

Kommunstyrelsen

Komponentutbyte år 2016

Investeringsbeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta beslut om en investeringsram för ett nytt huvudprojekt, *Komponentinvestering 2016* (nr 98000099), om 50,0 miljoner kronor.

Sammanfattning

Rådet för kommunal redovisning har gett ut en ny rekommendation för materiella anläggningstillgångar som är normbildande. Krav ställs på kommuner att redovisa anläggningstillgångar som separata komponenter. Detta medför även att delar av de underhållsåtgärder som tidigare togs som kostnad på årets driftsresultatet nu ska aktiveras som tillgång och skrivas av över tid. För de underhållsåtgärder som är planerade till år 2016 beräknar lokalenheten ett investeringsbehov om 41,0 miljoner kronor. Därutöver sökes 9,0 miljoner kronor för akuta felavhjälpande utbyten av komponenter som av sin art ej går att planera. Totalt äskar lokalenheten 50,0 miljoner kronor för komponentutbyten 2016.

Ärendet

Från och med den 1 januari 2014 gäller nya regelverk för komponentredovisning av förvaltningsfastigheter. Rådet för kommunal redovisning har utkommit med riktlinjer för hur de nya reglerna ska tillämpas och dessa riktlinjer är normbildande för kommunen. I korthet innebär förändringarna att vissa utgifter för planerat underhåll nu ska aktiveras som komponenter i balansräkningen och inte kostnadsföras direkt på årets resultat enligt traditionell redovisning.

Totalt föreslås att planerade underhållsåtgärder om 41,0 miljoner kronor genomförs som komponentinvesteringar under år 2016. Utöver underhållsplaneringen förekommer det årligen haverier i kommunens fastigheter som inträffar oväntat, exempel på detta är vattenskador och brandskador. När de akut uppkomna skadorna är omfattande så bör även

de berörda komponenternas restvärde utranteras samtidigt som kostnaden för ersättning av komponenterna ska aktiveras. Till detta syfte, akuta och ej planerbara åtgärder, sökes 9,0 miljoner kronor vilket kan komma att återlämnas efter 2016 års utgång ifall kostnaden för de ej planerade komponentutbytena understiger sökt belopp.

Ekonomiska konsekvenser

Tabellen till höger visar en översikt över de komponenter som föreslagna investering skulle bekosta under år 2016.

Investeringen innebär att lokalenheten får ökade kapitalkostnader, mestvarande 2,7 miljoner kronor beräknat som ett snitt av 25 år och med internränta om 2,8 %. Investeringen innebär en lättnad för årets resultat under 2016 eftersom kostnaden för underhåll vid utebliven investering är markant större, medan det därefter blir en belastning på kommande års resultat. Driftkostnaderna bedöms minska eftersom åtgärderna leder till bättre, effektivare, modernare och mer sparsam skötsel. Målet är att investeringarna ska förlänga livslängden på kommunens lokaler samt förbättra arbetsmiljö och kundnöjdhet. Investeringarna bedöms av lokalenheten som angelägna utifrån de tillstånd som berörda lokaler befinner sig i.

Komponent 2016	Ram
Fönster & dörrar	9 400
Fasad	6 200
Golv	6 100
Ventilation	5 100
VVS	2 800
Storköksutrustning	2 800
Fast inredning	1 700
Tak	1 600
EL	1 200
Resterande, mindre än 1 mnkr	4 100
Akuta oplanerade åtgärder	9 000
Totalt	50 000

Risken vid utebliven investering eller försenad investering

Om investeringen inte beviljas kan Nacka kommun få revisorsanmärkningar för de fall underhållsåtgärderna redovisas enligt tidigare rutiner. Vidare utförs inte underhållsåtgärderna då investeringsram i sådant fall saknas.

Alternativa lösningar för investeringen

Några alternativa och rekommenderade lösningar till att utföra underhållsåtgärderna bedöms inte finnas. Ett alternativ är att inte genomföra underhållsåtgärderna, vilket dock inte är att rekommendera eftersom följden blir risk för högre kostnader totalt när komponenten havererar samt risk för störning av verksamheterna ifall lokalerna blir tillfälligt obrukbara på grund av oplanerade och akuta åtgärder.

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten

Joakim Kreuger
Fastighetsekonom
Lokalenheten