

Kommunstyrelsen

## Komponentutbyte 2017

Investeringsbeslut

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta beslut om en investeringsram för ett nytt huvudprojekt, Komponentinvestering 2017 (projektnummer 93100518) om 55 miljoner kronor.

### Sammanfattning

För ett par år sedan införde Rådet för kommunal redovisning en rekommendation om att anläggningstillgångar ska redovisas 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 skrivs av över tid.

För de underhållsåtgärder som är planerade till år 2017 bedömer lokalenheten ett investeringsbehov om 45 miljoner kronor. Därutöver tillkommer 5 miljoner kronor för akuta felavhjälpande utbyten av komponenter som av sin art inte går att planera. 5 miljoner kronor behövs för nollställning av skolor och förskolors yttre miljö för att i steg två kunna utveckla förskolor och skolors utemiljö med de medel som kommunstyrelsen redan tillfört för att bygga "Lärande och utvecklande utemiljöer för barn och ungdomar." Totalt föreslås kommunfullmäktige bevilja en investeringsram om 55 miljoner kronor för komponentutbyten för år 2017.

### 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 bedöms att planerade underhållsåtgärder för 45 miljoner kronor kommer att genomföras som komponentinvesteringar under år 2017. 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 uträngöras samtidigt som kostnaden för ersättning av komponenterna ska aktiveras. Till detta syfte, akuta och ej planerbara åtgärder, bedöms 5 miljoner kronor åtgå. Vidare bedöms behovet uppgå till 5 miljoner kronor för att kunna nollställa förskolor och skolors utemiljöer efter övertagandet av ansvaret för utemiljön som övergick från välfärd skola till lokalenheten den 1 maj 2016.

## Ekonomiska konsekvenser

Tabellen nedan visar de typer av komponenter som förslagen investering bedöms omfatta under 2017. Investeringen innebär att kapitalkostanderna ökar med ca 3,6 miljoner kronor beräknat med avskrivningstid på 25 år och med internränta om 2,5 %.

Investeringen innebär en resultatpåverkan 2017 för lokalenheten, jämfört med budget vilket kommenteras i prognos i samband med tertialbokslut 1. Lokalenheten prognosticerar 18 miljoner kronor lägre drift och underhållskostnader under 2017 till följd av komponenter som istället redovisas som en anläggningstillgång.

Driftkostnade och behovet av felavhjälpande underhåll bedöms minska då åtgärderna leder till effektivare drift och skötsel och förlänger livslängden på kommunens tillgångar och förbättrar arbetsmiljö och indirekt också kundnöjdheten. Investeringen bedöms som angelägen utifrån det underhållsbehov som finns för berörda byggander och för utemiljön.

Komponent 2017	Ram
Fasad/tak/ Fönster & dörrar	20 000
Golv	2 000
Ventilation	10 000
VVS	4 000
Fast inre utrustning	10 000
EL	1 000
Markarbeten	2 000
Resterande, mindre än 1 mnkr	1 000
Utemiljö	5 000
<b>Summa</b>	<b>55 000</b>

## Konsekvenser för barn

Konsekvenser för barn och ungdomar i skolorna bedöms som mycket positiva då både inomhus- och utomhusmiljön förbättras avsevärt när föreslagna åtgärder genomförs. Lokalerna förbättras genom bättre inomhusklimat och uppfräschade ytskikt. För utemiljön



kan återställningsarbeten av gårdar med långvarig brist på underhåll startas samt arbetet med lärande och utvecklande utemiljöer kan startas upp.

### **Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering**

Om investeringen inte beviljas kan Nacka kommun få revisorsanmärkningar för de fall underhållsåtgärderna på komponentnivå istället redovisas som kostnader enligt tidigare rutiner. Alternativt till felaktig redovisning är att inte utföra underhållsåtgärderna då investeringsram i sådant fall saknas.

### **Alternativa lösningar för investeringen**

Några alternativa lösningar till att utföra underhållsåtgärderna bedöms inte finnas. Viktigt är att samordna upphandling/avrop mellan olika objekt, paketera åtgärder för effektivare genomförande eller samordna med andra åtgärder som till- eller ombyggnader.

Erik Lundin  
Enhetschef  
Lokalenheten

Dag Björklund  
Trafik- och fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret