



AKADEMIN FÖR UTBILDNING OCH EKONOMI
Avdelningen för ekonomi

Fastighetsvärdering

Värdering av offentliga specialfastigheter

Niklas Jewerholm 750408
Fredrik Mattsson 780724

VT-2011

Examensarbete, C-nivå, 15 hp
Fastighetsvärdering
Examensarbete i Företagsekonomi C nivå
Ekonomisk Fastighetsförvaltning (Real Estate Management)

Handledare: Lars Steiner
Examinator: Aihie Osarenkhoe

SAMMANFATTNING

Titel: FASTIGHETSVÄRDERING- värdering av offentliga specialfastigheter

Nivå: C-uppsats i ämnet företagsekonomi, 15 hp

Författare: Fredrik Mattsson & Niklas Jewerholm

Handledare: Lars Steiner

Datum: Maj 2011

Syfte: Syftet är att utifrån värdeteorins fem grundstenar, (behov, nytta, disponeras, överlåta och begränsad omfattning) dokumentera och analysera lämpliga metoder för värdering av offentliga specialfastigheter. Detta är indelat i två vägar, dels hur de värderas i innehavssituationen och dels värdering vid en överlåtelsesituation.

Metod: För att genomföra studien har en kvalitativ studie genomförts. Studien har genomförts genom intervjuer av kommunanställda, privata fastighetsvärderare, en professor inom fastighetsekonomi samt en revisor. Teorin baseras på relevanta vetenskapliga artiklar, litteratur och elektroniska källor. Resultaten av intervjuerna redovisas under empiriavsnittet och redovisas i löpande texter kategoriserade utifrån värdeteorins fem grundstenar.

Resultat & slutsats: Det finns många faktorer som spelar in vid en värdering av en specialfastighet. De viktigaste är om det finns bygglov till en alternativ användning av fastigheten och vad syftet med värderingen är. De kommunala fastighetsbolagen arbetar på olika sätt vid sina värderingar och de har valt att inte anpassa sig efter de nya internationella råden.

Förslag till fortsatt forskning: En djupare kvalitativ studie där de olika värderingsmetodernas för- och nackdelar för de kommunala fastighetsbolagen dokumenteras och analyseras.

Uppsatsens bidrag: Förhoppningsvis kommer denna uppsats vara till hjälp för Gavlefastigheter och andra kommunala fastighetsbolag som söker mer information inom detta ämne.

Nyckelord: Fastighetsvärdering, specialfastigheter, värde, kommunala fastighetsbolag, innehavssituation, överlåtelsesituation.

ABSTRACT

Title: REAL ESTATE APPRAISAL- valuation of public special properties

Level: Final assignment for Bachelor Degree in Business Administration, level-C, 15p

Author: Fredrik Mattsson & Niklas Jewerholm

Supervisor: Lars Steiner

Date: May 2011

Aim: The aims are that from the five cornerstones, (Need, Use, Disposal, Transfer and Limited) of the value theory document and analyze the appropriate methods for valuation of public special properties. This is divided into two paths, and how they are measured in the holding situation and in the transfer situation.

Method: To conduct the study has a qualitative study been conducted. The study was conducted through interviews of local government employees, private real estate appraisers, a professor in Real Estate and an accountant. The theory is based on relevant scientific articles, books and electronic sources. The results of the interviews reported in the empirical section and presented in current texts categorized based the value theory's five cornerstones.

Result & Conclusions: There are many factors that come into play when an evaluation of a special property. The key is whether there is building permits for alternative use of the property and what the purpose of the valuation is. The municipal real estate companies works in different ways in their values and they chose not to adjust to the new international councils.

Suggestions for future research: A deeper qualitative study in which the various appreciating methods, the pros and cons of the municipal real estate companies recorded and analyzed

Contribution of the thesis: Hopefully, this essay will be helpful for Gavlefastigheter and other municipal real estate companies seeking more information on this topic.

Key words: Real Estate valuation, Special properties, value, municipal properties, possession situation, transfer situation.

Innehållsförteckning

1. Introduktion.....	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Problem.....	2
1.3 Syfte	3
2. Metod	4
2.1 Val av metod.....	4
2.2 Intervjupersoner.....	4
2.3 Kvalitativa intervjuer.....	5
2.4 Litteraturoversikt.....	5
3. Teori.....	6
3.1 Fastighetsvärdering:	6
3.1.1 Värdeteori	6
3.1.2 Värdeteoris fem grundstenar	6
3.1.3 Värderingsteori.....	6
3.1.4 Marknadsvärde	7
3.1.5 Avkastningsvärde	7
3.1.6 Verkligt värde	8
3.1.7 Redovisat värde	8
3.1.8 Värderingsmetoder	8
3.2 Vad bör staten göra som fastighetsägare.....	9
3.3 Behövs internhyror i statens fastighetsförvaltning?	9
3.4 Kommunala fastigheter som kapitaltillgångar	10
3.5 Den offentliga sektorns fastighetshantering: Organisation och incitament.....	12
3.6 IFRS, IAS, Redovisningsrådet.....	13
4. Empiri	15
4.1 Intervjupersoner.....	15
4.2 Behov	16
4.3 Nyttä	17
4.4 Disponera	18
4.5 Överlåta.....	19
4.6 Begränsad omfattning.....	20

5. Analys/Diskussion	22
5.1 Innehavssituation	22
5.2 Överlåtelsesituation	24
6. Slutsats	27
7. Referenser	29
7.1 Litteratur:	29
7.2 Artiklar:	29
7.3 Internet:	29
7.4 Författningar:	30
7.5 Intervjupersoner:	30
8. Bilagor:	31
8.1 Bilaga 1 Frågor till Kommuner	31
8.2 Bilaga 2 Frågor till Privata Värderare	32
8.3 Bilaga 3 Frågor till Revisor	33

1. Introduktion

1.1 Bakgrund

Det finns en mängd olika sorters fastigheter i vårt samhälle idag och enligt Jordabalken 1:1 definieras en fastighet enligt följande. Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt eller vertikalt. Det finns många olika orsaker till varför man bör kunna fastställa ett värde för var och en av dessa fastigheter. Några av dessa orsaker kan vara inför överlåtelser, försäljning, bouppteckning, taxering eller inför ett försäkringsärende. Alla fastigheter är helt unika och vissa är svårare än andra att hitta "rätt" värde på. Även begreppet värde definieras olika från person till person, ofta handlar värdet av nyttan för personen/företaget i fråga som äger eller kommer att äga fastigheten. Värderingen av fastigheter utförs för att tillhandahålla kvantitativ mätning av nytta och skulder som härrör från ägandet av fastigheten. Värdering utförs, och beställs, av en rad olika aktörer på marknaden.¹

Uppslaget till ämnet som studien handlar om kommer efter diskussioner med Gavlefastigheter som har ett intresse av att se om de metoder som de använder är bra eller om det finns andra alternativ som kan vara att föredra vid värdering av offentligt ägda specialfastigheter.

Gavlefastigheter och andra kommunalägda fastighetsbolag disponerar idag en mängd s.k. specialfastigheter. Dessa har alla något slags värde som ska fastställas kontinuerligt pga. olika orsaker. I arbetet med det finns även en mängd regler, lagar och rekommendationer att följa för att arbetet med denna värdering ska ske efter samma principer runt om i landet.

Med skattesubventionerade specialfastigheter menas fastigheter som ägs av kommunala fastighetsbolag och där det bedrivs kommunal medborgarservice alternativt där idrottsföreningar bedriver verksamhet med subventionerad hyra. Hyran täcker inte kostnaderna för fastigheten och därför täcks den kostnaden med skattemedel. Istället för specialfastigheter används på sina håll uttrycket ändamålsfastigheter, förvaltningsfastigheter eller verksamhetsfastigheter.

Ändamålskommittén definierar ändamålsfastighet enligt detta: "En byggnad är en ändamålsfastighet om hyresgästen har en särskilt stark anknytning till byggnaden eller byggnaden har byggts eller anpassats för föreställningsverksamhet, musei- och utställningsändamål, konstnärlig utbildningsverksamhet eller grundutbildnings eller forskningsverksamhet och den inte utan särskilt

¹ Pagourtzi & Assimakopoulos 2003, s. 383.

omfattande ombyggnad kan användas till annat ändamål. Definitionen omfattar statliga byggnader inom kulturområdet och universitets- och högskoleområdet².

För att ge en djupare inblick i vad specialfastigheter är ges här under några exempel på fastigheter som Gavlefastigheter äger. Samt hur de finansieras och vilken verksamhet som bedrivs där.

Fjärran höjderbadet: Badhus som drivs i kommunal regi³. Idag kostar det mer än vad som det ger i intäkter. Gävle Kommun är hyresgäst och bedriver verksamheten där⁴.

Gävle Konserthus: Kommunalt drivet Konserthus, stod klart januari 1998⁵. Gävle kommun är de som hyr fastigheten och sköter även driften av den⁶. I konserthuset finns musikbiblioteket som är en del av stadsbiblioteket där det går att hyra ljudfiler och musik av alla dess slag. Konserthuset inrymmer även en restaurang, Gourmet blå, som drivs av en extern entreprenör.

Sjömanskyrkan: I den gamla kyrkan vid järnvägsstationen huserar idag musikhuset som är en ideell förening med två medlemmar, ABF och Vuxenskolan som bedriver studiecirkel och annan vuxenutbildning.⁷ Betalar inte marknadsmässig hyra⁸.

Strömvallen: Anrik idrottsanläggning i centrala Gävle stod klar 1903⁹, numera endast fotbollsarena för Gefle IF. K-märkt trä-läktare mot Kungsbäcksvägen. Gävle kommun, kultur och fritid hyr av Gavlefastigheter, de hyr i sin tur ut till Gefle IF. Driften sköts dock av Gävle Kommun.¹⁰

Gävle Teater: 131 år gammal teater placerad i allén mellan mot rådhuset¹¹. Ägs av Gavlefastigheter och hyrs idag ut till kommunen som ansvarar för driften. De hyr sedan ut lokalerna för respektive arrangemang¹².

1.2 Problem

Flertalet fastigheter som ägs av kommuner och andra offentliga organisationer inrymmer idag verksamheter som ses som samhällsservice och som inte renderar tillräckligt med intäkter. Därför är skattebetalarna i kommunerna med och betalar en del av kostnaderna för att verksamheterna ska kunna bedrivas.

² Hyressättning av vissa Ändamålsfastigheter: Betänkande av Ändamålsfastighetskommittén

³ <http://www.fjarranhojderbadet.se/>

⁴ Intervju Martin Mörman

⁵ http://www.gavlekonserthus.se/gk_index.php

⁶ Intervju Martin Mörman

⁷ <http://www.musikhuset.nu/>

⁸ Intervju Martin Mörman

⁹ <http://www.gefleiffotboll.se/stromvallen/>

¹⁰ Intervju Martin Mörman

¹¹ <http://www.gavleteater.se/index.php/om-teatern.html>

¹² Intervju Martin Mörman

- Varför värderas dessa specialfastigheter idag, och hur ofta?
- Vad påverkar värdet på dessa fastigheter eftersom intäkterna inte täcker dess faktiska kostnader?
- Vilka metoder är användbara vid värdering av dessa fastigheter och varför?
- Finns det någon utarbetad plan för hur den här typen av värdering görs hos andra kommuner?
- Hur skiljer sig kommunernas sätt att värdera från de privata värderingsmännens sätt?

1.3 Syfte

Syftet är att utifrån värdeteorins fem grundstenar, (behov, nytta, disponeras, överlåta och begränsad omfattning) dokumentera och analysera lämpliga metoder för värdering av offentliga specialfastigheter. Detta är indelat i två vägar, dels hur de värderas i innehavssituationen och dels värdering vid en överlåtelsesituation.

2. Metod

Resultatet från litteraturstudien och intervjuerna redovisas utifrån två perspektiv. Dels utifrån en innehavssituation och dels utifrån en överlåtelsesituation. Inom ramen av dessa två perspektiv kommer vi att utifrån teorin att strukturera upp hur värderingen går till idag och hur den skulle kunna ändras och om möjligt förändras till att bli enklare och tydligare att tolka för dem som idag jobbar med dessa frågor. Resultaten av intervjuerna redovisas under empiriavsnittet och redovisas kategoriserade utifrån värdeteorins fem grundstenar. Därefter kommer vi under rubriken analys och diskussion att jämföra och diskutera vår teori med respondenternas svar. Slutligen kommer vi att presentera vår slutsats.

2.1 Val av metod

För att genomföra studien har en kvalitativ studie genomförts. Studien har utförts genom halvstrukturerade intervjuer av kommunanställda, privata fastighetsvärderare, en revisor och en professor inom fastighetsekonomi. Valet av kvalitativ metod innebar att intervjuer genomfördes med de olika personerna där av öppna frågor användes för att få en diskussion om frågeställningarna. En kvalitativ studie innebär att man försöker skapa sig en djupare förståelse för ämnet inom ett ämne som har få teoretiska föregångare samt har som mål att närma sig någonting som sker i den sociala världen¹³.

2.2 Intervjupersoner

Åtta personer har intervjuats. Av dessa så har fyra personer varit anställda inom olika kommuners förvaltning av fastigheter. Två personer arbetar som fastighetsvärderare, en arbetar som revisor på KPMG som är revisorer åt Gavlefastigheter och den sista personen som intervjuades var professor Hans Lind som arbetar som professor på KTH inom fastighetsekonomi. De intervjuade är de som anses vara relevanta i studien. Valen av kommunerna var för att få jämförelseobjekt för studien. Intervjun med revisorn genomfördes för att få en bakgrund till varför Gavlefastigheter värderar sina fastigheter i innehavssituationen. Slutligen genomfördes intervjuer med värderare för att få en syn på om kommunerna genomför värderingar i symbios med hur värderingsmän utför värderingar.

Urvalet av kommuner och dess kommunala bolag till jämförelseobjekt och intervjuobjekt gjordes främst genom ett geografiskt urval och att staden har en befolkningensmängd som inte avsevärt skiljer sig från Gävles befolkningensmängd. Förutom Gavlefastigheter föll valet på Kommun Fastigheter i Falun, Uppsala Stadshus AB i Uppsala och Fastighetskontoret i Sundsvall. Kontakt togs via telefon till relevanta/lämpliga personer i dessa bolag. Frågor skickades med e-post (se bilaga 1) till dessa

¹³ Gillham 2008, s. 25

personer och sedan följdes frågorna i vissa fall upp med en telefonintervju kring dessa frågor, vissa av intervjupersonerna valde att svara på frågorna via e-post. Vi ansåg att fyra kommuner räckte för att få fram tillräckligt med information för vår studie. De personer vi sökt har varit de som idag arbetar med värdering i dessa kommuner. Vid val av privata fastighetsvärderare så valde vi i första hand lokala värderingsföretag som vi kände till. Av dem fick vi sedan kontakt med andra lämpliga värderingsmän Till dessa personer skickades även frågorna i förväg via e-post (se bilaga 2). En av de intervjuade valde att svara på frågorna via e-post medans den andra personen så följdes frågorna upp med en telefonintervju. Revisorn som intervjuades fick vi kontakt med genom Gavlefastigheter. Hon valde att svara på de skickade frågorna via e-post (se bilaga 3).

2.3 Kvalitativa intervjuer

Genomförandet av intervjuerna skedde på tre olika sätt. Dels genom personliga ostrukturerade intervjuer som skedde vid personliga möten. Ostrukturerade intervjuer innebär att den som utför intervjun lämnar över ansvaret till den som intervjuas så att respondenten blir den som berättar och leder samtalet¹⁴. Vidare genomfördes ostrukturerade intervjuer över telefon med de respondenter som det inte fanns möjlighet att ha personliga möten med. Båda dessa grupper av respondenter fick i förväg frågorna skickade till sig via e-post för att ha möjlighet att förbereda sina svar. Slutligen genomfördes ett antal intervjuer via e-post då respondenterna inte hade möjlighet att delta i någon annan form av intervju.

2.4 Litteraturoversikt

Teorin består av vetenskapliga artiklar, böcker samt relevanta Internetkällor. De vetenskapliga artiklarna har företrädesvis hittats via sökning på Google scholar. De sökord vi framförallt använde var *Real Estate, valuation, public, värdering, specialfastigheter och ändamålsfastigheter*.

¹⁴ Gillham 2008, s. 73

3. Teori

3.1 Fastighetsvärdering:

För att utföra en värdering av fastigheter måste ett värde fastställas. Detta utförs genom en värderingsteori där olika begrepp och värdeteorin preciseras. För att utföra detta använder sig värderaren av olika "hjälpmedel", värderingsmetoder.

3.1.1 Värdeteori

Värdeteorin beskriver hur ett värde uppstår och vad det är som ligger bakom värdet och dess storlek. Vad värdet är skiljer sig för olika personer. Dess ursprung finns i den ekonomiska teorin och styrs av begreppen utbud och efterfrågan. Värdet definieras i en formel där värdet är en funktion av en rad faktorer där samtliga faktorer har en roll i det slutliga värdet:

$$\text{Värde} = f(a+b+c+d+\dots+n)$$

3.1.2 Värdeteorins fem grundstenar

För att ett värde ska uppstå krävs att fem grundstenar uppkommer. För fastigheter är det följande förutsättningar:

- **Behov:** Användaren ska uppfylla sitt behov genom användning av fastigheten.
- **Nytta:** Det uppstår en nytta när fastigheten ägs eller disponeras.
- **Disponeras:** Disponering av fastigheten kan göras av ägaren eller användaren av den.
- **Överlåta:** Det ska finnas en möjlighet att överlåta fastigheten.
- **Begränsad omfattning:** För att värde ska uppstå krävs till slut att det enbart finns en begränsad omfattning av jämförbara fastigheter, D.v.s. utbudet inte är för stort.

Det värde som slutligen en fastighet belastas med är alltså ett individuellt värde för ett företag eller en person uttryckt i hur stor nytta det är just för dem. Värdet är i dagligt tal uttryckt i pengar, men kan även ha andra definitioner såsom affektionsvärde, miljövärde eller politiskt värde.¹⁵

3.1.3 Värderingsteori

Värdebegreppet som förklarades ovan är som setts ett väldigt relativt begrepp. Värderingsteorins funktion är att sammanfoga värdeteorin och värderingsmetoderna. Detta sker genom en konkretisering och precisering av värdeteorins filosofiska resonemang. För en fastighetsvärderare finns två olika sorters värderingssituationer; *överlåttelsesituation* och *innehavssituation*.

Överlåttelsesituationen härrör till när ägaren byter sin fastighet mot en summa pengar genom

¹⁵Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2010, s. 3f.

försäljning medan innehavssituationen ska ge en bild av de framtida nettointäkterna fastigheten kan rendera.¹⁶

Vidare kan två värdebegrepp knytas an till de två värderingssituationerna; *marknadsvärde och avkastningsvärde*. Dessa två värden, tillsammans med verkligt värde och redovisat värde förklaras nedan.

3.1.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde är det begrepp som knyts till överlåtelsesituationen och visar det värde fastigheten kan inbringa i en bytesaffär. Med andra ord är marknadsvärdet det mest sannolika priset vid en överlåtelse på en fri och öppen marknad.¹⁷ Det internationella utskottet för värderingsstandarder har definierat marknadsvärdet som följande: *“Market value is the estimated amount for which an asset should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion”*¹⁸.

Fritt översatt säger det: *“Marknadsvärde är det beräknade värde till vilket en tillgång byter ägare vid tidpunkten för värderingen mellan en villig köpare och en villig säljare i en transaktion som genomförs efter lämplig marknadsföring där båda parterna har handlat utifrån den information som finns samt försiktigt och utan tvång”*.

3.1.5 Avkastningsvärde

Avkastningsvärdet härrör sig till innehavssituationen och används främst för fastigheter som ger ägaren en årlig avkastning, t.ex. hyreshus, kontorsfastigheter osv. Definitionen av avkastningsvärdet är:

Nuvärdet av förväntade framtida nettoöverskott.

Där nettoöverskottet är Intäkterna fastigheten ger minus kostnaderna för drift och underhåll.¹⁹

Just avkastningsvärdena som säljare och köpare på en fastighetsmarknad kan ha utgör grunden för en välfungerande fastighetsmarknad. För att säljaren ska gå ut på marknaden krävs att det finns en köpare som är villig att betala mer än vad säljarens avkastningsvärde är. Detta sker då värdet på en fastighet kan skilja sig för olika individer eller organisationer enligt värdeteorin²⁰.

¹⁶ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2010, s. 6f.

¹⁷ IBID s. 6f.

¹⁸ Pagooortzi & Assimakopoulos 2003 s. 385

¹⁹ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2010, s. 8.

²⁰ IBID s. 8.

3.1.6 Verkligt värde

Sedan år 2005 har EU kommit med en samling gemensamma redovisningsråd för dess medlemsländer (IFRS). Ett av dessa råd är att fastigheters värde ska redovisas till verkligt värde. Vad de menar med verkligt värde är innebördsmässigt det samma som marknadsvärde, d.v.s. det värde fastigheten skulle inbringa vid en försäljning på balansdagen.²¹

3.1.7 Redovisat värde

Redovisat värde är enligt Årsredovisningslagen anskaffningsvärdet minus avskrivningar justerat för eventuell nedskrivning, uppskrivning och återföring²².

3.1.8 Värderingsmetoder

Inom fastighetsvärdering används tre huvudmetoder:

Avkastningsmetoden: (Även kallad nuvärdesmetoden) Vid användning av denna metod bedöms värdet på fastigheten utifrån de förväntade avkastningar de förväntas ge. Dessa avkastningar nuvärdesberäknas sedan till värdetidepunkten.²³ Avkastningsmetoden kan delas in i två olika metoder:

Kassaflödesmetoden: är en metod som räknar löpande betalningsströmmar (in- och utbetalningar) över en viss kalkylperiod. Dessa in- och utbetalningarna för kalkylperioden prognostiseras under hela året. Varje periods netto diskonteras till värdetidpunkten. Restvärdet vid kalkylperiodens slut ska också försöka uppskattas och nuvärdesberäknas.²⁴

Och

Intäkt/Kostnadsmetoden: Fokuserar på driftnetton och används på två olika sätt;

Räntabilitetsmetoden där driftsnettot evighets kapitaliseras samt diskonteringsmetoden där driftnettot nuvärdesberäknas för en kortare tidsperiod och därefter nuvärdesberäknas restvärdet.²⁵

Ortsprismetoden: Vid användning av denna metod arbetar man utifrån att det förväntade priset på en specifik fastighet kan uppskattas utifrån de priser som har betalats för likvärdiga fastigheter, de s.k. jämförelseobjekten som finns på orten.²⁶ Ortsprismetoden kan indelas efter noterade priser på föregående köp relateras till diverse faktorer. Fastigheter är unika i sitt slag, för att kunna jämföra

²¹ Fastighetsnomenklatur 2005, s. 354

²² IBID, s. 355

²³ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2010, s. 11

²⁴ IBID, s 120

²⁵ IBID, s 121

²⁶ IBID, s. 10

enskilda priser på olika fastigheter krävs att faktorer som påverkar priset standardiseras. De nyckeltal som standardiseras är t.ex. bruksarea, köpeskillingskoefficienten och bruttokapitaliseringsfaktorn.²⁷

Produktionskostnadsmetoden: Innebär att det uppskattas en kostnad för att återanskaffa den fastighet eller egendom som skall värderas. Detta värde sätts sedan i relation till den värdeminskning som skett rörande byggnadens ålder och skick. Till detta värde skall sedan tomtmarkens värde adderas.²⁸

3.2 Vad bör staten göra som fastighetsägare

Roland Andersson och Bo Söderberg redogör för vad de anser vara stat och kommunernas största mål med ägande av ändamålsfastigheter (med ändamålsfastigheter menas i texten fastigheter som saknar alternativ användning²⁹) är. De anser att målet inte ska vara vinstmaximering utan maximering av samhällsekonomisk välfärd. Vidare tar de upp att ändamålsfastigheter saknar alternativ användning och att de därigenom inte finns någon marknad för dem. Detta medför i sin tur att "marknadshyrorna" för dessa fastigheter är att likställas med den kortsiktiga marginalkostnaden för användningen av lokalerna. De tar fortsatt upp att om avkastningskrav tillämpas för fastigheter utan alternativ användning kommer dessa att användas i mindre utsträckning med internhyror än de som är utan internhyror. Vissa typer av fastigheter såsom kulturbyggnader, byggnader som inrymmer statliga eller kommunala instanser kan tekniskt sett ges andra användningar, men här finns det däremot andra incitament som gör att de inte på kort sikt kan ges alternativa användningar. Detta incitament är att stat eller kommun beslutat att de inte, i varje fall på kort sikt, inte ska ha någon alternativ användning. De fastigheter som faller under denna definition ska även dessa behandlas som fastigheter utan alternativ användning och således behandlas med dess avkastningskrav och hyressättning.³⁰ De anser fortsättningsvis att denna typ av fastigheter kan jämföras med infrastruktur och medför en meningslös rundgång med statens, och kommunens, pengar utan positiv inverkan på myndigheternas ekonomiska beteende.³¹

Dessa teorier är även någonting de anser gälla kommuner³².

3.3 Behövs internhyror i statens fastighetsförvaltning?

Andersson & Söderberg menar att hyressättningen på offentligt ägda ändamålsfastigheter endast ska bestå av en internhyra som täcker kostnaderna för drift och underhåll. För ändamålsfastigheter bör

²⁷ ²⁷ Pagourtzi & Assimakopoulos 2003, s. 386

²⁸ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2010, s. 11

²⁹ Andersson & Söderberg 2006, s. 19

³⁰ IBID, s.21

³¹ IBID, s. 28

³² IBID, s. 29

istället samma teori för prissättning tillämpas som för offentlig infrastruktur³³. Detta till skillnad mot offentligt ägda generella fastigheter där det ska användas marknadshyror. De menar att om det sätts internhyror där som är högre endast kommer att leda minskad användning av fastigheterna och dess lokaler. De tycker vidare att hyresgäster ska motsätta sig kostnader för ombyggnader, tillbyggnader och nya byggnader för att ges ekonomiska stimulanser att faktiskt pröva om en investering i en ny ändamålslokal är värd pengarna. Dessa åtgärder behöver inte ske genom internhyror, utan Andersson och Söderberg menar att det kan lösas genom att användarna tar upp lån som sedermera amorteras från intäkter via en rambudget.³⁴

3.4 Kommunal fastigheter som kapitaltillgångar

Kaganova & Nayyar-Stone anser att värdering av offentliga fastigheter är, och har länge varit, en av de största utmaningarna inom offentlig förvaltning. De menar att problemen med det kan delas in i 5 faktorer:

1. Alla offentliga byggnader har inte privatägda jämförelseobjekt eller är så pass intressanta för privata investerare.
2. Många av fastigheterna har ett socialt värde som är svårt att värdera.
3. Värdet på offentliga fastigheter beror på vad de har för klassificering och vad det finns för restriktioner, vilka inte alltid är kända.
4. Värderingsmetoder för att värdera offentliga fastigheter är svåra att dokumentera och analysera.
5. Värdering är en kostsam process, vilket medför att kostnaden för skattebetalarna också är en fråga att ta hänsyn till.³⁵

Vidare anser Kaganova & Nayyar-Stone att nyckeln till att värdera offentliga fastigheter är att klassificera dem efter finansiella mål. Vid behov kan även klassificeringen ta hänsyn till ev. juridiska hinder på vissa fastigheter.

Nedanstående tabell visar en något omarbetad klassificering enligt ett system använt i Denver, USA.

³³ Andersson & Söderberg 2003, s. 18

³⁴ IBID, s. 20

³⁵ Kaganova & Nayyar-Stone 2000, s. 316

Grundläggande klassificering av offentliga fastigheter på lokalnivå (Den modifierade Denver-modellen)

Kategori	Fastighetstyp	Finansiella mål
Myndighetsfastigheter (Obligatoriska funktioner)	Stadshus, Polisstation, Lokala sjukhus etc.	Maximera effektivitet, minimera kostnaderna
Socialt använda fastigheter (Riktade funktioner)	Allmännyttiga bostäder, parker, etc.	Kvantifiera och minimera subvention
Överskottsfastigheter	Förvaltningsfastigheter, kvarlevor från div. källor	Maximera avkastning

Källa: Kaganova & Nayyar-Stone 2000, s. 316

Myndighetsfastigheter. För att uppnå de finansiella målen kan följande åtgärder tillämpas:

1. Öka den effektiva lokalanvändningen, få statliga myndigheter att motivera sitt lokalbehov för att uppnå detta.
2. Minska driftkostnaderna.
3. Offentliga organ bör ha funktionella lokaler, inte lokaler i förstklassiga lägen.
4. Ha vetskap om den bästa möjliga användning av fastigheten och göra kostnads- och intäktsanalys för att uppnå ovanstående mål.³⁶

Socialt använda fastigheter. De finansiella målen för fastigheter där verksamheten ses som en social service och inte är lönsam är att minimera subventionerna. Vid till exempel allmännyttiga bostäder är skillnaden mellan marknadshyran och den faktiskt betalda hyran subventionen. Med socialt använda fastigheter menas fastigheter där verksamheten fyller en social service för allmänheten och inte är optimerad. För att uppnå kapitalmålen för sociala investeringar kan man; 1. Presentera de faktiska kostnaderna för att underlätta beslutsfattandet och skapa alternativ för att minska subventionen samtidigt som målet ändå uppnås. Beslutet att skattesubventionera är oftast politiskt, förändringar,

³⁶ Kaganova & Nayyar-Stone, 2000 s. 317

eller alternativa lösningar uppmärksammas oftast när kvalitativ information angående subventionen är presenterad i samband med beslutsfattande.³⁷

Överskottsfastigheter. Är de fastigheter som inte går under någon av ovanstående två kategorier och inte behövs för offentliga organ eller för subventionerad verksamhet. De ska ses som överskottsfastigheter som antingen säljs eller som inkomstfastigheter. Målet med dessa fastigheter är att maximera den ekonomiska avkastningen och kontrollera kostnaderna. Målet kan nås genom: 1, leasa ut fastigheten för att generera årliga intäkter eller, 2, privatisera fastigheten för att skapa en intäkt och därefter, om den inte kan bli såld, hålla ner underhållskostnaderna.³⁸

Den här kategorin av fastigheter lämpar sig väl för både kortsiktiga och långsiktiga finansiella analyser då metoder (t.ex. kassaflödesanalyser) använda inom den privata fastighetsmarknaden är applicerbara på dem³⁹.

3.5 Den offentliga sektorns fastighetshantering: Organisation och incitament

H. Lind diskuterar problem som uppstår med specialutformade fastigheter, när särskilda kommunala fastighetsbolag skapas och de i sin tur hyr ut fastigheterna och dess lokaler på affärsmässiga villkor.

Kommuner och Landsting äger idag en stor del av dessa fastigheter och förklaringen är att ägandet ger en bra kontroll över en produktionsfaktor som inte är lätt att ersätta. En rad argument talar för att välja en organisationsform där fastigheterna förvaltas i separata bolag som i sin tur agerar affärsmässigt. Sedan hyrs fastigheterna i sin tur ut till olika myndigheter och förvaltningar.

Argumenten är att detta leder till att fastigheterna förvaltas mer professionellt och utifrån ett mer långsiktigt perspektiv. Myndigheter och förvaltningar blir mer kostnadsmedvetna.⁴⁰

Att uppföra en specialanpassad byggnad är förknippat med en rad olika risker. Det finns verksamhets knutna risker som hänger samman med att lokalerna kanske inte behövs efter en relativt kort period på grund av olika förändringar i samhället eller i tekniken. Det kan också vara så att en fastighet som är byggd för ett specifikt ändamål får ett högre värde vid en alternativ användning. Om fastigheten emellertid inte har något alternativvärde lär oss ekonomisk teori att det är merkostnaderna som nyttjandet ger upphov till, som ska spegla hyran. Vilket blir en väldigt låg hyra. Hyran bör därför sättas så att kapitalkostnader och kostnaderna för drift och underhåll täcks.⁴¹

³⁷ IBID

³⁸ Kaganova & Nayyar-Stone 2000, s. 317

³⁹ IBID, s. 317

⁴⁰ Lind 1998, s. 359

⁴¹ IBID, s. 360

3.6 IFRS, IAS, Redovisningsrådet

Det finns råd och regler för hur specialfastigheter ska värderas. Svenska företag är sedan 2005 skyldiga att följa IFRS (International Financial Reporting Standards) som är en rådande internationell standard för redovisning i börsnoterade företag. IFRS i sin tur regleras av IAS (International Accounting Standards Board)⁴². Det innebär att Svenska noterade företag, enligt IAS 40, numera kan tillämpa redovisning till verkligt värde för förvaltningsfastigheter⁴³. Onoterade företag med förvaltningsfastigheter har däremot valmöjligheten att värdera antingen till verkligt värde enligt IAS 40 eller till anskaffningsvärde enligt RR 24(Redovisningsrådet). Dock får företag bara redovisa fastigheten som en tillgång om de framtida ekonomiska fördelarna kommer att berika företaget. Samt att det verkliga värdet är framräknat trovärdigt.⁴⁴

Redovisningsrådet, som lades ned 2007, hade till uppgift att utfärda redovisningsrekommendationer och sprida information i redovisningsfrågor. Redovisningsrådet utarbetade t.o.m. 2004 rekommendationer, RR 1-RR 29. I april 2007 bildades istället Rådet för finansiell rapportering. Redovisningsrådet rekommendationer var i första hand till för företag vars aktier är föremål för offentlig handel och/eller att det genom sin storlek har ett stort allmänt intresse. Även för företag som inte innefattas av ovanstående så kan RR:s rekommendationer vara vägledande. RR 24 är de rekommendationer som utarbetades för förvaltningsfastigheter. Redovisningsrådets rekommendationer RR 24 kommer att finnas kvar i de versioner de hade den 1 januari 2005. BFN (Bokföringsnämnden) har inte för avsikt att ändra i rekommendationerna och de har inte gett ut några egna allmänna råd vad det gäller förvaltningsfastigheter. Om RR:s rekommendationer skulle förlora sin betydelse helt eller delvis t.ex. genom ändring i lag kommer BFN att överväga vilka åtgärder som är lämpliga. Vissa punkter i rekommendationerna kan därför komma att strida mot lag då rekommendationerna inte uppdateras med alla lagändringar efter den 1 januari 2005⁴⁵⁴⁶. Lagens krav ska naturligtvis följas även om rekommendationen anger något annat.⁴⁷

RR 24 anger hur förvaltningsfastigheter skall behandlas i redovisning. Förvaltningsfastighet definieras som fastighet (mark eller byggnad - del av byggnad - mark med byggnad) som innehas av en ägare i syfte att generera hyresintäkter eller en värdeökning av fastigheten, eller både och. Enligt

⁴² IFRS 2008, s. 46

⁴³ Förvaltningsfastigheter 2002, s. 7

⁴⁴ IBID

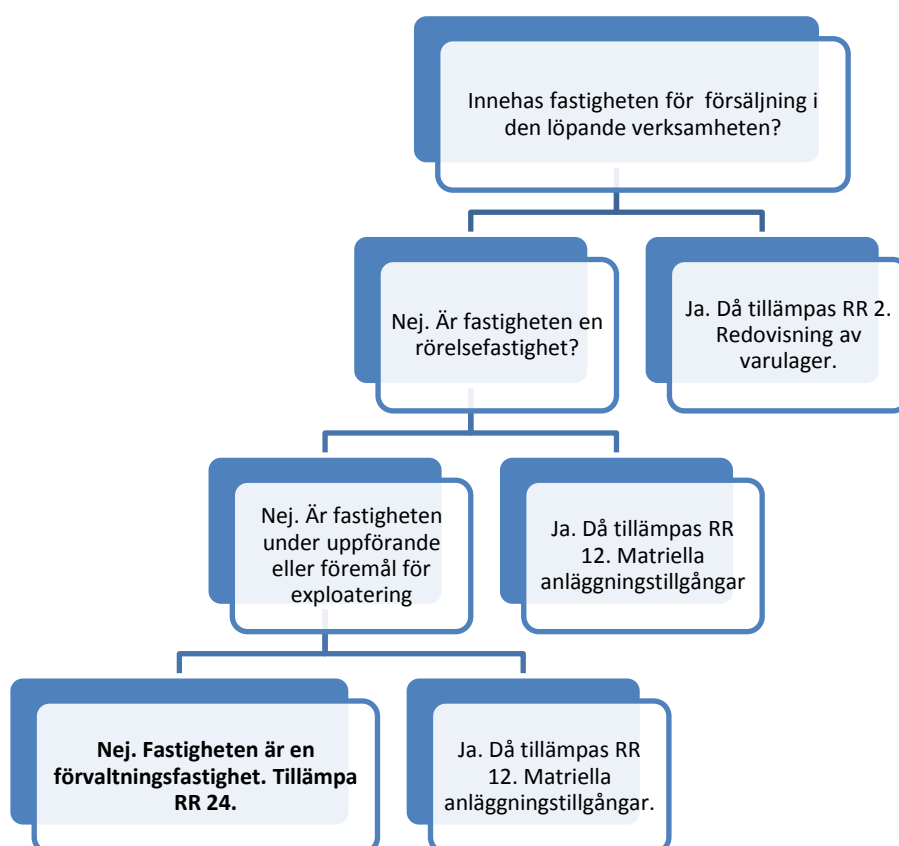
⁴⁵ [Bokföringslagen \(1999:1078\)](#)

⁴⁶ [Årsredovisningslagen \(1995:1554\)](#)

⁴⁷ Förvaltningsfastigheter 2002, s. 7

RR 24 ska förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med eventuellt tillägg för uppskrivning. Uppllysning ska lämnas om fastighetens verkliga värde. Enligt RR 24 är det även önskvärt att värderingen görs av en oberoende värderingsman som är sakkunnig och med rätt kompetens, men det är inte nödvändigt⁴⁸.

Enligt figur nedan kan det avgöras om fastigheten är en förvaltningsfastighet:



Figur 1, Är fastigheten en förvaltningsfastighet?

RR 24 är baserad på IAS 40 och enligt IAS 40 kan ett företag välja att värdera förvaltningsfastigheter antingen till anskaffningsvärde eller till verkligt värde. Enligt ÅRL (Års redovisningslagen) är det bara det första värdet, anskaffningsvärdet tillåtet, varför de avsnitt i IAS 40 som avser alternativet med verkligt värde saknar motsvarighet i RR 24.⁴⁹

⁴⁸ IBID

⁴⁹ <http://www.bfn.se/redovisning/RADET/RR/RR24.pdf>

4. Empiri

Empiri avsnittet i denna uppsats är uppbyggt efter värdeteorin och dess fem grundstenar som har presenterats under teoriavsnittet 3.1. Vi inleder med en kort presentation av de intervjuade innan vi kategoriserar de svar vi fått på våra intervjuer efter värdeteorins fem grundstenar.

4.1 Intervjupersoner

Martin Möрман jobbar idag som ekonom på Gavlefastigheter i Gävle. Det är även han som är en av upphovsmännen till ämnet som diskuteras i denna uppsats, då han är intresserad av att veta hur andra kommuner och värderingsmän gör. Vi genomförde en intervju med honom på hans kontor i Gävle för att bl.a. ta reda på hur de på Gavlefastigheter jobbar med värdering av deras specialfastigheter. Rita Zackrisson arbetar som revisor på KMPG i Gävle som är Gavlefastigheters revisorer. Henne intervjuade vi för att få en djupare bakgrund till varför Gavlefastigheter behöver värdera sina fastigheter. Intervjun med henne skedde via e-post där hon besvarade våra frågor. Hans Lind, som också svarade på våra frågor via e-post, är professor i fastighetsekonomi vid KTH i Stockholm⁵⁰.

