



Oxelösund

Riktlinjer för investeringar och leasing

Dokumenttyp Riktlinjer	Fastställd av KS	Beslutsdatum 2020-04-22	Reviderat
Dokumentansvarig Margrita Sjöqvist	Förvaring	Dnr KS 2020.34	
Dokumentinformation			



Innehåll

1. Gränsdragning – investering och driftkostnad.....	2
2. Anskaffningsvärde.....	3
3. Avskrivningar.....	4
4. Budget.....	5
5. Redovisning.....	8
6. Försäljningar.....	9
7. Uppföljningar.....	9
8. Märkning av inventarier.....	9
9. Leasing.....	9

1. Gränsdragning – investering och driftkostnad

1.1 Värdegräns och nyttjandeperiod

Som investering räknas inköp av fastigheter, maskiner och inventarier etc. till ett värde, exkl. moms, av

- minst ett halvt prisbasbelopp för maskiner och inventarier och minst ett prisbasbelopp för övriga (prisbasbelopp 2020:47 300 kr)
- med en nyttjandeperiod överstigande 3 år.

1.2 Förbättringar eller underhåll

Standardförbättring/värdehöjande insatser är att räkna som investering.

Ett gränsdragningsproblem kan uppstå och får ofta bli en bedömningsfråga. Principen är att den insats som görs för att komma tillbaka till ursprunglig standard är att betrakta som underhåll medan insats därutöver betraktas som investering. Ex.vis. är nytt papptak underhåll medan byte från papp- till tegeltak delvis är att betrakta som investering. Vid inköp av en fastighet med låg standard kan reparations- och underhållskostnader betraktas som investering under förutsättning att kostnaderna uppgår till ett väsentligt belopp och nedläggs inom en begränsad tid efter förvärvet.

Det är viktigt att ta ställning till denna fråga redan vid budgetprocessen. Det sker när investeringsbehoven ska beräknas i samband med fastigheternas Reparations- och underhållsbehov.

1.3 Införande av dataprogram

Införande samt installation av större dataprogram och datornät räknas som investering, dock inte den utbildningsinsats och årliga licenser som ev. tillkommer.

1.4 Gruppinköp av inventarier

Vid anskaffning av flera inventarier som har ett naturligt samband, t.ex. till samma enhet eller samma typ av inventarier till flera enheter, avses inventariernas sammanlagda anskaffningsvärde. Motsvarande gäller anskaffning som är ett led i en större inventarieanskaffning.

2. Anskaffningsvärde

2.1 Inköp och iordningsställande

I anskaffningsvärdet ingår objektets inköpspris. men också utgifter för iordningställande av markområde såsom rivning, avverkning och miljösanering. Utgifter för projektering i form av konsulttjänster såsom arkitekter, ingenjörer och jurister är också en anskaffningsutgift.

Anskaffningsvärdet kan också belastas med ränteutgifter (se punkt 5.2).

Till anskaffningsvärdet för renodlad tomtmark räknas inte utgifter för gator, parker och VA. I realiteten har den del av exploateringsfastigheten som kommer att bli renodlade tomter ett lågt bokfört värde. Därav följer att reavinsten blir förhållandevis hög.

2.2 Exploateringsutgifter

Ett område som ska exploateras bör avgränsas på ett tydligt sätt. En detaljplanekarta kan utgöra underlag.

Med markexploatering menas åtgärder för att anskaffa, bearbeta och göra i ordning råmark för att kunna bygga bostäder, industrier etc.

Utredningar som föregår byggprojekt är att anse som investering om byggprojektet kommer till stånd, i annat fall förs utgiften om till en kostnad. Även arbete med planer, tomtindelning eller ex.vis. bullerskyddsåtgärder, kan vara exploateringsutgifter om de är en förutsättning för att kunna sälja fastigheten till avsett ändamål.

2.3 Rivning

Om orsaken till rivning är att en ny byggnad eller anläggning ska uppföras räknas hela rivningskostnaden som investering.

I övrigt räknas rivning som markanläggning (investering) till den del som avser återställandet av mark till råmark. Resten, d.v.s. den fysiska rivningen, räknas som en kostnad och blir resultatpåverkande.

2.4 Investeringsbidrag

Externa bidrag till investeringar bokförs som kapitalinkomst och minskar investeringens värde med investeringsbidraget. Detta gäller bidrag från offentlig verksamhet.

2.5 Inbyte/delbetalning av fordon och maskiner.

Försäljning av alla anläggningstillgångar ska ske brutto. Vid inbyte av ex.vis. en maskin ska ev. restvärde skrivas ned och inbytespriset intäktsföras. En realisationsvinst eller -förlust uppkommer och är resultatpåverkande. Är maskinen helt avskriven är inbytespriset i sin helhet realisationsvinst. Den nya utbytesmaskinen behandlas som en enskild investering med nypris och får således inte tas upp i

anläggningsregistret med nypris reducerat med inbytespris för den gamla maskinen.

2.6 Förbättringsåtgärder i annans fastighet.

För närvarande äger kommunen de flesta av de lokaler som vi har verksamhet i. När verksamhet bedrivs i annans fastighet, t.ex. Kustbostädernas, och det finns ett behov av ombyggnad, ska verksamheten ta upp frågan med hyresvärden.

Om hyresvärden inte är villig att genomföra en investering men ändå tillåter ombyggnad diskuteras åtgärden med ekonomiavdelningen. Om åtgärden då genomförs i kommunens regi är den redovisningstekniskt att betrakta som inventarier eller förbättringsutgifter i annans fastighet. Utgiften ska då belasta verksamhetens investeringsbudget.

3. Avskrivningar

3.1 Avskrivningsmetod

Avskrivning sker på investeringens anskaffningsvärde med lika värden varje år (linjärt). Värdet bestäms av investeringens storlek och objektets livslängd. Nominell ränta beräknas på oavskrivet restvärde per år. Metoden ger nominellt sjunkande kapitalkostnader eftersom räntan räknas på ett successivt allt mindre restvärde. Denna effekt förstärks vid inflation.

3.2 Start av avskrivningar

Avskrivningen börjar 2 gånger om året, per september och per januari.

I investeringsprojektet avvaktas slutfaktura, varefter beloppen registreras i kommunens anläggningsregister. Avskrivning och internränta belasta fastighetsförvaltning (vid fastighetsanskaffning) eller ansvarig förvaltning.

3.3 Avskrivningstid

Kommunen tillämpar en individuell nyttjandeperiod.

Avskrivningstiden ska stämma överens med nyttjandeperioden.

Komponentanalys

Komponentavskrivning innebär att en investering (ex.vis en byggnad eller en gata) delas upp i ett antal delar som sedan skrivs av i en avskrivningstakt som anpassas efter resp. komponents livslängd. Metoden tillämpas från 2015.

Den del av fastighetsvärde som utgör markvärde ska i princip inte skrivas av då mark förutsätts ha en obegränsad livslängd och ett

bestående värde. Vid köp av fastighet där det även finns byggnader ska värdet mellan mark och byggnad fördelas proportionellt mot taxeringsvärdets fördelning.

Markanläggningar är dock föremål för avskrivning. Till markanläggningar räknas vägar, gator, parkeringsplatser, vatten- och avloppsnät m.m.

3.4 Nedskrivning

Nedskrivning motiveras när tillgångens verkliga värde (nyttjandevärde) är lägre än anskaffningsvärdet minus gjorda avskrivningar (bokfört värde). Nedskrivning ska göras endast om värdenedgången är bestående. Nedskrivning ska också tillämpas när objektet är stulet eller utranterat. Försiktighetsprincipen talar för att nedskrivningsbestämmelserna ska användas vid behov och inte ges en alltför restriktiv tillämpning.

Verksamheterna ska fortlöpande ta ställning till om objekten finns kvar och om det används som det var tänkt så att nyttjandevärdet inte understiger det bokförda värdet. Initiativ kan också tas från ekonomiavdelningen.

Ibland kan en investering i en fastighet medföra att det bokförda värdet hamnar på en orimligt hög nivå. I detta läge är det möjligt att först skriva ned det bokförda värdet och sedan bokföra kommande åtgärder som investering. Ex.vis. kan en byggnad som är i god kondition bli "övertalig" och behöva förändras för annan verksamhet.

Frågan anses redovisningsteknisk och avgörs av ekonomichefen.

Uppskrivningar av anläggningstillgångar är mycket ovanliga inom den kommunala sektorn och behandlas inte i dessa riktlinjer

4. Budget

4.1 Investeringsutrymme

Kommunens investeringsutrymme kan definieras som: årets resultat + avskrivningar

+ minskning av bokförda värden på sålda anläggningstillgångar

4.2 Beslutsnivå

Utöver nedanstående gäller de budgetregler som årligen fastställs i Mål och budget.

Kommunfullmäktige beslutar om den totala investeringsbudgeten i samband med det årliga mål & budgetbeslutet. Det totala utrymmet är i beslutet fördelat per nämnd och ev. indelat i verksamhetsområden inom nämndens område. Investeringsbudgeten kan sedan förstärkas i

samband med beslut vid bokslutstillfället, genom att föra över medel från "påbörjade men ej avslutade investeringsprojekt". Som grund för detta ligger en begäran om tilläggsbudgetering från nämnden i bokslutet.

Från den beviljade investeringsbudgeten beslutar resp. nämnd att ta investeringsmedel i anspråk från sitt tilldelade investeringsutrymme och att starta investeringsprojekt.

4.3 Investeringsförslag och motivering

Utöver nedanstående gäller de budgetregler som årligen fastställs i Mål och budget.

Ett underlag för nämndens beslut om investeringsprojekt ska innehålla:

- Ändamål med finansieringen.
- Vilket anslag i investeringsbudgeten som ska tas i bruk (nämndens egen ram eller ks reservmedel).
- Aktuellt belopp för investeringen innevarande och kommande år. Vilken attestant som ska ansvara för investeringen och som har rätt att disponera investeringsutrymmet etc.
- Ansvar och verksamhet som kapitalkostnaderna ska belasta (ska attesteras av utsedd attestant).
- Lyftningsplan, d.v.s. när investeringsutgifterna ska utbetalas.
- Driftkostnad resp. kapitalkostnad för innevarande år och helår.
- Ev medförande av nedskrivningar

4.4 Driftkostnadskonsekvenser

Med investeringskalkylen som grund skrivs en investeringsframställan på framtagna blankett. På blanketten ska anges vilka driftkostnadskonsekvenser som kan bedömas. Vilka ev. besparingar kan ske om investeringen genomförs? Detta ska om möjligt delas upp så att effekter på personal och övrigt framgår. Effekterna ska tidsbedömas så att det framgår hur besparingen blir över tiden. **Det ska också beaktas huruvida anläggningstillgångar som inte är färdigavskrivna kommer att utrangeras.**

4.5 Kapitalkostnader

Förändringar i kapitalkostnadernas storlek från ett år till ett annat medför en justering i nämndernas ekonomiska resurser, baserad på faktiskt utfall.

I budgetberäkningargäller generellt att avskrivning och internränta börjar räknas fr.o.m. 117, d.v.s. en halv kapitalkostnad det första året.

Observera att avskrivningstid ska om möjligt beslutas vid budgeteringstillfället. I samband med aktivering av investeringsprojektet aktualiseras avskrivningstiden och justeras om det är lämpligt.

4.6 Hyressättning

Större investeringsprojekt i fastigheter, här anses projekt över 1 mkr som större, kommer troligen att föranleda en justerad hyra för lokalerna i denna fastighet.

Kapitalkostnaderna kommer att belasta Kommunfastigheter som i sin tur tar ut höjd hyra av hyresgästen.

Detta kompenseras i mål & budgetprocessen baserad på faktiskt utfall.

4.7 Attestansvar

Inom resp. nämnd ska attestant utses för varje investeringsprojekt. Det behöver dock inte vara samma attestant som senare kommer att belastas med kapitalkostnaderna.

Attestansvarig ska utses i samband med att investeringsbeslutets start tas. Det är attestanten som ska följa projektet, göra uppföljningar och ev. föreslå kompletterande finansiering samt ev. göra en slutredovisning.

4.8 Åtgärder vid avvikelse i investeringsbudget

Utöver nedanstående gäller de budgetregler som årligen fastställs i Mål och budget.

Under vissa omständigheter kan det vara försvarbart att göra en investering som av olika skäl inte har kunnat förutses och följaktligen inte är budgeterad. Med det menas t.ex. förbättringsåtgärder i annans fastighet (se punkt 2.6) eller att tidigare leasad inventarier ska bytas ut.

I första hand ska verksamheten undersöka om det är möjligt att omdisponera budgetmedel från andra investeringsprojekt och ta en diskussion med ekonomichefen beträffande hantering av frågan.

Om en redan beslutad investering i fastighet befaras överskridas ska man i första hand undersöka om det är möjligt att omdisponera budgetmedel från andra investeringsprojekt. Om omdisponering inte är möjligt kan tilläggsanslag ur investeringsreserven prövas.

För projekt på 5 mkr eller däröver i budgeterad investering gäller att frågan om omdisponering / tilläggsanslag ska prövas om ett överskridande på minst 5 % kan bedömas.

För projekt under 5 mkr i budgeterad investering sker prövning av omdisponering / tilläggsanslag om överskridandet beräknas överstiga 100 tkr.

