problem.

2.5 Urval och intervjuer

Vid urval i kvalitativa undersökningar är urvalet oftast mindre än i en kvantitativ undersökning. Om urvalet var större skulle det inte gå att undersöka på djupet.³⁹ I början av undersökningen behöver inte urvalets storlek bestämmas utan det kan växa fram under tiden

³³ Bell, 2000, sid. 93

³⁴ Ibid, sid 94

³⁵ Ibid, sid 93f

³⁶ Björklund och Paulsson, 2003, sid. 67

³⁷ Bjereld m.fl., 1999, sid. 42

³⁸ Björklund och Paulsson, 2003, sid. 67

³⁹ Hartman, 2004, sid. 284ff

beroende på vad forskaren får fram och hur det utvecklar sig.⁴⁰ Med Gavlefastigheters hjälp valde vi vilka paviljonger som skulle vara med i vår undersökning. Det är framförallt Gavlefastigheter som vet situationen hos varje objekt och har därför haft mest förhandsinformation till valet. Varje paviljong har speciella egenskaper och förhållanden. De har exempelvis olika byggnadsår, avtalsvillkor och pris. Vi valde att fokusera på fyra stycken paviljonger som i sin tur har olika villkor. Under arbetsgången av uppsatsen växte behovet fram att öka vårt urval av intervjuer till att prata med Bo Söderberg och Peter Lindberg på Högskolan i Gävle då vi ville ha deras syn på vår problematik. Vi kände att vi även ville ha U.F.O.S. projektledare Magnus Kristianssons syn på mobila lokaler och beräkningssätt runt dessa.

I kvalitativa undersökningar kan man använda sig av olika urvalsstrategier enligt Hartman. Vid val av intervjuer har vi valt en strategi som kallas minimering. Den innebär att undersökarna väljer homogena fall med avsikt för att få en djupare uppfattning om dem.⁴¹ Vi har valt den strategin då vi undersöker ett fall med speciella förutsättningar vilket har gjort att vi har sökt efter liknande situationer. Vi har intervjuat personer i kommunerna Örebro, Västerås och Falun. Vi har inriktat oss på kommuner som är relativt lika som Gävle kommun och medvetet valt dem. Kommunerna ligger i mellan Sverige och i teorikapitlet 4.4 framkommer det att de har liknade befolkningsutveckling som Gävle, högskole- och universitetsstäder och de är residensstäder i respektive län.

Björklund och Paulsson menar att intervjuer är en utfrågning som kan utföras i många olika former. Den kan vara personlig, via telefon eller mail. Intervjuer kan inte bara utföras i olika former utan det finns också olika sorters intervjuer. En strukturerad intervju är exempelvis då frågorna är bestämda i förhand och tas upp i en speciell ordning. En ostrukturerad intervju är mer som ett samtal och frågorna uppkommer under tiden. Om det däremot finns ett bestämt ämne och frågorna formuleras under intervjun kallas det en semi-strukturerad intervju. Undersökarna tar upp frågorna när de tycker de passar eller beroende på respondentens svar under intervjun.⁴² Vi har använt oss både av den ostrukturerade och semi-strukturerade formen. I vårt inledande samtal med Gavlefastigheter var det en ostrukturerad metod som användes då intervjun karakteriserades som ett samtal och olika problem som uppdagades diskuterades. I våra efterföljande möten med personal hos Gavlefastigheter hade vi ämnesområdet klart för oss men frågorna uppkom under intervjun ju mer information vi fick om vårt ämnesområde. Valet av respondenter på Gavlefastigheter har valts genom deras inriktning inom företaget och vilken information de skulle kunna tillföra. Även våra intervjuer på Högskolan i Gävle var upplagda på samma sätt vilket gjorde att vi hade en dialog med våra respondenter.

När vi har intervjuat andra kommuner och U.F.O.S. projektledare har vi använt oss av inspelade telefonintervjuer då de befunnit sig på annan ort. Intervjuerna har följt den semi-strukturerade formen då vi har haft grundfrågor som vi ville ha svar utifrån. Vi lät respondenterna prata relativt fritt och ställde våra frågor beroende på hur samtalet gick och hur respektive kommun förhöll sig till ämnesområdet.

⁴⁰ Denscombe, 1998, sid. 35ff

⁴¹ Hartman, 2004, sid. 284ff

⁴² Björklund och Paulsson, 2003, sid 68

2.6 Trovärdighet

Enligt Ejvegård bör författare tänka på tillförlitligheten av källor. Källor bör bedömas efter objektivitet och saklighet. Objektivitet i att källan inte är vinklad på något sätt. Det kan vara lämpligt att se efter vart materialet kommer ifrån och vad ändamålet är. Med saklighet menas att källan är sanningsenlig och det är viktigt att författarna kontrollerar sina källor i undersökningen.⁴³ Ejvegård anser att primärkällor oftast är mer pålitliga. Exempelvis om en sekundärkälla hänvisar till Svensk grundlag så är det bättre att gå direkt till primärkällan och hänvisa till den. Det kan även vara bättre att försöka hitta nya källor eftersom de oftast är mer uppdaterade.⁴⁴

Vid våra val av källor har vi tänkt på trovärdighet och vinkling. Som vi nämnt tidigare vet vi att viss litteratur som vi har använt i arbetet kan vara vinklat då de skrivits till ett speciellt syfte. De sekundärkällor som vi har använt har vi ansett lämpliga och trovärdiga. Vi har även försökt hitta relativt nya källor för att få en så uppdaterad undersökning som möjligt. Vi har exempelvis sökt i databaser efter ny vetenskap som har varit relevant för vårt ämnesområde. Som Ejvegård beskriver om att hänvisa till Svensk grundlag så har vi gått till primärkällan, Sveriges rikes lag för att läsa direkt i lagtexten för att undvika missuppfattningar.

Enligt Ejvegård kan författare välja att citera text för att stärka trovärdigheten vilket kan höja sanningshalten. Det är också viktigt att notbelägga undersökningen eftersom det gör att läsare kan gå tillbaka och kontrollera källorna. De kan i sin tur dra sina slutsatser om källorna. Skulle det vara så att författarna till undersökningen är osäker på en källas pålitlighet kan de kommentera det i texten vilket gör att man uppmärksammar läsarna på detta.⁴⁵ Vi har som Ejvegård skrivit försökt att citera den text som vi har ansett vara svår eller missvisande att återge. Vi har även varit noga med noter eftersom det gör att vår trovärdighet ökar. Vi har i varje not skrivit ut hela adresser eller visat med sidnummer vart informationen kommer ifrån, allt för att läsarna ska ha möjlighet att följa upp informationen.

Vi har försökt att förklara och motivera de val som vi har gjort i uppsatsen för att få läsarna att förstå hur vi har tänkt. Vi har också tänkt på att vara tydliga med att våra värderingar kan ha påverkat studien. Vårt arbetssätt har gått ut på att visa läsarna hur vi har arbetat för att öka vår trovärdighet och för att läsarna lättare ska få en inblick i studien. Vårt syfte med uppsatsen är att hjälpa Gavlefastigheter med beslut angående deras paviljonger som de nu hyr. För att vår undersökning ska vara bra och ge ett bidrag är vårt mål att Gavlefastigheter verkligen kan använda våra vägledningar i framtiden. Kriteriet har varit att de ska få användning av vår studie. Det visar på att vi har förstått deras problem. Vi vill även påpeka att andra framförallt kommunala fastighetsföretag kan använda vår vägledning.

⁴³ Ejvegård, 1996, sid. 15ff

⁴⁴ Ibid, sid. 59ff

⁴⁵ Ibid, 1996, sid. 16f

3 Investeringssteori

I denna del så presenterar vi den investeringssteori som vi känner är lämplig för att tackla de problem vi tar upp i problemfrågeställningen. Vi vill med denna korta inledning beskriva våra val av teori och hur vi har tänkt använda innehållet. Vi startar med att beskriva grundläggande investeringssteori och grundläggande begrepp för fastighetsområdet för att ge läsaren en snabb insikt i olika benämningar. Sedan följer förklaringar av nuvärdesmetoden som är en grund för vår jämförelse. Vi vill sedan beskriva osäkerhetsfrågor runt investeringar där bland annat felkällor är en del. Vi avslutar med att beskriva en del som vi ser som viktig nämligen värderbara och icke värderbara variabler.

3.1 Grundläggande investeringsbegrepp

Grundinvesteringen i en investeringskalkyl

Grundinvesteringen är utbetalning/ar som direkt kan härledas till att investeringen anskaffats och startats. Dessa utbetalningar inkluderar både kostnader för själva köpet men även installering, leverantörskostnader och andra kostnader. Viktigt är oavsett om utbetalningar rörande grundinvesteringen blir utspridda över tiden så hänförs det ändå till tidpunkten noll.⁴⁶

Restvärde

Vid investeringar som är rena projekt så är särdraget att det varar över en viss tidsperiod och sen avslutas. När projektet avslutas så skall även det ekonomiska resultatet beräknas. Detta innebär helt enkelt att projektets restvärde dvs. projektets ekonomiska värde i slutet på dess livscykel på ett eller annat sätt realiserar. Vad restvärdet blir beror på fler faktorer men kan antingen vara skrotvärdet eller det som en försäljning kan inbringa. I anknytning med restvärdet bör det tas hänsyn till eventuella kostnader i samband med demontering.⁴⁷ U.F.O.S. skriver vidare att restvärde bygger på om det till exempelvis finns en andrahandsmarknad för ett objekt eller om det finns ett skrotvärde. Observeras att dessa värden är verkliga värden eller marknadsvärden och inte bokfört värde. Om det är så att inbetalningen sker långt fram i tiden så kan man som utgångspunkt bortse från restvärdet då nuvärdet av restvärdet blir försumbart. Det kan även vara så att restvärdet är negativt och skall då tas upp som utbetalning. Detta kan uppstå om det är betydande demonteringskostnader.⁴⁸

In- och utbetalningar

En beräkningsmall kan ses som en typ av ”likviditetsbudget”, i slutet på varje år skrivs årets olika betalningar in. Poängen är att in och utbetalningar beräknas årligen vilket leder till att de antas ske i slutet på varje år. Exempel på sådana in och utbetalningar kan vara hyresintäkter, reparationskostnader, underhållskostnader osv. Dessa in och utbetalningar kan således uppträda med lika stora belopp varje år alternativt öka eller minska.

⁴⁶ Macheridis, 2005, sid. 49f

⁴⁷ Ibid, sid. 49f

⁴⁸ Svenska Kommunförbundet, 1996, sid. 16

Avskrivningar

Vid investeringar av olika slag såsom en maskin eller en fastighet så måste man skilja på den ekonomiska och den tekniska livslängden. Den tekniska livslängden är den tid det går att använda en visst redskap innan den blivit så sliten att inte ytterligare är lönsam att reparera och då det helt enkelt är dags att antingen skrota eller återinvestera i en ny tillgång. Den ekonomiska livslängden är den tid då en investering anses lönsam med hänseende till kostnader för reparationer, driftskostnader osv. Grundregeln säger att den ekonomiska livslängden är kortare än den tekniska.⁴⁹ En annan förklaring är att den tekniska livslängden anses vara en tidsperiod som en maskin eller en fastighet kan hållas brukbar ur teknisk synpunkt. Den ekonomiska livslängden anses vara tiden från köpet av en maskin eller fastighet till den tidpunkt som avvecklingen sker vilket ger den optimala lönsamheten för det specifika projektet.⁵⁰ Det är också så att inom redovisning används begreppet ekonomisk livslängd för att bestämma avskrivningstiden för en viss tillgång.⁵¹ Avskrivning är när en viss tillgång sjunker i värde utifrån att åldern ökar eller att den nyttjas vilket vidare leder till att tillgången skrivs av med ett belopp som motsvarar tillgångens förbrukning⁵². Fastighetsnomenklaturen skriver kopplat till detta att ”Avskrivningen är ingen utbetalning och ingår därför inte i utbetalningarna vid beräkning av driftsnettot.”⁵³

Kalkylränta & Avkastningskrav

Kalkylräntan är att jämföra med det avkastningskrav som ägare eller en företagsledning ställer på en viss investering och storleken på denna kalkylränta påverkas av fler olika motiv. Exempel på dessa motiv är: alternativa investeringsmöjligheter, osäkerhet, risk, prispförändringar, inflation men även företagets avkastningskrav generellt sett och företagets mål. Denna kalkylränta bör alltså ses som en alternativkostnad för det kapital som är investerat. Det viktiga är att kalkylräntan är minst lika stor och ger en lika stor avkastning som den bästa alternativa användningen av kapitalet. Kalkylräntan fastställs i enheter av procent av den procentuella avkastningen som alternativ användningen av vad kapitalet skulle ge.⁵⁴ Avkastningskravet kan vara olika men vid marknadens avkastningskrav så menas det förräntningskrav som en viss investerare har på sitt insatta kapital på den öppna marknaden. Investeraren kan även styras av vilket konjunkturläge och vilken ort objektet ligger i. Avkastningskravet förändras utifrån flera variabler exempelvis ränteläge, marknadsförutsättningarna på orten eller byggnadens egen flexibilitet. Principen är att ju högre flexibilitet ju lägre avkastningskrav. På en reglerad marknad råder dock lite andra förutsättningar. Vid hyressättning enligt självkostnadsprincipen så finns ingen direkt koppling mellan den yttre effektiviteten, driftsnettot, hyresnivån och fastighetsvärdet. I detta fall så bestäms hyrorna utan någon förbindelse till utbud och efterfrågan.⁵⁵

⁴⁹ Macheridis, 2005, sid. 49f

⁵⁰ Lövsten, 2002, sid. 70

⁵¹ U.F.O.S., 1996, sid. 15

⁵² Ibid, sid. 66

⁵³ Fastighetsnomenklatur, 2008, sid. 551

⁵⁴ Macheridis, 2005, sid. 49f

⁵⁵ U.F.O.S., 2008, sid. 21

Kassaflöden

Brown & Matysiak visar på att livsdugligheten för ett projekt utgår ifrån att det tas hänsyn till alla "cash flows" eller översatt till svenska kassaflöden. De kassaflöden som är relevanta ur ett investeringsbedömningsperspektiv är de så kallade "incremental net of tax cash flow"⁵⁶. Ross m fl. skriver i boken *Modern Financial Management* att det inte är tillräckligt att titta på kassaflöden utan måste titta på så kallade "incremental cash flows". Dessa kassaflöden kan förklaras vara de förändringar i kassaflöden som är en direkt konsekvens av att acceptera ett visst projekt. Med andra ord så är man intresserad av skillnaden i kassaflödet före och efter ett genomfört projekt. Det kan låta enkelt att hitta och bestämma dessa kassaflöden men i verkligheten finns de fallgropar. Vi beskriver nedan saker att ta i beaktning vid bedömning och uppskattning av olika kassaflöden. Kostnader som inte är incremental cashflow:⁵⁷

- **Sunk Coast:** Denna kostnad har vid ett tidigare tillfälle uppstått och hör därmed till det förflutna. Kostnaden som har uppstått tidigare kan således inte påverkas oavsett om projektet genomförs eller inte. Sunk Coast är därmed inte en incremental cashflow.
- **Opportunity Coasts:** Dessa kostnader kan uppstå om ett företag överväger att, leasa, sälja, eller omflytta en tillgång. Om en tillgång används i ett nytt projekt så uppstår en alternativ kostnad när tillgången inte genererar inkomst på det sätt den gjort tidigare. Opportunity Costs kan ses som kostnaden när ett företag knyter upp kapital till ett visst projekt vilket leder till att kapitalet inte blir tillgängligt för andra alternativ.
- **Side Effects:** Dessa effekter bygger på hur beslut på ett ställe i verksamheten påverkar en annan del av verksamheten. Det finns två olika typer av sidoeffekter. Erosion är när ett nytt projekt ger upphov till försämrat kassaflöde för den redan existerande verksamheten. Synergi är motsatsen där ett projekt ger upphov till ökade kassaflöden för redan existerande verksamhet.⁵⁸

3.2 Grundläggande fastighetsbegrepp

Driftskostnader innehåller i korthet skötsel, akuta reparationer, uppvärmning, vatten, avlopp, sophämtning el, försäkring, skatter, osv.⁵⁹

Underhållskostnader styrs av när i tiden dessa uppstår. Tumregeln är att om åtgärderna planeras och utförs med ett längre tidsintervall än ett år så anses det vara underhåll.⁶⁰

Administration innefattar kostnader rörande förvaltningsadministration, dvs kostnader för administrativ personal, lokalkostnader för administration men även specialkostnader så som styrelsen, revisorer, årsredovisning men även omkostnader för kontor. Det som även tas upp som administrativa kostnader är gemensam ledningspersonal som tar hand om planering och upphandling.⁶¹

⁵⁶ Brown & Matysiak, 2000, sid. 172

⁵⁷ Ross, Westerfield, Jaffe, Jordan, 2008, sid. 198

⁵⁸ Ibid, sid. 198

⁵⁹ U.F.O.S., 2008, sid. 11

⁶⁰ Ibid, sid 11

⁶¹ REPAB, 2008, sid. 76

Reparation avser insatser som är förorsakade av oberäknade händelser men som samtidigt inte går att hänföra till kostnader för tillsyn och skötsel alternativt det som kallas planerat underhåll.⁶²

Kapitalkostnad benämns återkommande summan av räntor och amorteringar.⁶³

Driftsnetto anger det eventuella överskott som sedan skall förränta det totala kapitalet eller med andra ord betala för amorteringar och räntor på främmande kapital. Detta netto skall självklart även ge avkastning till ägarna och eget kapital.⁶⁴ På intäktsidan har vi hyror för lokaler men även i vissa fall hyror för parkeringsplatser, intäkter för reklamplatser eller dylikt.⁶⁵ På en oreglerad marknad där både hyres- och kostnadsnivåerna är marknadsbestämda styrs en fastighets värde av driftsnetto och marknadens avkastningskrav ”Om man delar driftsnettot med marknadens egna avkastningskrav så får man fastighetens marknadsvärde. (avkastningsvärde)”⁶⁶

Betalningsnetto är det annuella eller årliga förväntade överskottet som skall ge ränta på det egna kapitalet efter det främmande finansierare har fått sin andel. Betalningsnettot räknas fram genom att man tar driftsnettot minus amorteringar, räntor, skatter, investeringar, lån.⁶⁷

Investeringar innebär att man avstår från att konsumera eller förbruka någonting idag för att på detta vis erhålla nyttor i framtiden.⁶⁸ En specifik investering ses som lönsam om den genererar en ökning av driftsnetto som är högre än kostnaden för de kapitaltjänstkostnader som den genererar. Olika typer av fastighetsinvesteringar innebär alltid olika typer av bedömningar mellan att ta kostnaderna direkt eller att skjuta dessa kostnader på framtiden.⁶⁹

3.3 Nuvärdesmetoden

Nuvärdesmetoden hör till det som kallas för kapitalvärdesmetoder. När man diskonterar (omräknar) till nutid kallas detta för nuvärdesmetoden. Poängen med metoden är att man skall visa kapitalvärdet av en investering eller med andra ord det bidrag som den specifika investeringen ger till verksamheten efter man har tagit hänsyn till kalkylräntekravet. Detta uppnår man genom att diskontera de fortlöpande inbetalningarna/utbetalningar eller det årliga driftsnettot. Om det nu finns ett sådant så diskonteras även det så kallade restvärdet så att man kan jämföra med grundinvesteringen. I de flesta fall så ser man år noll som jämförelsepunkt eller med andra ord investeringstidpunkten.⁷⁰

⁶² REPAB, 2008, sid. 44

⁶³ U.F.O.S., 1996, sid. 67

⁶⁴ Svenska kommunförbundet, 1996, sid. 66

⁶⁵ U.F.O.S., 2008, sid. 20

⁶⁶ Ibid, sid. 20

⁶⁷ Svenska kommunförbundet, 1996, sid. 66

⁶⁸ U.F.O.S., 1996, sid. 66

⁶⁹ Ibid, sid. 21

⁷⁰ Ibid, sid. 24

Här kommer enligt Ross m fl. några nyckelantaganden gällande NPV-modellen.

1. NPV använder sig av kassaflöden. Ur ett ekonomiskt perspektiv kan man säga att om kassaflödena är positiva så kan dessa användas till andra delar av företaget exempelvis utdelningar, projekt osv. I kontrast till detta så anses inkomster vara en konstgjord teoretisk konstruktion. Även om inkomster används ur en bokföringsmässig synvinkel så bör man inte använda inkomster i investeringsbedömningsarbetet därför att detta i sig själv inte representerar pengar i faktiska termer eller ”cash” så att säga.
2. NPV använder alla kassaflöden som tillhör projektet. Andra modeller eller metoder tar i vissa fall inte hänsyn till vad som händer efter ett viss datum exempelvis efter kalkylperiodens slut.
3. NPV diskonterar ut kassaflödena på ett bra och lämpligt sätt enligt Ross m.fl. det vill säga en jämn fördelning.

Den grundläggande regeln är att: Acceptera projektet om NPV är större än noll och avfärda projektet om NPV är mindre än noll.⁷¹

Formel för NPV:⁷²

$$NPV = -C_0 + \sum_{i=1}^T \frac{CF}{(1+r)^i}$$

Som vi fastslagit är själva beslutsregeln i NPV ganska enkel. Om beloppet på de kommande kassaflödena är större än själva initialinvesteringen så bör man genomföra investeringen. NPV-metoden kan tänkas vara utformad för att ta beslut i säkra situationer men funkar även under osäkerhet. Detta kan vara situationer där beslutsfattaren endast känner till sannolikheterna för olika framtida scenarion. Det som blir väldigt tydligt är att modellen gör ett tydligt antagande om vinstmaximering. Huvudargumentationen för beslutsfattaren är att värdet på projektet maximeras. ”Det monetära värdet som investeringen ger upphov till jämförs med risken och investeringen genomförs när nuvärdet är positivt”.⁷³

3.4 Investeringsproblematik och osäkerhet

Bergknut m.fl. menar att vid arbete med investeringar så förekommer två centrala problem. Dessa problem är att man måste ta hänsyn till osäkerhet och uppföljning. Vi skall kort belysa osäkerhetsfaktorn. Det är alltid svårt att genomföra korrekta förutsägelser om framtiden. Hur bra man kan genomföra dessa förutsägelser beror till stor del på vilken del av investeringsprocessen man befinner sig i.⁷⁴ Wramsby & Österlund skriver att förutspå den framtida efterfrågan är nämligen problematiskt. Det går dock att manövrera detta genom att använda sig av känslighetsanalys och simuleringar enligt Wramsby & Österlund.⁷⁵ Det finns tre mer eller mindre teoretiskt utvecklade modeller för att ta osäkerhetsaspekten i beaktande vid investeringskalkylering nämligen säkerhetsmarginaler, avvecklingsanalys och

⁷¹ Ross, Westerfield, Jaffe, Jordan, 2008, sid. 163

⁷² Ibid, sid. 117

⁷³ Sandahl & Sjögren, 2005, sid. 22

⁷⁴ Bergknut, Elmgren & Hentzel, 1993, sid. 248

⁷⁵ Wramsby & Österlund, 2003, sid. 3

känslighetsanalys. Dessa tre är enligt Bergknut m.fl. mer lättanvända och tillämpas i praktiken oftare enligt de teoretiskt tyngre modellerna vilket har lett till att vi tar upp dem nedan.⁷⁶

Säkerhetsmarginaler

Lövsten menar att en möjlighet till att beakta osäkerhet runt de olika variablerna i t ex en mall är att gardera sig när man skall uppskatta de olika variablerna. Med säkerhet menas att en viss handling leder till ett i förväg bestämt resultat.⁷⁷ Denna skattning går enligt Bergknut m.fl. till så att man för olika variabler men även olika projekt (grupperar i olika riskklasser) ”åsätter varje skattning med ett visst risktillägg”⁷⁸ Nästa sätt är att via olika avrundningsregler avrunda till närmsta större/mindre tusental. Av naturliga skäl så finns ett samband mellan tidshorisonten och osäkerheten för ett visst projekt. Kalkylräntan kan dock inte ändras eller justeras med tanke på dess roll som diskonteringsfaktor. En reduktion av de skattade inbetalningarna med en viss procent kan vara en tänkbar väg men även att man på de skattade utbetalningarna lägger ett viss procents pålägg för att så att säga öka säkerhetsmarginalen. Man kan även för att öka ”säkerheten” sätta restvärdet till noll.⁷⁹

Avvecklingsanalys

Denna analys används för att skapa alternativ till hur man kan utnyttja en resurs om kalkylen eller scenariot skulle slå fel. Att på ett alternativt sätt kunna utnyttja en specifik investering kan innebära att se dess potentiella möjlighet att kunna förändras. I fastighetsbranschen kan det handla om att en lagerbyggnad kan vara förberedd att byggas om till bostadsbyggnad. Avvecklingsanalysen bygger på att försöka uppskatta de kostnader som uppstår om investeringen skulle misslyckas. När dessa kostnader har uppskattats så gör man en bedömning om företaget kan bära dessa kostnader. En specifik investering kan anses ha större säkerhet om investeringsobjektet är flexibelt vilket i sin tur innebär att det kan användas till olika verksamheter. Om man på ett tidigt stadium analyserar kostnader för avveckling så kan dessa kostnader minimeras vilket sker genom att man tidigt ”bygger” in flexibiliteten.⁸⁰ När man talar om olika typer av avvecklingar så är det tämligen viktigt att uppföra noggranna kalkyler. Det som kan tas i beaktning är utvecklingen på den externa marknaden men även framtida behov av olika lokaler.⁸¹

Känslighetsanalys

Här genomför man en ändring av de enskilda variabler som finns i kalkylen. Syftet med denna ändring är att fastställa hur stor påverkan dessa förändringar har på kalkylresultatet. I detta förfarande lägger man fokus på variabler som är särskilt osäkra och svårbedömda, då i allra högsta grad om förändringar i dessa variabler på ett starkt sätt kan påverka lönsamheten för projektet. Genom att man fastställer ett så kallat kritiskt värde i känslighetsanalysen så bör inte den vara avgörande ifall investeringen genomförs eller inte.⁸² Om man steg för steg

⁷⁶ Bergknut, Elmgren & Hentzel, 1993, sid. 248

⁷⁷ Lövsten, 2002, Sid. 119

⁷⁸ Bergknut, Elmgren & Hentzel, 1993, sid. 248

⁷⁹ Ibid, sid. 248

⁸⁰ Ibid, sid. 249

⁸¹ U.F.O.S., 1996, sid. 43

⁸² Bergknut Elmgren Hentzel, 1993, sid. 250

genomför uträkningar med förändrade värden på de olika variablerna så strävar man efter att finna den mest rimliga avbildningen av verkligheten vilket är en typ av simulering.⁸³ En anledning till att man gör detta är för att kunna isolera de olika faktorer som har den största inverkan på (NPV).⁸⁴

3.5 Investeringsbeslut, en spegling av praxis och normer

Beteende baserade beslutsproblem vid investeringsbedömning

Mattias Hamberg skriver i boken *Investeringsbeslut* att den idag traditionella teorin runt investeringar och där ibland NPV metoden kan användas till de flesta typer av investeringar. Det moderna företaget kan ses som ett innehav av tillgångar där vissa resurser är immateriella, materiella eller finansiella. Chefer i dessa företag måste hantera dessa tillgångar på ett korrekt sätt. Det har visat sig under årens lopp att forskare återkommande påvisat mängder med olika situationer där olika chefer och företagsledare metodiskt åsidosatt nuvärdesmodellens tämligen enkla beslutsregel dvs. dessa ledare gör olönsamma investeringar. Enligt källor som Mattias Hamberg refererar till så finns det anekdotiska bevis på att olika företag medvetet genomför olönsamma investeringar. Till detta kommer att det finns studier som dokumenterat att lönsamma investeringar förbises utifrån att det saknas kapital.⁸⁵

Felkällor vid beslutsfattande

För att förtydliga hur olika investeringsbeslut fungerar i Sandahl och Sjögrens bok är det på sin plats att visa på skillnaden mellan tre orsaker som leder till att negativa felaktiga beslut tas. Dessa felkällor, eller kategorier som de också kallas, kan troligtvis både integrera och då motverka varandra alternativt stundtals förstärka varandra.

1. Den första benämns restriktioner och uppstår när en beslutsfattare vill genomföra ett värdemaximerande beslut men personen i fråga är begränsad på ett eller annat sätt. Exempel på restriktioner kan vara tillgång på kapital, tidsaspekten runt ett projekt men även restriktioner rörande beslutskapacitet. Generellt så ser man två orsaker till att restriktioner uppstår. Marknadsineffektivitet och resursöverföringsproblematik. Det kan till exempel vara så att det finns vinstgivande projekt att satsa pengar i men på grund av ojämnt fördelad information så kan inte företaget få tillgång till kapital för att genomföra investeringen.
2. Kategori nummer två kallas för målkonflikter och uppstår i samband med att företagen bryter mot regeln och avviker från ett vinstmaximerande beslut. I detta fall handlar det speciellt om att avvika från att investera kapital inte placeras i värdehöjande investeringar. En målkonflikt kan uppstå om det mellan aktieägarna och företagsledningen inte råder samsyn. Med andra ord då ägarna inte har värdemaximering som sitt främsta intresse.
3. Den tredje kategorin kallas för beteendebaserade problem. Denna problematik uppstår i samband med att beslutsfattaren på ett systematiskt tillvägagångssätt tar sina beslut på irrelevant information. Förutom detta kan det vara så att personen återkommande

⁸³ Bejrums & Lundström, 1996, sid. 120

⁸⁴ Brown & Matysiak, 2000, sid. 190

⁸⁵ Sandahl & Sjögren, 2005, sid. 22

feltolkar relevant information vilket leder till att resultatet påverkas. Om man skall kunna förutspå och upptäcka denna typ av mänskligt beteende så bör man studera och diskutera konsekvenserna av det mänskliga beteendet.⁸⁶

Investeringsbedömningar grundas på framtida förväntade kassaflöden och det specifika projektets risk. Det som styr hur risk definieras är det perspektiv som investerare har. Risk kan underskattas om företagsledare har för stort självförtroende och tror sig ha total kontroll över situationen. Om företagsledare istället ser risk utifrån sitt egna perspektiv och inte utifrån aktieägarnas synvinkel så kan det leda till att man behåller för mycket kapital i säkra investeringar. Detta leder vidare till att man underinvesterar eller att man väljer att variera och risksprida istället för att välja verkligt lönsamma investeringar. Nedanstående tabell lägger ihop effekterna av olika felkällor på det specifika investeringsbeslutet.⁸⁷

Felkälla	Beslutskonsekvens
Begränsningar på kapital, tid och ledningskapacitet.	Underinvesteringar
Målkonflikter	Överinvesteringar om kapital finns/Underinvesteringar om kapital saknas
Skillnader i synen på risk	Underinvesteringar

Tabell 1 Felkällor vid investeringsbeslut och beslutskonsekvenser.⁸⁸

Det finns olika lösningar på dessa problem. Restriktioner kan behandlas genom att förbättra kommunikationen och planeringen runt ett projekt. Målkonflikterna är så kallade incitamentsproblem och kan därmed behandlas och manövreras genom bra och väl genomtänkta incitamentsprogram. De beteende baserade feltolkningarna bör man behandla genom att föra upp problematiken på dagordningen och där diskutera de effekter som problematiken har på investeringarna. Genom denna diskussion så kan man införa rutiner för att minimera feltolkningarnas negativa inverkan på olika investeringsbeslut. Exempel på sådana rutiner är så kallade känslighetsanalyser. Med andra ord vill man öka flexibiliteten i kalkylerna. Organisationen bör utformas så att feltolkningar minimeras.⁸⁹

Skriftliga investeringsrutiner

Esbjörn Segelod skriver i boken *Investeringsbeslut* att det är ganska vanligt att företagen har föreskrifter om hur stora investeringsbelopp som chefer på olika nivåer har rätten att besluta om till detta kommer bestämmelser rörande vilken beslutordning som gäller vid olika beslut. Det finns ofta en så kallad investeringsmanual tillgänglig som ger vägledning i hur investeringskrav skall följas upp men även hur de skall utformas. Denna manual kan innehålla följande: vilka investeringskriterier skall gälla, vilken livslängd som skall antas, hur man ställer sig till grundinvesteringen, restvärde, intäkter och hur kostnader bör beräknas fram. Investeringsmanualer är i vanliga fall ämnade för investeringar i typ, maskiner,

⁸⁶ Sandahl & Sjögren, 2005, sid. 24f

⁸⁷ Ibid, sid. 32

⁸⁸ Ibid, sid. 34

⁸⁹ Ibid, sid. 34f

produktionsanläggningar, mark och byggnader. Vid ansenligare investeringar så har de större företagen ett visst behov att utöka och därmed komplettera investeringskalkylen med beskrivningar av risker, hur flexibiliteten påverkas, investeringarnas följdinvesteringar och sist men inte minst finansieringen av investeringen. Att uppskatta och beräkna projektets kassaflöden är både det besvärligaste och viktigaste bidraget i en kalkyl.⁹⁰

3.6 Investeringsbedömning

Ljung och Högberg menar att ekonomiska räknemodeller granskar och värderar olika investeringsalternativ som endast är värderbara i kronor. Ett företags målsättning innehåller dock fler synsätt än så. Detta leder i sin tur till att en fullständig analys ofta kräver att följder av olika slag måste beaktas och då även de konsekvenser som inte kan värderas i kronor. Det är problematiskt att ge förslag på hur lösningar för de konsekvenser som är svåra att värdera i monetära termer skall behandlas. I vissa fall är det tämligen tydligt att de värderbara konsekvenserna är de framträdande och avgörande, sådana fall kan t ex vara maskiner eller fordon.⁹¹

Oberoende av vilken typ av beslut man skall utvärdera och oberoende av hur de ej värderbara konsekvenserna uttrycks så är det till en stor fördel om både värderbara och icke värderbara konsekvenserna beskrivs ungefär liks noggrant i beslutsunderlaget. Det finns ett antal skäl för detta antagande menar Ljung och Högberg:

1. Det första skälet är att de ej värderbara konsekvenserna i vissa fall kan utgöra en stor andel av konsekvenserna för ett visst investeringsalternativ vilket leder till att de bör behandlas på liknade sätt.
2. Det andra skälet är att om man helt skulle utelämnat de ej värderbara konsekvenserna så kan de personer som skall besluta i ärendet uppleva kalkylen som ”snedvriden” eller tunn.
3. Det tredje skälet är att det är en fördel om de människor som har formulerat kalkylen och därmed känner till dess för och nackdelar även måste kartlägga och ställa värderbara mot icke värderbara konsekvenser. Om det är så att man lämnar bedömningen av icke värderbara konsekvenser till andra människor än de som upprättat kalkylen så det lätt bli så att antingen de värderbara eller icke värderbara konsekvenserna överbetonas.

Investeringsbedömningen bör således innehålla både utvärdering av de värderbara konsekvenserna samt en väl utförlig beskrivning och genomförd utvärdering av de ej värderbara konsekvenserna av ett specifikt beslut.⁹²

3.7 Köpa eller hyra/leasing

Leasing är vanligt när det handlar om kommersiella fastigheter menar Haight och Singer. Leasing blir ett alternativ till att ta pengar från eget kapital eller att låna pengar för att finansiera fastigheter. De vanligaste anledningarna för organisationer att leasa är saknad av tillgång till kapital och skillnaden i skatt mellan leasing och att äga egna fastigheter. Men det är även andra variabler som väger in i det specifika fallet som exempelvis räntor, kassaflöden, längden på leasingen och risker.⁹³ Benjamin m.fl. menar att de organisationer som har höga

⁹⁰ Sandahl & Sjögren, 2005, sid. 51f

⁹¹ Ljung & Högberg, 1998, sid. 95f

⁹² Ibid, sid. 95f

⁹³ Haight & Singer, 2005, sid. 8f

kapitalkostnader har också fler leasingavtal. Så kallade ”rent-to-buy” leasingavtal, som också vanligtvis har en högre ränta, är vanliga då organisationen har en begränsad tillgång till kapital för finansiering.⁹⁴

För att utvärdera vad som är bäst mellan att köpa och hyra/leasa bör analyseras från fall till fall med de speciella förutsättningar som gäller. Haight och Singer menar att förutom tillgång till kapital är längden på leasingkontraktet en av de viktigaste faktorerna. Korta leasingkontrakt ökar fördelen för leasingalternativet vilket även minskar riskfaktorn.⁹⁵ Benjamin m.fl. menar att fastigheter är leasade kortare tid än fastighetens ekonomiska livslängd och en del av värdet härleds sedan till en efterförsäljning eller avveckling. Men om en fastighet är för specialiserad i sitt användningsområde så kan det vara svårt att skapa en andrahandsmarknad för den.⁹⁶

När organisationer ska analysera alternativen köpa eller hyra/leasa gäller det att se på de olika alternativen ur olika synvinklar. Organisationen vill ha den förvärvskostnaden som har den lägsta kostnaden. Lägsta kostnaden enligt Haight och Singer blir den minsta kostnaden av ”Present Value” från alla kassaflöden som har med förvärvet att göra.⁹⁷

⁹⁴ Benjamin m.fl., 1998, sid. 225f

⁹⁵ Haight & Singer, 2005, sid. 81f

⁹⁶ Benjamin m.fl., 1998, sid. 230

⁹⁷ Haight & Singer, 2005, sid. 82

4 Offentlig verksamhet och mobila lokaler

I den här teoridelen tar vi upp teorier som anses speciella för kommunala verksamheter. Eftersom Gavlefastigheter är ett kommunalt fastighetsbolag vill vi för läsaren förtydliga vissa av egenheterna runt kommunal förvaltning och den speciella arten. I det här avsnittet vill vi även ta upp vad mobila lokaler eller paviljonger är och vissa problem runt dem och till det har vi tagit hjälp av projektutredningar som U.F.O.S. gjort. Vi vill även ta upp vissa aspekter som kan spela in på beslutsfattandet runt paviljonger i en kommunal verksamhet.

4.1 Hyror

Självkostnadsprincipen innebär att ”Kommuner och landsting inte får ta ut högre avgifter än det som svarar mot kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen eller landstinget tillhandahåller (självkostnaden)”.⁹⁸ För privata fastigföretag gäller den så kallade marknadsprincipen. Hyran bestäms till att motsvara hyresnivåerna för likvärdiga fastigheter och lokaler ute på den öppna marknaden. I de flesta fall i båda principerna så bestäms hyresnivåerna i treårsperioder. När man talar om sjukhus, skolor och andra mer eller mindre specialutformade byggnader så finns ingen konkurrensutsatt marknad vilket leder till att det inte finns några objektiva marknadspriser.⁹⁹ Hyran till hyresgäster som verkar inom en kommunal verksamhet baseras på självkostnadsprincipen och till privata hyresgäster baseras hyran på affärsmässighet.¹⁰⁰ Kommuner och landsting kan i praktiken utöva båda principerna samtidigt i samma fastighet.¹⁰¹

4.2 Mobila lokaler enligt U.F.O.S.

Mobila hus ses i dagsläget som lådformade moduler som tillverkas i fabrik och sedan transporteras och sätts ihop på plats. Dessa moduler är i princip färdigbyggda med isolering, fuktskydd, fönster och så vidare. De kompletterande arbeten som måste ske är grundläggning och framdragning av el-, vatten- och avlopp. När man talar om lokaler som på ett eller annat sätt innehåller verksamheter som ständigt utvecklas så kan mobila lokaler vara ett intressant alternativ till traditionella byggnader. De mest förekommande användningsområdena till dessa typer av lokaler är förskolor, skolor och bostäder i största allmänhet. Paviljonglösningarna gör sig speciellt lämpliga till projekt, evakueringslokaler men även för dagis och skolor där demografiska vågor förekommer.¹⁰²

Mobila moduler eller paviljonger som de också kallas håller samma tekniska standard som motsvarande platsbyggande hus enligt U.F.O.S. Dessa tillfälliga lösningar håller med andra ord samma tekniska normer och uppfyller även gällande normer för hygien, brandsäkerhet och tillgänglighet.¹⁰³ I vissa hänseenden så anses konstruktionen vara överlägsen platsbyggda hus vilket man motiverar med att fukt och mögelskador sällan förekommer, måttprecisionen är bättre och att byggfel sällan uppkommer. Detta förklaras med att modulerna byggs i fabrik under bra förhållande gällande effektivitet och kvalitetsförbättringar med långa serier av moduler där man hinner förbättra och förutse fel.¹⁰⁴

⁹⁸ Lagen (1991:900). Bih. Kapitel 8 § 3c

⁹⁹ U.F.O.S., 2008, sid. 17

¹⁰⁰ http://www.gavlefastigheter.se/bbab/bbab_sida.aspx?id=66 2008-11-04 15:48

¹⁰¹ U.F.O.S., 2008, sid. 17

¹⁰² Ibid, sid. 7

¹⁰³ Ibid, sid. 24

¹⁰⁴ Ibid, sid. 7

Andra fördelar som talar för tillfälliga lokaler är:

- Den tid det tar från att ett behov uppstår tills man kan flytta in är mycket kort.
- Mobila projekt kan ges rätt storlek och sedan ändras när behoven förändras. Detta leder till att byggnationen inte behöver ges växtmån redan vid uppförandet.
- Osäkerheten i kalkylen reduceras eftersom investeringar och driftskostnader på ett tidigt stadium bedöms på ett noggrant sätt vilket inte är lika lätt med platsbyggda byggnader. När man hyr paviljonger så blir flertalet kostnader lätta att uppskatta exempelvis hyres- och driftskostnader, etablerings- och avetableringskostnader. Detta leder i sin tur att den totala projektkostnaden kan preciseras på ett enkelt sätt.
- Till detta kommer att det så kallade restvärdet anses vara positivt vid nyttjandetidens slut. Paviljongerna kan flyttas och komma till användning på annat ställe. Om man jämför med stationära byggnader så måste dessa byggas om eller rivas.

I dagsläget är dock tillfälliga lokaler inte så vanliga trots dess fördelar som U.F.O.S. tar upp. Detta beror till viss del på att traditionen men även att vissa offentliga beställare är ovana att planera och genomföra upphandlingar. Arkitekturen på paviljongerna ses även som ett problem då dessa ofta har en tämligen torftig utformning och har en image som en barack.¹⁰⁵ Dessa tillfälliga lokaler har dock i vissa fall ”inte så tråkigt utförande” men i de flesta fall så är fasaderna inte anpassade till vad man kallar för ”platsens själ” vilket leder till att de inte samspelar med miljön. Det går dock att förbättra utseende med sadeltak eller en anpassad färgsättning. Dessa ”förbättringar” strider dock mot själva idén om att allt skall vara klart från fabrik vilket i sin tur leder till att driva upp kostnaderna runt dessa moduler.¹⁰⁶

Det som även anses som sämre i jämförelse med platsbyggt är att ljudisoleringen inte har samma standard. Detta gäller speciellt paviljonger som har några år på nacken där man har problem med ljud från ventilation och stegljud i golvkonstruktionen.¹⁰⁷

4.2.1 Affärslogik och kostnader¹⁰⁸

Genomsnittet på uthyrning av mobila lokaler ligger på tio till tolv moduler vilket motsvarar ca 300 kvm. Kunden hyr då i genomsnitt någonstans mellan tre och fyra år. Variationerna på dessa värden är dock stora. När leveransen sker kommer modulerna från någon av tre källor: tidigare brukare, förråd eller nyproduktion. Detta leder till att modulerna har olika ålder och begagnande grad. Praxis enligt branschen är att restaurera modulerna till nyskick för att vara likvärdiga vid leveransen. Detta leder i sig till att modulerna underhålls i genomsnitt var tredje år eller vart fjärde år vilket är ca tre gånger oftare än platsbyggda lokaler. Detta kan ses som en förklaring till att användare av paviljonger ”förvånas över hur fräscha dessa är”.

När det gäller kostnader så anses mobila lokaler vara en aningen dyrare än jämförbara permanenta byggnader. Detta anses bero på att mobila lokalerna måste bära kostnader för avetablering, kostnader får stillestånd men även att dessa mobila lokaler har högre

¹⁰⁵ U.F.O.S., 2008, sid. 26

¹⁰⁶ Ibid, sid. 7

¹⁰⁷ Ibid, sid. 7

¹⁰⁸ Ibid, sid. 12ff

underhållskostnader som uppstår på grund utav kortare underhållsintervall. Till detta kommer att paviljongerna har kortare avskrivningstid än ordinarie byggnationer. Enligt branschen så är avskrivningstiden 15 år som är ungefär halva tiden jämfört med platsbyggda hus. Dessa merkostnader får dock inte fullt genomslag utan mildras av de rationaliserings- och kvalitetseffekter som uppstår i produktionen det vill säga industritillverkningen leder till att produktionskostnaden hålls nere.

Kommunerna är den näst största kategorin som använder denna typ av lösningar. Kommunerna värdesätter framför allt korta leveranstider och flexibilitet. Kommunens planering kan ha drabbats av tidsbrist och måste få tillgång till lokaler snabbt. Ibland kan det ur byggt teknisk synvinkel vara svårt att finna byggbar eller planlagd mark. Man kan då förse exempelvis skolan med en paviljong under tillfälliga former.

4.2.2 Mobilitet, förvärv, utbud och andrahandsmarknad¹⁰⁹

Det som ses som speciellt för den offentliga sektorn är att de nästan i alla möjliga fall inte utnyttjar själva mobiliteten. Med andra ord så permanentas det som från första början ses som en tillfällig lösning och förklaringen är att det som först uppfattades som tillfälligt övergår till permanent. Till detta kommer även att mobiliteten med tiden byggs bort genom att man genomför fysiska förändringar som nya väggar eller borttagande av väggar, nya typer av installationer etc. Förvärv av hyrda lokaler är tämligen vanligt och det går ofta till så att leverantörerna låter kunden köpa modulen efter ett visst förutbestämt tidsintervall som redan bestäms i samband med kontraktsskrivandet.

Utbudet av paviljonger på en så kallad andrahandsmarknad är i princip noll. Det finns med andra ord ingen fungerande sådan marknad. Ur ett slutkunds- eller beställarperspektiv skulle en sådan marknad vara positiv då dessa skulle kunna sälja sina paviljonger när de inte behöver dem längre. Uthyrningsföretagen skulle däremot inte tycka om en sådan marknad eftersom det skulle uppstå konkurrens.

4.2.3 Särdrag för mobila byggnader¹¹⁰

Vi har tidigare beskrivit vissa för- och nackdelar med mobila lösningar men här kommer några fler som påverkar ur en mer ekonomisk aspekt. Det är dock viktigt när man skall jämföra mellan platsbyggda och mobila lösningar att mobillösningarnas speciella egenskaper tas i beaktning. Några exempel på dessa egenskaper ur fastighetsekonomiska synvinkel:

- Projektering utöver arkitekturritningar och montageplaner behövs inte. Till detta kommer att transport av paviljonger kan ske samtidigt med markförberedelser vilket leder till att projektet drar mindre räntekostnader under byggtiden.
- Om man tittar ur livscykelperspektivet så leder avsaknaden av överytor, den korta byggtiden men även en hög och en jämn teknisk kvalitet till en bra inverkan på kostnaden under hela dess livstid.

¹⁰⁹ U.F.O.S., 2008, sid. 15f

¹¹⁰ Ibid, sid. 17f

- Ur ett bygglovshänseende så har byggnadsnämnden möjlighet att ge beviljat bygglov till byggnation av tillfälliga byggnader med större givmildhet är vid ett platsbyggt hus.

4.3 Kommuner och effektivitet¹¹¹

Sveriges kommuner och landsting menar att det finns stora skillnader på hur effektiv en organisation är inom den offentliga sektorn. Möjliga skillnader i kompetenser och erfarenhet skiljer sig mellan offentliga organisationer men även till den privata sektorn. Skillnaderna kan inverka på hur effektiv en ägandeform kan vara. Dessa skillnader kan exempelvis vara:

- **Skillnader i drifts- och underhållskostnader.**

Det kan göra att kostnaden att hyra en lokal från en privat aktör kan bli billigare för den offentliga aktören än att äga och förvalta lokalen själva.

- **Räntekrav och avskrivningstider vilket leder till skillnader i kapitalkostnader.**

Enligt författarna är det vanligt att anta att offentliga aktörer har ett lägre avkastningskrav eftersom de kan få lägre räntekrav för att de inte anses ha konkurrens- eller betalningssvårigheter. Det kan finnas avskrivningsregler som gör att organisationer måste skriva av byggnader på en kortare livslängd än den egentligen har. Det kan skilja sig mellan privata och offentliga aktörer vilket gör att de som har en kortare avskrivningstid tvingas ta ut en högre hyra för att täcka upp för högre avskrivningar.

- **Avkastningskrav eller skillnader i riskbedömningen.**

När organisationer bedömer risker blir avkastningskravet högre ju större risk som bedöms finnas. Risker som bedöms kan vara tekniska, marknadsförändringar och kapitalförluster.

- **Skillnader för den offentliga organisationen i flexibiliteten att hyra en lokal.**

Att hyra en lokal kan vara flexibelt i den bemärkelsen att omfattningen av verksamheten för lokaländamålet förändras, ekonomin förändras, förändringar i lokalens utformning kan ske. Utformningen av hyreskontraktet påverkar flexibiliteten. Om bindningstiden är lång minskar flexibiliteten eftersom den hyrda lokalen kvarstår. Vid ett förändrat behov och vid ett eventuellt ägande kunde en försäljning ha ägt rum.

4.3.1 Checklista för att hyra eller köpa av privata aktörer¹¹²

Punkter i Sveriges Kommuner och Landstings checklista för SLB affärer kan även användas som ett hjälpmedel för beslut om att hyra eller köpa av privata aktörer.

- Vad händer om den privata aktören går i konkurs? Är det en erfaren långsiktig seriös aktör?
- Om det vid inhyrningar finns möjligheter att påverka framtida försäljningar?
- Kan vi få ett bättre avtal med en annan aktör?
- Är villkor, hyresnivån eller priset rimligt utifrån den marknadsmässiga situationen på marknaden?
- Är avvägningen rätt mellan hyrda och köpta lokaler? Är avvägningen rätt mellan långa och korta kontrakt?
- Hur ser rollfördelningen ut mellan fastighetsägaren och den offentliga hyresgästen exempelvis angående ombyggnader, drift- och underhåll?

¹¹¹ Sveriges kommuner och landsting, 2008, sid. 12-22

¹¹² Ibid, sid. 40f

- Flexibiliteten vid lämnande av hyrda lokaler, vid förhandling av kostnader i framtiden, förändra verksamheten i den hyrda lokalen?
- Vad som händer när det kommer förändringar som nya räntekrav, inflation eller andra risker?

4.4 Befolkningsutvecklingar

Brukarens behov förändras med tiden, men även demografiska förändringar kan spela in. Många kommuner har erfarenhet av att dagis, förskolor och skolor med tidens gång får fel kapacitet. Andra effektivitetsförluster kan vara att olika verksamheter förändras. Ett exempel är när skolor går från klasser med trettio elever till att i stället ha gruppundervisning i mindre grupper. Detta leder till att behovet att lokalernas planlösning och utformning förändras.¹¹³

Svenska kommunförbundet skriver att befolkningsutvecklingen styr lokalbehoven i en kommun. Hur behovet av skol- och barnomsorgs lokaler beror helt på hur barnkullarna ser ut. Det är skillnader i hur det ser ut mellan kommunerna, i vissa ökar befolkningen och tvärtom. I större städer samt högskoleorter har befolkningen historiskt ökat. I många län har befolkningen minskat men i länens städer som Gävle, Falun, Örebro och Västerås har befolkningen ökat trots motsatt effekt i mindre kommuner i länet.¹¹⁴

Planeringen för lokalförsörjning i kommuner påverkas av hur befolkningsgrupper utvecklas och hur de beräknas se ut i framtiden. I prognoserna inför framtiden är det framförallt svårt att avgöra bedömningen av födelsetal och flyttningstal.¹¹⁵ Vid planering av lokaler bör kommuner ha i åtanke olika scenarion som kan påverka lokalsituationen i framtiden. Svenska kommunförbundet tar upp några beaktansvärda exempel:

- Näringslivsutvecklingen kan oväntat förändras vilket leder till att befolkningsutvecklingen förändras.
- Osäkerhet i interna politiska faktorer som kan leda till policyförändringar.

För barn- och ungdomsomsorgen finns specifika scenarier som bör beaktas:

- Hur utvecklingen med friskolor ser ut i kommunen?
- Sammanläggning av klasser eller skolor?¹¹⁶

Svenska kommunförbundet menar att flexibilitet i en osäker situation kan kosta pengar. De menar att om kommunen är väldigt osäker kan de i väntan på att utvecklingen i kommunen ska klarna spendera så lite pengar som möjligt. Att avvakta med beslut som behållande av lokaler, investering i lokaler eller sälja alternativt riva lokaler. Skulle kommunen ha för många lokaler finns även en möjlighet att behålla tomma lokaler men ofta kostar det mycket pengar att bevara dem i ett bra skick. Svenska kommunförbundet menar att den sorts flexibilitet är dyr och om det i framtiden skulle uppstå behov av lokaler finns det tillfälliga byggnader med bra standard även kallade paviljonger.¹¹⁷

¹¹³ U.F.O.S., 2008, sid. 8f

¹¹⁴ Svenska kommunförbundet, 2003, sid. 5f

¹¹⁵ Ibid, sid. 29f

¹¹⁶ Ibid, sid. 31ff

¹¹⁷ Ibid, sid. 33

5 Empiri

Vår disposition i denna del är att vi startar med att beskriva hur vi har diskuterat tillsammans med Gavlefastigheters personal. Efter detta beskriver vi i korta ordalag de paviljonger som vi valt att utreda och varför. Sedan följer samtal med Bo Söderberg, Peter Lindberg och Magnus Kristiansson om deras synpunkter runt vår problematik. Samtalen har hjälpt oss att fastställa de beräkningsvariabler vi använder. Vidare redogör vi för modellen som vi använder för beräkningarna och varför vi valt just den. För att göra en jämförelse har vi tagit kontakt med andra kommuner och genomfört öppna samtal för att skapa oss en uppfattning om andra kommuners inställning till problematiken.

5.1 Gavlefastigheter

5.1.1 Samtal med Johan Stenmark, fastighetsförvaltare

Johan Stenmark berättar att Gavlefastigheter både äger och hyr in paviljonger för skol- och barnomsorgen. I dagsläget har det blivit att många av paviljongerna som finns har stått kvar länge eftersom behovet av dem har funnits kvar. Hade behovet minskat hade den som hyrt ut paviljongen fått tillbaka den och Gavlefastigheter hade sagt upp kontraktet. Hyreskontrakten har generellt en uppsägningstid på 6 månader. Behovet av lokaler styrs efter barn- och ungdomsverksamheterna i Gävle och de tittar mycket på hur prognoser ser ut för framtiden. Gavlefastigheter har även haft en del nyproduktion framförallt på förskolesidan där det har funnits ett ökat behov. Men i dagsläget har de även planer på fler paviljonger till förskolor.

Om Gavlefastigheter funderar på en paviljonglösning så finns det tre olika lösningar att ta ställning till:

- Köpa
- Hyra
- Hyra med amorteringar med en tanke att i slutändan köpa paviljongen.

När de ska välja mellan dessa tre alternativ så väger de in hur de tidigare agerat i samband med paviljonglösningar, det vill säga vad som hänt tidigare, hur situationen sett ut, hur länge de haft paviljongerna, löptider m.m. Johan menar att det är en vägledning inför framtida beslut att väga in tidigare erfarenheter.

5.1.2 Samtal med Mats Darmell, Ekonomichef

Mats Darmell anser att på verksamhetslokaler som skolor får inte Gavlefastigheter ha någon vinst utan där gäller självkostnadsprincipen. Det betyder att Gavlefastigheter inte får ha något vinstpåslag. Men på de kommersiella lokalerna har de marknadshyror. Paviljonger klassas som specialfastigheter och det betyder bland annat att Gavlefastigheter inte behöver betala någon fastighetsskatt. Det betyder att om Gavlefastigheter väljer att köpa ut en paviljong behöver de inte betala fastighetskatt. Oftast äger också kommunen marken som paviljongerna står på vilket betyder att de inte behöver betala någon tomträttsavgäld, men det kan skilja sig på något enstaka fall.

Mats berättar att om de köper en förskola så har den inget marknadsvärde om det skulle visa sig att de inte har någon användning av den senare. Han tar ett exempel på en skola som står tom och den har idag inget marknadsvärde eftersom den i princip inte går att sälja. Det är svårt menar Mats med skolor och förskolor när de inte längre har något behov av dem.

Mats berättar att på de allra flesta ställen skulle paviljongen vara en tillfällig lösning men har i princip blivit permanenta lösningar. Han berättar även att de har flyttat paviljonger mellan skolor. Flytt mellan paviljonger är förknippade med stora kostnader. Det är också väldigt stor skillnad mellan hur paviljongerna ser ut. Paviljongerna har utvecklats mycket och i framtiden kanske det går att använda paviljonger till annat om inte barn- och ungdomsverksamheterna behöver dem, de har blivit mer flexibla. Många av de äldre paviljongerna kan liknas med baracker.

Beräkningsmodellen

Mats berättar att de generellt brukar beräkna drifts- och underhållskostnaden till 350 kr/kvm respektive 80 kr/kvm för planerat underhåll respektive reparationer. Förskolor ligger egentligen på en högre siffra när det gäller underhåll och reparationer men när det gäller paviljongerna tycker Mats att 80 kronor ska tillämpas per år. Vi pratade även om paviljongerna skulle få någon värdeökning i samband med årliga reparationer men Mats menar att på paviljonger blir det ingen värdeökning. Det gör istället att paviljongerna bibehåller sitt värde. Han menar att paviljonger inte har någon marknad och just i dagsläget så kanske den marknaden ligger på minus.

Mats menar att det blir en viss hyreshöjning per år och självkostnadshyrorna har historiskt sett varit giltiga i 3 år. De bedömer vart tredje år vilka kostnader som de tror kommer att finnas de nästkommande tre åren. Efter den bedömningen sätter de en snitthyra som är lika varje år. Men nu håller den modellen på att förändras och det är svårt att förutspå hur det kommer att se ut i framtiden. De har tidigare räknat på cirka 2 % hyreshöjning. Tidigare har exempelvis elpriset gått upp kraftigt vissa perioder vilket kan slå ganska hårt åt självkostnadsprincipen. Den bedömda kostnadsökningen varje år blir lika som den planerade hyreshöjningen utifrån självkostnadsprincipen 2 %.

Administrationsavgifter eller overheadkostnader ligger i dagsläget ganska högt enligt Mats om man jämför med REPAB's generella siffror eftersom Gavlefastigheter är relativt nystartat. Den bör ligga runt 30 kr/kvm men hos Gavlefastigheter har den 2007 legat på 49 kr/kvm. Men Gavlefastigheter ska jobba på att få ner den siffran och vill komma ner till 35 kr/kvm vilket även är den siffran som är med i våra beräkningar. Vakansgraden ligger egentligen under 1 % eftersom paviljonger är speciella lokaler, men för att ha en säkerhetsmarginal så bör man ta med den i beräkningarna. Det kan bli vakanser i barn- och ungdomsverksamheter.

Avkastningskrav menar Mats att de inte har eftersom de har självkostnadsprincip. Men på förvaltningar är det 4,75 % som man lägger på hyran som kalkylränta. Den är likvärdig med kommunens internränta som t ex. när förvaltningar får pengar till investeringar så får de betala 4,75 % på investeringen. Vi har haft lika ränta och den har varit fast i 5 år, vilket har visat sig vara väldigt bra när räntorna har höjts.

Om de investerar i en paviljong beror finansieringen på hur det ser ut just då hos Gavlefastigheter. Antingen lånar de pengar eller ibland har det varit så att de har sålt fastigheter vilket kan gå till nyfinansieringar. Om de lånar pengar lånar de av kommunen till styrbordsränta som ligger på cirka 4 %. Mats tycker att vi ska räkna på samma räntesats som avkastningsräntan i vår kalkyl vilket motsvarade 4,75 %. Allt de lånar räknas som bottenlån. Belåningsgraden kan uppskattas till 75 % och självfinansieringen blir då 25 %. Mats menar att man i vår kalkyl måste göra vissa antaganden på siffror.

Mats tycker att de borde ha en säkerhetsmarginal och han menar att det kan komma att finnas i framtiden beroende på hur den nya hyresmodellen ser ut. Om man ska kunna finansiera mer än avskrivningarna måste det finnas ett visst påslag på hyran. Mats berättar att de inte har gjort någon kalkyl över paviljonger tidigare och därför inte räknat på exempelvis restvärdet. Han menar att de kanske kan göra det och via oss eventuellt kan få en hjälp med hur de kan göra i framtiden.

5.1.3 Samtal med Pat Bodin, fastighetsförvaltare

Vi samtalar med Pat Bodin om de olika paviljongerna och deras förutsättningar. Pat berättar att på många av paviljongkontrakten är det amorteringar medskrivna. Han menar att dessa kontrakt är ganska styrda och det från Gavlefastigheters sida har varit en mening med att teckna just amorteringsavtal. Efter att avtalstiden gått ut så har Gavlefastigheter tagit ställning till om de ska ha paviljongen kvar eller om de ska lämna tillbaka den. Men Pat menar att fram till nu har de oavsett hur situationen sett ut köpt ut paviljongen eftersom den är amorterad så pass mycket.

5.1.4 Utvalda Paviljonger

Utifrån samråd med Pat Bodin har vi valt ut fyra stycken paviljonger som vi kommer att titta närmare på i den här undersökningen. Vi har medvetet valt två stycken leasingkontrakt och två stycken hyreskontrakt. Vi har även valt tre stycken paviljonger som går att flytta och en fastbyggd för att ge Gavlefastigheter en variation av objekt.

Bönan 1:1 Böna Förskola

Den här paviljongen står helt separat och kan flyttas. Böna paviljong har ett leasingavtal som tecknades år 2002 och gäller i 10 år. Efter avtalets slut får Gavlefastigheter köpa paviljongen för 66 000 kronor. Leasingkostnaden för paviljongen är rörlig och ändras beroende på leasingföretagets kalkylränta.

Sätra 134:1 Pingeltorpskolan

Två stycken paviljonger som är flyttbara. Byggt en gång för att klara av mängden elever men ska nu troligtvis flyttas till en annan skola då Pingeltorpskolan håller på att läggas ner. Pingeltorp paviljong är ett leasingavtal som tecknades år 2000 och gäller i 10 år. Efter avtalets slut får Gavlefastigheter köpa paviljongen för 1 000 kronor. Men det finns även en tabell med priser om Gavlefastigheter vill köpa ut paviljongen tidigare än 10 år. Priserna justeras nedåt

efter varje halvår som löpt av avtalet. Leasingavgiften är rörlig och justeras efter ett referensindex.

Södertull 21:7 Södergården

Den här paviljongen går att flytta. Det speciella med den här paviljongen är att hyresbolaget Cramo står för en viss del av drift- och underhållet. I beräkningarna för den här paviljongen har vi därför en lägre drift- och underhållskostnad. Avtalet tecknades år 1999. Hyresavtalet gällde i första hand 48 månader med start från augusti 1999 men har därefter förlängts. Hyresavtalet förlängs i 6 månader åt gången och med 6 månaders uppsägningstid. Hyran justeras enligt Konsumentprisindex (KPI) kalenderårsvis med oktober som basmånad.

Sörby 34:1 Sörbyskolan

Paviljongen används till förskolan och den är fastbyggd och alltså inte flyttbar. Det är ett hyresavtal som tecknades år 1995 och gällde i första hand i fem år. Om ingen part säger upp kontraktet förlängs det med 12 månader och uppsägningstiden är 12 månader. Även i det här kontraktet justeras hyrorna efter kalkylränta.

Paviljonger	Kontrakt	Årgång	Kvm	Årshyra	hyra/kvm	Årsinkomst	inkomst/kvm
Bönan 1:1	Leasing	2002	193	128 724	667	192 628	998
Sätra 134:1	Leasing	2000	539	502 632	933	362 363	672
Södertull 21:7	Hyr	1999	330	258 216	783	325 159	985
Sörby 34:1	Hyr	1995	173	105 600	610	109 892	635

Tabell 2 Paviljongöversikt

5.2 Samtal med Bo Söderberg, Professor i fastighetsekonomi

Bo Söderberg jobbar som prefekt och är professor i Fastighetsekonomi på Högskolan i Gävle. Vid vårt samtal med Bo beskriver vi vår uppsats och våra idéer rörande uppsatsen och den mall som vi har tänkt använda. Vi visar även ett exempel på hur ett leasingkontrakt kan se ut. Bo säger att det som är kvar efter avtalstiden vid den här typen av leasingkontrakt är ”kvarvarande” skuld. Vidare säger han att man kan se kontraktet som en typ av avbetalningskontrakt vilket leder till att man ”köper” paviljongen redan från början. Bo ifrågasätter hur avtalen är utformade och påpekar att företagen binder sig att på visst lång tid vilket leder till ekonomiska följder. Bo menar att när man binder upp sig så tillkommer åtaganden i form av drift och underhåll vilket företaget inte kan avsluta hur som helst vilket gör alternativet mindre lockande.

Bo säger att mallen påverkas av att det finns ett samhällsekonomiskt tänk i kalkyleringarna. Vi diskuterar att Gavlefastigheter avkastningskrav styrs utifrån självkostnadsprincipen vilket gör att kalkylen och beräkningarna blir en aning speciella. Grundmallen och beräkningarna är ena sidan rena avkastningskalkyler för den öppna marknaden men andra sidan sett så styrs kalkylerna av det samhällsekonomiska synsättet med självkostnadsprincipen vilket leder till att man sätter samma kalkylränta på eget kapital som främmande kapital.

Riskaspekten är nästa fråga vi diskuterar vilket leder till att Bo reflekterar över om alternativen har olika risk. Om man tänker sig att så är fallet då bör man enligt Bo använda sig av olika riskpremier för att kunna jämföra de olika alternativen. Det är dock tämligen problematiskt att uppskatta hur dessa riskpremier skiljer sig säger Bo. Vi diskuterar här ett tredje jämförelse alternativ om man då skulle jämföra med en platsbyggd byggnad. Hur ser risken ut då? Vi anser att ytterligheterna i sådant fall är att hyra en paviljong kontra att bygga nytt och vilka risker leder detta till? Bo framhåller att det skulle bli en enorm osäkerhet i att uppskatta förutsättningarna och kostnader för en sådan jämförelse. Bo säger dock att det är bra att det är så förhållandevis lätt att få tillgång till kostnader för paviljonglösningar och att dessa är tämligen säkra vilket i sin tur leder till säkra kalkyler.

Bo menar att det finns ett fåtal funderingar runt kalkylen. För det första så är det att restvärdet inte finns med. Hans fråga blir varför finns inte restvärdet med och vad har ni för argumentation för detta antagande? Bo anser att man borde ha med det men erkänner att paviljonglösningarna där viss teori säger att det inte finns någon andrahandsmarknad ställer till problem. Bo menar att det är intressant att föra en diskussion runt problematiken med restvärdet och hur svårt det kan vara att uppskatta ett sådant med utgångspunkt i de speciella förhållanden som gäller. Bo påpekar att paviljonglösningarnas speciella arkitektur kan vara en negativ variabel som kan påverka ett eventuellt andrahandsvärde. Nya energiregler påverkar negativt om det är gamla paviljonger vi pratar om. Bo säger att det för diskussionen runt restvärdet kan vara intressant att reda ut alternativt bekräfta om det huvudtaget finns någon andrahandsmarknad vilket det enligt viss litteratur inte gör.

För det andra bör man fundera över avskrivningsproblematiken. Bo menar att man bör räkna med endast verkliga händelser, han reflekterar över avskrivningar ur detta hänseende. Han menar att avskrivningar är en ren bokföringsmässig händelse vilket inte ger något kassaflöde. Däremot kan man ta med avskrivningar om det finns en specifik anledning för detta, t ex om man vill föra över en specifik kostnad till jämförbara belopp för respektive år. Det vill säga att man skall kunna jämföra år ett med år tre osv. I investeringsalternativet så måste man välja att antingen ta grundinvesteringen som en minuspost eller ta avskrivningarna som en minuspost.

Vi diskuterar vidare de olika posterna i mallen och hur har vi kommit fram till dessa. Vilka för- och nackdelar finns med varje alternativ och hur påverkar detta kommunen och deras bolag? För- och nackdelar med äga och hyra? Hur påverkar de olika alternativen kommunen, det vill säga måste man i nått av fallen t ex anställa mer personal etcetera?

5.3 Samtal med Peter Lindberg, Universitetsadjunkt i företagsekonomi

Peter Lindberg jobbar som universitetsadjunkt och undervisar i redovisnings- och finansieringsbaserade kurser på Högskolan i Gävle och KTH.

Avskrivningar

Peter säger att han har samma syn på avskrivningar som Bo Söderberg. Han säger att det inte känns som att avskrivningar bör vara med i kalkylmallen. Peter påpekar att avskrivningar är en redovisningsmässig åtgärd som man gör och menar att det är redovisningsmässiga beslut och definitioner som ligger bakom det. Han säger att om man söker värdemässigheten och värde effekten då är det snarare det verkliga eller marknadsmässiga värdet som skapar det underliggande värdet. Detta värde är oberoende av vilka beslut man tar ur redovisningsmässiga synvinklar. Detta är anledningen till att man använder kassaflödet för att få fram det ”verkliga värdet”.

Peter menar att avskrivningar är intressant ur en mer generell synvinkel då avskrivningar påverkar skatten. Han funderar hur det är i fallet med paviljongerna och Gavlefastigheter verksamhet som knyten just till dessa ”speciella lokaler”. Om det är så att företaget inte betalar skatt så blir det inte relevant med avskrivningar ur det hänseendet. Däremot såvida inte avskrivningarna inte påverkar hela aktiebolaget Gavlefastigheters skatt ur ett större perspektiv. Peter menar att en skatteeffekt för hela företaget uppstår när Gavlefastigheter köper tillgången och det är vid den tidpunkten effekten dyker upp rent kassaflödesmässigt alltså när man ”betalar”. Peter menar att redovisningsmässigt så är det inte en kostnad utan redovisningsmässigt så är det avskrivningen som är kostnaden.

Peter tittar på vår modell och konstaterar hur vi lagt upp det. Han funderar över att grundinvesteringen inte är ”upptagen” under första året och att vi i stället har lagt en rak avskrivning på 20 år. Peter ställer då frågan om det inte är mer relevant att fundera på att i stället skall ta upp grundinvestering år 1 eller i vårt fall (år 2009). Peter funderar på vilket sätt det är mer motiverat att sprida ut det via rak avskrivning kontra att ta upp grundinvesteringskostnaden 2009? Vi bygger detta på att man vill kunna jämföra åren i mellan men även att U.F.O.S. i sitt räkneexempel har tagit med rak avskrivning vilket vi som författare även tänkte göra från början.

Peter funderar vidare över vilken avskrivningstakt som är rimlig och varför företaget bestämt just 20 år. Vi svarar att den uppgiften kommer från Gavlefastigheter själva. Peter menar att det är helt okej så länge man kan motivera varför man bestämt just den avskrivningstiden. Vidare så konstaterar vi att avskrivningstakten har en markant inverkan på hur resultatet blir. Peter förordar att grundinvesteringen bör dyka upp som en ”stor minuspost” under 2009 vilket leder till att det inte finns någon avskrivning. Han menar vidare att det är lite suspekt att ta med avskrivningar i den del som skall diskonteras utifrån att det inte bygger på verkliga värden.

Peter menar att även om företaget väljer att lägga upp avskrivningar på ett visst sätt så leder inte det till att vi som författare kan argumentera för att det är rimligare att ”räkna” på ett

annat sätt. Det finns enligt Peter flera exempel där det fortgår diskussioner gällande valet av avskrivningssätt och avskrivningssätt vilket i sin tur påverkar hyra för hyresgästen. Peter påpekar på nytt att han anser att det är bättre att sätta hela köpeskillingen som en minuspost under år 2009 och att man inte hänsyn till några avskrivningar. Peter menar att detta kan leda till en viss liten skillnad av de beräknade värdena men det bör inte bli speciellt märkbart vidare så förtydligar han att avskrivningar är en kostnad men det är inte ett kassaflöde. I de fall man vill få fram värdet då är det kassaflöden som är relevant vilket är själva kärnan i värderingspraxis. Om det ändå är så att man vill argumentera för att trots allt ta med avskrivningarna då bryter man mot vad som är praxis i värderingsteorin.

Peter förstår ändå hur vi har tänkt hitintills utifrån vad vi har "tittat" på i teorin men vidhåller ändå sin syn på problematiken. Avskrivningar är inte relevant förutom om man "söker" en skatteeffekt. Vi diskuterar att Gavlefastigheter är ett aktiebolag och vad det får för konsekvenser för en eventuell skatteeffekt för hela bolaget. Detta leder i vårt fall till att avskrivningarna enligt Peter inte skall vara med i kalkylen men skatteeffekten kan dock inkluderas beroende lite på hur avskrivningarna påverkar hela bolagets resultat. Vi kommer fram till att det måste bli en skatteeffekt när aktiebolaget köper in dessa paviljonger. Det kan kanske enligt Peter se lite konstigt ut att vi i kalkylmallen tar hänsyn till skatteeffekten eftersom vi säger att de inte betalar skatt. Men om vi väljer att se ur ett större perspektiv så bör investeringarna påverka hela företagens skatt. Utifrån detta så bör man i kalkylen räkna med en vad man kan kalla för en teoretisk skatt för att helt enkelt ta hänsyn till skatteeffekt som påverkar hela Gavlefastigheter resultat. Det vill säga hur påverkar investeringarna i paviljongerna och dess avskrivningar skatten och i sin tur resultatet för Aktiebolaget Gavlefastigheter.

Peter menar att det helt enkelt är avskrivningen gånger skattesatsen delat på antalet år i kalkylmallen. Ett förslag är att lägga till denna effekt som en egen rad i kalkylmallen i "betalningsnettot beräkningen". I detta fall blir det en "plus" skatt eftersom detta "hjälp" Gavlefastigheters resultat på ett positivt sätt. Detta uppstår eftersom det är avdragsgillt ur hela företagens synpunkt. Peter menar att det kanske kan uppfattas som en aning säregget men det bör ändå vara rätt förhållningssätt att utföra beräkningarna på.

Restvärde

Nästa fråga som vi tar upp med Peter är restvärdet på paviljongerna och hur detta eventuellt kan påverka beräkningarna. Peter säger att det inte är helt oproblematiskt att uppskatta och fastställa ett eventuellt restvärde. Vi startar med att ta upp att U.F.O. S tar upp bokfört värde som restvärde vilket Peter inte upplever som en bra lösning. Detta kan enligt Peter vara så att det är en approximation eller att de har upplevt det så komplicerat att fastställa ett marknadsvärde så de av den anledningen använder någon form av bokfört värde. Peter säger dock att rent allmänt så bör man inte använda sig av bokfört värde eftersom det är lite samma problematik som med avskrivningar nämligen att de "bara" speglar bokföringsmässiga företeelser.

Peter menar att det som är relevant är vad Gavlefastigheter på den öppna marknaden skulle få betalt för modulerna eller paviljongerna. Vi tar här upp komplexiteten med att det i dagsläget inte verkar finnas någon andrahandsmarknad och Peter menar att utifrån den "tanken" så torde

restvärdet vara noll. Vi diskuterar även att paviljongerna i många fall har blivit permanenta och hur detta kan tänkas påverka ett eventuellt restvärde och Peter kommenterar att det på sätt och vis försvårar hur man ser på det. Peter håller med om den tes Magnus Kristiansson ”driver” om att se en eventuell alternativkostnad som en typ av restvärde för paviljongerna. Peter påpekar återigen att det är väldigt svårt att uppskatta ett restvärde men det är ett sätt att resonera. Det vill säga om Gavlefastigheter inte fortsätter använda de lösningar man har idag vilka kostnader får de för alternativet. Peter säger dock att osäkerhetsfaktorn är väldigt hög i detta fall och det är väldigt svårt att prognostisera en eventuell alternativkostnad.

Vi talar återigen om att det inte finns någon fungerande andrahandsmarknad för paviljonger till detta kommer att vissa äldre paviljonger inte har hållbar standard när det gäller nya energiregler. Det kan göra att dessa inte är dugliga på en marknad om det nu fanns någon. Peter ger som tips att helt enkelt undersöka om det finns en andrahandsmarknad men säger samtidigt att det är mycket svårt att ta reda på och om det nu skulle finnas någon är det en väldigt liten marknad. Peter menar att det är helt okej att argumentera för att det inte finns någon andrahandsmarknad utifrån den information som författarna har tagit del av. Till detta kommer tidsaspekten eller dvs. att värdet man skall uppskatta ligger tjugo år fram i tiden vilket i sin tur leder till att nuvärdet av restvärdet skulle bli ganska litet vilket även det är en anledning som talar emot att man bör ta med restvärdet. Nästa argument är att det är väldigt svårt att sja om demografiska variabler tjugo år fram i tiden. Summan gällande detta blir att vi inte kan få fram något restvärde.

Engångskostnad

I engångskostnader för paviljonger kan det ingå både etablerings- och avvecklingskostnader. Vi redogör för Peter att vi tagit upp engångskostnader för avveckling som uppstår det sista året i kalkylperioden. Peter menar att vi måste argumentera för hur man har delat etablerings- och avvecklingskostnader men menar att en delning på förhållande femtio procent verkar relevant. Peter menar att det inte finns något direkt rätt eller fel utan det gäller att argumentera för hur man valt att göra. Han påpekar även att dessa kostnader inte är direkt avgörande för kalkylens utfall. Vi beskriver kort hur beräkningarna av NPV skall gå till och Peter kommenterar att det är ett korrekt sätt att genomföra det på.

5.4 Samtal med Magnus Kristiansson, Projektledare, U.F.O.S.

Vi samtalar med Magnus Kristiansson på telefon eftersom han är projektledare för bland annat utgivandet av skriften *Mobila verksamhetslokaler, flexibla lokallösningar när behoven förändras* som för övrigt är en del av vår teori. Vi startar med att beskriva vår uppsatsfrågeställning och varför vi ringt till just Magnus.

Det första vi frågar rör problematiken runt hur man skall ställa sig till avskrivningarna. Skriften som är nämnd ovan har i sitt räkneexempel tagit upp avskrivningarna under kapitaltjänstkostnader och vi undrar hur man tänkt i samband med detta antagande? Magnus svarar att han förstår frågeställningen och menar att det är Gävle kommun alternativt Gavlefastigheter som ”styr” utifrån sina ”direktiv” hur man väljer att göra. Det som delvis styr hur man ställer sig till problematiken är hur ”ekonomerna normalt gör eller med andra ord vilka avskrivningsregler man har i kommunen” Magnus menar att om man har ett aktiebolag så vill man göra avskrivningarna så fort som möjligt för att i dessa fall försöka påverka skatten. Magnus påpekar att det är revisorerna som styr vilka avskrivningstider som gäller.

Sammantagen menar Magnus att det inte är helt lätt att bestämma avskrivningens längd och på vilket sätt man skall ”ta upp kostnaden”.

Nästa fråga som vi funderar över är hur man kan uppskatta och beräkna restvärdet på en paviljong. Vilken syn har Magnus på detta? Vi förklarar att vi har fått uppfattningen att det inte finns någon andrahandsmarknad att tala om för paviljonger vilket kan komma att påverka ett eventuellt restvärde. Vi frågar om det är det bokförda värdet som bör anses vara restvärde och Magnus menar att det alltid kan diskuteras. Han menar även att det är svårt att förhålla sig till restvärdet, det kan vara så att man skall se restvärdet som en alternativkostnad. Vilka alternativ har man och vad kostar i så fall dessa i förhållande till vad man har idag? Vad blir man tvungen att ersätta en viss paviljong med? Magnus menar att detta bör ses ur ett teoretiskt perspektiv. Det som kan komma att påverka är den tekniska livslängden på paviljonger som i sin tur kan påverka ett eventuellt restvärde. Sammantaget menar Magnus att restvärdet är av tämligen krånglig art att uppskatta på ett bra och korrekt sätt.

Vi diskuterar även självkostnadsprincipen och Magnus påpekar att rena kostnader för ett objekt inte till 100 procent är avgörande för hur hyressättningen sätts. Med andra ord speglar inte hyran de direkta kostnaderna för ett visst objekt. Magnus säger att kommunerna har ett visst avkastningskrav på sina fastigheter vilket leder till att hyran blir högre. Men pengarna går ändå tillbaka till förvaltningarna via kommunen. Så poängen är att internhyran inte alltid speglar kostnaderna fullt ut vilket kan leda till vissa följder när man skall jämföra.

Under samtalet med Magnus Kristiansson så blev vi erbjuden den Excel-mall som de har räknat utifrån i deras exempel. Vi använder denna för att styrka denna empiridel. Enligt räkneexemplet så uppskattar U.F.O.S. nuvärdet av restvärde genom att använda sig av bokfört värde. U.F.O.S. kommenterar denna ”post” med att det inte finns någon andrahandsmarknad. Vidare skriver man att ”Hyresnivå för mobil lokal ca 1200 kr/m², sedan tillkommer kostnad för montering och avveckling på totalt 1160 kr/m² (engångskostnad)”

5.5 Förklaring till använd beräkningsmodell

Vår utgångspunkt var att hitta en mall som passade vårt beräkningsproblem så bra som möjligt. Vi har sökt i litteratur och på internet och då hittat mallar som är utformade för liknande problem. Vi har bland annat tittat på Sveriges Kommuner och Landstings mall för beräkning av att antingen att äga eller sälja och hyra tillbaka (SLB). Denna mall valde vi bort utifrån att grundfrågeställningen skiljde sig för mycket eftersom sälja och sen hyra tillbaka inte är förutsättningen i vår utredning. Efter en tids letande och diskuterande kom vi fram till att vi bör hitta en grundmall för att sedan anpassa den till vårt ändamål. Vi har hittat en mall som intresseorganisationen Rika tillsammans har som beräkningsmodell. Excel-mallen för fastighetsinvesteringar har som syfte att snabbt bedöma huruvida en fastighet är intressant att undersöka vidare eller inte. ”Den innehåller bl.a. både resultat-, kassaflödes och likviditetsanalys samt nyckeltal från SCB. Mallen är granskad av fastighetsexperter och har använts mycket framgångsrikt”¹¹⁸.

¹¹⁸<http://www.rikatillsammans.se/2008/04/03/praktiska-verktyg-pa-resan-mot-ekonomiskt-oberoende/2008-12-10> 14:20

Vi har anammat denna modell och har sedan genomfört flertalet anpassningar till vårt specifika problem. Vi har utifrån grundmallen tagit bort variabler som vi inte kommer att analysera och lagt dit andra. Vissa variabler passar dels inte in i grundfrågeställningen vissa variabler hade vi velat analysera men vi måste tyvärr lämna dessa till punkten 7.5 fortsatt forskning exempel på dessa är resultat- och likviditetsanalys.

Vi har på ett tidigt stadium diskuterat vilken typ av jämförelse som kan vara lämplig för att besvara grundfrågeställningen. Vårt mål har hela tiden varit att komma så nära verkligheten som möjligt och på ett tidigt stadium parera eventuella konstigheter som leder till att det under tidens gång uppstår frågor som göra att osäkerhetsfaktorn ökar. Det kan påpekas att arbetet med mallen har fortgått under hela processen för att göra den så anpassad som möjligt. Som ni redan läst så har vi i avsnitten ovan samtalat med flertalet personer som enligt oss besitter expertkunskap på området. Vårt mål med samtalen har varit att få deras syn på problematiken och i fallet med Bo Söderberg att få hans syn på mallen ur en fastighetsexperts synvinkel. I samtalet med Peter Lindberg var vi mer intresserade av en mer generell investerings synvinkel. Vi har även talat med Magnus Kristiansson som är projektledare på U.F.O.S. för att få hans och syn på problemen runt avskrivningar och restvärden. Dessa samtal har varit vägledande för anpassningar av vår beräkningsmall.

Under arbetet har vi kontinuerligt fört diskussion med Gavlefastigheter och vi ställde frågan hur Cecilia Öhlén ser på avskrivningstiden på dessa ganska speciella fastigheter. Cecilia Öhlén fastställer med utgångspunkt från en skrift utgiven av kommunförbundet att vi bör sätta avskrivningstiden till 20 år. Vi är medveten att denna variabel kan påverka resultatet av betalningsnettona men avskrivningstiden som vi får av Cecilia Öhlén ligger till grund för hur vi fördelar det som vi i kalkylmallen kallar för skatteeffekten.

Vår jämförelse bygger på följande tankesätt: Grundfrågeställningen är om Gavlefastigheter skall fortsätta att hyra sina mobila lokaler eller om det är mer ekonomiskt fördelaktigt att köpa ut dessa mobila lösningar och sen äga dem själva. För att jämföra dessa två alternativ har vi valt att jämföra driftsnettot för hyresalternativet med betalningsnettot för köpalternativet. Vi har i de båda fallen utgått ifrån samma värden rörande drift och underhålls-/reparationskostnad osv. vilket ni kan se i den korta sammanställningen som följer. Att värdena för variablerna inte skiljer sig när det hyr eller leasar bygger vi på att Gavlefastigheter redan idag sköter detta på paviljongerna vilket leder att kostnadsbilden är relativt tydlig. Det som är lite speciellt är att hyresbolaget Cramo står för en viss del av drift- och underhållet till paviljongen på Södertull 21:7 Södergården. I beräkningarna för Södergården har vi därför en lägre drift- och underhållskostnad. Som ni kan se ovan kommer värdena från samtalen men bland annat Mats Darmell och Pat Bodin.

I mallen ses en post som heter engångskostnader vilket här står för avvecklingskostnader för paviljongerna. Engångskostnaden uppstår i kalkylmallens slut, år 2028. Vi räknar på 1160 kr/kvm vilket vi fått från U.F.O.S. beräkningar för engångskostnader. I U.F.O.S. beräkningar ingår även monteringskostnader delvis de kostnader som tillkommer när paviljongen kommer på plats. Eftersom våra paviljonger redan står på plats har vi tagit kostnaden på 1160 kr/kvm och delat den på hälften för att ta bort monteringskostnaderna. I vår mall tar vi alltså enbart hänsyn till de engångskostnader som uppkommer under kalkylperioden.

En problematik som mer eller mindre tillkommit är att många av objekten som vi i första skedet förmodade var hyreskontrakt visade sig i stället vara olika former av leasingkontrakt. Gavlefastigheters leasingkontrakt skiljer sig från hyreskontrakten genom att det finns amorteringar med i kostnaderna som uppstår. Eftersom det fanns många leasingkontrakt ville vi i vår undersökning fördjupa oss i några av dessa och valde två objekt. Som ni kan se i avsnittet 5.1.4 Utvalda paviljonger så är dessa två (Bönan 1:1 leasad 2002) och (Sätra 134:1 leasad år 2000).

För att vi skall ska kunna jämföra alternativen i mallen behövs en köpeskillning att kalkylera utifrån. Vi har varit tvungen att uppskatta köpeskillningen igenom att genomföra olika beräkningar beroende på förutsättningar i kontrakten:

- Som grund för att uppskatta köpeskillningarna på paviljongerna med hyreskontrakt har vi räknat på 8 050 kr/kvm. Den siffran har vi fått från Gavlefastigheter och den avser nya paviljonger med skollokal standard. De paviljonger som vi har räknat på är inte nya vilket har gjort att vi tagit hänsyn tidsaspekten.
- På leasingkontrakten har förutsättningarna sett annorlunda ut. På Sätra 134:1 fanns utköpspris beroende på hur lång tid det gått av kontrakten. Vi tog den summan, som motsvarade tiden sedan avtalets början 103 månader, och räknade upp den med inflationen för lika många år. För Bönan 1:1 fanns ett baspris det vill säga vad paviljongen var värd vid avtalstidens början. Vi räknade upp det beloppet med inflationen för lika många år.

För att se beräkningsmodeller för varje enskild paviljong se bilagorna 1-4. Vi redovisar där två alternativ för varje paviljong, hyra eller leasa. Här följer en översikt av begreppen, siffrorna och beloppen som används i beräkningsmodellerna. Efter denna översikt kommer en enkel översikt av kassaflödesanalysen för att förklara och tydliggöra driftsnetto och betalningsnetto. För att ta del av fullständiga kassaflödesanalyser för de olika paviljongerna se bilagorna 1-4.

Begrepp	Beräkningssiffror
Kalkylstart	2009
Hysesintäkt/år	Intäkt per paviljong från kommunen
Drift och Underhåll år/kvm	350 kr/kvm
Reparationskostnader år/kvm	80 kr/kvm
Hyeskostnad/år	Kostnad per paviljong från hyresföretaget
Avkastningskrav	4,75 %
Administrationskostnader/år	35 kr/kvm
Vakans i % av hyra	1 %
Bedömd hyresökning/år	2 %
Bedömd kostnadsökning/år	2 %
Belåningsgrad	75 %
Räntesats Bottenlån	4,75 %
Amortering Bottenlån	2 %
Kontantinsats	25 %
Engångskostnader	1160 kr/kvm

Tabell 3 Översikt av variabler till beräkningsmallen

Kassaflödesanalys (tkr)

Resultat före finansiella poster

År
(+) Hyror
(-) Köpeskilling
(-) Reparationskostnad
(-) Vakans
(-) Drift & Underhåll
(-) Administrationskostnader
(-) Engångskostnader
(=) Driftnetto

Resultat efter finansiella poster

(-) Ränta bottenlån
(-) Amortering bottenlån
(+) Positiv skatteffekt
(=) Betalnetto

Tabell 4 Översikt av kassaflödesanalysen

5.6 Samtal med andra kommuner

Vi har intervjuat personer i kommunerna Örebro, Västerås och Falun som är insatta i respektive kommuns syn på paviljonglösningar.

5.6.1 Örebro: Mikael Sander, Förvaltningschef

Mikael Sander berättar att paviljonger finns i Örebros barn- och ungdomsverksamhet men att kommunen ser det som en nödlösning. En av anledningarna är att paviljonger inte har samma energivärden som en platsbebyggd lokal. Den fördel som finns med paviljonger är att de är fuktsäkra då de byggs inomhus men problemet med de otillräckliga energikraven kvarstår. Mikael menar också att alla kommuner jobbar med energikrav och att paviljonger inte stämmer in med dessa krav.

Men det finns paviljonger som Örebro kommun äger och har ett permanent ändamål för. Dessa har då enligt Mikael träbjälklag i botten som ska skapa en annan komfort. De aspekter som väger in i besluten av nya lokaler är tid och pengar. Mikael tycker inte att paviljonger är så flexibla lösningar då de ställer krav på driftekonomin, ventilation och värme. Han menar att de måste bygga bra med varma grunder, sadeltak m.m. När dessa olika krav spelar in så anser inte Örebro kommun att paviljonger är en billig eller flexibel lösning. Det blir då en stor kostnad när de byggt både grund och tak att flytta eller lämna tillbaka paviljongen.

De försöker få till lösningar som innebär nya platsbebyggda lokaler eller anläggningar och tror att det är den absolut billigaste lösningen säger Mikael Sander. Men de tvingas in i en lösning med paviljonger när det behövs nya lokaler snabbt. Det kan vara beslut om pengar som inte fattas på rätt sätt eller att lagen om offentlig upphandling fördröjer situationen och de har en garanti att barnen ska få plats. Att ha paviljonger är inget de eftersträvar i Örebro utan Mikael menar att med en god planering så kan de bygga ordentliga lokaler med riktig grund. Örebro vill däremot ha paviljonger som en lösning medan de tar beslut och bygger nya lokaler men alltså inte som en permanent lösning. De ser paviljonger som en dyr lösning.

5.6.2 Västerås: Christer Björklund, Fastighetschef

Västerås kommun har paviljonger till barn- och ungdomsverksamheten. Christer förklarar att det inte är så ofta de köper in dem utan det vanliga är att de hyr in paviljonger under en övergångsperiod tills de kan bygga nya lokaler. Vid paviljonglösningar uppstår problemet med myndighetskrav som måste kompletteras exempelvis angående utrymningssäkerhet och tillgänglighet. Många paviljonger är inte handikappsanpassade.

Västerås använder paviljonger när de inte får loss pengar för att bygga eller problem med detaljplaner, vilket leder till en tillfällig lösning på 1-3 år. Sen ersätter man paviljongen när den permanenta byggnaden är klar. Befolkningsstrukturerna förändras ganska snabbt vilket gör att man i Västerås ibland behöver en snabb lösning och hinner inte med att bygga eget. Christer förklarar att de ibland inte kan fatta de smartaste lösningarna utifrån politiska och ekonomiska skäl. En dyrare lösning med paviljonger kan då vara en kompromiss lösning eftersom de då köper sig tid. Paviljonglösningarna är ju inte den billigaste lösningen menar

Christer. Kvadratmeterpriset för inhyrda paviljonger ligger högt om man jämför med priset på egna lokaler. Generellt sätt är det billigare i längden att bygga eget än att hyra paviljonger eftersom kommunen jobbar med en kostnadsbaserad nivå.

Christer tycker att de i Västerås är bra på att upphandla och bygga till billiga kvadratmeterpriser men det gäller då att det finns ekonomi för det. Det är alltid en problematik i den kommunala ekonomin med att skaffa fram kapital. Kommuner jobbar efter principen att inte generera vinst och hyr man in från privata aktörer som måste generera vinst förlorar man självkostnadsprincipen. För en kortsiktig lösning är paviljonger ett billigare alternativ men på lång sikt är det dyrare än att bygga tycker Christer. Problemet är att ”investerings- och driftekonomin i den kommunala världen lever inte alltid i samma ekonomi”. Avdelningarna blir tilldelad investeringsmedel och räcker inte dessa till så måste de hyra in istället för att bygga.

5.6.3 Falun: Olle Wiking, Fastighetschef

Falu kommun använder väldigt lite paviljonger men det finns inom deras skol och barnomsorg. Fastighetsavdelningen fattar egna rent investeringsmässiga beslut efter förutsättningarna för de enskilda fallen. Det kan exempelvis vara angående vad de ska satsa på när det uppkommer frågor om extra lokaler exempelvis att hyra in eller bygga. Falun har i dagsläget en överkapacitet på lokaler vilket gör att det idag inte är aktuellt med fler paviljonger. När de tidigare har använt sig av paviljonger har de från början bestämt att köpa dem på en gång eller hyrt om det varit en kortsiktig lösning.

Det har också hänt att deras inköpta paviljonger har flyttats för att behovet har varit större på andra ställen. Om grundtanken är flexibilitet menar Olle att det är viktigt att det verkligen är lätt att flytta dem. Han menar att om kommuner vill ha långsiktiga lösningar med paviljonger så får paviljongerna en riktigt byggd grund m.m. Sen när det blir aktuellt att flytta dem medför det en väldigt stor kostnad vilket inte gör det lönsamt. Grunder m.m. har gjorts för bra och då är återställningskostnaderna för höga för att det ska bli en bra investering.

Rent kostnadsmässigt har det ändå varit billigare med paviljonglösningar än att bygga nytt. Men Olle berättar att det kommit nya byggregler som gör att paviljongerna inte uppfyller värdet av dessa bland annat isoleringsmässigt.

6 Analys

Här sammankopplar vi empirin och teorin. Vi har delat upp avsnittet efter våra två teorikapitel: investeringar, kommuner och mobila lokaler. Vi har även ett avsnitt i detta kapitel med analys rörande beräkningar av våra paviljonger. Vårt mål i analysen är att låta den leda oss fram till en slutsats vilket i sin tur leder till den vägledning vi skall ge till Gavlefastigheter.

6.1 Investeringar

Som en start på denna analys så vill vi föra en diskussion runt investeringar ur en mer generell synvinkel. Vi ställer frågan om det finns några frågor som man bör ställa sig när man skall genomföra en investering. Vårt mål med just denna diskussion är att fundera ur Gavlefastigheters synvinkel när de skall genomföra investeringar. Vad är det som kan påverka processen åt ena eller andra hållet. I teoridelen skriver Sandahl & Sjögren att de vill förtydliga hur olika investeringsbeslut fungerar och att det är på sin plats att visa på skillnaden mellan de tre orsaker som leder till att mer eller mindre negativa beslut tas. Dessa felkällor eller kategorier som de även kallas kan troligtvis både motverka varandra alternativt stundtals förstärka varandra. Vi kommer nedan att analysera två av dessa tre.

Under arbetet med denna uppsats så har vi fått insikten att beslutsfattandet är en tämligen komplex process. De människor som är utsedda att genomföra beslut har mer än en svårighet att besegra när de skall komma fram till ett beslut. Den första av dessa svårigheter kallas enligt Sandahl & Sjögren för restriktioner och uppstår när en beslutsfattare vill genomföra ett värdemaximerande beslut men personen i fråga är begränsad på ett eller annat sätt. Exempel på restriktioner kan vara tillgång på kapital, tidsaspekten runt ett projekt men även restriktioner rörande beslutskapacitet. Mikael Sander arbetar som förvaltningschef i Örebro och anser att de aspekter som väger in i besluten av nya lokaler är tid och pengar.

Vi menar generellt att tidsaspekten kan bli en negativ variabel om man tar beslut under förhastade former. Dessa beslut kanske inte får den långsiktighet som behövs för att nå det bästa resultatet ur ekonomisk synvinkel. Det kan dock te sig som Mikael Sander menar att de ibland tvingas in i en lösning med paviljonger när det behövs nya lokaler snabbt. Det kan vara beslut om pengar som fördröjer situationen plus att de har en garanti att skolbarnen ska få plats. Mikael Sander menar att de generellt arbetar för att ha permanenta byggnader men gärna använder paviljonger tillfälligt.

Christer Björklund, Fastighetschef Västerås menar att de använder paviljonger under en viss period när de inte får loss pengar för att sen ersätta paviljongen när den permanenta byggnaden är klar. Även i detta fall kan vi peka på tidsaspekten eftersom Christer säger att befolkningsstrukturerna förändras ganska snabbt vilket gör att man i Västerås ibland behöver en snabb lösning och hinner inte med att bygga eget.

Enligt teorin kan restriktioner leda till en så kallad beslutskonsekvens med underinvesteringar dvs. att man inte investerar fast man egentligen borde investera eller att man inte investerar tillräckligt. Vi menar att en negativ tillgång på kapital kan leda till att man underinvesterar i

visserligen bra paviljonglösningar men dessa lösningar kanske inte är de i längden mest ekonomiskt fördelaktiga. För att dra säkra konsekvenser rörande detta så bör det beräknas i varje enskilt fall. Vi bygger till viss del vår åsikt på att U.F.O.S. säger att när det gäller kostnader så anses mobila lokaler vara aningen dyrare än jämförbara permanenta byggnader. En anledning till detta är att mobila lokaler måste bära kostnader för avetablering osv. Till detta kommer att Christer Björklund säger att för en kortsiktig lösning är paviljonger ett billigare alternativ men på lång sikt är det dyrare än att bygga. Det kan låta självklart men vi vill rörande restriktioner trycka på vikten av en god och väl igenomtänkt planering. Sandahl & Sjögren styrker detta då de säger att restriktioner kan hanteras genom att förbättra kommunikationen och öka planeringen runt ett specifikt projekt.

Nästa eventuella källa till negativa beslut bygger även den enligt oss på ett visst mått av kommunikation. Denna kategori kallas för målkonflikter och kan enligt Sandahl & Sjögren uppstå om det mellan aktieägarna och företagsledningen inte råder samsyn. Med andra ord då ägarna inte har värdemaximering som sitt främsta intresse. Vi vill här reflektera över självkostnadsprincipens inverkan på kommunikationen mellan exempelvis kommunen som ägare och aktiebolaget som mer eller mindre ”vinstdrivande” fristående part.

Vi vill påstå att det rent teoretiskt bör finnas en målkonflikt mellan kommunen som förvaltar det allmännas intresse och aktiebolagets vilja att göra ett bra resultat. Vi anser att det ständigt torde finnas en strävan från företagsledningen att göra sitt resultat bättre. Kärnan till att vi tar upp detta är att vi vill belysa att detta i praktiken kan påverka de ekonomistrategiska besluten på ett negativt sätt.

Vi menar att oavsett hur man ser på självkostnadsprincipen finns en målkonflikt mellan aktiebolag och ägare. Till detta kan man koppla att Christer Björklund förklarar att de ibland inte kan fatta de smartaste lösningarna utifrån politiska och ekonomiska skäl. Vi har inte någon åsikt om självkostnadsprincipen och förhållandet som sådant utan vi vill bara påpeka att det kan uppstå en negativ effekt vilket kan påverka effektiviteten i investeringsbesluten. Vår poäng ligger i att denna problematik kan leda till att Gavlefastigheter möjligen blir tvungna att ta beslut som inte är hundra procent vinstmaximerade.

Vi fortsätter att ta upp fördjupade diskussioner runt vissa av de variabler som finns i kalkylmallen.

Restvärde

Vi utgår från grundfrågeställningen och funderingarna runt vilka variabler som är avgörande för mallen och vidare även för vägledningen. Under arbetets gång har vi framförallt stött på funderingar runt restvärdet men även runt avskrivningar.

Vi startar med en diskussion om restvärdet och problematiken runt denna variabel. Vårt mål är att reflektera över om restvärdets vara eller icke vara? I teorin behandlar man det faktum att när ett projekt avslutas så skall även det ekonomiska resultatet beräknas. Detta innebär helt enkelt att projektets restvärde dvs. projektets ekonomiska värde i slutet på dess livscykel på ett eller annat sätt realiserar. Vilket restvärde som uppstår vid kalkylperiodens slut beror på

fler faktorer men restvärdet kan antingen vara skrotvärdet eller det som en försäljning kan inbringa. Vi anser att denna ”definition” förutsätter två saker, nämligen att det finns ett skrotvärde alternativt att en försäljning över huvudtaget är möjlig.

Bo Söderberg anser att man borde ta med restvärdet i kalkylen men erkänner att paviljonglösningarna där viss teori säger att det inte finns någon andrahandsmarknad ställer till problem. Exempel på sådan teori är att U.F.O.S. skriver följande: Utbudet av moduler på en så kallad andrahandsmarknad är i princip noll. Det finns med andra ord ingen fungerande sådan marknad. Vi anser dock när det gäller restvärdet att det finns ett motsatsförhållande till detta eftersom U.F.O.S. samtidigt menar att restvärdet kan anses vara positivt vid projektets slut eftersom modulerna kan flyttas och komma till användning på annat ställe. Rörande detta så säger Magnus Kristiansson att det är svårt att förhålla sig till restvärdet, det kan vara så att man bör se restvärdet ur ett alternativkostnadsperspektiv eller med andra ord vilken kostnad som uppstår om man inte använder sig av det alternativ man just nu brukar. Peter Lindberg menar att det inte är helt oproblematiskt att uppskatta och fastställa ett eventuellt restvärde. Peter säger vidare att alternativkostnadstiden är intressant rent teoretiskt.

En annan aspekt är att restvärdet kan vara negativ och bör då tas upp som utbetalning i kalkylen. Detta kan uppstå om det finns betydande demonteringskostnader vid kalkylperiodens slut. Vi anser att oavsett värdet på paviljongerna så uppstår det kostnader för att återställa en tomt, men är dock medvetna om att det är relativt problematiskt att uppskatta dessa kostnader. Trots detta är vi positivt inställda till att ta med denna kostnad i kalkylmallen. Vi benämner den som engångskostnad och uppstår under sista året i kalkylperioden.

Det som även kan komma att påverka ett eventuellt restvärde är att det enligt Sveriges kommuner och Landsting anses förhålla sig på det sättet att den offentliga sektorn i de flesta fall inte utnyttjar själva mobiliteten. Det som från första början ses som en tillfällig lösning blir permanent och förklaringen till detta är att det som först uppfattades som tillfälligt övergår till permanent. Hur står sig nu detta påstående sig mot vår undersökning. Mats Darmell berättar att på de allra flesta ställen skulle paviljongen vara en tillfällig lösning men har blivit permanenta lösningar i princip. Vår tes är att man kan ifrågasätta om restvärdet skall tas upp om det i praktiken inte används. Till detta vill vi även koppla att Svenska Kommunförbundet säger att om det nu är så att inbetalningen sker långt fram i tiden så kan man som utgångspunkt bortse från restvärdet då nuvärdet av restvärdet blir försumbart.

Det finns en teoretisk möjlighet att uppskatta restvärdet utifrån det bokförda värdet som grund. Man måste dock vara medveten om att teorin påpekar att man bör observera att värdena i kassaflödesanalysen skall vara verkliga värden eller marknadsvärden och inte bokförda värden. Ross med flera menar att när man skall genomföra en investeringsbedömning så anses benämningen inkomster vara en konstgjord teoretisk konstruktion. Även om inkomster används ur en bokföringsmässig synvinkel så bör man inte använda bokföringsmässiga inkomster i investeringsbedömningsarbetet därför att detta i sig själv inte representerar pengar i faktiska termer eller ”cash” så att säga. Till detta kommer att vi har frågat Magnus Kristiansson om det är det bokförda värdet bör anses vara restvärde och Magnus menar att det alltid kan diskuteras han menar även att det är svårt att förhålla sig till restvärdet. Peter Lindberg upplever dock inte bokfört värde som en bra lösning. Vidare så säger han att rent allmänt så bör man inte använda sig av bokfört värde eftersom det är lite samma problematik som med ”avskrivningar” och då eftersom att det ”bara” speglar

bokföringsmässiga företeelser. Vi anser att marknadsvärdet för en paviljong är det mest "sanna" värdet man kan få fram. Peter menar att det som är relevant är vad Gavlefastigheter på den öppna marknaden skulle få betalt för modulerna eller paviljongerna. Vi tar här upp komplexiteten med att det i dagsläget inte verkar finnas någon andrahands marknad och Peter menar att utifrån den "tanken" så torde restvärdet vara noll.

Peter tycker det verkar rimligt att inte använda restvärde och påpekar att bokfört värde inte skall användas som restvärde. Det som även kan påverka om man skall ta med restvärdet är om värdet ligger långt in i framtiden vilket leder till att nuvärdet blir ganska litet. Detta resonemang leder till att vi förordar att om möjligheten finns så bör man genomföra dels en verklig värdering av objektet utifrån standard, skick osv. men även titta på om det är möjligt att via den traditionella fastighetsmarknaden uppskatta ett marknadsmässigt restvärde.

Avskrivningar

Nästa variabel som är kopplad kalkylmallen som vi vill analysera är avskrivningar. Denna post är av karaktären att det kan bli en avvägningsfråga på vilket sätt man använder den. Vi vill igenom detta avsnitt analysera oss fram till vårt val angående avskrivningar i kalkyl mallen. Avgörande för denna del är att vi söker värdet på själva investeringen vilket påverkar synsättet på avskrivningar. Vi har som utgångspunkt för denna avvägning valen att "lägga" en rak avskrivning på 20 år alternativt ta upp grundinvesteringskostnaden direkt under år 2009. U.F.O. S säger i teorin att olika typer av fastighetsinvesteringar innebär alltid olika typer av bedömningar mellan att ta kostnaderna direkt eller att skjuta dessa kostnader på framtiden.

Enligt teorin så måste man vid investeringar av skilja på den ekonomiska och den tekniska livslängden. Inom den ekonomiska redovisningen använder man begreppet ekonomisk livslängd för att bestämma avskrivningstiden för en viss tillgång. Vi ser det som intressant att betalningsnettot påverkas av vilken längd man sätter på avskrivningen vilket i sin tur påverkar skatteeffekten som vi tagit med i vår kalkylmall. Uppkomsten av skatteeffekten behandlas nedan.

Teorin säger vidare att avskrivning är när en tillgång sjunker i värde utifrån att åldern ökar eller att den nyttjas vilket vidare leder till att man skriver av den med ett belopp som motsvarar tillgångens förbrukning. Bo Söderberg säger angående detta att man bör räkna med endast verkliga händelser, han reflekterar över avskrivningar ur detta hänseende och menar att avskrivningar är en ren bokföringsmässig händelse vilket inte ger något kassaflöde. Vi vill även koppla detta till diskussionen ovan där teorin påpekar att kassaflödesanalysen skall vara beräknad på "verkliga" värden. Fastighetsnomenklaturen skriver att "Avskrivningen är ingen utbetalning och ingår därför inte i utbetalningarna vid beräkning av driftsnettot vilket vi inte ser några konstigheter i."

Utifrån om man väljer att göra på ett annat sätt så frågade vi Magnus Kristinsson på U.F.O.S. hur de såg på avskrivningsproblematiken och han menar att enligt skriften så är avskrivningstiden för paviljonger 15 år. Magnus säger dock att det är Gävle kommuns eller Gavlefastigheters egna direktiv som styr hur avskrivningstiden i de specifika fallen skall

bestämmas. Utifrån detta så ställde vi frågan hur Cecilia Öhlén ser på detta. Hon fastställer med utgångspunkt från en skrift utgiven av kommunförbundet att vi bör sätta avskrivningstiden till 20 år. Vi vill påpeka att i det enskilda fallet kan det vara bättre att anpassa avskrivningstiden efter de enskilda förutsättningarna men det är också så att jämförelsen blir lättare om man använder sig av samma kalkylperiod. Det som vi även ser som viktigt att ta upp är att avskrivningarnas storlek på ett märkbart sätt påverkar hur betalningsnettot ser ut. Vi anser det även intressant att göra en koppling till självkostnadsprincipen. Vår poäng ligger i att en högre avskrivning ger en högre självkostnad vilket i sin tur påverkar hyresgästen. Vi är medvetna om att intern hyressystemet kan spela in här men väljer att inte fördjupa diskussionen runt detta. Däremot är grunden för oss att utreda ett eventuellt värde på olika värderingsalternativ.

Bo Söderberg menar att man kan ta med avskrivningar om det finns en specifik anledning för detta, t ex om det är så att man vill föra över en specifik kostnad till jämförbara belopp för respektive år. Peter drar samma slutsats som det ovan och påpekar att avskrivningar är en redovisningsmässig företeelse. Han framhåller att om man söker värdemässigheten och värdeeffekten så är det snarare det verkliga eller marknadsmässiga värdet som skapar det underliggande värdet. Detta marknadsmässiga värde är oberoende av vilka beslut man tar ur redovisningsmässiga synvinklar vilket i sin tur leder till att man använder kassaflödet för att få fram det ”verkliga värdet”.

Utifrån detta resonemang så anser vi att det är tveksamt om man skall använda sig av avskrivningar i form av en klassisk ”rak avskrivning” i kalkylmallen. Denna tveksamhet ökar då Peter påpekar att han anser att det är bättre att sätta hela köpeskillingen som en minuspost under år 2009 och att man inte tar hänsyn till några avskrivningar. Vi funderar över hur detta synsätt skulle påverka värdet av beräkningarna och vi menar att det bör leda till mindre rubbningar. Detta bekräftas av Peter som menar att detta kan leda till en mindre märkbar skillnad av värdena. Vi anser att rak avskrivning inte skall tas med och vi bygger detta i huvudsak på det som Bo och Peter säger att det är en bokföringsmässig konstruktion. Vi lutar oss även på det som Peter säger att kassaflöden är viktiga för att få fram investeringsvärdet. Om det ändå är så att man vill argumentera för att ta med avskrivningarna så bryter man mot vad som är praxis i värderingsteorin”.

Tyvärr så är inte problematiken löst när man väljer att inte använda sig av rak avskrivning. Trots detta så är avskrivningar intressant ur en mer allmän synvinkel då avskrivningar påverkar skatten för företagen. Magnus Kristiansson säger att om man har ett aktiebolag så vill man göra avskrivningarna så fort som möjligt för att i dessa fall försöka påverka skatten. Det som däremot leder till att diskussionen försvåras är att Mats Darmell säger att Paviljonger klassas som specialfastigheter och det betyder bland annat att Gavlefastigheter inte behöver betala någon fastighetsskatt. Peter säger att avskrivningar inte är relevant förutom om man ”söker” en skatteeffekt. Det faktum att man inte betalar fastighetsskatt och hur det eventuellt påverkar skatteeffekten för en specifik paviljong är något oklart. Men vår bestämda uppfattning är att avskrivningarna på en investering måste påverka ”hela” bolagets resultat. Vi tar upp detta med Peter och han reflekterar över vilken konsekvens investeringarna ur skattehänseende kan tänkas ha för hela bolaget Gavlefastigheter. Vi hävdar att Gavlefastigheter är ett aktiebolag vilket leder till att man söker det bästa resultatet. Detta leder i sin tur till att man lyckas ”använda” avskrivningarna på ett bra sätt. Vi har tidigare diskuterat

att avskrivningarna inte skall tas med i kalkylmodellen men vi anser att en eventuell skatteeffekt för bolaget Gavlefastigheter borde tillföra mallen en viss dimension. Utifrån detta så anammar vi det som Peter Lindberg säger att avskrivningarna inte skall vara med i kalkylen men skatteeffekten kan inkluderas.

Utifrån diskussionen runt restvärdet och avskrivningar har vi gjort våra val när vi utformat kalkylmallen.

Kalkylränta/avkastningskrav och självkostnadsprincipen

Vi vill kort belysa hur vi ser på förhållandet mellan kalkylräntan/avkastningskravet och självkostnadsprincipen. Självkostnadsprincipen finns i lagen och bygger på att kommuner och landsting inte får ta ut högre avgifter än det som svarar mot kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som de tillhandahåller (självkostnaden). Mats Darmell säger att på verksamhetslokaler som skolor får inte Gavlefastigheter ha någon vinst utan där gäller självkostnadsprincipen vilket leder till att Gavlefastigheter inte får ha något vinstpåslag. Vårt synsätt rörande detta är att det finns ett ”teoretiskt” förhållande mellan självkostnadsprincipen och kalkylräntan/avkastningskravet. Vår fundering bygger på frågan hur kalkylräntan kan påverkas av självkostnadsprincipen men även vidare hur detta kan påverka resultatet av beräkningarna. Teorin säger att kalkylränta bör ses som en alternativkostnad för det kapital som är investerat. Det viktiga är att kalkylräntan är minst lika stor och ger en lika stor avkastning som den bästa alternativa användningen av kapitalet.

Vi vill belysa att det som blir ”speciellt” i den offentliga förvaltningen är att ”den bästa alternativa användningen av kapitalet” kommer att bli det som kallas för riskfri ränta. Vi bygger detta på att Mats Darmell säger att Gavlefastigheter inte har avkastningskrav eftersom de har självkostnadsprincip. På förvaltningar är det 4,75 % som man lägger på hyran som kalkylränta. Den är likvärdig med kommunens internränta som t ex. när förvaltningar får pengar till investeringar så får de betala 4,75 % på investeringen. I detta fall anser vi att internräntan är det som ”blir” riskfri ränta. Det vi vill belysa som påverkar resultatet är att självkostnadsprincipen ”stryper” avkastningskravet till riskfri ränta vilket i sin tur påverkar värdet på NPV- uträkningen. Detta bygger vi på teorin om NPV då poängen med metoden är att man skall visa kapitalvärdet av en investering när man har tagit hänsyn till kalkylräntan.

Kassaflöden

Här vill vi även kort beröra några saker som vi tagit i beaktning under processens gång rörande kassaflöden. När det gäller kalkylmallen och dess kassaflöden så har vi arbetat efter att få ett så korrekt flöde som möjligt. Det har varit viktigt att vi använt oss av rätt variabler för att öka trovärdigheten i slutsatserna. Sandahl & Sjögren menar att uppskatta och beräkna projektets kassaflöden är både det besvärligaste och viktigaste bidraget i en kalkyl. Vi anser att flödet i kalkylmallen har bra trovärdighet vilket vi bygger dels på att grundmallen är granskad av fastighetsexperter och har använts mycket framgångsrikt enligt Rika tillsammans. Men även utifrån att vi har tagit hänsyn till det som Ross m.fl. skriver i boken Modern Financial Management att det inte är tillräckligt att titta på kassaflöden utan man måste titta på så kallade ”incremental cash flows”. Dessa kassaflöden kan förklaras vara de förändringar i kassaflöden som är en direkt konsekvens av att acceptera ett visst projekt. För att återkoppla till avskrivningar och restvärden så har vi i dessa fall verkligen fördjupat oss för att nå det

bästa förhållningssättet när det gäller att hitta kassaflöden som verkligen påverkar vilket vi vill säga inte har varit någon lätt uppgift.

Vi vill utifrån detta ge förslag på vad som skulle anses vara en fallgrop gällande att ta beslut rörande paviljonger. Ross m.fl. skriver att ”sunk coast” är en kostnad som vid ett tidigare tillfälle uppstått och hör därmed till det förflutna. Kostnaden som har uppstått tidigare kan således inte påverkas oavsett om projektet genomförs eller inte. Denna kostnad skall med andra ord inte med i kassaflödet.

För att illustrera hur vi menar så kan man se ”sunk coast” hypotetiskt och tänka sig en situation där platsbyggnation är billigare men där man redan har en paviljong och redan har lagt stora pengar på dessa paviljonger. Om ett beslut skall tas gällande framtiden så skall de kostnader som redan ligger ”i” paviljonglösningen bortses när man tittar på en framtida lösning. Denna korta illustration bygger på att man inte redan köpt ut paviljongen och att det är möjligt att lämna tillbaks den. Detta är en grov förenkling av verkligheten men vi anser det ändå relevant och intressant ur en ekonomisk synvinkel. Vår poäng ligger i att när besluten skall tas gäller det att tänka helt förbehållslöst vilket enligt oss inte är helt okomplicerat.

Investeringar, Beräkningar, kapitalkostnader, leasing

I denna del vill vi ”även” kommentera kalkylmallen men även de beräkningar vi gjort. Enligt vad U.F.O.S. skriver i teorin så anses en specifik investering som lönsam om den genererar en ökning av driftsnetto som är högre än kostnaden för de kapitalkostnader som den genererar. Vi har uppfattningen att det som blir vägledande för utfallet i jämförelserna är förhållandet mellan kapitalkostnader inklusive skatteeffekten och hyran/leasingavgiften som Gavlefastigheter har för paviljongerna till leverantörerna.

Utfallen i beräkningarna är intressant att belysa ur NPV hänseende. Enligt teorin så säger den grundläggande regeln är att man bör acceptera projektet om NPV är större än noll och avfärda projektet om NPV är mindre än noll. Vi vill koppla detta till det ovan sagda nämligen att det som påverkar resultatet är att självkostnadsprincipen ”stryper” avkastningskravet till riskfri ränta vilket i sin tur påverkar värdet på NPV uträkningen. Om man tittar på utfallen kan man se att flertalet av summorna är negativa. Enligt grundregeln så skall dessa ”investeringar” förkastas men vi utgår från att det finns logiska förklaringar till för detta och kartlägger i det enskilda fallet inte dessa negativa siffror. En förklaring generellt sett kan vara att hyresnivån till hyresgästen påverkas av ett internt hyressystem. Magnus Kristiansson säger att internhyran inte alltid speglar kostnaderna fullt ut vilket kan leda till vissa följder när man skall jämföra. Vår poäng ligger i att hyrorna för en specifik paviljong inte till hundra procent behöver täcka sina kostnader vilket kan leda till konstigheter i jämförelserna.

Vår huvudpoäng rörande detta är att om man i detalj vill utreda siffrorna måste man fördjupa sig i varje enskilt fall. Vår erfarenhet är att varje enskild paviljong lyder under egna förutsättningar och då exempelvis löptider i avtalen, ålder, typ, kvadratmeter, hyressättning osv.

Vi vill även kort beröra osäkerhet och risk i investeringsarbete och startar med att Bo Söderberg reflekterar över om alternativen har olika risk vilket skulle kunna leda till att använda sig av olika riskpremier för att jämföra de olika alternativen. Det är dock svårt att uppskatta hur dessa riskpremier skiljer sig säger Bo Söderberg. Vår syn är dock att även om kalkylräntan inte innehåller en ”riskkomponent” så säger teorin att vid ansenligare investeringar så har vissa företag ett visst behov att kanske komplettera investeringskalkylen med beskrivningar av risker, hur flexibiliteten påverkas, investeringarnas följdinvesteringar osv.

När det gäller så kallade säkerhetsmarginaler så vi vill ha en liten säkerhetsmarginal vilket leder till att vi lagt en procent på vakansgraden som egentligen ligger på 0,7 % enligt Mats Darmell. Det kan ju uppstå vakanser i barn- och ungdomsverksamheter. Till detta kommer även att vår mall avrundar beloppen till helt tusental vilket även det kan ses som en viss säkerhetsmarginal. För att koppla ihop restvärdet med osäkerhetsfaktorn är vår uppfattning att om man utelämnar restvärdet så ger detta en viss säkerhet i kalkylen. Om man i stället teoretiskt räknar med ett restvärde som är ett ”plusvärde” vilket eventuellt inte kan infrias betyder det att beräkningarna är positivt missvisande. Detta bekräftas av det som Bergknut, Elmgren och Hentzel skriver nämligen att man i kalkylen kan sätta restvärdet till noll för att öka ”säkerheten”.

Nästa modell som Bergknut, Elmgren och Hentzel tar upp i teorin är den så kallade avvecklingsanalysen. Denna bygger på att försöka uppskatta de kostnader som uppstår om investeringen skulle misslyckas. Vi anser att flexibilitet är paviljonglösningarnas styrka när det gäller osäkerhet. Det vill säga att man kan uppskatta kostnaderna ganska enkelt och det är relativt enkelt att ”lämna tillbaka” lokalerna när t ex befolkningsmängden sjunker. Det är just det som är fördelen med paviljongerna. Teorin verifierar detta genom att säga att en specifik investering kan anses ha större säkerhet om investeringsobjektet är flexibelt vilket i sin tur innebär att det kan användas till olika verksamheter. I praktiken kan dock paviljongerna beroende på ålder, utformning och skick vara mer eller mindre lätta att bli av med och till detta kommer det troligtvis inte finnas någon andrahandsmarknad. Vi menar att en aspekt är att om avtalen redan från början är hårt styrda av t ex. amorteringar och extra kostnader och om man väljer att återlämna paviljongen så faller en del av flexibiliteten och styrkan.

Pat Bodin säger att dessa leasingkontrakt är ganska styrda och det från Gavlefastigheters sida har varit en mening med att teckna just amorteringsavtal. Efter att avtalstiden gått ut så har Gavlefastigheter tagit ställning till om de ska ha paviljongen kvar eller om de ska lämna tillbaka den. Men Pat menar att fram till nu har de oavsett hur situationen sett ut köpt ut paviljongen eftersom den är amorterad så pass mycket. Vår poäng är att om det redan från dag ett finns en amortering så väljer Gavlefastigheter mer eller mindre att köpa paviljongerna redan från början. Mats Darmell menar att paviljongen från början skulle vara en tillfällig lösning men i de flesta fallen har de lösningarna i princip blivit permanenta. Han påpekar att de har flyttat vissa paviljonger mellan skolor vilket är förknippat med stora kostnader.

Vi vill här återkoppla till vår uppfattning att det som blir vägledande för utfallet i jämförelserna är förhållandet mellan kapitalkostnader inklusive skatteeffekten och hyran/leasingavgiften som Gavlefastigheter har för paviljongerna till leverantörerna. Detta

leder vidare till att vi menar att finansieringen kan påverka valet av lösning på ett märkbart sätt. Paviljonglösningarna är en smidig lösning ur finansieringssynpunkt och då tänker vi framför allt på när man genomför ”leasing köp”. Detta bekräftas av det Haight & Singer säger att en av de vanligaste anledningarna för organisationer att leasa är tillgången till kapital. Sen tillkommer även andra variabler som räntor, kassaflöden, längden på leasingen och risker. Återkopplingen ligger i att det kan vara billigare att leasa än att få fram lån eller eget kapital vilket kan påverka vilken lösning man väljer.

Vi vill återigen påpeka vikten i att vid jämförelser i lugn och ro fördjupa sig i det enskilda fallet. Detta styrks även av Haight & Singer som säger att för att utvärdera vad som är bäst mellan att köpa och hyra/leasa bör en analys göras från fall till fall med de speciella förutsättningar som gäller. Utifrån detta vill vi föra diskussionen vidare till att vi tyvärr har varit tvungna att lämna känslighetsanalysen på materialet till punkten 7.5 fortsatt forskning. Vår argumentation för detta är just att varje enskilt fall är unikt och för att uppnå bästa resultat så bör Gavlefastigheter vara högst involverad i processen. Till detta kommer att beräkningarna är ganska omfattande vilket leder till det inte riktigt täcks inom tidsramen för denna uppsats. Däremot så är vår uppfattning att en känslighetsanalys är en bra väg att gå för att utreda olika alternativ. Detta bygger vi på det Bejrums & Lundström säger om man steg för steg genomför uträkningar med förändrade värden på de olika variablerna så strävar man efter att finna den mest rimliga avbildningen av verkligheten vilket är en typ av simulering. För att koppla till beräkningarna så säger Brown & Matysiak att en anledning till att man gör detta är för att isolera de olika faktorer som har den största inverkan på NPV.

Nästa faktor som vi ser som skäligen viktig att ta hänsyn till när det gäller att få till stånd beslut utifrån vissa beräkningar och vissa jämförelser är att ta hänsyn till de så kallade ej värderbara alternativ. I fallet med paviljongerna så är dessa till viss del framträdande och ett exempel är att man ofta talar om flexibiliteten och möjligheten att kunna återlämna en paviljong. Vi vill utifrån det som Ljung och Högberg skriver att ekonomiska räknemodeller granskar och värderar olika investeringsalternativ endast i ”kronor” värderbara alternativ säga följande. Ett företags målsättning innehåller dock fler synsätt än så. Detta leder i sin tur till att en fullständig analys ofta kräver att följer av olika slag måste beaktas och då även de konsekvenser som inte kan värderas i kronor. Enligt teorin så är ett skäl till detta att de ej värderbara konsekvenserna i vissa fall kan utgöra en stor andel av konsekvenserna för ett visst investeringsalternativ, vilket leder till att de bör behandlas på liknade sätt.

Som vår ståndpunkt påstår så måste man ta hänsyn till ej värderbara alternativ. Detta styrks även av Haight & Singer som i teorin menar att när organisationer ska analysera alternativen köpa eller hyra/leasa gäller det att se på de olika alternativen ur olika synvinklar. Enligt teorin så kan exempel på ej värderbara variabler kan vara: konsekvens av bindningstiden, avvägningen mellan hyrda och köpta lokaler, flexibilitet demografiska variabler. Vår poäng ligger i att se på alternativen ur så många aspekter som är möjligt som vidare leder till en samlad bedömning. Detta styrks av att Ljung och Högberg skriver att investeringsbedömningen således bör innehålla både utvärdering av de värderbara konsekvenserna samt en väl utförlig beskrivning och genomförd utvärdering av de ej värderbara konsekvenserna av ett specifikt beslut. Vi vill sammanfatta denna del av analysen med att konstatera att det är många variabler som påverkar utfallet på våra beräkningar.

6.2 Beräkningar av paviljonger

Vi kommer här att analysera resultaten av beräkningsmallen och se en sammanställning från beräkningarna av nuvärdet. Nuvärdet har vi räknat efter formeln från kapitel 3.3 Nuvärdesmetoden med siffrorna från vår beräkningsmall. Kalkylperioden är på 20 år men i den inklippta mallen nedan redovisas den summerade sammanställningen för de första 5 åren, för en fullständig tabell med alla siffror för 20 år se bilaga 5. De siffror i mallen som har minus framför är ett negativt tal.

Eftersom Gavlefastigheter lyder under självkostnadsprincipen så kan det bli så att hyrorna förändras när kostnaderna ändras. Vid förändrade hyror kommer resultatet för beräkningarna påverkas. Då vi valt att inte fördjupa oss alltför mycket i den interna hyressättningen hos Gavlefastigheter så har vi i våra beräkningar antagit att hyran är oförändrad och räknas bara upp utifrån inflationen på 2 procent.

Bönan 1:1 Böna Förskola

Bönan 1:1	2009	2010	2011	2012	2013
Hyra:					
Driftsnetto vid hyrning	-27 tkr	-27 tkr	-28 tkr	-29 tkr	-29 tkr
Nuvärde driftsnetto	- 265 tkr				
Köp:					
Köpeskilling	436 tkr				
Betalningsnetto vid köp	-73 tkr	76 tkr	78 tkr	81 tkr	83 tkr
Nuvärde av betalningsnetto	143 tkr				

Vi kan enligt våra beräkningar se att köpa paviljongen blir mer ekonomiskt fördelaktigt än att fortsätta att hyra. Vi grundar det på att nuvärdet av betalningsnettot är positivt med 143 tkr medan det är ett negativt driftnetto på hyresalternativet med -265 tkr.

Sätra 134:1 Pingeltorpskolan

Sätra 134:1	2009	2010	2011	2012	2013
Hyra:					
Driftsnetto vid hyrning	-393 tkr	-145 kr	114 tkr	117 tkr	119 tkr
Nuvärde driftsnetto	316 tkr				
Köp:					
Köpeskilling	856 tkr				
Betalningsnetto vid köp	54 tkr	57 tkr	59 tkr	62 tkr	65 tkr
Nuvärde av betalningsnetto	-316 tkr				

Vi kan enligt våra beräkningar se att köpa paviljongen inte blir ekonomiskt fördelaktigt utan att fortsätta leasa till leasingavtalet går ut är mer fördelaktigt. Märk väl i detta fall att leasingkontraktet löper ut år 2011 då Gavlefastigheter får köpa paviljongerna för 1 219 kr. En annan effekt som uppstår är att hyreskostnaden till leverantören av paviljongen upphör när leasingkontraktet upphör. Detta leder helt enkelt till att driftsnettot på 316 tkr blir positivt. Betalningsnettot för köpalternativet blir ett minusresultat på -316 tkr.

Södertull 21:7 Södergården

Södertull 21:7	2009	2010	2011	2012	2013
Hyra:					
Driftsnetto vid hyrning	- 138 tkr	-141 kr	-144 kr	-147 kr	-150 kr
Nuvärde driftsnetto	-1 311 tkr				
Köp:					
Köpeskilling	1 329 tkr				
Betalningsnetto vid köp	183 tkr	189 tkr	195 tkr	202 tkr	208 tkr
Nuvärde av betalningsnetto	470 tkr				

Vi kan enligt våra beräkningar se att köpa paviljongen blir mer ekonomiskt fördelaktigt än att fortsätta att hyra. I sammanställningen ser vi att nuvärdet av driftsnettot är -1 311 tkr och att nuvärdet av betalningsnettot är 470 tkr.

Sörby 34:1 Sörbyskolan

Sörby 34:1	2009	2010	2011	2012	2013
Hyra:					
Driftsnetto vid hyrning	-77 tkr	-78 tkr	-80 tkr	-81 tkr	-83 tkr
Nuvärde driftsnetto	-726 tkr				
Köp:					
Köpeskilling	557 tkr				
Betalningsnetto vid köp	-7 tkr	-5 tkr	-2 tkr	0 tkr	3 tkr
Nuvärde av betalningsnetto	-500 tkr				

Vi kan enligt våra beräkningar se att köpa paviljongen blir mer ekonomiskt fördelaktigt än att fortsätta att hyra. Både driftsnettot på -726 tkr och betalningsnettot på -500 tkr är minus resultat men köpalternativet har det minsta negativa värdet vilket gör det mer fördelaktigt. Från empirin ser vi även att den här paviljongen är fastbyggd vilket gör att köpalternativet motiveras på ännu en punkt.

6.3 Kommuner och mobila lokaler**Mobila lokaler**

Enligt Gavlefastigheter finns det tre tillvägagångssätt när det finns behov av utökande av lokaler med paviljonger: köpa, hyra och hyra med amorteringar med en tanke att i slutändan köpa paviljongen. Kommuner är bland de största användarna av paviljonger enligt U.F.O.S. Det är många aspekter som spelar in vid ett sådant beslut. Johan Stenmark på Gavlefastigheter menar att de har haft många paviljonger länge eftersom behovet har funnits kvar. Hans kollega Pat Bodin berättar att många av deras avtal har varit med amorteringar vilket har lett till att de till slut har köpt ut paviljongen. Eftersom de då har amorterat så har det varit ett enkelt beslut och han menar till och med att det har då redan varit bestämt från början.

I teorin tas de tyngsta anledningarna för mobila lokaler upp som korta leveranstider och flexibiliteten. Det stämmer väl in på vår empiriska undersökning. Mikael Sander i Örebro

menar att det är framförallt tid och pengar som spelar in på deras beslut. Just de ekonomiska skälen tas upp som en stor anledning i alla kommunerna till deras val av paviljonger. Christer Björklund i Västerås menar att de blir tilldelade investeringsmedel och när de är slut blir hyra ett alternativ. Han menar att man ibland tvingas fatta beslut som inte är de bästa besluten eftersom de måste ta hänsyn till politiska och ekonomiska skäl. Då blir det så att de får ta en dyrare lösning med paviljonger eftersom de köper sig tid.

U.F.O.S. tar upp fördelar med lokaler och dessa stämmer överens med att lösa viss problematik runt mobila lokaler exempelvis tidsproblemet och flexibilitet. U.F.O.S. fördelar stämmer överens med de kommuner vi har pratat med och paviljonger är en lösning på problemet med snabba lösningar. Ska kommunerna bygga nytt tar det några månader längre beroende på upphandlingstid och andra beslut. Falun, Örebro och Västerås menar att paviljonger är en bra lösning på kort sikt och för att ha medan man bygger nytt. Mikael Sander säger att med en god planering så kan de bygga ordentliga lokaler istället för att ha paviljonger.

Enligt U.F.O.S. håller paviljongerna samma tekniska normer som motsvarande platsbebyggda hus men som vi pratar om i metoden kan detta material vara vinklat. Vi har uppfattat det som att det skiljer sig mellan olika paviljonger vad gäller kvalitet och standard. När vi har pratat med andra kommuner i det här fallet kan vi ta Falun som exempel att de inte tycker att paviljonger uppfyller samma krav. Falun pratar också om att det kommer nya regler vilket kan göra att gamla paviljonger inte uppfyller kraven. Isolering och problem med stegljud i golvkonstruktionen är andra problem med paviljonger som kan uppkomma. Mikael Sander pratar om att energivärdena inte kommer upp i samma nivå som hos en platsbebyggd lokal. Han menar då att alla kommuner jobbar med energikrav och att paviljonger inte stämmer in på det arbetet. Christer Björklund menar att många paviljonger måste kompletteras efter krav på utrymningssäkerhet, handikappsanpassning och tillgänglighet. Enligt U.F.O.S. är det framförallt äldre paviljonger som har tekniska problem eller inte uppfyller normer inom området. Mikael Sander tar också upp den problematiken då de vid en mer permanent lösning har tänkt på komforten och byggt till träbjälklag under paviljongen. Man kan också beakta att det kommer nya krav även för fastigheter och att inte äldre platsbyggda hus uppfyller dessa. Pat på Gavlefastigheter och Mikael Sander tar upp samma fördel som teorin från UFOS att paviljongerna byggs inomhus vilket gör att de är säkrare mot exempelvis fukt.

I teoriavsnittet ser vi även att U.F.O.S. tar upp att kostnader anses vara aningen högre än med jämförbara permanenta byggnader vilket hänvisas till kostnaderna för bland annat avetablering och underhåll. Underhållskostnaderna är högre eftersom det är kortare underhållstider på mobila lokaler. Om vi ser till vad våra andra kommuner i intervjuerna har tagit upp så tycker även de att kostnader i samband med paviljonger blir en dyrt. Olle Wiking i Falun menar ändå att rent kostnadsmässigt så har paviljonger varit billigare än att bygga nytt i deras fall. Men Mikael Sander menar att den billigaste lösningen är platsbyggt. Christer Björklund menar att deras kvadratmeterpris ligger högt över samma pris på egna lokaler.

U.F.O.S. menar att paviljonger är en fördel eftersom det ger rätt storlek på en gång och att storleken kan ändras vid behov. Men om kommuner gör en nybyggnation direkt så kan de också påverka storleken menar vi, men det kan däremot vara en större kostnad att ändra den i

efterhand. Man bör också beakta att det tillkommer kostnader på att flytta eller ändra på paviljongerna. I våra intervjuer kommer det också fram att kostnaderna blir väldigt höga vid exempelvis ett avlägsnande av en paviljong. Det kan bero på att paviljongen har fått tak, den har en relativt avancerad grund eller att paviljongen är anpassad efter verksamheten. U.F.O.S. tar upp flexibiliteten i att flytta paviljongerna vilket stämmer men de tar inte upp de kostnader som vi ovan tog upp. I intervjuerna pratar kommunerna om de höga kostnaderna i samband med flytt och Mikael Sander tycker att det p.g.a. detta inte blir en flexibel lösning. U.F.O.S. tar även upp aspekten med osäkerhet i kalkyl, att den kan reduceras vid en paviljonglösning men det är ingen aspekt som vi har hört i samband med våra intervjuer. Vid paviljonglösningen är de flesta avgifter redan fastslagna men det kan tillkomma kostnader som för grunder, tak och kompletteringar för myndighetskrav som är viktiga att veta om och ta hänsyn till.

Vid paviljongdiskussioner har frågan om paviljongens utsida diskuterats. Problemet är att paviljongen oftast inte passar in i miljön rent estetiskt och byggnadsmässig. Eftersom paviljonger är standardfabrikstillverkade så anpassas inte paviljongerna efter ändamålet, vilket också skulle integrera på grundtanken om flexibilitet i form av flyttningsaspekten. Förbättringar av utseendet genom tak eller ommålning m.m. förenas med kostnader vilket även U.F.O.S. tar upp som en nackdel. I våra intervjuer med andra kommuner har det framkommit att de är eniga att dessa kostnader som förenas med en återställningskostnad är för höga vid en tillfällig lösning. Även vid en mer permanent lösning bör dessa kostnader tas med i beaktning. Om kommunen tänker sig en mer permanent lösning kan man behöva tänka igenom utformningens rent estetiska sida, för att få paviljongen att mer smälta in i miljön.

Om man ser på U.F.O.S. siffror angående den genomsnittliga hyresperioden på 3-4 år kan man se att många använder paviljonger som relativt kortsiktiga lösningar. Vi tror dock att dessa siffror inte gäller leasingkontrakt som blir speciella då det åtminstone i Gavlefastigheters fall finns en "avbetalningsplan" på vanligtvis 10 år. I Västerås menar Christer Björklund att de har paviljonger som en tillfällig lösning på 1-3 år innan paviljongen ersätts av en permanent byggnad. Mikael Sander menar att med god planering så kan de bygga ordentliga lokaler men att det kan vara beslut om pengar eller att de måste ta in tillfälliga lokaler eftersom de har garantiplatser för barnen. Det kan göra att de tvingas ta till paviljonger.

Eftersom den genomsnittliga hyresperioden ligger på 3-4 år betyder det att paviljongerna även restaureras i samband med hyresperiodens slut enligt U.F.O.S. Det betyder att uthyrningsföretaget kan fräscha upp paviljongerna men även i viss mån anpassa dem till nya tekniska bestämmelser som har beslutats. Men om kommuner hyr paviljongerna längre så blir det inte samma restaureringstakt eftersom de inte kommer tillbaka till uthyrningsföretaget. Mats på Gavlefastigheter pratar om att vissa av deras äldre paviljonger inte är i så bra skick att man kan flytta dem till en annan verksamhet. Paviljongerna som Gavlefastigheter hyr eller äger är i olika skick och det är därför svårt att göra en riktig jämförelse i skick mellan dem. Enligt U.F.O.S. är det också vanligt att hyrestagarna köper ut sina paviljonger och då blir det upp till den nya ägaren att reparera.

Mycket handlar om flexibilitet när man diskuterar paviljonger. Via teori och empiri kan man se att det kan hända mycket i en kommun som kan komma att påverka lokalbehovet, ekonomin och lokaländamålet kan exempelvis förändras. Sveriges kommuner och landsting menar också att hyreskontraktets utformning påverkar flexibiliteten. Om kommunerna har en lång bindningstid och behovet förändras så har flexibiliteten spelats ut. De menar då att om kommunen ägt paviljongen kunde de ha sålt den. Om man tittar på teori från U.F.O.S. så menar de att det inte finns någon andrahandsmarknad vilket betyder att det kan vara svårt att få en paviljong såld. Även Mats Darmell på Gavlefastigheter menar att marknadsvärdet på skolbyggnader inte är mycket och att det kan vara svårt att hitta andra användningsområden för paviljonger, Mats menar dock att det är lättare med nyare paviljonger. Vi kan dock se att kommuner bland annat Gavlefastigheter har flyttat paviljonger men då till liknade ändamål till skola eller förskola.

Kommuner

Kommuner arbetar efter självkostnadsprincipen när de sätter hyror till bland annat skolor och förskolor. Det betyder enligt lagtexten att de inte får ta ut högre avgifter än det som svarar mot kostnaderna för de tjänster och nyttigheter som kommunen tillhandahåller. Christer Björklund menar att det sätts ur spel när man hyr in lokaler från ett privat företag som måste generera vinst. Han menar att det gör att man förlorar självkostnadsprincipen. Den här problematiken har vi inte funnit i teorin runt mobila lokaler eller hos våra övriga respondenter. Men vid en SLB affär så finns samma problematik det vill säga att man hyr tjänster från privata företag med vinstkrav. Det kan vara så att ett privat företag kan hålla kostnaderna nere i vissa fall vilket gör att det kan löna sig i längden.

Enligt Sveriges kommuner och landsting är det stor skillnad i hur effektiv en organisation är. De menar att det kan skilja sig i kompetens och erfarenhet. I Gävle har Gavlefastigheter nyligen bildats eftersom de ska samla ihop ansvaret för alla fastigheter som inte avser bostäder. Det gör att Gavlefastigheter som är ett kommunalt fastighetsföretag har samlat sina erfarenheter och kompetenser inom fastigheter till ett bolag.

Sveriges Kommuner och Landsting menar att det är många saker man bör ta hänsyn när man står inför ett beslut angående mobila lösningar. De menar att det kan vara bra att kolla upp den privata aktören. Eftersom kommuner enligt lag har en självkostnadsbaserat tänkande kan det vara en idé att se över olika alternativ och avtal. Som vi har sett på Gavlefastigheters avtal så skiljer sig de flesta åt. På våra fyra objekt så har alla olika förutsättningar drift, hyrestid och priser. I listan tar de även upp att kommuner borde ta hänsyn till marknaden och förutsättningar på marknaden kan ändras. Vi tycker att kommunerna borde kolla upp hur olika risker påverkar avtalet.

Sveriges Kommuner och Landsting tar även upp frågan om avvägningen mellan upplåtelseformerna och längden av kontrakten. Som vi har sett i teorin och empirin förändras villkor och behov. Det kan då vara lämpligt att kommunerna inte har samma längder på avtalen och att de har en bra avvägning mellan upplåtelseformerna. Det påverkar i allra högsta grad flexibiliteten vilket är en av grundidéerna bakom mobila lokaler. I empirin ser vi att Falun just nu har en överkapacitet på lokaler och de har även flyttat vissa paviljonger. Det är då viktigt att de har flexibilitet för att inte få för många tomma lokaler. För om man ser till

Svenska kommunförbundet så menar de att det kostar mycket pengar. De menar att om kommunen är osäker på framtiden är det bättre att spendera lite pengar och avvakta beslut. Det är dyrt att bibehålla tomma lokaler i ett bra skick. Det kan bli kostsamt om kommunen står med många tomma lokaler i väntan på att förutsättningar ska ändras. Mats på Gavlefastigheter tar även upp problematiken att det är svårt att sälja speciella lokaler som skolor och förskolor. Det gör att de får skriva ner lokalen eftersom det inte finns något marknadsvärde.

Befolkningsutvecklingar

Befolkningsutvecklingen påverkar hur behoven för lokaler ser ut i kommunerna, det menar bland annat Svenska kommunförbundet. Många kommuner har erfarenhet av att exempelvis skolor får fel kapacitet. Det kan vara förändringar i demografin eller att skolorna har förändrat undervisningsform. Många aspekter kan spela in i förändrade behov. Johan Stenmark på Gavlefastigheter håller med om att befolkningsutvecklingen styr deras lokalbehov på barn- och ungdomsverksamheterna i Gävle. De tittar på prognoser för utveckling för att lättare bedöma framtida behov. Enligt teorin ser vi att det är svårt att göra prognoser om framtiden då många aspekter spelar in i befolkningsutvecklingen.

Svenska kommunförbundet skriver att det är stora skillnader mellan kommuner och även inom länen. I våra respondenters städer: Västerås, Gävle, Örebro och Falun har befolkningen ökat. Men som vi har sett i Faluns exempel så har de just nu en överkapacitet på lokaler, det kan förändras. Det kan exempelvis vara näringslivet som förändras eller politiska faktorer som påverkar lokalbehovet. Barn- och skolomsorgen är ganska speciell och det kan uppstå speciella omständigheter som gör att behoven av lokaler förändras. Det kan finnas politiska beslut om att skolor eller klasser ska sammanläggas eller beroende på utveckling av friskolor.

7 Slutsatser

De två inledande avsnitten i slutsatsen baseras på analysavsnitten med samma namn. Sedan besvaras våra frågeställningar från inledningskapitlet. I samband med frågorna redovisas även vår vägledning till Gavlefastigheter. Vi skriver även några slutord som en avslutande sammanfattning från oss. Vi avslutar kapitlet med bidrag för fortsatt forskning.

7.1 Investeringar

Vår slutsats är att så kallade restriktioner, det vill säga tillgången på kapital och tidsaspekten runt ett projekt, påverkar de ekonomistrategiska besluten på ett negativt sätt. Detta leder till att vi förordar vikten av en god och väl igenomtänkt planering för att resultatet skall bli så bra som möjligt. Nästa påverkande felkälla är målkonflikter. Om samsynen mellan ägare företag skiljer sig så kan detta leda till att Gavlefastigheter möjligen blir tvungen att ta beslut som inte är hundra procent vinstmaximerade.

När det gäller så kallade säkerhetsmarginaler så är vår slutsats att vi vill ta hänsyn dessa i kalkylmallen. Vår slutsats gällande avvecklingsanalys är att styrkan hos paviljongerna blir att de är anpassningsbara och går att ”lämna tillbaka”. Märk väl att avtalen kan vara långa och hårt styrda. Till detta kommer dels att paviljongerna beroende på deras förutsättningar kan vara svåra att avyttra dels att det troligtvis inte finns någon andrahandsmarknad vilket leder till att flexibiliteten kan vara något ”fiktiv”. En känslighetsanalys är en nödvändig väg att gå för att fördjupa utredningen runt olika alternativ. Tyvärr har vi varit tvungna att lämna känslighetsanalysen till punkten 7.5 fortsatt forskning. Vår slutsats för dessa ställningstaganden är att varje enskilt fall är unikt och för att uppnå bästa resultat bör Gavlefastigheter vara högst involverad i processen.

Restvärde

Vårt resultat är att det finns flertalet anledningar som talar emot att ta med restvärdet i kalkylmallen. Här följer några exempel som leder fram till vår slutsats att utelämna restvärdet: Det finns ingen fungerande andrahandsmarknad, tidsaspekten leder till att värdet blir försumbart, i praktiken blir paviljongerna ofta permanenta, om man utelämnar restvärdet så ger detta en viss säkerhet i kalkylen. Detta resonemang leder vidare vår slutsats som blir att om möjligheten finns så bör man genomföra dels en verklig värdering av objektet utifrån standard, skick osv. Men man bör även titta på om det är möjligt via den traditionella fastighetsmarknaden att uppskatta ett marknadsmässigt restvärde.

Avskrivningar

Vår första slutledning rörande avskrivningar och skatteeffekten blir att vi inte använder oss av rak avskrivning utan tar i stället upp grundinvesteringen under första året. Kopplat till detta blir vår andra slutsats att skatteeffekten kan inkluderas i kalkylmallen eftersom den påverkar bolagets resultat. Här följer några exempel på varför vi väljer att inte använda oss av rak avskrivning: avskrivningar är en bokföringsmässig konstruktion, man bör räkna med endast verkliga händelser, om man söker värdemässigheten och värdeeffekten då är det snarare det verkliga eller marknadsmässiga värdet som skapar det underliggande värdet.

Kalkylränta/avkastningskrav och självkostnadsprincipen

Vår slutsats är att det finns ett förhållande mellan självkostnadsprincipen och kalkylräntan/avkastningskravet. Detta förhållande blir avgörande för investeringarna och värdet på NPV. Anledningen till detta är att avkastningskravet för den offentliga verksamheten är det som kallas för riskfri ränta.

Kassaflöden

När det gäller kassaflöden blir vår summering att vi håller med Sandahl & Sjögren att uppskatta och beräkna projektets kassaflöden är både den besvärligaste och viktigaste bidraget i en kalkyl. Våra slutsatser kopplat till detta blir att man kan se att flertalet av summorna är negativa om man tittar på utfallen. Enligt grundregeln så skall dessa ”investeringar” förkastas men vår slutsats är att det finns logiska förklaringar till att detta förekommer. Vår mycket viktiga slutsats rörande detta är om man i detalj vill utreda siffrorna måste man fördjupa sig i varje enskilt fall. Vår erfarenhet är att varje enskild paviljong lyder under egna förutsättningar och då exempelvis med löptider i leasingavtal, ålder, typ, kvadratmeter, hyressättning osv.

Investeringar, Beräkningar, kapitalkostnader, leasing

Det som blir vägledande för utfallet i jämförelserna är förhållandet mellan kapitalkostnader inklusive skatteeffekten och hyran/leasingavgiften som Gavlefastigheter har till leverantörerna för paviljongerna. Nästa slutsats är att finansieringen tillsammans med flexibiliteten, men även hur man gjort tidigare, påverkar vilket alternativ man väljer. Vidare så påverkas våra beräkningar av fler faktorer. Ett exempel är att hyrorna när man granskar en specifik paviljong inte till hundra procent behöver täcka sina kostnader vilket kan leda till underliga jämförelser. När det gäller risk är vår slutsats att företaget bör bistå investeringskalkylen med riskbedömningar. Nästa slutsats är att det är viktigt att ta hänsyn till så kallade ”ej värderbara alternativ”. Detta leder i sin tur till att en fullständig analys ofta kräver att konsekvenser av olika slag måste beaktas och då även de konsekvenser som inte kan värderas i kronor.

7.2 kommuner och mobila lokaler

Mobila lokaler

Gavlefastigheter har tre val när det gäller paviljonger: köp, hyra eller leasa med amorteringar. Vi har kommit fram till att vid leasing med amorteringar är Gavlefastigheters tanke redan från början att köpa paviljongen. Det som är avgörande vid ett beslut mellan leasing och ett köp är då tillgången till kapital. Det har inte varit vanligt med rena hyreskontrakt när vi sett på Gavlefastigheters tidigare avtal och vi kan då komma fram till att de mestadels riktar in sig på att slutligen äga paviljongen.

Om man ska dra en slutsats från den genomsnittliga hyresperioden på 3-4 år med Gavlefastigheters hyresperioder så kan man lätt se att dessa är betydligt längre. Exempelvis har de leasingkontrakt som löper på 10 år. I Örebro ersätts paviljonger efter några år med en permanent byggnad. Det är en lösning som vi ser skulle lösa äldre paviljongers upprustningskostnader. Man kan även dra tydliga slutsatser om att flexibiliteten minskar vid långa kontrakt. Kommunen tecknar upp sig på kostnader för en lång tid. Det positiva är dock

att paviljongen eventuellt kan flyttas om behovet skulle förändras vilket ändå gör lösningen något flexibel. För att öka flexibiliteten tycker vi att en varierad avvägning mellan avtalen och upplåtelseformerna är bra eftersom man inte står med många paviljonger vid ett förändrat behov.

Vi har kommit fram till att ett problem med paviljonger är den tekniska biten, det vill säga om inte paviljongerna uppfyller samma standard som en platsbebyggd fastighet. Vi tycker att kommunlitteraturen har varit vinklad och lite väl positiv till paviljongernas tekniska normer och att det är våra respondenter i kommunerna som har en mer realistisk syn. Vi tror att nya paviljonger uppfyller de krav som finns vid byggandet men att vid äldre paviljonger bör man ta dessa aspekter i beaktande. Vi menar att det betyder kostnader med uppdateringar eller ombyggnationer som bör tas med i beräkningarna, vilket vi tror förbises vid en tillfällig- eller nödlösning. Vid en mer långsiktig förbrukning kan det göra att många paviljonger inte är uppdaterade och fräscha. Vi tycker att man ska väga dessa tekniska bitar mot de positiva bitarna som exempelvis fuktfritt. Det är svårt för oss att dra en slutsats om Gavlefastigheters paviljonger och i vilket skick de är i, men vi tycker att det är en viktig aspekt att tänka på och ha med i ekonomiska beräkningar. Vi har med årliga reparationskostnader i vår beräkningsmall för att inte "glömma" bort en sådan kostnad.

Vid en permanent lösning tror vi att många reagerar på den barackliknande känslan och att den inte rent estetiskt passar in i miljön. Som vi har tagit upp så går paviljongen att försöka förena med miljön, men det betyder kostnader som vi inte tror passar in i budgeten runt paviljonglösningar och att det är en kostnad som riskerar att förbises.

Det är många aspekter som väger in vid beslut om paviljonger. Vår undersökning tyder på att det är dyrare att hyra paviljonger än att platsbebygga i längden. Det grundar vi både på litteraturen och också våra svar i empirin. Sen är det så att det kan skilja från fall till fall men generellt är vår slutsats att paviljonger är en dyr lösning. Vi väger då också in montering och avvecklingskostnader.

Kommuner

Vi anser att Gävle har en fördel angående kompetens hos kommuner i fastighetsfrågor. De har samlat all personal och fastigheter till ett bolag vilket gör att de bättre kan utnyttja deras erfarenhet och kompetens än om det hade varit utspritt. Vår slutsats är att de har bra förutsättningar för att fatta rätt beslut.

Kommuner är en stor användare av mobila lokaler men vi har sett att olika kommuner har olika syn på paviljonger och dess användning. Vi kan dra slutsatsen att de största anledningarna att ha mobila lokaler är leveranstider, flexibiliteten, osäkerhet av framtida befolkningsutveckling och kapital. Kapital är av stor tyngd och det är extra problematiskt när det handlar om kommunala verksamheter. Det tas beslut som inte är de ekonomiskt bästa men som tas utifrån investeringsmedel, politik och en svårbedömd framtid. Många kommuner har garantier för att barnen ska få platser i skolor vilket gör att kommunerna tvingas till paviljonger för att köpa sig tid. Vi tycker då att man ska se extra på villkoren i avtalen så att

kommunen inte låser upp sig utan kan planera och fatta beslut om framtiden när de har löst de akuta problemen.

Christer i Västerås tar upp kommunernas speciella situation med självkostnadsprincip när det gäller att sätta hyror och inblandningen av privata företag. Vi har inte sett några andra reaktioner på detta men håller delvis med Christer att det kan anses som fel att blanda in företag med vinstintresse med självkostnadsprincipen. Däremot tycker vi att det kan vara den ekonomiskt bästa lösningen beroende på hur situationen ser ut.

Befolkningsutvecklingar

Vi har sett att demografin påverkar kommunernas lokaler i högsta grad och att det är en viktig del av lokalplaneringen. Det är dyrt att inneha lokaler som det saknas behov för men vi har även sett att det är väldigt svårt att bedöma framtiden. Befolkningen kan enligt statistik öka men som i Faluns exempel så förändras det och det måste finnas i åtanke. Som vi har sett påverkas lokalbehovet också av politiska faktorer vilket gör att Gavlefastigheter måste väga in även det i besluten. Vår slutsats blir att om framtiden är väldigt osäker så tvingas man att tänka kortsiktigt och avvakta. Det för att inte stå med tomma lokaler som inte går att sälja eller lämna tillbaka eftersom det saknas en bra marknad för dessa speciallokaler.

Vi vill sammanfatta slutsatserna för dessa två slutsatsavsnitt med att det är många variabler som påverkar utfallet på våra beräkningar. Utifrån detta är vår slutsats att om man i detalj vill utreda siffrorna måste man fördjupa sig i varje enskilt fall. Vår slutsats är helt enkelt att se på alternativen ur så många aspekter som är möjligt och som sedan kan leda vidare till en samlad bedömning.

7.3 Frågeställningar

Vilken typ av beräkningsmall kan ge vägledning i beslutsprocessen?

Vi har inte funnit någon färdig beräkningsmall för detta ändamål utan skapat och anpassat en mall efter våra förutsättningar. Vi vill poängtera att vi endast har tagit hänsyn till variabler som vi bedömer är relevanta. Vi har med hjälp av våra samtal fått vägledning för att få fram dessa värden och variabler vilket i sin tur har gett oss vårt resultat. För att kunna ge vägledning bör en beräkningsmall ha en väsentlig jämförelse mellan två alternativ vilket vi anser att vår mall har. Vi jämför driftsnettot för hyresalternativet med betalningsnettot för att köpalternativet.

Efter att driftsnetton och betalningsnetton har blivit framräknade så har vi ansett att det bästa sättet att få en hanterbar och jämförbar siffra är att använda oss av NPV-metoden. Detta är en anledning till att vi beräknat driftnetton och betalningsnetton till nuvärde för att vi lättare ska fatta beslut angående objekten. Vi anser att vår typ av mall kan ge vägledning i frågan om paviljongerna. Märk väl att vi anser att beräkningarna endast är en del av beslutsunderlaget.

Vilka av de objekt som vi fördjupat oss i skall Gavlefastigheter köpa ut?

Enligt våra ekonomiska beräkningar ska Gavlefastigheter köpa ut tre objekt. Det är Bönan 1:1, Södertull 21:7 och Sörby 34:1. Den sista paviljongen, Sätra 134:1, blir mer fördelaktigt att fortsätta leasa tills kontraktet löper ut 2011 för att sedan köpa de till det i förväg bestämda köpeskillingen. Detta är vår slutsats utifrån de beräkningar vi gjort sett ur ett ekonomiskt perspektiv. Märk väl att denna ”slutsats” endast utgår ifrån så kallade värderbara faktorer. Vi har inte tagit hänsyn till andra faktorer och för att koppla till andra delar av slutsatsen så bör de som fattar beslut fördjupa sig i de enskilda fallen för att kunna dra så korrekta slutsatser som möjligt. Med andra ord så innehåller varje paviljong många faktorer som kan påverka om man skall köpa eller inte.

Hur ser andra jämförbara kommuner på mobila lokaler?

Vi anser att andra kommuner har en annan grundbild för lösningar med paviljonger än de som vi uppfattat att Gavlefastigheter har. Med det anser vi exempelvis att de tre andra kommunerna som vi har pratat med generellt ser mer tillfälligt på paviljonger än vad Gavlefastigheter gör. Men alla berörda kommuner har paviljonger i sitt bestånd. De andra kommunerna tycker även att det är en dyrare lösning än att platsbebygga. De tar även upp den tekniska aspekten vilket inte Gavlefastigheter har tagit upp lika mycket i våra samtal.

Hur kan en vägledning till Gavlefastigheter se ut som gör det lättare att fatta beslut i framtiden?

Nedan följer en vägledning som Gavlefastigheter och liknande företag kan använda vid bedömning av lokalsituationer med paviljonglösningar. Vi tar upp punkter som vi tycker är beaktningsvärda och som företag bör ta hänsyn till vid ett beslut angående lokaler och paviljonger.

7.3.1 Vägledning

Lokalbehovet

- Ta hänsyn till tidsperspektivet. Hur mycket tid finns? Vad är rimligt inom tidsramen? Exempelvis vid byggnation väga in tid för bygglov och upphandling.
- Bedöma vilken storlek av lokal som anses behövas.
- Hur viktigt är det med en flexibel lösning? Hur länge bedöms behovet av lokalen finnas? Hur ser den demografiska utvecklingen i kommunen ut?
- Politiska aspekter, hur ser framtiden ut för skolpolitiken, näringsliv och friskolor i kommunen?
- Hur ser fördelningen ut idag mellan hyrda och köpta lokaler? Hur ser fördelningen ut mellan kontraktstiderna på hyresavtalen?

Leverantör och avtal

- Vilken aktör ska vi hyra/leasa/köpa av? Är aktören seriös?
- Hur ser olika villkor ut mellan olika avtal? Exempelvis med hänsyn till priser, vilken service ingår m.m. Hur känsligt är avtalet i förhållande till förändringar av räntor, olika risker och inflation?
- Kan man enligt avtalet förändra verksamheten eller flytta paviljongen.

Investeringen

- För att utesluta förhastade beslut bör företaget ha en god och väl igenomtänkt planering utifrån långsiktigt tänkande.
- När det gäller konsekvenser som kan leda till att företaget blir tvungen att ta beslut som inte är hundra procent vinstmaximerade vill vi ge rådet att i största möjliga mån se långsiktigt och marknadsmässigt på besluten.
- Det är viktigt att få så verkliga drift- och betalningsnetton som möjligt med tanke på att NPV beräknas utifrån dessa. Variablerna i kassaflödet skall ifrågasättas vid beräkningarna t ex kan denna variabel ändras eller utvecklas: Hur ser branschen ut? Ligger vi högt eller lågt i våra kostnader? Är kontraktssuppgifterna uppdaterade? Kan vi tänka på ett alternativt sätt?
- Söker företaget värdet för en investering är vår riktlinje att ta upp grundinvesteringen under första året och inte använda sig av rak avskrivning. Skatteeffekten kan dock beräknas och tas med fördelat över tiden utifrån kalkylperioden.
- Använd säkerhetsmarginaler och avvecklingsanalys för att öka tryggheten i analysen.
- Genomför en känslighetsanalys för att fördjupa utredningen runt olika alternativ. Det är extra givande att försöka finna den mest rimliga avbildningen av verkligheten vilket man kan göra igenom känslighetsanalys. Det kan anses tidsödande men vi rekommenderar det.
- Så kallade "ej värderbara variabler" skall utredas lika bra och vägas lika tungt som beräkningsbara/värderbara variabler. Det är viktigt att bedöma varje objekt individuellt och sedan utifrån en samlad bedömning ta beslut.
- Utelämna restvärdet från kalkylmallen.
- Utifrån att företaget har en betydande möjlighet att rent fysiskt uppskatta ett värde/restvärde så är vår vägledning att man skall genomföra en värdering av paviljongerna utifrån standard, skick osv. Men även titta på om det är möjligt via den traditionella fastighetsmarknaden att uppskatta ett marknadsmässigt restvärde. Detta kan ge vägledning för ett eventuellt restvärde vid beräkningar. Argumentationen emot restvärde kvarstår dock om detta inte är genomförbart.

7.4 Slutord

Vårt syfte var att hjälpa Gavlefastigheter med deras beslut och ge dem en vägledning. Vi känner att vi har gjort det vi kan för att hjälpa Gavlefastigheter med de resurser vi har haft och att de har fått en hjälp på vägen mot framtida beslut. Vi har överlämnat arbetet till vår kontaktperson på Gavlefastigheter. Nu får Gavlefastigheter utifrån deras egna förutsättningar använda materialet för att komma vidare i sitt investeringsarbete inför beslut angående nuvarande och framtida paviljonger.

Vi vill påpeka att under arbetets gång har vi varit tvungna att släppa vissa tankesystem och beräkningssätt exempelvis en typ av ”jämförelse” som i korthet innebar att vi ville kapitaliseringsberäkna köpesumman vid dag noll för leasingkontrakten. Detta för att försöka få en uppfattning om hur investeringen teoretisk skulle te sig ekonomiskt om Gavlefastigheter köpt ut objekten vid dag ett. Vi har under tidens gång insett att osäkerhetsvariablerna rörande detta jämförelsealternativ är för stora vilket lett till att vi inte genomfört dessa beräkningar. Vår poäng ligger i att denna jämförelse är klart genomförbar om man står inför en investering men det är väldigt svårt att uppskatta den i efterhand. Med risk för att upprepa sig så är förutsättningarna för de enskilda fallen även en anledning till att denna jämförelse inte är genomförbar på ett sätt som leder till att osäkerhetsfaktorn skulle vara acceptabel. Detta exempel får bli lite av ett bevis på hur komplext det är att nå ett bra samlat resultat.

7.5 Fortsatt forskning

Då vi i vår undersökning varit begränsade, med tanke på våra frågeställningar, resurser och tidsperspektivet, finns utforskade tankar och frågor angående ämnesområdet. Vi vill därför lämna förslag till vidare forskning inom ämnet då det finns mycket att spinna vidare på. Några förslag till vidare studier är:

- Jämföra nybyggnation som ett alternativ till att hyra eller köpa paviljonger.
- Undersöka om det finns någon andrahandsmarknad för begagnade paviljonger.
- Kommuners interna hyressystem och hur detta påverkas av olika faktorer.
- För vidare forskning och beräkning på de utvalda paviljongerna tror vi att en känslighetsanalys skulle bidra till fördjupad kunskap om hur olika kostnadsökningar kan påverka utfallet av beräkningarna.
- Utifrån förutsättningarna i grundmallen kan man utveckla resultat och likviditetsanalyser vilket skulle ge ökad förståelse för de olika alternativen.

8 Källförteckning

Böcker:

- Bell J, 2000, *Introduktion till forskningsmetodik*, Studentlitteratur, Lund
- Bergknut P, Elmgren J & Hentzel M, 1993, *Investering i teori och praktik*, Studentlitteratur, Lund
- Bjereld U, Demker M och Hinnfors J, 1999, *Varför Vetenskap?* Studentlitteratur, Lund
- Björklund M och Paulsson U, 2003, *Seminariehandboken – att skriva, presentera och opponera*, Studentlitteratur, Lund
- Brown G R och Matysiak G A, 2000, *Real Estate investment: A capital market approach*, Pearson Education Limited, Harlow
- Denscombe M, 1998, *Forskningshandboken – för småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna*, Studentlitteratur, Lund
- Ejvegård R, 1996, *Vetenskaplig metod*, Studentlitteratur, Lund
- Eriksson L T och Wiedersheim-Paul F, 2006, *Att utreda, forska och rapportera*, Liber, Malmö
- Gregow T, 2007, *Sveriges Rikes lag*, Norstedts Juridik AB, Stockholm
- Gustavsson B, 2004, *Kunskapande metoder – inom samhällsvetenskapen*, Studentlitteratur, Lund
- Haight T och Singer D, 2005, *The real estate investment handbook*, John Wiley & Sons Inc, Hoboken
- Hartman J, 2004, *Vetenskapligt tänkande – från kunskapsteori till metodteori*, Studentlitteratur, Lund
- Institutet för värdering av fastigheter och samfundet för fastighetsekonomi, Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt, 2008, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt – Fastighetsnomenklatur*, Fastighetsnytt, Stockholm
- Lantmäteriverket och mäklarsamfundet, 2006, *Fastighetsvärdering – grundläggande teori och praktisk värdering*, Lantmäteriverket och mäklarsamfundet, Gävle och Solna
- Ljung B och O Högberg, 1998, *Investeringsbedömning en introduktion*, Liber Ekonomi, Malmö
- Löfsten H, 2002, *Investeringsprocessen: Kalkyler, strategier och finansiering*, Studentlitteratur, Lund
- Macheridis N, 2005, *Ekonomiska perspektiv på projekt*, Studentlitteratur, Lund
- Olsson H och Sörensen S, 2007, *Forskningsprocessen – kvalitativa och kvantitativa perspektiv*, Liber, Stockholm
- Patel R och Davidson B, 2003, *Forskningsmetodikens grunder*, Studentlitteratur, Lund
- REPAB, 2008, *Skolor – Nyckeltal för kostnader och förbrukningar*, REPAB, Mölndal
- Ross S A, Westerfield R W, Jaffe J och Jordan B D, 2008, *Modern Financial Management*, McGraw-Hill Companies Inc, New York

Sandahl G och Sjögren S m.fl., 2005, *Investeringsbeslut – en spegling av praxis och normer*, BAS, Göteborg

Thomasson J, Arvidsson, P, Lindquist H, Larsson O och Rohlin L, 2005, *Den nya affärsredovisningen*, Liber, Malmö

Thurén T, 2004, *Vetenskapsteori för nybörjare*, Liber, Stockholm

Wramsby G och Österlund U, 2003, *Investeringskalkylering Metoder och tillämpningar*, Pixbo Wramsby/Österlund, Borås

Kommunala skrifter:

Sveriges Kommuner och Landsting, 2008, *Äga eller hyra verksamhetslokaler? Strategier för konsekvensbedömning och beslut*, Sveriges Kommuner och Landsting, Stockholm

Svenska kommunförbundet, 1996, *Kalkylhandbok för fastighetsföretaget*, Kommentus förlag, Stockholm

Svenska kommunförbundet, 2003, *Krympa utan att stympa – anpassning av verksamhetslokaler då befolkningsunderlaget minskar*, Svenska kommunförbundet, Stockholm

U.F.O.S., 2008, *Här är din lokal – Introduktion till hyresgäster i offentliga hyreslokaler*, U.F.O.S., Stockholm

U.F.O.S., 2006, *Mobila verksamhetslokaler – Flexibla lösningar när behoven förändras*, U.F.O.S. och Sveriges kommuner och landsting, Stockholm

Artiklar:

Benjamin J, de la Torre C och Musumeci J, 1998, *Rationales for real estate leasing versus owning*, Journal of Real Estate Research vol. 15 nr. 3

Elektroniska källor:

<http://www.gavlefastigheter.se>

<http://www.rikatillsammans.se>

<http://infovoice.se/fou/>

<http://www.riksbanken.se>

<http://www.ne.se>

Intervjusamtal:

Mikael Sander, Förvaltningschef, Örebro kommun 2008-12-02

Christer Björklund, Fastighetschef, Västerås kommun 2008-12-02

Olle Wiking, Fastighetschef, Falu kommun 2008-12-03

Magnus Kristiansson, Projektledare U.F.O.S.,	2008-12-15
Bo Söderberg, Professor i Fastighetsekonomi, HIG	2008-12-11
Peter Lindberg, Universitetsadjunkt i Företagsekonomi, HIG	2008-12-18

Kontaktpersoner på Gavlefastigheter AB:

Cecilia Öhlén, Fastighetschef

Mats Darmell, Ekonomichef

Mikael Stenmark, Fastighetsförvaltare

Pat Bodin, Fastighetsförvaltare

Bilagor

Här redovisar vi de kompletta uträkningarna som vi har gjort angående paviljongerna. Vi börjar med att visa beräkningarna för varje paviljong och sist följer sammanställningen av nuvärdesberäkningarna.

Bilaga 1: Bönan 1:1 Böna Förskola

Beräkning av Bönan: Hyra

INDATA Fastighet

Fastighetsbeteckning	Bönan 1:1
Kommun	Gävle
Uthyrningsbar area (BRA)	193

INDATA Kalkyl

Kalkylstart	2009
Hysesintäkt / år i tkr	193 tkr
Drift & Underhåll/år i tkr	68 tkr
Reparationskostnad år/ i tkr	15 tkr
Hyeskostnad / år i tkr	129 tkr
Avkastningskrav (ROE)	4,75%
Administrationskostnader / år	7 tkr
Vakans i % av hyra/år	1%
Bedömd hyresökning/år	2,00%
Bedömd kostnadsökning/år	2,00%

Engångskostnader

Avecklingskostnader	112 tkr
Summa engångsavgifter	112 tkr

Beräkning av Bönan: Hyra

Kassaflödesanalys (tkr)

År	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
(+) Hyror	193 tkr	196 tkr	200 tkr	204 tkr	209 tkr	213 tkr	217 tkr	221 tkr	226 tkr	230 tkr	235 tkr	240 tkr	244 tkr	249 tkr	254 tkr	259 tkr	264 tkr	270 tkr	275 tkr	281 tkr
(-) Reparationskostnad	- 15 tkr	- 15 tkr	- 16 tkr	- 16 tkr	- 16 tkr	- 17 tkr	- 17 tkr	- 17 tkr	- 18 tkr	- 18 tkr	- 18 tkr	- 19 tkr	- 19 tkr	- 20 tkr	- 20 tkr	- 20 tkr	- 21 tkr	- 21 tkr	- 22 tkr	- 22 tkr
(-) Vakans	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr
(-) Drift & Underhåll	- 68 tkr	- 69 tkr	- 70 tkr	- 72 tkr	- 73 tkr	- 75 tkr	- 76 tkr	- 78 tkr	- 79 tkr	- 81 tkr	- 82 tkr	- 84 tkr	- 86 tkr	- 87 tkr	- 89 tkr	- 91 tkr	- 93 tkr	- 95 tkr	- 96 tkr	- 98 tkr
(-) Administrationskostnader	- 7 tkr	- 7 tkr	- 7 tkr	- 7 tkr	- 7 tkr	- 7 tkr	- 8 tkr	- 8 tkr	- 8 tkr	- 8 tkr	- 8 tkr	- 8 tkr	- 9 tkr	- 9 tkr	- 9 tkr	- 9 tkr	- 9 tkr	- 9 tkr	- 10 tkr	- 10 tkr
(-) Hyreskostnad	- 129 tkr	- 131 tkr	- 134 tkr	- 137 tkr	- 139 tkr	- 142 tkr	- 145 tkr	- 148 tkr	- 151 tkr	- 154 tkr	- 157 tkr	- 160 tkr	- 163 tkr	- 167 tkr	- 170 tkr	- 173 tkr	- 177 tkr	- 180 tkr	- 184 tkr	- 188 tkr
(-) Engångskostnader																				- 112 tkr
(=) Driftnetto	- 27 tkr	- 27 tkr	- 28 tkr	- 29 tkr	- 29 tkr	- 30 tkr	- 30 tkr	- 31 tkr	- 32 tkr	- 32 tkr	- 33 tkr	- 33 tkr	- 34 tkr	- 35 tkr	- 35 tkr	- 36 tkr	- 37 tkr	- 38 tkr	- 38 tkr	- 151 tkr

Bilagor

Beräkning av Bönan: Köp 2009

INDATA Fastighet

Fastighetsbeteckning	Bönan 1:1
Kommun	Gävle
Uthyringsbar area (BRA)	193
Köpeskilling i tkr	436 tkr

INDATA Kalkyl

Kalkylstart	2009
Hysesintäkt / år i tkr	193 tkr
Drift & Underhåll/år i tkr	68 tkr
Reparationskostnad år/ i tkr	15 tkr
Hyeskostnad / år i tkr	- tkr
Avkastningskrav	4,75%
Administrationskostnader / år	7 tkr
Vakans i % av hyra/år	1%
Bedömd hyresökning/år	2,00%
Bedömd kostnadsökning/år	2,00%

INDATA Kalkyllån

Belåningsgrad	75%
Räntesats Bottenlån	4,75%
Rak Amortering	2,00%
Kontantinsats	100%

Engångskostnader

Auwecklingskostnader	112 tkr
Summa engångsavgifter	112 tkr

Beräkning av Bönan: Köp 2009

Kassaflödesanalys (tkr)

Resultat före finansiella poster

År	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
(+) Hyror	193 tkr	196 tkr	200 tkr	204 tkr	209 tkr	213 tkr	217 tkr	221 tkr	226 tkr	230 tkr	235 tkr	240 tkr	244 tkr	249 tkr	254 tkr	259 tkr	264 tkr	270 tkr	275 tkr	281 tkr
(-) Köpeskilling	- 436 tkr																			
(-) Reparationskostnad	- 15 tkr	- 15 tkr	- 16 tkr	- 16 tkr	- 16 tkr	- 17 tkr	- 17 tkr	- 17 tkr	- 18 tkr	- 18 tkr	- 18 tkr	- 19 tkr	- 19 tkr	- 20 tkr	- 20 tkr	- 20 tkr	- 21 tkr	- 21 tkr	- 22 tkr	- 22 tkr
(-) Vakans	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr
(-) Drift & Underhåll	- 68 tkr	- 69 tkr	- 70 tkr	- 72 tkr	- 73 tkr	- 75 tkr	- 76 tkr	- 78 tkr	- 79 tkr	- 81 tkr	- 82 tkr	- 84 tkr	- 86 tkr	- 87 tkr	- 89 tkr	- 91 tkr	- 93 tkr	- 95 tkr	- 96 tkr	- 98 tkr
(-) Administrationskostnader	- 7 tkr	- 7 tkr	- 7 tkr	- 7 tkr	- 7 tkr	- 7 tkr	- 8 tkr	- 8 tkr	- 8 tkr	- 8 tkr	- 8 tkr	- 8 tkr	- 9 tkr	- 9 tkr	- 9 tkr	- 9 tkr	- 9 tkr	- 9 tkr	- 10 tkr	- 10 tkr
(-) Engångskostnader																				- 112 tkr
(=) Driftnetto	- 334 tkr	104 tkr	106 tkr	108 tkr	110 tkr	112 tkr	115 tkr	117 tkr	119 tkr	122 tkr	124 tkr	127 tkr	129 tkr	132 tkr	134 tkr	137 tkr	140 tkr	143 tkr	145 tkr	36 tkr

Resultat efter finansiella poster

(-) Ränta bottenlån	16 tkr	15 tkr	15 tkr	15 tkr	14 tkr	14 tkr	14 tkr	14 tkr	14 tkr	14 tkr	14 tkr	14 tkr	14 tkr	14 tkr	14 tkr	14 tkr	14 tkr	14 tkr	14 tkr	14 tkr
(-) Amortering bottenlån	7 tkr	7 tkr	7 tkr	7 tkr	7 tkr	7 tkr	7 tkr	7 tkr	7 tkr	7 tkr	7 tkr	7 tkr	7 tkr	7 tkr	7 tkr	7 tkr	7 tkr	7 tkr	7 tkr	7 tkr
(+) Positiv skatteeffekt	6 tkr	6 tkr	6 tkr	6 tkr	6 tkr	6 tkr	6 tkr	6 tkr	6 tkr	6 tkr	6 tkr	6 tkr	6 tkr	6 tkr	6 tkr	6 tkr	6 tkr	6 tkr	6 tkr	6 tkr
(=) Betalnetto	- 362 tkr	76 tkr	78 tkr	81 tkr	83 tkr	86 tkr	88 tkr	90 tkr	93 tkr	95 tkr	98 tkr	100 tkr	103 tkr	105 tkr	108 tkr	110 tkr	113 tkr	116 tkr	119 tkr	10 tkr

Lån-sammansättning

Belåningsgrad bottenlån	75%
Bottenlån	327 tkr
Kontantinsats	109 tkr
Summa	436 tkr

Bilaga 2: Södertull 21:7 Södergården**Beräkning av Södertull 21:7 Hyra****Beräkning av Södertull 21:7 Hyra**

Kassaflödesanalys (tkr)

INDATA Fastighet

Fastighetsbeteckning	Södertull 21:7
Kommun	Gävle
Uthyrningsbar area (BRA)	330

INDATA Kalkyl

Kalkylstart	2009
Hysesintäkt / år i tkr	325 tkr
Drift & Underhåll/år i tkr	165 tkr
Reparationskostnad år/i tkr	26 tkr
Hyeskostnad / år i tkr	258 tkr
Avkastningskrav (ROE)	4,75%
Administrationskostnader / år	12 tkr
Vakans i % av hyra/år	1%
Bedömd hyresökning/år	2,00%
Bedömd kostnadsökning/år	2,00%

Engångskostnader

Avvecklingskostnader	191 tkr
Summa engångsavgifter	191 tkr

År	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
(+) Hyror	325 tkr	332 tkr	338 tkr	345 tkr	352 tkr	359 tkr	366 tkr	374 tkr	381 tkr	389 tkr	396 tkr	404 tkr	412 tkr	421 tkr	429 tkr	438 tkr	446 tkr	455 tkr	464 tkr	474 tkr
(-) Reparationskostnad	- 26 tkr	- 27 tkr	- 27 tkr	- 28 tkr	- 29 tkr	- 29 tkr	- 30 tkr	- 30 tkr	- 31 tkr	- 32 tkr	- 32 tkr	- 33 tkr	- 33 tkr	- 34 tkr	- 35 tkr	- 36 tkr	- 36 tkr	- 37 tkr	- 38 tkr	- 38 tkr
(-) Vakans	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr
(-) Drift & Underhåll	- 165 tkr	- 168 tkr	- 172 tkr	- 175 tkr	- 179 tkr	- 182 tkr	- 186 tkr	- 190 tkr	- 193 tkr	- 197 tkr	- 201 tkr	- 205 tkr	- 209 tkr	- 213 tkr	- 218 tkr	- 222 tkr	- 227 tkr	- 231 tkr	- 236 tkr	- 240 tkr
(-) Administrationskostnader	- 12 tkr	- 12 tkr	- 12 tkr	- 12 tkr	- 13 tkr	- 13 tkr	- 13 tkr	- 13 tkr	- 14 tkr	- 14 tkr	- 14 tkr	- 14 tkr	- 15 tkr	- 15 tkr	- 15 tkr	- 16 tkr	- 16 tkr	- 16 tkr	- 16 tkr	- 17 tkr
(-) Hyreskostnad	- 258 tkr	- 263 tkr	- 269 tkr	- 274 tkr	- 280 tkr	- 285 tkr	- 291 tkr	- 297 tkr	- 303 tkr	- 309 tkr	- 315 tkr	- 321 tkr	- 327 tkr	- 334 tkr	- 341 tkr	- 348 tkr	- 354 tkr	- 362 tkr	- 369 tkr	- 376 tkr
(-) Engångskostnader																				- 191 tkr
(=) Driftnetto	- 138 tkr	- 141 tkr	- 144 tkr	- 147 tkr	- 150 tkr	- 153 tkr	- 156 tkr	- 159 tkr	- 162 tkr	- 165 tkr	- 169 tkr	- 172 tkr	- 175 tkr	- 179 tkr	- 182 tkr	- 186 tkr	- 190 tkr	- 194 tkr	- 198 tkr	- 393 tkr

Beräkning av Södertull 21:7 Köp

INDATA Fastighet

Fastighetsbeteckning	Södertull 21:7
Kommun	Gävle
Uthyringsbar area (BRA)	330
Köpeskilling i tkr	1 329 tkr

INDATA Kalkyl

Kalkylstart	2009
Hysesintäkt / år i tkr	325 tkr
Drift & Underhåll/år i tkr	17 tkr
Reparationskostnad år/ i tkr	26 tkr
Hyeskostnad / år i tkr	- tkr
Avkastningskrav	4,75%
Administrationskostnader / år	12 tkr
Vakans i % av hyra/år	1%
Bedömd hyresökning/år	2,00%
Bedömd kostnadsökning/år	2,00%

INDATA Kalkyllån

Belåningsgrad	75%
Räntesats Bottenlån	4,75%
Rak Amortering	2,00%
Kontantinsats	100%

Engångskostnader

Avvecklingskostnader	191 tkr
Summa engångsavgifter	191 tkr

Beräkning av Södertull 21:7 Köp

Kassaflödesanalys (tkr)

Resultat före finansiella poster

År	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
(+) Hyror	325 tkr	332 tkr	338 tkr	345 tkr	352 tkr	359 tkr	366 tkr	374 tkr	381 tkr	389 tkr	396 tkr	404 tkr	412 tkr	421 tkr	429 tkr	438 tkr	446 tkr	455 tkr	464 tkr	474 tkr	
(-) Köpeskilling	- 1 329 tkr																				
(-) Reparationskostnad	- 26 tkr	- 27 tkr	- 27 tkr	- 28 tkr	- 29 tkr	- 29 tkr	- 30 tkr	- 30 tkr	- 31 tkr	- 32 tkr	- 32 tkr	- 33 tkr	- 33 tkr	- 34 tkr	- 35 tkr	- 36 tkr	- 36 tkr	- 37 tkr	- 38 tkr	- 38 tkr	
(-) Vakans	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 2 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	
(-) Drift & Underhåll	- 17 tkr	- 17 tkr	- 17 tkr	- 18 tkr	- 18 tkr	- 18 tkr	- 19 tkr	- 19 tkr	- 19 tkr	- 20 tkr	- 20 tkr	- 21 tkr	- 21 tkr	- 21 tkr	- 22 tkr	- 22 tkr	- 23 tkr	- 23 tkr	- 24 tkr	- 24 tkr	
(-) Administrationskostnader	- 12 tkr	- 12 tkr	- 12 tkr	- 12 tkr	- 13 tkr	- 13 tkr	- 13 tkr	- 13 tkr	- 14 tkr	- 14 tkr	- 14 tkr	- 14 tkr	- 15 tkr	- 15 tkr	- 15 tkr	- 16 tkr	- 16 tkr	- 16 tkr	- 16 tkr	- 17 tkr	
(-) Engångskostnader																					- 191 tkr
(=) Driftnetto	- 1 060 tkr	274 tkr	279 tkr	285 tkr	291 tkr	296 tkr	302 tkr	308 tkr	315 tkr	321 tkr	327 tkr	334 tkr	340 tkr	347 tkr	354 tkr	361 tkr	369 tkr	376 tkr	383 tkr	200 tkr	

Resultat efter finansiella poster

(-) Ränta bottenlån	47 tkr	46 tkr	45 tkr	44 tkr	44 tkr	43 tkr	43 tkr	43 tkr	43 tkr	43 tkr	43 tkr	43 tkr	43 tkr	43 tkr	43 tkr	43 tkr	43 tkr	43 tkr	43 tkr	43 tkr
(-) Amortering bottenlån	20 tkr	20 tkr	20 tkr	20 tkr	20 tkr	20 tkr	20 tkr	20 tkr	20 tkr	20 tkr	20 tkr	20 tkr	20 tkr	20 tkr	20 tkr	20 tkr	20 tkr	20 tkr	20 tkr	20 tkr
(+) Positiv skatteffekt	19 tkr	19 tkr	19 tkr	19 tkr	19 tkr	19 tkr	19 tkr	19 tkr	19 tkr	19 tkr	19 tkr	19 tkr	19 tkr	19 tkr	19 tkr	19 tkr	19 tkr	19 tkr	19 tkr	19 tkr
(=) Betalnetto	- 1 146 tkr	189 tkr	195 tkr	202 tkr	208 tkr	215 tkr	221 tkr	227 tkr	233 tkr	240 tkr	246 tkr	253 tkr	259 tkr	266 tkr	273 tkr	280 tkr	287 tkr	295 tkr	302 tkr	119 tkr

Lån-sammanställning

Belåningsgrad bottenlån	75%
Bottenlån	996 tkr
Kontantinsats	332 tkr
Summa	1 329 tkr

Bilaga 3: Sätra 134:1 Pingeltorpskolan**Beräkning av Sätra: Hyra**

INDATA Fastighet

Fastighetsbeteckning	Sätra 134:1
Kommun	Gävle
Uthyringsbar area (BRA)	539

INDATA Kalkyl

Kalkylstart	2009
Hyresintäkt / år i tkr	362 tkr
Drift & Underhåll/år i tkr	189 tkr
Reparationskostnad år/ i tkr	43 tkr
Hyreskostnad / år i tkr	503 tkr
Avkastningskrav	4,75%
Administrationskostnader / år	19 tkr
Vakans i % av hyra/år	1%
Bedömd hyresökning/år	2,00%
Bedömd kostnadsökning/år	2,00%

Engångskostnader

Avecklingskostnader	313 tkr
Summa engångsavgifter	313 tkr

Beräkning av Sätra: Hyra

Kassaflödesanalys (tkr)

År	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
(+) Hyror	362 tkr	370 tkr	377 tkr	385 tkr	392 tkr	400 tkr	408 tkr	416 tkr	425 tkr	433 tkr	442 tkr	451 tkr	460 tkr	469 tkr	478 tkr	488 tkr	497 tkr	507 tkr	518 tkr	528 tkr
(-) Köpeskilling	-	1 tkr																		
(-) Reparationskostnad	- 43 tkr	- 43 tkr	- 44 tkr	- 45 tkr	- 46 tkr	- 47 tkr	- 48 tkr	- 49 tkr	- 50 tkr	- 51 tkr	- 52 tkr	- 53 tkr	- 54 tkr	- 55 tkr	- 56 tkr	- 57 tkr	- 58 tkr	- 59 tkr	- 60 tkr	- 62 tkr
(-) Vakans	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 4 tkr	- 4 tkr	- 4 tkr
(-) Drift & Underhåll	- 189 tkr	- 192 tkr	- 196 tkr	- 200 tkr	- 204 tkr	- 208 tkr	- 212 tkr	- 217 tkr	- 221 tkr	- 225 tkr	- 230 tkr	- 235 tkr	- 239 tkr	- 244 tkr	- 249 tkr	- 254 tkr	- 259 tkr	- 264 tkr	- 269 tkr	- 275 tkr
(-) Administrationskostnader	- 19 tkr	- 19 tkr	- 20 tkr	- 20 tkr	- 20 tkr	- 21 tkr	- 21 tkr	- 22 tkr	- 22 tkr	- 23 tkr	- 23 tkr	- 23 tkr	- 24 tkr	- 24 tkr	- 25 tkr	- 25 tkr	- 26 tkr	- 26 tkr	- 27 tkr	- 27 tkr
(-) Hyreskostnad	- 503 tkr	- 256 tkr																		
(-) Engångskostnader																				- 313 tkr
(-) Driftnetto	- 393 tkr	- 145 tkr	114 tkr	117 tkr	119 tkr	121 tkr	124 tkr	126 tkr	129 tkr	132 tkr	134 tkr	137 tkr	140 tkr	142 tkr	145 tkr	148 tkr	151 tkr	154 tkr	157 tkr	- 152 tkr

Bilagor

Beräkning av Sättra 134:1 köp 2009

INDATA Fastighet

Fastighetsbeteckning	Sättra 134:1
Kommun	Gävle
Uthyringsbar area (BRA)	539
Köpeskilling i tkr	856 tkr

INDATA Kalkyl

Kalkylstart	2009
Hysesintäkt / år i tkr	362 tkr
Drift & Underhåll/år i tkr	189 tkr
Reparationskostnad år/ i tkr	43 tkr
Hyeskostnad / år i tkr	- tkr
Avkastningskrav	4,75%
Administrationskostnader / år	19 tkr
Vakans i % av hyra/år	1%
Bedömd hyresökning/år	2,00%
Bedömd kostnadsökning/år	2,00%

Finansiering

Belåningsgrad	75%
Räntesats Bottenlån	4,75%
Rak Amortering	2,00%
Kontantinsats	100%

Engångskostnader

Engångskostnader	313 tkr
Summa engångsavgifter	313 tkr

Beräkning av Sättra 134:1 köp 2009

Kassaflödesanalys (tkr)

Resultat före finansiella poster

År	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
(+) Hyror	362 tkr	370 tkr	377 tkr	385 tkr	392 tkr	400 tkr	408 tkr	416 tkr	425 tkr	433 tkr	442 tkr	451 tkr	460 tkr	469 tkr	478 tkr	488 tkr	497 tkr	507 tkr	518 tkr	528 tkr
(-) Köpeskilling	- 856 tkr																			
(-) Reparationskostnad	- 43 tkr	- 44 tkr	- 45 tkr	- 46 tkr	- 47 tkr	- 48 tkr	- 49 tkr	- 50 tkr	- 51 tkr	- 52 tkr	- 53 tkr	- 54 tkr	- 55 tkr	- 56 tkr	- 57 tkr	- 58 tkr	- 59 tkr	- 60 tkr	- 62 tkr	- 63 tkr
(-) Vakans	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 3 tkr	- 4 tkr	- 4 tkr	- 4 tkr
(-) Drift & Underhåll	- 189 tkr	- 192 tkr	- 196 tkr	- 200 tkr	- 204 tkr	- 208 tkr	- 212 tkr	- 217 tkr	- 221 tkr	- 225 tkr	- 230 tkr	- 235 tkr	- 239 tkr	- 244 tkr	- 249 tkr	- 254 tkr	- 259 tkr	- 264 tkr	- 269 tkr	- 275 tkr
(-) Administrationskostnader	- 19 tkr	- 19 tkr	- 20 tkr	- 20 tkr	- 20 tkr	- 21 tkr	- 21 tkr	- 22 tkr	- 22 tkr	- 23 tkr	- 23 tkr	- 23 tkr	- 24 tkr	- 24 tkr	- 25 tkr	- 25 tkr	- 26 tkr	- 26 tkr	- 27 tkr	- 27 tkr
(-) Engångskostnader																				- 313 tkr
(-) Driftnetto	- 747 tkr	111 tkr	114 tkr	116 tkr	118 tkr	121 tkr	123 tkr	125 tkr	128 tkr	130 tkr	133 tkr	136 tkr	138 tkr	141 tkr	144 tkr	147 tkr	150 tkr	153 tkr	156 tkr	- 154 tkr

Resultat efter finansiella poster

(-) Ränta bottenlån	30 tkr	30 tkr	29 tkr	29 tkr	28 tkr	27 tkr	27 tkr	27 tkr	27 tkr	27 tkr	27 tkr	27 tkr	27 tkr	27 tkr	27 tkr	27 tkr	27 tkr	27 tkr	27 tkr	27 tkr
(-) Amortering bottenlån	13 tkr	13 tkr	13 tkr	13 tkr	13 tkr	13 tkr	13 tkr	13 tkr	13 tkr	13 tkr	13 tkr	13 tkr	13 tkr	13 tkr	13 tkr	13 tkr	13 tkr	13 tkr	13 tkr	13 tkr
(+) Positiv skatteeffekt	12 tkr	12 tkr	12 tkr	12 tkr	12 tkr	12 tkr	12 tkr	12 tkr	12 tkr	12 tkr	12 tkr	12 tkr	12 tkr	12 tkr	12 tkr	12 tkr	12 tkr	12 tkr	12 tkr	12 tkr
(-) Betalnetto	- 802 tkr	57 tkr	59 tkr	62 tkr	65 tkr	68 tkr	71 tkr	73 tkr	76 tkr	78 tkr	81 tkr	83 tkr	86 tkr	89 tkr	92 tkr	95 tkr	98 tkr	101 tkr	104 tkr	- 206 tkr

Lån-sammansättning

Belåningsgrad bottenlån	75%
Bottenlån	642 tkr
Kontantinsats	214 tkr
Summa	856 tkr

Bilaga 4: Sörby 34:1 Sörbyskolan**Beräkning av Sörby: Hyra**

INDATA Fastighet

Fastighetsbeteckning	Sörby 34:1
Kommun	Gävle
Uthyringsbar area (BRA)	173

INDATA Kalkyl

Kalkylstart	2008
Hysesintäkt / år i tkr	110 tkr
Drift & Underhåll/år i tkr	61 tkr
Reparationskostnad år/i tkr	14 tkr
Hyeskostnad / år i tkr	106 tkr
Avkastningskrav (ROE)	4,75%
Administrationskostnader / år	6 tkr
Vakans i % av hyra/år	1%
Bedömd hyresökning/år	2,00%
Bedömd kostnadsökning/år	2,00%

Engångskostnader

Avecklingskostnader	100 tkr
Summa engångsavgifter	100 tkr

Beräkning av Sörby: Hyra

Kassaflödesanalys (tkr)

År	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
(+) Hyror	110 tkr	112 tkr	114 tkr	117 tkr	119 tkr	121 tkr	124 tkr	126 tkr	129 tkr	131 tkr	134 tkr	137 tkr	139 tkr	142 tkr	145 tkr	148 tkr	151 tkr	154 tkr	157 tkr	160 tkr
(-) Reparationskostnad	- 14 tkr	- 14 tkr	- 14 tkr	- 14 tkr	- 15 tkr	- 15 tkr	- 15 tkr	- 16 tkr	- 16 tkr	- 16 tkr	- 17 tkr	- 17 tkr	- 17 tkr	- 18 tkr	- 18 tkr	- 18 tkr	- 19 tkr	- 19 tkr	- 19 tkr	- 20 tkr
(-) Vakans	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr
(-) Drift & Underhåll	- 61 tkr	- 62 tkr	- 63 tkr	- 64 tkr	- 66 tkr	- 67 tkr	- 68 tkr	- 70 tkr	- 71 tkr	- 72 tkr	- 74 tkr	- 75 tkr	- 77 tkr	- 78 tkr	- 80 tkr	- 81 tkr	- 83 tkr	- 85 tkr	- 86 tkr	- 88 tkr
(-) Administrationskostnader	- 6 tkr	- 6 tkr	- 6 tkr	- 6 tkr	- 7 tkr	- 7 tkr	- 7 tkr	- 7 tkr	- 7 tkr	- 7 tkr	- 7 tkr	- 8 tkr	- 8 tkr	- 8 tkr	- 8 tkr	- 8 tkr	- 8 tkr	- 8 tkr	- 9 tkr	- 9 tkr
(-) Hyreskostnad	- 106 tkr	- 108 tkr	- 110 tkr	- 112 tkr	- 114 tkr	- 117 tkr	- 119 tkr	- 121 tkr	- 124 tkr	- 126 tkr	- 129 tkr	- 131 tkr	- 134 tkr	- 137 tkr	- 139 tkr	- 142 tkr	- 145 tkr	- 148 tkr	- 151 tkr	- 154 tkr
(-) Engångskostnader																				- 100 tkr
(-) Driftnetto	- 77 tkr	- 78 tkr	- 80 tkr	- 81 tkr	- 83 tkr	- 85 tkr	- 86 tkr	- 88 tkr	- 90 tkr	- 92 tkr	- 93 tkr	- 95 tkr	- 97 tkr	- 99 tkr	- 101 tkr	- 103 tkr	- 105 tkr	- 107 tkr	- 109 tkr	- 212 tkr

Beräkning av Sörby Köp

INDATA Fastighet

Fastighetsbeteckning	Sörby 34:1
Kommun	Gävle
Uthyrningsbar area (BRA)	173
Köpeskilling i tkr	557 tkr

INDATA Kalkyl

Kalkylstart	2009
Hysesintäkt / år i tkr	110 tkr
Drift & Underhåll/år i tkr	61 tkr
Reparationskostnad år/ i tkr	14 tkr
Hyeskostnad / år i tkr	- tkr
Avkastningskrav	4,75%
Administrationskostnader / år	6 tkr
Vakans i % av hyra/år	1%
Bedömd hyresökning/år	2,00%
Bedömd kostnadsökning/år	2,00%

INDATA Kalkyllån

Belåningsgrad	75%
Räntesats Bottenlån	4,75%
Rak Amortering	2,00%
Kontantinsats	100%

Engångskostnader

Avvecklingskostnader	100 tkr
Summa engångsavgifter	100 tkr

Beräkning av Sörby Köp

Kassaflödesanalys (tkr)

Resultat före finansiella poster

År	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
(+) Hyror	110 tkr	112 tkr	114 tkr	117 tkr	119 tkr	121 tkr	124 tkr	126 tkr	129 tkr	131 tkr	134 tkr	137 tkr	139 tkr	142 tkr	145 tkr	148 tkr	151 tkr	154 tkr	157 tkr	160 tkr
(-) Köpeskilling	- 557 tkr																			
(-) Reparationskostnad	- 14 tkr	- 14 tkr	- 14 tkr	- 14 tkr	- 14 tkr	- 14 tkr	- 14 tkr	- 14 tkr	- 14 tkr	- 14 tkr	- 14 tkr	- 14 tkr	- 14 tkr	- 14 tkr	- 14 tkr	- 14 tkr	- 14 tkr	- 14 tkr	- 14 tkr	- 14 tkr
(-) Vakans	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr	- 1 tkr
(-) Drift & Underhåll	- 61 tkr	- 61 tkr	- 61 tkr	- 61 tkr	- 61 tkr	- 61 tkr	- 61 tkr	- 61 tkr	- 61 tkr	- 61 tkr	- 61 tkr	- 61 tkr	- 61 tkr	- 61 tkr	- 61 tkr	- 61 tkr	- 61 tkr	- 61 tkr	- 61 tkr	- 61 tkr
(-) Administrationskostnader	- 6 tkr	- 6 tkr	- 6 tkr	- 6 tkr	- 7 tkr	- 7 tkr	- 7 tkr	- 7 tkr	- 7 tkr	- 7 tkr	- 7 tkr	- 8 tkr	- 8 tkr	- 8 tkr	- 8 tkr	- 8 tkr	- 8 tkr	- 8 tkr	- 9 tkr	- 9 tkr
(-) Engångskostnader																				- 100 tkr
(=) Driftnetto	- 528 tkr	31 tkr	33 tkr	35 tkr	37 tkr	39 tkr	42 tkr	44 tkr	46 tkr	49 tkr	51 tkr	54 tkr	56 tkr	59 tkr	62 tkr	64 tkr	67 tkr	70 tkr	73 tkr	- 25 tkr

Resultat efter finansiella poster

(-) Ränta bottenlån	20 tkr	19 tkr	19 tkr	19 tkr	18 tkr	18 tkr	18 tkr	18 tkr	18 tkr	18 tkr	18 tkr	18 tkr	18 tkr	18 tkr	18 tkr	18 tkr	18 tkr	18 tkr	18 tkr	18 tkr
(-) Amortering bottenlån	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr
(+) Positiv skatteeffekt	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr	8 tkr
(=) Betalnetto	- 564 tkr	- 5 tkr	- 2 tkr	0 tkr	3 tkr	5 tkr	8 tkr	10 tkr	12 tkr	15 tkr	17 tkr	20 tkr	22 tkr	25 tkr	28 tkr	30 tkr	33 tkr	36 tkr	39 tkr	- 59 tkr

Lån-sammansättning

Belåningsgrad bottenlån	75%
Bottenlån	418 tkr
Kontantinsats	139 tkr
Summa	557 tkr

Bilaga 5: Sammanställning av nuvärdesberäkningar

Ekonomisk sammanställning av beräkningar

kalkylperiod 20 år																					
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Bönan 1:1																					
Hyra:																					
Driftsnetto vid hyrning	-	27 tkr	- 27 tkr	- 28 tkr	- 29 tkr	- 29 tkr	- 30 tkr	- 30 tkr	- 31 tkr	- 32 tkr	- 32 tkr	- 33 tkr	- 33 tkr	- 34 tkr	- 35 tkr	- 35 tkr	- 36 tkr	- 37 tkr	- 38 tkr	- 38 tkr	- 151 tkr
Nuvärde driftsnetto	-	265 tkr																			
Köp:																					
Köpeskilling		436 tkr																			
Betalningsnetto vid köp	-	73 tkr	76 tkr	78 tkr	81 tkr	83 tkr	86 tkr	88 tkr	90 tkr	93 tkr	95 tkr	98 tkr	100 tkr	103 tkr	105 tkr	108 tkr	110 tkr	113 tkr	116 tkr	119 tkr	10 tkr
Nuvärde av betalningsnetto	143 tkr																				
Sätra 134:1																					
Hyra:																					
Driftsnetto vid hyrning	-	393 tkr	- 145 tkr	114 tkr	117 tkr	119 tkr	121 tkr	124 tkr	126 tkr	129 tkr	132 tkr	134 tkr	137 tkr	140 tkr	142 tkr	145 tkr	148 tkr	151 tkr	154 tkr	157 tkr	- 152 tkr
Nuvärde driftsnetto	316 tkr																				
Köp:																					
Köpeskilling		856 tkr																			
Betalningsnetto vid köp		54 tkr	57 tkr	59 tkr	62 tkr	65 tkr	68 tkr	71 tkr	73 tkr	76 tkr	78 tkr	81 tkr	83 tkr	86 tkr	89 tkr	92 tkr	95 tkr	98 tkr	101 tkr	104 tkr	- 206 tkr
Nuvärde av betalningsnetto	- 316 tkr																				
Södertull 21:7																					
Hyra:																					
Driftsnetto vid hyrning	-	138 tkr	- 141 tkr	- 144 tkr	- 147 tkr	- 150 tkr	- 153 tkr	- 156 tkr	- 159 tkr	- 162 tkr	- 165 tkr	- 169 tkr	- 172 tkr	- 175 tkr	- 179 tkr	- 182 tkr	- 186 tkr	- 190 tkr	- 194 tkr	- 198 tkr	- 393 tkr
Nuvärde driftsnetto	- 1 311 tkr																				
Köp:																					
Köpeskilling		1 329 tkr																			
Betalningsnetto vid köp		183 tkr	189 tkr	195 tkr	202 tkr	208 tkr	215 tkr	221 tkr	227 tkr	233 tkr	240 tkr	246 tkr	253 tkr	259 tkr	266 tkr	273 tkr	280 tkr	287 tkr	295 tkr	302 tkr	119 tkr
Nuvärde av betalningsnetto	470 tkr																				
Sörby 34:1																					
Hyra:																					
Driftsnetto vid hyrning	-	77 tkr	- 78 tkr	- 80 tkr	- 81 tkr	- 83 tkr	- 85 tkr	- 86 tkr	- 88 tkr	- 90 tkr	- 92 tkr	- 93 tkr	- 95 tkr	- 97 tkr	- 99 tkr	- 101 tkr	- 103 tkr	- 105 tkr	- 107 tkr	- 109 tkr	- 212 tkr
Nuvärde driftsnetto	- 726 tkr																				
Köp:																					
Köpeskilling		557 tkr																			
Betalningsnetto vid köp	-	7 tkr	- 5 tkr	- 2 tkr	0 tkr	3 tkr	5 tkr	8 tkr	10 tkr	12 tkr	15 tkr	17 tkr	20 tkr	22 tkr	25 tkr	28 tkr	30 tkr	33 tkr	36 tkr	39 tkr	- 59 tkr
Nuvärde av betalningsnetto	- 500 tkr																				