Vi genomförde intervjuer med tre kommunanställda på olika kommuner som alla jobbar med värdering av specialfastigheter i sina respektive kommuner. De vi intervjuade var Ulrika Burvall, som arbetar för Sundsvall kommun och är sektionschef för förvaltningsavdelningen och ansvarig för förvaltare och hyresassistenter samt jobbar på förvaltningen service och teknik. Hon svarade på våra frågor via e-post och per telefon. Henrik Löthgren på Uppsala Stadshus och Niklas Linnsén, fastighetsekonom på staben för Kommunstyrelseförvaltningen, Kommunfastigheter i Falu kommun. Henrik intervjuade vi per telefon och Niklas intervjuade vi vid ett personligt besök på hans kontor i Falun.

I studien har även två privata värderare intervjuats, de är Alf E Johansson som är av Aspect auktoriserad värderingsman och driver AEJ RE Consulting. Alf har tidigare erfarenheter från VM fastighetsekonome AB, REREC AB och Föreningssparbanken HK Kredit fastighetsanalys. Vidare har han även forskat inom företagsekonomi och kvalitet i tjänsteproduktion samt varit handledare vid externa kurser i fastighetsekonomi vid KTH:s avdelning för fastigheter och byggande. Vid sitt arbete hos VM fastighetsekonome var han delaktig i att ta fram värderingsmodeller för PC mellan åren 1985-1988. Den andra värderingsmannen som intervjuades var Malin Åhman. Malin driver sedan 2008 Värderingsinstitutet i Södra Norrland. Malin har en civilingenjörsexamen från KTH inom fastighetsekonomi och har tidigare arbetat på Söderhamns kommun inom fastighetsinformation och

⁵⁰ <http://www.infra.kth.se/se/byfa/personal/lindH/index.html>

fastighetsförvaltning⁵¹. Åhman intervjuades via telefon och Johansson svarade på våra frågor via e-post.

4.2 Behov

Intervjuerna visade att alla kommuner äger olika slags specialfastigheter av varierande storlek och ändamål. Sundsvalls kommun äger alla sorters kommunala verksamhetsfastigheter. t.ex. skolor, vård- och omsorgsboenden, kulturfastigheter, idrottshallar, kontorsfastigheter och anläggningar. Alltså den typen av fastigheter som uppfyller samhällets behov för ett väl fungerande samhälle.

Sundsvalls kommun har även sålt av några verksamhetsfastigheter till Akelius och Kungsleden, i dessa fall så har de fortsatt driva den typen av verksamhet som tidigare bedrevs i fastigheten. Medan man i kommunfastigheter i Falun äger vissa kulturfastigheter som kan liknas med de specialfastigheter som vi nämner i nämner i början på denna uppsats. Dock är de i Falun uppdelade så att kommunens Trafik och Fritidsförvaltning förvaltar en stor del av specialfastigheterna som finns i Falu kommun, t.ex. Lugnets idrottsområde. Alla kommunerna äger fastigheter som är skattesubventionerade. Linnsén i Falun och Burvall i Sundsvall säger att alla deras fastigheter är skattesubventionerade och att alla de inrymmer någon slags kommunal service verksamhet som fyller ett samhälligt behov. Den typ av service det gäller i varje enskild fastighet kan man lista ut av namnet. T.ex. idrott i idrottshallen, konserthus, badhus osv. Även Uppsala kommun har skiftande kommunal service i sina fastigheter, i Falun handlar det mest om utbildnings- och kulturverksamhet. Alla nämnda typer av fastigheter är sådana som fyller ett socialt behov hos respektive kommuns invånare.

Lind anser att olika typer av specialfastigheter i grunden värderas efter samma metod. Det spelar enligt honom inte någon roll om det är en teater, ett badhus, en kyrka eller en idrottsanläggning. Inte heller tycker han att om det är en verksamhet som uppfyller samhälliga behov eller inte har inverkan på värderingen. Han menar att den värdering som görs i innehavssituationen är "tämligen meningslös", förutsatt att det inte gäller ett försäkringsärende. Värderingsmännen Åhman och Johansson säger att de båda får uppdrag att värdera skattesubventionerade specialfastigheter (ändamålsfastigheter). För Åhmans del handlar det ofta om olika sorters hallar (hockey, bandy osv.) och att det då rör en värdering för att uppdragsgivaren ska kunna binda pengar i fastigheterna. Johanssons uppdrag gäller värderingar av fastigheter där kommuner är hyresgäster i kommunala fastighetsbolag och där de kan vara bundna av block hyresavtal på 15-20 års sikt. Om det finns avtal som är på 3-5 år tas större hänsyn till marknadshyran när kontraktstiden löper ut.

⁵¹ <http://www.fastighetsvarde.se/getpage.asp?do={5DAE7F0D-5548-4B94-BC54-93C9A913DC99}>

4.3 Nytt

Revisor Zackrisson säger att värdet på Gavlefastigheters fastigheter, som är materiella anläggningstillgångar, periodiseras enligt en systematisk plan över tillgångens nyttjandeperiod. Den avskrivningsmetod som används ska återspegla hur tillgångens värde för företaget successivt förbrukas. En periods avskrivning redovisas som kostnader. Zackrisson menar vidare att det direkt inte tas någon hänsyn till om kunder som hyr lokaler via Gavlefastigheter har verksamheter som är lönsamma eller inte. Däremot så tas det indirekt hänsyn till detta då avkastningsvärdering oftast används och det då inte går att göra en realistisk kalkyl på intäktssidan i värderingsmodellen. Det värde som KMPG är intresserade av är marknadsvärdet. En annan utgångspunkt är att tänka; om Gavlefastigheter hypotetiskt skulle gå i konkurs per balansdag – hur mycket skulle de få för sina fastigheter?

Mörman på Gavlefastigheter tar Strömvallen som exempel: Kostnaderna för drift och underhåll överstiger vad brukarna av anläggningen (idrottsklubbarna) är beredda att betala. Kostnaderna är alltså högre än marknadshyran, då måste Gavlefastigheter finna en lösning som gör det möjligt att ta in faktiska kostnader (normalt att Gävle kommun hyr och de sedan andrahands uthyr till någon annan). Värderingen utgår då från avtalad hyra istället för marknadsmässig hyra. De som idag är hyresgäster i fastigheterna som nämns i arbetet är sådana som bedriver verksamhet som fyller en nytta för kommunernas invånare, såsom badhus, konserthus osv. Dessa verksamheter hyr in sig, eller drivs av kommunen som betalar den marknadsmässiga hyran till fastighetsägaren.

Falu kommuns organisationsstruktur skiljer sig från Gavlefastigheters och de andra kommunernas organisationer och ingen utav de fyra organisationerna ser exakt ut som någon annans. Linnén på Falu kommun berättar att de jobbar mycket med internhyra och att de försöker anpassa sina ändamålsfastigheter så att de passar hyresgästernas önskemål och de på så sätt skapar en större nytta för fastigheten. Enligt Falu kommuns budget 2011 ska deras lokaler anpassas till de förändringar som sker i verksamheten. Genom att mer dynamiskt nyttja de förutsättningar som finns i gällande hyresavtal kan verksamheten förändra sin lokalanvändning. De visar även öppet på Falu kommuns hemsida vad kostnader är för respektive fastighet och specifikt vad de olika ytorna i fastigheten kostar per kvadratmeter. Så att rätt kund betalar för den yta som nyttjas. Allt bygger på ett politiskt beslut och de hyr ut externt till marknadsmässig nivå och internt till självkostnadspris.

Värderare Åhman säger att hon inte tar hänsyn till om verksamheten som bedrivs i fastigheten är lönsam eller hur den nyttjas. Johansson däremot tar hänsyn till om verksamheten är lönsam och säger att han gör det om soliditeten går mot noll och det finns ett såg 5-årigt avtal med en privat fastighetsägare så har avtalet ringa betydelse. Det är då risk för konkurs och då gäller inte avtalet

längre. Åhman säger att en ev. förlust ändå täcks av kommunalt bidrag, därför går det att ta hänsyn till bidraget i värderingen. Båda säger att de värden som deras uppdragsgivare oftast är intresserade av är marknadsvärdet, dvs. det mest sannolika priset eller vad 80 % av uppdragsgivarna skulle vara villiga att betala för fastigheten.

4.4 Disponera

Mörman värderar idag Gavlefastigheters fastigheter genom att beräkna marknadsmässiga intäkter minus marknadsmässiga kostnader för drift och underhåll och får då fram ett driftnetto. Detta driftnetto sätter han sedan till marknadsmässig avkastningsprocent. Ex: Hyra 100000 kr. Drift och underhåll 40000 kr. Driftnetto = 60000 kr. Avkastningsprocent 7 %. Estimerat marknadsvärde = $(100000-40000)/0,07 = 857000$ kr.

I vissa fall rustar Gavlefastigheter sina lokaler till en standard som vida överstiger normal standard. Detta för att de som disponerar lokalerna ska ha så ändamålsanpassade lokaler som möjligt. Då måste de ta ut en hyra som överstiger marknadsmässig hyra för att täcka kostnaderna. I dessa fall beräknar Mörman faktiska hyresintäkter istället för marknadsmässiga hyresintäkter. Detta är riskabelt eftersom hyresgästen kan gå till Hyresnämnden och begära marknadshyra.

Löthgren i Uppsala säger att de idag värderar sina fastigheter till dess bokförda värde. Han berättade att de skattesubventionerade fastigheterna (förvaltningsfastigheterna) en gång i tiden byggts för en viss summa och för att disponeras av viss verksamhet. Denna summa skrivs sedan av kontinuerligt och blir det bokförda värdet på fastigheterna.

Lind säger att man måste relatera till syftet med värderingen. Om det handlar om ett värde till balansräkningen i en pågående verksamhet så skulle han rekommendera ett tekniskt värde. D.v.s. återanskaffningsvärdet minus nedskrivning för ålder och bruk. Även jämföra med brandförsäkringsvärdet. Han säger också att det är få som jobbar med dessa värderingar idag och när det gäller värdering till balansräkningen skulle det nog behövas lite tydligare regler om vad värderingen egentligen ska spegla. Hans Lind tror även att den okunskap som finns bland värderingsmännen kan bero på att det finns oklarheter i om varför man ska värdera dessa fastigheter. Samt att siffran egentligen inte spelar så stor roll och därför funderar man inte så mycket på varför man gör som man gör.

På frågan om varför det är viktigt att värdera dessa fastigheter idag fick vi endast svar från Linnsén i Falun som säger att det är viktigt att värdera deras fastigheter ur bokföringssynpunkt. Så det går att göra en avskrivningsplan. Den planen är i Falun uppdelad i olika områden som t.ex. teknisk och ekonomisk livslängd. Den uppdelningen gör de därför att den tekniska livslängden ofta är kortare än den ekonomiska, då utvecklingen av de olika tekniska delarna i en fastighet går fort framåt och byts

därför ut relativt ofta. De gör då vid ombyggnad, t.ex. av ventilation, olika slags lönsamhetsbedömningar och försöker anpassa lokalerna efter de som disponerar dem. Revisor Zackrisson berättade att Gavlefastigheter sätter ett värde på sina fastigheter för att det ska kunna genomföras, och avlämnas, en revisionsberättelse till bolaget. För att detta ska kunna ske måste revisionsbevis som stödjer deras granskning av de olika balans- och resultatposterna i årsredovisningen erhållas. Revision är att med en professionellt skeptisk inställning planera, granska, bedöma och uttala sig om årsredovisning, bokföring och förvaltning vilket de (KPMG) gör i deras revisionsberättelse. Det värde som Gavlefastigheter tar upp i sin årsredovisning är anskaffningsvärdet för respektive fastighet. KPMGs uppgift är att bedöma huruvida detta värde motsvaras av substans i fastigheten, dvs. att upptaget belopp försvaras av ett reellt värde. Deras uppgift är att säkerställa att balansposten inte innehåller ett nedskrivningsbehov. Om så är fallet måste detta omedelbart bokföras vilket innebär en ökad resultatbelastning, dvs. resultatet för bolaget minskar med motsvarande värde.

Burvall från Sundsvall kommun säger att de värderar till marknadsvärde eller bokfört värde. Men att i förvaltning används bara det bokförda värdet och på frågan om de tar upp värdet med eller utan skattesubventionen så svarar Burvall *"Vi använder oss av den satta internhyran = självkostnad = skattesubventionerad"*. När det gäller värdet på Kommunfastigheters fastigheter i Falun jobbar de generellt med ett försäkringsvärde (brand) på sina fastigheter som bygger på återanskaffningsvärdet.

4.5 Överlåta

Om fastigheten är till försäljning så tycker Lind att det behövs hjälp från någon med kunskap om den lokala marknaden. Den personen kan försöka bedöma för vem och till vad fastigheten kan vara intressant och därmed värd för det ändamålet. Det handlar i princip om att försöka förutsäga slutpriset i en auktion och det priset beror helt på vad det finns för intressenter som det går att överlåta fastigheten till.

Sundsvall kommun har idag ingen utarbetad metod för att värdera sina fastigheter och Burvall säger att de i så fall använder en vanlig *"marknadsvärderingsmetod"* och de marknadsvärderar dem endast om det är frågan om en eventuell överlåtelse. Löthgren från Uppsala säger att de också marknadsvärderar inför en eventuell överlåtelse och tar då hjälp av en auktoriserad värderingsman eller liknande sakkunnig och ett marknadsvärde tas fram med hjälp av den personen. Sen får marknaden, och de som är intresserade av att ta över fastigheten, avgöra vad priset blir (dock har inga sådana försäljningar ägt rum i Uppsala). I Falun värderar de inte efter avkastning vilket Niklas säger vore *"helt värdelöst"*, utan går efter produktionskostnaden minus avskrivningar.

Framförallt är det ett marknadsvärde uppdragsgivarna är intresserade av när de kontaktar värderingsmännen och Johansson blir ibland kontaktad av uppdragsgivare som är intresserade av ett individuellt avkastningsvärde när det är fråga om en ev. överlåtelse. Individuellt marknadsvärde innebär vad en köpare skulle vara beredd att köpa fastigheten för eller vad en säljare skulle vara beredd att sälja fastigheten för.

4.6 Begränsad omfattning

För att bedöma vad som är marknadsmässigt tar Mörman hjälp av olika konsulter och gör sedan en egen bedömning beroende på läge, standard, vakans, marknad mm. Det är här som det är väldigt svårt att sätta parametrar beroende av hur varje enskild lokal är. Ju mer verksamhetsanpassad och lagreglerad en fastighet är, desto svårare är det att värdera den. En kontorslokal i city är ganska enkel i och med den kan lätt modifieras om för olika verksamheter och passar då väldigt många hyresgäster. Men om vi till exempel tar ett kärnkraftverk som är extremt anpassat för viss verksamhet så har det bara ett värde så länge hyresgästen bedriver kärnkraftsverksamhet där. Riksdagen kan med ett pennstreck förbjuda verksamheten och då skulle fastigheten få ett marknadsvärde om 0 kr när kontraktet går ut i och med att fastigheten finns i väldigt begränsad omfattning och inte går att bygga om för annan verksamhet. Nu är inte Gavlefastigheters fastigheter lika extrema som ett kärnkraftverk, men poängen är densamma.

Revisor Zackrisson berättar att det de är intresserade av är att det bokförda värdet motsvaras av en substans, att upptaget värde i balansräkningen inte har ett nedskrivningsbehov. Här berättar hon att en indikator på att det kan föreligga är om det bokförda värdet väsentligt avviker ifrån det eventuella taxeringsvärdet. När det kommer till värderingar vill de ofta jämföra det bokförda värdet med marknadsvärdet. Detta vill de helst att det utförs av ett externt värderingsföretag. Bolaget själv utför värderingar av sitt fastighetsbestånd och det finns olika metoder att välja mellan; avkastningsbaserade metoder, kassaflödesmetoder eller kostnadsbaserade metoder. KPMG anser vidare att hur ofta en värdering bör ske är beroende på vad som hänt med varje specifik fastighet eller bolag. Ett lämpligt intervall anser de dock vara tre år, vilket även Linnsén i Falun anser vara en lämplig intervall.

De metoder som de båda värderingsmännen använder sig av vid värdering av specialfastigheter skiljer sig inte ifrån hur de arbetar vid värdering av "vanliga" objekt. De använder sig båda två i huvudsak avkastningsmetoden där de försöker normalisera fastigheten. Åhman nämner att hon tittar på intäkter minus kostnader och räknar sedan in det förväntade kommunala bidraget i avkastningsberäkningen. De tittar även båda på lagfarna jämförbara köp som ägt rum, för att utifrån dem få vägledning om fastigheternas värde. Det viktiga är att det finns en efterfrågan, annars finns

det inget värde. Detta är något som Johansson också poängterar, att titta på hur en extern investerare skulle värdera fastigheten utifrån de kontrakt m.m. som finns. Just denna typ av fastighet är något som finns i en väldigt begränsad omfattning och har en begränsad omfattning av potentiella köpare.

5. Analys/Diskussion

För att det ska gå att sätta ett värde på fastigheter krävs det att fastigheten uppfyller de fem grundstenar som finns i värdeteorin:

- **Behov** – användaren ska uppfylla sitt behov genom användning av fastigheten.
- **Nytta** – det uppstår en nytta när fastigheten ägs eller disponeras.
- **Disponeras** – disponering av fastigheten kan göras av ägaren eller användaren av den.
- **Överlåta** – det ska finnas en möjlighet att överlåta fastigheten.
- **Begränsad omfattning** – för att ett värde ska uppstå krävs till slut att det enbart finns en begränsad omfattning av jämförbara fastigheter.

De fastigheter som Gavlefastigheter äger och som nämns i arbetet fyller idag ett behov och en nytta för Gävles kommun invånare. Kommunens invånare är även de som disponerar fastigheterna vilka även finns i en begränsad omfattning. Nämnda punkter är det inga tvivel om att de uppfyller, däremot så är ett stort frågetecken om flertalet av fastigheterna skulle vara intressanta ur överlåtelseperspektivet för en privat investerare om de erbjöds på en fri och öppen marknad med de förutsättningar som idag finns. Fastigheterna är omfattade av detaljplan, kulturmärkningar och byggnadsminnesskydd som gör att det är svårt att bedriva annan verksamhet än dagens i dem. Dock så görs de flesta av dessa värderingar inte ur ett överlåtelseperspektiv utan i innehavssituationen då fastigheterna behöver ha ett värde i bokföringen.

5.1 Innehavssituation

Det går att konstatera att ämnet inte är genomarbetat i branschen där alla följer ett regelverk vid en värdering i en innehavssituation. Varken privata värderingsmän, de kommunanställda eller Hans Lind hänvisar till några specifika regler eller råd. Gavlefastigheter nämner Redovisningsrådets rekommendationer och Lind säger att *"det nog skulle behövas tydligare regler och att de otydliga reglerna som finns idag kan bero på att siffran egentligen inte spelar så stor roll"*. Men reglerna finns (IFRS, IAS, Redovisningsrådet), men de verkar mest finnas som en bakgrundsinformation. Det som framkommit i studien är att ingen av de tillfrågade kommunerna använder sig av den nya internationella standarden för redovisning av fastigheters värde (IFRS). Utan de arbetar fortfarande efter redovisningsrådets råd. IFRS gör klart att noterade bolag måste följa denna standard och redovisa sina fastigheter till verkligt värde. De onoterade bolagen (som kommunernas fastighetsbolag är) får välja om de vill redovisa enligt IFRS eller de äldre rekommendationerna från redovisningsrådet. För några kommuner faller det sig naturligt då de inte har ett fastighetsbolag, utan förvaltningen ligger i den kommunala organisationen, som är fastighetsägare och ansvarig för drift och underhåll. Detta medan t.ex. Gavlefastigheter är ett helägt aktiebolag som valt att följa

redovisningsrådets rekommendationer. Studien har visat att det inte gått att urskilja någon utarbetad plan för hur den här typen av värderingar ska gå till. För vissa verkar det helt enkelt ointressant och Lind säger att *"det till och med är tämligen meningslöst i vissa fall att göra dessa värderingar"*. Men de kommunanställda är ense om att ett värde måste finnas, dels till bokföringen och dels för t.ex. försäkringsärenden. Revisorerna delar de kommunanställdas uppfattning och tycker detta värde är viktigt. Detta för att kritiskt kunna granska årsredovisning, bokföring och förvaltning för att i slutändan kunna genomföra och avlämna en revisionsberättelse till bolaget. De privata värderarna är även de medvetna om att detta värde måste finnas.

De kommuner som deltagit i studien jobbar idag på olika sätt när det gäller att sätta ett värde på fastigheter i en innehavssituation. Gavlefastigheter värderar efter avkastningsmetoden samtidigt som andra använder sig av produktionskostnadsmetoden. Även organisationerna i landets kommuner ser olika ut när det gäller ägandet och förvaltningen av specialfastigheter. Men det går inte att urskilja att det har någon påverkan på hur värderingen görs av deras fastigheter. De jobbar även lite olika när det gäller hur de delar upp avskrivningar och nedskrivningar. Hans Lind rekommenderar även han ett *"tekniskt värde"*. D.v.s. återanskaffningsvärde minus nedskrivning för ålder och bruk i innehavssituationen. Gävle och Sundsvall jobbar dock även med att sätta någon form av marknadsvärde på sina fastigheter som revisorerna efterfrågar. Alla de intervjuade är ense om att de metoder de använder sig av skiljer sig efter syftet med värderingen.

Gavlefastigheters fastigheter innehåller verksamheter som klassas som social service för kommunens invånare. Andersson & Söderberg⁵² anser att fastigheter som saknar alternativ användning inte ska drivas för att vinstmaximera utan att de ska uppnå maximal samhällsekonomisk välfärd. Vidare anser de att marknadshyran för denna typ av fastigheter ska likställas med marginalkostnaden för användningen av dem. Vid de utförda intervjuerna är det inte någon som nämner denna infallsvinkel i sin förvaltning. Utan de kommuner som intervjuats arbetar efter ett system med internhyror vid hyressättning och värdering av deras fastigheter. Att arbeta med internhyror vid värdering av specialfastigheter är även en metod som de privata värderingsföretagen som deltagit i studien använder sig av. De ser det kommunala bidraget, som är en del av internhyran, som en hyresintäkt lika god som någon annan. Dessa internhyror anser Andersson & Söderberg⁵³ inte ska uppgå till mer än kostnaderna för drift och underhåll, de anser att prissättningen på ändamålsfastigheter (specialfastigheter) ska vara likadan som den på offentlig infrastruktur. Det system som idag används för hyressättning medför att pengar slussas runt inom den kommunala organisationen. Om det istället för internhyror skulle användas en variant där kommunerna enbart tar en hyra som täcker de

⁵² Andersson & Söderberg, 2006, s.21

⁵³ Andersson & Söderberg, 2003, s.18

kostnader som kommunen har för att driva fastigheterna så skulle det ge fastighetsägaren ett sämre kassaflöde då intäkterna skulle minska. Men vi anser att i denna situation är det inte kommunernas kassaflöden om är det primära, utan att den sociala servicen som fastigheterna huserar är viktigare än kommunernas intäkter. Detta i sin tur medför att i en innehavssituation anser vi att värderingen av fastigheter inom den kommunala organisationen ska utföras utifrån ett liknande klassificeringssystem som Kaganova & Nayyar-Stone⁵⁴ redogör för. De redovisar fem punkter som upplevs som problem vid värdering av offentliga fastigheter. Samtliga av de punkterna är sådant som de intervjuade kommunerna nämner som problem vid värderingar. Kaganova & Nayyar-Stone menar att nyckeln för att värdera offentliga fastigheter är att klassificera dem efter Denver-modellen. De svar kommunerna gett visar att den typ av fastighet som studien syftar till ligger under kategorin Socialt använda fastigheter, dvs. fastigheter som inrymmer en social service för kommunens invånare och inte är optimalt utnyttjade. Målet med denna typ av fastighet blir då att ägarna (i detta fall kommunerna) ska minimera subventionerna vilket kan ske genom politiska beslut alternativt högre intäkter i inkomstbringande rörelser som leder till minskat behov av subventioner. Att kommunerna då minskar det avkastningskrav de har på fastigheterna leder till minskade subventioner i och med att kommunerna och dess invånare är de som i slutändan betalar kostnaden.

Om då dessa fastigheter ska hyressättas utifrån vad de kostar att driva dem istället för med internhyror vad kommer de då vara värda? I och med att det i en innehavssituation inte är en avkastningsmodell som bör användas vid värdering utan det bör vara efter produktionskostnadsmodeller så kommer inte de föreslagna lägre avkastningarna påverka fastigheternas värde i innehavssituationen.

5.2 Överlåtelsesituation

När det handlar om överlåtelsesituationer så är problematiken inte lika påtaglig. Här anser samtliga intervjuade, fullt naturligt, att det är ett marknadsvärde som skall tas fram. Vidare menar värderarna att de inte tar hänsyn till den sorts verksamhet som bedrivs i fastigheterna, utan samma metod (avkastningsmetoden) används. Den problematik som finns i den situationen grundar sig i om det kommunala stödet som många av de verksamheter som bedrivs i fastigheterna erhåller ska räknas in eller inte i kalkylerna. Här skiljer sig åsikterna åt hos de intervjuade värderarna. Åhman anser att de kan tas med i kalkylerna medan Johansson inte använder sig av dem. Vi är dock av uppfattningen om att fastigheten är till försäljning men hyresgästerna kommer att fortsatt bedriva samma typ av verksamhet med kommunalt stöd så kan de tas med i beräkningarna. De blir i det fallet en form av hyresintäkt även för den potentielle köparen.

⁵⁴ Kaganova & Nayyar-Stone 2000, s. 316

En annan problematik som finns med de fastigheter som Gavlefastigheter, och andra kommuner, idag äger och förvaltar är att flertalet fastigheter i dagens utformning saknar alternativ användning. För att någon av de redovisade fastigheterna skulle ha någon alternativ användning skulle omfattande ombyggnationer behövas. Men detta är inte möjligt på alla fastigheter då en del är skyddade av kulturmärkningar och byggnadsminnesskydd. En sådan märkning gör då att byggnaden saknar alternativ användning, och finns det då något värde på fastigheten? Detta är även ett bekymmer som de privata värderarna nämner, att kunna förutspå ev. alternativ användning av dessa fastigheter är i många fall omöjligt i och med att de är skyddade kulturminnen. På samma sätt faller möjligheten att värdera utifrån tomtvärdet, om byggnaden är skyddad kan inte fastigheten värderas utifrån tomtvärdet. De privata värderarna menar att det är svårt att ha en modell för hur värdering av specialfastigheter ska göras, utan värderingen måste anpassas utifrån hur varje specifik fastighet ser ut. Även Lind delar deras åsikt om att det är svårt att ha en fast modell om hur detta arbete ska utföras. Han menar att *"det i dessa situationer behövs hjälp av någon med kunskaper om den lokala marknaden vid utförande av värderingen"*. Om vi vänder på resonemanget och fastigheterna inte är skyddade mot ombyggnad och alternativa användningar så finns det möjligheter för potentiella köpare att värdera fastigheterna utifrån både tomtvärde och avkastningskalkyler på den tilltänkta verksamheten. Vidare går det att fundera över om kommunernas behov av att äga fastigheterna själva, de kanske skulle tjäna på att kommunen hyr in sig i fastigheterna med privata fastighetsägare som ägare och ansvariga för drift och underhåll utifrån gällande planer. Om dessa fastighetsägare kan räkna in det kommunala bidraget som verksamheterna idag erhåller som en del av hyresintäkterna kanske denna typ av fastigheter skulle kunna privatiseras.

En annan problematik som finns vid denna typ av fastigheter är att vid ev. försäljningar kan samhället gå miste om den typ av socialservice som fastigheterna idag huserar. Denna hypotes förutsätter att det finns, och går att utveckla fastigheten till, annan användning.

Det vi konstaterat under arbetets gång att vid överlåtelsesituationer är ett marknadsvärde som ska tas fram. Men hur det värdet tas fram är beroende av vad det finns för eventuella hinder för alternativa användningar i fastigheten. Om det saknas möjligheter till alternativa användningar anser vi att det inte går att räkna med tomtvärdet vid värderingen. Vi anser att i det läget är avkastningsmetoden med de kommunala bidragen som verksamheterna erhåller inräknade som intäkter i kalkylerna som är den mest lämpliga metoden.

När det handlar om fastigheter där möjligheterna till ombyggnationer och alternativa användningar finns anser vi att en kombination av de olika metoderna redovisade i teoriavsnittet, avkastningsmetoden, ortsprismetoden och produktionskostnadsmetoden är att föredra. Avkastningsmetoden för att kunna räkna på framtida kassaflöden. Ortspismetoden för att kunna

jämföra med vad liknande fastigheter har kostat, både de som har liknande utformning som fastigheten idag, men även utifrån hur fastigheten skulle kunna byggas om.

Produktionskostnadsmetoden för att få ett värde på hur mycket det skulle kosta att bygga om fastigheten till den önskade utformningen. En sammanvägning av dessa metoders resultat skulle då ge fastighetens marknadsvärde.

6. Slutsats

Varför värderas dessa specialfastigheter idag? Och hur ofta?

Idag värderas de kommunala specialfastigheterna utifrån flertalet anledningar. Det behövs ett värde i bokförings synpunkt och ett värde till olika försäkringsärenden. Andra anledningar uppkommer då fastigheten eventuellt skall överlåtas och ägarna vill uppskatta ett värde inför försäljningen eller när fastighetsägaren vill binda pengar i fastigheten. Det finns inget lagstadgat eller förslaget tidsintervall för värderingar, däremot är det enligt respondenterna ett tidsintervall på tre år mellan värderingarna det vanligaste.

Vad påverkar värdet på dessa fastigheter eftersom intäkterna inte täcker de faktiska kostnaderna?

Värdet på dessa fastigheter varierar från fastighet till fastighet beroende på flera faktorer. En faktor som har stor betydelse är det eventuella alternativa användningsområde som det finns utrymme för i den specifika fastigheten. Det alternativa användandet är beroende av om byggnaden är skyddad diverse incitament. En annan faktor är om fastigheten är knuten till ett kommunalt bidrag eller inte, har stor betydelse då de faktiska intäkterna inte täcker kostnaderna. Värdet på fastigheterna kan även skilja sig efter vad syftet är med värderingen, om det är en innehavssituation eller en överlåtelssituation. Storlek, ålder, tekniskutrustning och fastighetens läge spelar viss roll vid en värdering av ändamålsfastigheter. Avkastningsräntan och den mänskliga faktorn har även betydelse då fastigheten uppfattas olika från person till person då det skiljer sig på vilket avkastningskrav olika personer har.