5. Redovisning

5.1 Exploateringar

Exploateringsprojekt bokförs på ett balanskonto och ett objektsnummer.

Innan ett exploateringsområde "öppnas" ska en kalkyl upprättas. Den ska utgå från förväntat försäljningsvärde och därefter ska det framgå vilka kostnader, externa såväl som interna, som bedöms behöva läggas ner innan framtida användning eller försäljning inom området kan ske. Det ger en fingervisning om vilka resurser som kan sättas in, och vilken risk kommunen tar genom att starta exploateringen.

Det är viktigt att kommunen vet vilka utgifter som ska räknas in i exploateringsfastighetens värde. Det gäller att skilja på tomtpris

(försäljningspris) och anskaffningsvärde per tomt. Prissättning är alltid en bedömningsfråga, ett politiskt ställningstagande. Kommunen ska dock veta om det satta tomtpriset medför ett över- eller underskott.

Exploateringstillgångar ska klassificeras som omsättningstillgångar. När ett markområde exploateras för tomter bör denna anläggningstillgång omklassificeras till omsättningstillgång eftersom den inte innehas för "stadigvarande bruk". Följaktligen bör tomterna hanteras som lager

5.2 Slutredovisning

Alla större investeringsprojekt, d.v.s. projekt med en budget över 5 mkr, ska slutredovisas. Redovisning ska ske till berörd nämnd. Det är attestanten som ansvarar för att slutredovisningen upprättas. I denna ska en jämförelse med förutsättningarna i investeringsförslag och motivering ske:

- Verklig utgift för investeringen jämfört med budget, ev. bidrag.
- Ev. avvikelser från budget och förklaringar till skillnaden.
- Hur tidplanen för projektet har hållit, färdigställandetidpunkt m.m. Uppföljning av förutsatta driftkostnadsminskningar, om möjligt uppdelade så att effekter på personal eller övrigt framgår. Effekterna ska tidsbedömas så att det framgår hur effekten blir över tiden.

6. Försäljningar

Anläggningstillgångar som inte stadigvarande behövs i kommunen kan säljas. Till största delen utgörs försäljningsobjekten av områden och tomter för bostadsbebyggelse och företagsetableringar.

I mål & budgetprocessen tar man ställning till vilka objekt som är aktuella för försäljning under kommande år. Det är en viktig post i bedömning av kommunens likviditetsläge och ev. upplåningsbehov. Även investeringsvolymen påverkas av möjligheten att avyttra tillgångar. Beslut om försäljningar av fastigheter fattas av kommunstyrelsen. För olika inventarier kan beslut fattas av resp. nämnd.

6.1 Reavinst / reaförlust.

Inventarier - vinst eller förlust vid försäljning av mindre objekt bokförs hos resp. nämnd. Vid försäljning av större objekt bokförs centralt.

Fastigheter - vinst eller förlust bokförs centralt.

Exploatering - Se gällande regler under punkt 5.2.

Försäljningsinkomster för ett visst område bokförs löpande och reavinst uppkommer i slutet av försäljningsperioden. Bokföring sker centralt.

7. Uppföljningar

För uppföljning av investeringsbudget gäller de budgetregler som årligen fastställs i Mål och budget.

8. Märkning av inventarier

Stöldbegärliga inventarier ska märkas och föras in i ett register som varje nämnd ansvarar för. Märkningen är inte kopplad till anläggningsregistret. Hanteringen är en bedömningsfråga som nämnden måste ta ställning till. Inventarierna ska förvaras på ett så stöldsäkert sätt som möjligt och inventeras i ett intervall som nämnden fastställer.

Personal ska inte förvara kommunens inventarier i sitt hem etc. såvida inte tjänsten så kräver, ex.vis. vid jourtjänstgöring.

9. Leasing

9.1 Vad är leasing?

Ett leasingavtal är ett avtal enligt vilket en leasegivare (finansbolag / leasingbolag) på avtalade villkor under en avtalad period ger en

leasetagare rätt att använda en tillgång (lös egendom) i utbyte mot en leasingavgift.

Med leasing avses vanligen finansiell leasing (finansiering) till skillnad mot operationell leasing (nyttjande och risköverföring).

Huvudregeln är att det som inte går att kalla finansiell leasing är operationell leasing. Ett finansiellt leasingavtal innebär i allt väsentligt att den som leasar har de ekonomiska förmåner och bär de ekonomiska risker som annars hänger ihop med att äga ett objekt.

Hyra används som begrepp för framförallt nyttjande av fast egendom (sistnämnda även benämnd renting) men även emellanåt för operationell leasing.

