

Kommunstyrelsen

Komponentutbyte år 2018- 2020

Investeringsbeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta beslut om en investeringsram för tre nya huvudprojekt, *Komponentutbyte 2018, 2019 och 2020* (nr 93100882, 93100888 resp. 93100899), om 50 miljoner kronor per år, d.v.s. totalt 150 miljoner kronor för åren 2018-2020.

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 driftsresultat nu ska aktiveras som tillgång och skrivas av över tid.

För de underhållsåtgärder som är planerade år 2018-2020 beräknar lokalenheten ett investeringsbehov om 45 miljoner kronor årligen. Därutöver sökes 5 miljoner kronor för nollställning av skolor och förskolors yttre miljö och för att i steg två kunna utveckla förskolor och skolors utemiljö till "Lärande och utvecklande utemiljöer för barn och ungdomar." Totalt begär lokalenheten 50 miljoner kronor per år för komponentutbyten för åren 2018-2020.

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 45 miljoner kronor per år, genomförs som komponentinvesteringar under år 2018-2020. Vidare sökes 5 miljoner kronor för att

kunna nollställa förskolor och skolors utemiljöer efter övertagandet av ansvaret för utemiljön som övergick från välfärd skola till Lokalenheten 1 maj 2016. De planerade åtgärderna bedöms leda till att ett eftersatt underhållsbehov är återhämtat inom en femårsperiod i de kommunägda fatigheteterna utan att verksamheterna hinner påverkas negativt. Därefter torde behovet av investeringar i komponenter minska succesivt.

Ekonomiska konsekvenser

Tabellen till höger visar en översikt över de komponenter som föreslagna investering skulle bekosta under år 2018-2020.

Investeringarna innebär att lokalenheten får ökade kapitalkostnader, motsvarande 3,25 miljoner kronor per år beräknat som ett snitt av 25 års avskrivningstid och med internränta om 2,5 %.

Driftkostnaderna och felavhjälpande underhållet bedöms minska eftersom åtgärderna leder till bättre, modernare och mer effektiv skötsel och drift. Målet är att investeringarna ska förlänga livslängden på kommunens lokaler samt förbättra arbetsmiljö och kundnöjdhet samt höja värdet på fastigheterna. Investeringarna bedöms av lokalenheten som angelägna utifrån det underhållsbehov som finns för de berörda byggnaderna och utemiljön.

Komponentutbyte 2018—2020	Ram (mnkr)
Fönster & dörrar	10
Fasad	15
Golv	15
Ventilation	20
VVS	10
Storköksutrustning	5
Fast inredning	5
Tak	20
EL	15
Resterande, mindre än 1 mnkr	10
Utemiljö	25
Summa	150

Projekt, tkr	Prioritering	Tidigare beslutad projekt-budget	Förslag nytt beslut	Ny projekt-budget	Årsbudget för tillkommande investeringar				Årsprognos
		Utgifter	Utgifter	Utgifter	2017 Netto	2018 Netto	2019 Netto	2020 Netto	2021 => Netto
Komponentutbyten 2018	Mycket angeläget	0	-50 000	-50 000		-50 000			
Komponentutbyten 2019	Mycket angeläget	0	-50 000	-50 000			-50 000		
Komponentutbyten 2020	Mycket angeläget	0	-50 000	-50 000				-50 000	

Projekt, tkr	Total			Total		
	Tillkommande årlig kapitaltjänst-kostnad	årlig tjänst-kostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	årlig driftkostnad	årlig driftkostnad	Aktivering (ÅÅÅÅMM)
Komponentutbyten 2018	-3 250	-3 250	0	0	0	201801--12
Komponentutbyten 2019	-3 250	-3 250	0	0	0	201901--12
Komponentutbyten 2020	-3 250	-3 250	0	0	0	202001--12

Konsekvenser för barn

Konsekvenserna för barn och ungdomar i våra skolor döms som mycket positiva då både inomhus- och utomhusmiljön kan förbättras avsevärt om underhållsåtgärderna genomförs enligt förslaget. Lokalerna förbättras både genom bättre inneklimat (temperatur och luft) och med uppfräschade ytskikt. För utemiljön kan återställningsarbetet av gårdar med långvarig brist på underhåll startas samt att ett antal ”Lärande och utvecklande utemiljöer” startas upp.

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

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret