



Investeringar

- Gränsdragningar och komponentavskrivning

Innehållsförteckning

1. Inventarier	3
1.1 Definition	3
1.2 Naturligt samband.....	3
1.3 Avskrivningstider	3
2. Åtgärder i fastighet	4
2.1 Komponentavskrivning	4
2.2 Avskrivningstider	5
2.3 Gränser för investeringar i fastighet	7
2.4 Hantering mellan SFF och FF	7



1. Inventarier

1.1 Definition

Till begreppet inventarier hör lösa och fristående objekt så som fordon, maskiner och möbler. För att vara aktuellt för att tas upp i stadens anläggningsregister ska objektet bedömas ha en ekonomisk livslängd om minst tre år samt ett värde som överstiger ett halvt prisbasbelopp (exklusive moms).

1.2 Naturligt samband

Objekt med naturligt samband kan bedömas gemensamt och tillsammans bilda en investering. På så sätt kan separata inventarier eller separata inköp av mindre värde anses vara en investering, trots att varje enskild inventarie inte uppgår till minimibeloppet om ett halvt prisbasbelopp.

Bedömningen av ett naturligt samband utgår främst ifrån om inventarierna används gemensamt. På så sätt bedöms exempelvis ett projektorpaket med tillhörande ljudanläggning ha ett naturligt samband då de olika delarna är tätt knutna till varandra och används tillsammans.

Utöver detta kan inventarier anses bilda en gemensam investering även om de inte nödvändigtvis används tillsammans. Detta görs med utgångspunkt i hur inventarierna placeras och hur omfattande anskaffningen är. På så sätt kan nya inventarier till ett klassrum, ett arbetslag, en avdelning eller till och med en hel skola bedömas gemensamt.

1.3 Avskrivningstider

Avskrivningstid för investeringar ska bedömas för varje investering utifrån hur länge investeringen kan anses ha ett ekonomiskt värde. För att underlätta det administrativa arbetet och säkerställa en konsekvent hantering av investeringar finns dock klargjorda avskrivningstider för ett antal olika typer av inventarier. Utgångspunkten för inventarier är att de skrivs av under 60 månader. I tabellen nedan listas specifika inventarietyper som undantas från detta. Avvikelse från dessa avskrivningstider kan förekomma men behöver i så fall särskilt motiveras utifrån den specifika investeringen. Exempelvis kan begagnade inventarier ges kortare avskrivningstid än vad som anges i tabellen nedan då en förslitning av inventarien redan kan ha skett. Gardiner och rena textilier kostnadsförs alltid direkt.



Inventarietyp	Exempel	Avskrivningstyp
Inventarier	Möbler, kapprumsinredning, säkerhetsskåp	60 månader
IT-inventarier	Smartboard, projektorer, teknikutrustning	36 månader
Maskiner & transportmedel	Slöjdutrustning, köksutrustning/köksinredning, traktorer, släp, mopeder	60-120 månader
Storköksutrustning (värde överstigande 50 kkr)	Ugnar, kyl & frys, diskmaskiner	120 månader

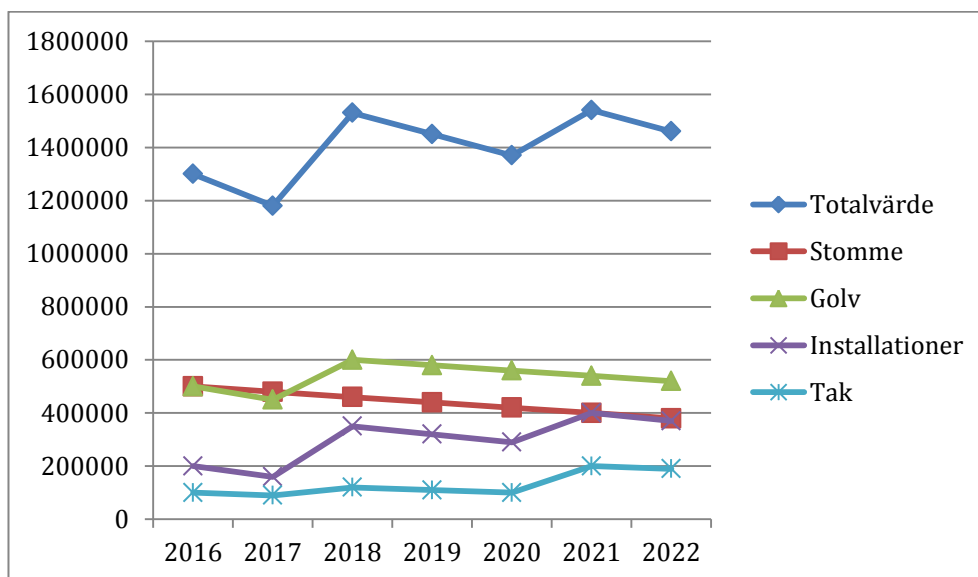
2. Åtgärder i fastighet

2.1 Komponentavskrivning

Staden tillämpar komponentavskrivning vad gäller redovisningen av fastigheter. Detta innebär att fastigheter inte skrivs av i sin helhet utan i dess olika delar. Dessa delar är av olika slag, slits i varierande utsträckning och behöver därför underhållas i skiftande intervall. Avskrivning av fastigheten i komponenter är därför tänkt att mer korrekt spegla värdeminskningen av fastigheten. Exempelvis antas fastighetens golv slitas snabbare och kräva mer regelbundet underhåll än fastighetens stomme. Komponenter som slits snabbare ska därför skrivas av snabbare och när underhåll sker ska detta tas upp i anläggningsregistret och i sin tur sedan skrivas av.

Komponentavskrivning är över tid tänkt att ge värdeförändringar i anläggningsregistret enligt det exemplifierande diagrammet nedan. I exemplet sker underhåll på ett antal komponenter år 2018 och 2020 vilket får det totala värdet på fastigheten att öka under dessa år. I kontrast underhålls fastighetens stomme inte under perioden utan skrivs konsekvent under perioden. Sammantaget ligger avskrivning av komponenter mer i linje med hur fastigheter faktiskt underhålls och värdet i anläggningsregistret kan därmed antas motsvara ett fastighetens värde i större utsträckning.





2.2 Avskrivningstider

Det finns ett antal olika komponentgrupper med schablonmässiga nyttjande- och avskrivningstider. Avsteg från dessa avskrivningstider kan göras om det specifikt motiveras utifrån den aktuella investeringen. Komponentgrupperna och dess nyttjande redovisas i tabellen nedan.

Komponentgrupp	Nybyggnation	Ombyggnation
	Nyttjandetid	Nyttjandetid
Mark	Evig	Evig
Stomme	75 år	30-75 år
Fasad	40 år	20-40 år
Tak	30 år	20-30 år
Inre ytskikt (golv, väggar och innertak)	25 år	15-25 år
Installationer (värme, kyla, vatten, avlopp och ventilation)	25 år	20-25 år
Installationer (el, kraft, styr, larm, passagesystem)	20 år	10-20 år
Markanläggning	15 år	10-15 år

Byggnadsinventarier	10 år	10 år
Konst	Evig	Evig

Definitioner av komponenter

Mark

Uppstår endast vid köp av fastighet.

Stomme

Bärande väggar, bjälklag, grund och trappor

Fasad

Fasad, fasadkomplettering, fönster, ytterdörrar, portar, hängrännor, stuprör, balkonger, skärmtak, isolering

Tak (utvändigt)

Yttertak, enheter på tak

Inre ytskikt

Invändiga väggar (ej bärande), golv, innertak, innerdörrar, invändiga fönster

Installationer (värme, kyla, vatten, avlopp och ventilation)

Vatten och avlopp: centralutrustning, ledningssystem, platsutrustning

Gas och tryckluft: ledningssystem, platsutrustning

Kyl- och värmepumpar: centralutrustning, ledningssystem, platsutrustning

Värme: centralutrustning, ledningssystem, platsutrustning

Ventilation: centralutrustning, ledningssystem, platsutrustning

Installationer (el, kraft, styr, larm och passagesystem)

Kraft, el, hiss, belysning, DUC, rumsstyrning, givare, tele, datanät, brandlarm, inbrottslarm, passagekontroll, kameraövervakningssystem

Markanläggning

Gräs och plantering, hårdgjorda ytor, lekytor, ledningar i mark, konstruktioner på mark, markkompletteringar (stängsel, grindar, stolpar mm)

Rivningskostnader (när ingen ny byggnad uppförs)

Byggnadsinventarier

Solceller, klortillverkning (simhall), reningsanläggning (simhall), markiser, solskydd



Konst

Beslutat av konstrådet.

2.3 Gränser för investeringar i fastighet

Likväl finns gränser för vilka åtgärder i fastigheter som kan tas upp som investering. Framför allt finns minimibelopp som sätter en lägsta gräns för hur omfattande åtgärden måste vara för att vara aktuell som investering. Nås inte detta får åtgärden tas på driften och kostnadsföras på innevarande år.

Åtgärder i fastighet ska uppgå till minst 200 000 kr för att vara aktuella som investeringar. Dessa beloppsgränser bedöms utifrån åtgärden som helhet och det spelar därför ingen roll om faktureringen görs via flera fakturor eller om kostnaden delas mellan flera ansvar. Samma gränser tillämpas oavsett om fastigheten ägs av staden eller av extern hyresvärd.

Ommålning, tvättning och beskärning kostnadsförs alltid på innevarande år och tas på driften.

2.4 Hantering mellan SFF och FF

En stor del av fastigheterna som förvaltningen använder hyrs av fastighetsförvaltningen. Grundtanken är därför att åtgärder som görs på stadens fastigheter också ska tas upp i fastighetsförvaltningen anläggningsregister. Av administrativa skäl och för att undvika överdrivet arbetet mellan förvaltningarna finns dock en möjlighet för skol- och fritidsförvaltningen att själva tas upp och skriva av investeringar i hyrda fastigheter. Överenskommet är att åtgärder som understiger 500 000 kr kan, efter samråd med fastighetsförvaltningen, hanteras av skol- och fritidsförvaltningen. Fastighetsförvaltningens projekteringsanvisningar måste alltid följas vid åtgärder i stadens fastigheter, oavsett vilken förvaltning som driver arbetet. När arbetet är avslutat är det också viktigt att fastighetsförvaltaren kontaktas för avsyn.

Det är viktigt att notera att det finns ytterligare en aspekt vid åtgärder inom stadens fastigheter, nämligen huruvida det är fastighetsförvaltningen som hyresvärd eller skol- och fritidsförvaltningen som hyresgäst som är skyldiga att betala för åtgärden. Generellt kan sägas att löpande underhåll är hyresvärdens ansvar och direkta anpassningar enligt hyresgästens önskemål faller på skol- och fritidsförvaltningen. Detta styrs av allmänna bestämmelser för



internhyreskontrakt, ofta benämnt ABIH, och vid åtgärder bör betalningsansvaret klargöras.

I vissa fall kan tilläggskontrakt från fastighetsförvaltningen vara aktuellt även om åtgärden har bekostats av skol- och fritidsförvaltningen. Det gäller exempelvis då åtgärden ger fastighetsförvaltningen framtida underhåll/utbyte eller andra kostnader i form av besiktningar, kontroller, säkerhetsåtgärder etc.

Den redovisningsmässiga hanteringen av åtgärder i stadens fastigheter mellan fastighetsförvaltningen och skol- och fritidsförvaltningen styrs därför dels av omfattningen av åtgärden och hos vilken förvaltning betalningsansvaret återfinns. Samtliga åtgärder som hyresvärden ska ta kostnaden för bör hanteras av fastighetsförvaltningen. Åtgärder som hyresgästen ska ta kostnaden för och som understiger minimibeloppen ska tas på driften och fakturahantering och betalning ska göras direkt av skol- och fritidsförvaltningen. Åtgärder som överstiger minimibeloppen men understiger 500 000 kr kan hanteras av skol- och fritidsförvaltningen och tas upp i skol- och fritidsförvaltningens anläggningsregister. Åtgärder som överstiger 500 000 kr ska hanteras av fastighetsförvaltningen och tas upp i deras anläggningsregister. Den månatliga kostnaden i form av avskrivningar får sedan hanteras genom tilläggskontrakt och hyreshöjningar.

Sammantaget ska åtgärder i fastigheter alltid kommuniceras med fastighetsförvaltningen även om de i förekommande fall kan hanteras helt hos skol- och fritidsförvaltningen. Om hanteringen sker hos skol- och fritidsförvaltningen måste fastighetsförvaltningen kontaktas för avsyn då arbetet är gjort. I lathunden nedan illustreras tankegången i hur åtgärder som ska bekostas av hyresgästen hanteras mellan förvaltningarna.