Vilka metoder är användbara vid värdering av dessa fastigheter och varför?

Det finns olika faktorer att använda sig av beroende vilken typ av värdering det handlar om. Nyanskaffningsvärdet minus avskrivningar för ålder, skick och bruk går att använda sig av vid en innehavssituation. Om det finns möjlighet för en alternativ användning får även tomtens ett värde som kan läggas till i avkastningsvärderingen av den alternativa användningen. Andra faktorer som går att använda sig av vid dessa värderingar är det kommunala bidraget och skrivna kontrakt som båda kan räknas som en intäkt i en avkastningsvärdering som anses vara den lämpligaste metoden vid överlåtelssituationer. Fastighetens skick och läge, samt andra sålda jämförelseobjekt är faktorer som är användbara vid en värdering av specialfastigheter.

Finns det någon utarbetad plan för hur den här typen av värdering görs hos andra kommuner? De kommuner som deltagit i studien jobbar efter sin egen utarbetade plan som alla skiljer sig från Gavlefastigheters sätt att värdera. Det finns ingen nationell plan som alla kommunerna följer och de olika kommunerna har valt sin egen väg och det sätt de tycker är lämpligast för dem, inom ramarna

för de lagar, regler och råd som finns. Studien visar även att ingen av de intervjuade kommunerna följer IFRS och IAS rekommendationer då de har möjligheten att välja att inte göra det.

Hur skiljer sig kommunernas sätt att värdera från de privata värderingsmännens sätt?

Skillnaden är inte hur de värderar, utan det är syftet med värderingarna som gör att värderingarna sker på olika sätt. De privata värderingsmännen blir endast kontaktade när kommunerna vill ha fram ett marknadsvärde vid en överlåtelsesituation.

7. Referenser

7.1 Litteratur:

Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2010. *Fastighetsvärdering Grundläggande teori och praktisk värdering*. Gävle: Lantmäteriverket.

Fastighetsnytt Förlags AB, Institutet för värdering av fastigheter och samfundet för fastighetsekonomi, 2005. *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt, Fastighetsnomenklatur*
Södertälje: Fastighetsnytt Förlags AB

Statens offentliga utredningar, 2004. *Hyressättning av vissa Ändamålsfastigheter: Betänkande av Ändamålsfastighetskommittén* Stockholm : Fritzes offentliga publikationer

Gillham, Bill 2008. *Forskningsintervjun, Tekniker och genomförande*. Lund:Studentlitteratur.

International Accounting Standards Board, 2008. *International Financial Reporting Standards IFRS*. London UK: IASCF publications Department.

Redovisningsrådet, 2002. *Redovisningsrådets rekommendationer, RR24 Förvaltningsfastigheter*. Redovisningsrådet.

7.2 Artiklar:

Andersson, Roland & Söderberg, Bo, 2006. *Vad bör staten göra som fastighetsägare?* Ekonomisk debatt Vol. 34 nr. 3 2006, sid. 19-29

Andersson, Roland & Söderberg, Bo 2003 *Behövs internhyror i statens fastighetsförvaltning?* Ekonomisk debatt Vol. 31 nr. 6 2003, sid. 18-20

Kaganov, Olga & Nayyar-Stone, Rita, 2000. *Municipal Real Property Asset Management: An overview of World Experience, Trends and Financial Implications*. Journal of Real Estate Portfolio Management Vol. 6, No 4 2000, sid. 316-318

Lind, Hans 1998. *Den offentliga sektorns fastighetshantering: Organisation och incitament*. Ekonomisk debatt Vol. 26, nr. 5. 1998, sid. 359-360

Pagourtzi, Elli & Assmakopoulos, Vassilis 2003. *Real Estate Appraisal: a review of valuation methods*. Journal of Property investment & Finance. Vol. 21 No. 4 2003, sid. 383-386

7.3 Internet:

<http://www.aejc.net> 2011-05-02

<http://www.infra.kth.se/se/byfa/personal/lindH/index.html> 2011-05-02

<http://www.gavleteater.se/index.php/om-teatern.html> 2011-05-02

http://www.gavlekonsertthus.se/gk_index.php 2011-05-02

<http://www.musikhuset.nu/> 2011-05-02

<http://www.gefleiffotboll.se/stromvallen/> 2011-05-02

<http://www.fjarrahojderbadet.se/> 2011-05-02

<http://www.fastighetsvarde.se/getpage.asp?do={5DAE7F0D-5548-4B94-BC54-93C9A913DC99}> 2011-05-05

7.4 Författningar:

SFS 1999:1078 Bokföringslagen

SFS 1995:1554 Årsredovisningslagen

7.5 Intervjupersoner:

Värderare:

Alf E Johansson AEJ reconsulting

Malin Åhman Värderingsinstitutet södra Norrland

Fastighetsbolag:

Kommunfastigheter Falun: Niklas Linnén

Uppsala Stadshus: Henrik Löthgren

Sundsvall Kommun: Ulrika Burvall

Gavlefastigheter:

Revisor Rita Zackrisson

Martin Mörman Ekonom

8. Bilagor:

8.1 Bilaga 1 Frågor till Kommuner

Hej!

Vi är två studenter vid Högskolan i Gävle som läser på programmet Ekonomisk Fastighetsförvaltning. Vi skriver nu under våren C-uppsats inom ämnet Fastighetsvärdering och då främst skattesubventionerade specialfastigheter och har som uppgift att dokumentera och analysera metoder som finns för att utföra det. Vi skriver i ämnet på uppdrag av Gavlefastigheter (www.gavlefastigheter.se) som är ett kommunalt fastighetsbolag som äger flertalet sådana fastigheter. Vi kommer kontakta både kommuner och privata värderingsföretag för att se vilka metoder som används.

Med skattesubventionerade specialfastigheter menas fastigheter som är kommunägda och där driften är subventionerad från kommunen och dess invånare. D.v.s. där kostnaden för att driva fastigheten och dess verksamhet inte täcks av de intäkter som den renderar.

De frågor vi har till er är:

1. Vilka typer av fastigheter äger ni?
2. Inrymmer några fastigheter verksamhet som kan ses som kommunal service?
3. I så fall, vad för typ av service?
4. Är någon av de verksamheterna skattesubventionerade?
5. Varför är det viktigt att värdera dessa fastigheter?
6. Har ni någon metod för att värdera dessa fastigheter?
7. Om ja, vad använder ni för någon metod för att värdera?
8. Om nej, hur sätter ni värde på fastigheterna?
9. Värderar ni till marknadsvärde eller bokföringsvärde?
10. Tar ni upp värdet med eller utan skattesubventionen?

Tack på förhand!

Niklas Jewerholm tfn: 070-6806400 e-post: efv08njm@student.hig.se

Fredrik Mattsson tfn: 070-4566864 e-post: efv08fmn@student.hig.se

8.2 Bilaga 2 Frågor till Privata Värderare

Vi är två studenter vid Högskolan i Gävle som läser på programmet Ekonomisk Fastighetsförvaltning. Vi skriver nu under våren C-uppsats inom ämnet Fastighetsvärdering och då främst skattesubventionerade specialfastigheter och har som uppgift att dokumentera och analysera metoder som finns för att utföra det. Vi skriver i ämnet på uppdrag av Gavlefastigheter (www.gavlefastigheter.se) som är ett kommunalt fastighetsbolag som äger flertalet sådana fastigheter. Vi kommer kontakta både kommuner och privata värderingsföretag för att se vilka metoder som används.

Med skattesubventionerade specialfastigheter menas fastigheter som är kommunägda och där driften är subventionerad från kommunen och dess invånare. D.v.s. där kostnaden för att driva fastigheten och dess verksamhet inte täcks av de intäkter som den renderar.

1. Har ni ofta uppdrag där ni värderar fastigheter åt kommuner eller andra offentliga organisationer?
2. Hur arbetar ni vid värdering av skattesubventionerade kommunala specialfastigheter?
3. Vilken metod använder ni er av i så fall? Och varför?
4. Tar ni hänsyn till att verksamheten som bedrivs där inte lönsam vid värderingen?
5. Vilken typ av värde är uppdragsgivarna intresserade av?

Tack på förhand!

Niklas Jewerholm tfn: 070-680 64 00 e-post: efv08njm@student.hig.se

Fredrik Mattsson tfn: 070-456 68 64 e-post: efv08fmn@student.hig.se

8.3 Bilaga 3 Frågor till Revisor

Hej,

Vi är två studenter vid Högskolan i Gävle som läser på programmet Ekonomisk Fastighetsförvaltning. Vi skriver nu under våren C-uppsats inom ämnet Fastighetsvärdering och då främst skattesubventionerade specialfastigheter och har som uppgift att dokumentera och analysera metoder som finns för att utföra det. Vi skriver i ämnet på uppdrag av Gavlefastigheter (www.gavlefastigheter.se) som är ett kommunalt fastighetsbolag som äger flertalet sådana fastigheter. Vi kommer kontakta både kommuner och privata värderingsföretag för att se vilka metoder som används.

Med skattesubventionerade specialfastigheter menas fastigheter som är kommunägda och där driften är subventionerad från kommunen och dess invånare. D.v.s. där kostnaden för att driva fastigheten och dess verksamhet inte täcks av de intäkter som den renderar.

De fastigheter vi tänkt titta närmare på är Sjömanskyrkan, Fjärran höjderbadet, Gävle teater, Strömvallen, Konserthuset.

1. Varför behöver Gavlefastigheter redovisa ett värde på resp. fastighet?
2. Vilken typ av värde är ni intresserade av?
3. Hur ofta bör en värdering ske?
4. Skrivs värdet på fastigheterna av?
5. Tas det hänsyn till att en del fastigheter har verksamheter som inte är lönsamma?
6. Är det värdet ni är intresserade av marknadsvärdet eller det skattesubventionerade värdet?

Tack på förhand!

Niklas Jewerholm tfn: 070-6806400 e-post: efv08njm@student.hig.se

Fredrik Mattsson tfn: 070-4566864 e-post: efv08fmn@student.hig.se