Kommunen har f.n. avtal med ett företag, Leaseright KB, som värderar och bistår oss i leasingfrågor. Alla befintliga avtalskopior är katalogiserade, och vi får bistånd av Leaseright i den vidare avvecklingen.

9.2 Operationell leasing

Ett leasingavtal med en löptid om högst tre år får redovisas som operationellt avtal oavsett om det annars uppfyller kriterierna för ett finansiellt avtal. Det gäller också om avtalets värde är obetydligt.

Vid operationell leasing ska den som leasar lämna uppgift om:

Det sammanlagda beloppet på balansdagen av framtida minimileaseavgifter för ej uppsägningsbara avtal med en löptid över tre år. Dessa minimileaseavgifter ska vara fördelade på förfallotidpunkter inom 1 år, mellan 1 — 5 år och över fem år.

9.3 Finansiell leasing

Kraven på en utförlig redovisning är ganska omfattande vid finansiell leasing. Den ska innehålla beräkningar av både tillgångssida och skuldsida av balansräkningen, sidor som inte motsvarar varandra exakt beroende på avskrivningsregler, leasingavgifternas storlek etc.

Vid finansiell leasing ska den som leasar lämna uppgift om:

- Redovisat värde per balansdagen för varje tillgångsslag (fastighet, inventarier, maskiner o.s.v.)
- En avstämning per balansdagen mellan totala minimileaseavgifter och deras nuvärden. Dessa minimileaseavgifter ska vara fördelade på förfallotidpunkter inom 1 år, mellan 1 — 5 år resp. över fem år, ej intjänade finansiella intäkter, ej garanterade restvärden som tillfaller leasegivaren, reserv för osäkra fordringar avseende min.leaseavgifter, variabel del av leaseavgifter som ingår i periodens resultat, en allmän beskrivning av leasegivarens väsentliga leasingavtal.

9.4 Leasing bör undvikas

Leasing innebär en öklar finansieringskostnad i samband med serviceavtal och medför i många fall en dyr lösning. Dessutom är redovisningskraven administrativt "tungt". Kommunen ska istället sträva efter att köpa och kombinera detta med separata serviceavtal.

Leasingavtalen har ofta en konstruktion som försvårar insyn. Historiskt sett har det förekommit s.k. ränteskruvning och felfaktureringar. Den största risken är dock att den som leasear får betala för en produkt under leasingperioden och därefter inte kunna överta ägande- och fortsatt nyttjanderätt utan nya kostnader.

9.4.1 Undantag

I undantagsfall kan vissa operationella leasingavtal användas.

Personbilar:

Det finns en ekonomisk fördel med att leasa personbilar, dock ej lastbilar m.m., eftersom kommunen kan dra av 50 % av leasingavgiftens moms medan däremot ingen del av momsen får dras av vid köp av personbil. OBS: Kommunen bör upphandla ett och samma finansbolag för finansiering av alla personbilsleasingar oavsett märke. (se punkt 9.4.3)

Larm:

Det har visat sig svårt att matcha köp av larmsystem med en tillfredsställande funktion och trygghet i att fel åtgärdas inom godtagbar tid etc.

Därför kan kommunen fortsätta att leasa utrustning för larmsystem. Det är dock bra även för larmsystemen att ett och samma finansbolag används för att finansiera leasingobjektet.

Teknisk utrustning

Den tekniska utvecklingen går snabbt framåt. Därför är livslängden i många fall mycket begränsad. Kommunens verksamheter som kräver driftsäker teknisk utrustning. För att vi inte ska sitta med gammal teknisk utrustning är det i många fall ett bra alternativ att leasa.

9.4.2 Avveckling av befintliga leasingkontrakt

Avveckling ska ske löpande efter när avtalen löper ut. Det bästa köpalternativet ska identifieras.

9.4.3 Teckning av nya leasingkontrakt

Det är endast inköpsfunktionen som har rätt att teckna leasingkontrakt. Behov ska anmälas till ekonomichefen och inköpsfunktionen tar fram objekt och tecknar kontrakt för detta.

Inköpsfunktionen har ansvaret för att kommunen använder de inköpsavtal som finns tillgängliga.

9.4.4 Avräkning ur investeringsutrymmet

Att teckna leasingavtal är att jämställa med att köpa ur investeringsbudgeten. Det är samma grad av långsiktigt åtagande som ett köp, även om avgifterna betalas under hela leasingperioden istället för vid anskaffningstillfället. Därför ska värdet av kontraktets framtida leasingavgifter räknas bort från årets investeringsutrymme.