

Övergångseffekter till följd av införande av komponentmetoden 2015

Fastighetskontoret har under hösten 2014 ingått i en projektgrupp, sammanhållen av, SLK vars syfte har varit att förbereda berörda förvaltningar inför införandet av komponentmetoden januari 2015.

Komponentmetoden innebär i stora drag att anläggningstillgångar ska delas upp på mindre beståndsdelar, så kallade komponenter och skrivas av över sina respektive livslängder. För fastighetskontoret innebär införande av komponentmetoden att de bokförda värdena på anläggningstillgångar kommer att utvecklas annorlunda jämfört med om ingen övergång skett. Detta påverkar i sin tur kapitalkostnaderna och för de anläggningarna med självkostnadsbaserade hyror, även hyresintäkterna. Ytterligare en effekt som uppstår till följd av införandet av komponentmetoden är att en stor del av planerat underhåll, som tidigare kostnadsförts under samma år som det uppstått, framgent kommer att aktiveras och kostnaderna tas istället ut i form av avskrivning och ränta under anläggningens livslängd.

Enligt anvisningar för nämndernas arbete med budget/verksamhetsplan 2015 ska övergångseffekten som uppstår till följd av införande av komponentmetoden redovisas. Övergångseffekten med avseende på befintligt anläggningsregister och tillkommande investeringar under 2015 ska redovisas separat. Utöver detta ska en bedömning göras av hur mycket av planerat underhåll som ska föras över från driftbudgeten till investeringsbudgeten och vilka konsekvenser detta får på kapitalkostnaderna. Utöver kapitalkostnader ska övriga effekter redovisas vilket för fastighetskontorets vidkommande avser påverkan på hyressättning.

Resultateffekt

Nedan tabell visar de beräknade övergångseffekterna på resultatet för de tre ovan listade kategorierna; befintligt anläggningsregister, planerade investeringar 2015 samt tillkommande investeringar, tidigare i form av planerat underhåll.

Övergångseffekter Befintligt	Övergångseffekt 2015				
	Avsk	Ränta	PU	Hyra	Netto
Befintligt anläggningsregister per 2014-12-31 FSK	-19,8	0,3	0	0,0	-19,5
Befintligt anläggningsregister per 2014-12-31 IDF	-0,9	0	0	0,9	0,0
Befintligt anläggningsregister per 2014-12-31 SSBF	2,8	0	0	-2,8	0,0
Total effekt övergång befintligt	-17,9	0,3	0,0	-1,9	-19,5

Övergångseffekter aktivering av "ordinarie" investering	Avsk	Ränta	PU	Hyra	Netto
Ordinarie aktiveringar 2015	0	0	0	0	0
Total effekt övergång kommande aktiveringar	0	0	0	0	0

Övergångseffekter aktivering av tidigare PU	Avsk	Ränta	PU	Hyra	Netto
PU tas ej på resultat FSK			105,2		105,2
PU tas ej på resultat IDF samt minskad hyra			24,6	-24,6	0
PU tas ej på resultat SSBF samt minskad hyra			4	-4	0
Ökade kap.kost FSK	-1,1	-0,7			-1,8
Ökade kap.kost och hyreskostnader mot IDF	-0,2	-0,2		0,4	0
Ökade kap.kost och hyreskostnader mot SSBF	0,0	0,0		0,1	0,0
Tillkommande kreditivränta på pågående PU/Re-invest		0,5			0,5
Effekt av aktivering av PU	-1,3	-0,4	133,8	-28,2	103,9

Total övergångseffekt	-19,2	-0,1	133,8	-30,1	84,4
------------------------------	--------------	-------------	--------------	--------------	-------------

Effekterna ovan är beräknad utifrån ett oförändrat ränteläge och baserat på aktuellt anläggningsregister 2014-11-01. De effekter som redovisas är skillnaden mellan befintligt anläggningsregister innan det delas upp i komponenter och efter att det delats upp. På så vis består effekten endast av skillnader som är direkt hänförliga till införande av komponentmetoden.

Från ovan tabell framgår att nettoförändringen som uppstår till en följd av införande av komponentmetoden är beräknad till +84,4 mnkr. Varje ovan nämnd kategori utgör var sin del av tabellen och varje kategori är indelad i avskrivningar, räntor, effekten av att planerat underhåll inte tas på resultatet samt den hyreseffekt som uppstår till följd av självkostnadsprincipen. Totalt får vi ökade avskrivningskostnader om 19,2 mnkr samt ökade räntekostnader 0,1 mnkr. Resultatet förbättras med 133,8 när planerat underhåll överförs från drift till investering. Fastighetskontoret gör bedömningen att 80% av det som tidigare budgeterades som planerat underhåll framgent kommer att aktiveras. 80% av budgeterat belopp om 167,3 mnkr resulterar i 133,8 mnkr. Samtliga av ovan nämnda effekter som är hänförliga till idrottsförvaltningen eller Storstockholms brandförsvar har en balanserande effekt på den hyra som tas ut då dessa är självkostnadsbaserade. Ökade kostnader för kapitalkostnader motsvaras av en ökad hyra. Den totala hyreseffekten avseende idrottsförvaltningen och Storstockholms brandförsvar är beräknad till en minskad hyra om 30,1 mnkr. Detta resulterar i en nettoeffekt om 84,4 mnkr för år 2015.

Effekt på investeringsram

Som kan utläsas av ovan avsnitt så bedömer Fastighetskontoret att 133,8 mnkr kommer att överföras från driftbudgeten till investeringsramen. Hur den nya totala investeringsramen skulle se ut efter överföringen illustreras nedan. Beloppen som anges är utifrån KF:s förslag till budget.

Övergångseffekter investeringsram	Inv.
Ordinarie investeringsram	530,0
Utökad ram	1 344,2
Tillkommande från PU	133,8
Total ny investeringsram	2 008,0

Givet att det som tidigare budgeterades som planerat underhåll på fastighetskontoret respektive idrottsförvaltningen överförs till investeringsramen med samma fördelning av medel skulle de två särskilda investeringsramarna se ut enligt nedan. Observera att investeringsramen för idrott eventuellt kan komma att justeras med avseende på ordinarie och utökad ram.

Övergångseffekter investeringsram FSK	Inv.
Ordinarie investeringsram	190,0
Utökad ram	1 141,8
Tillkommande från PU	109,2
Total effekt övergång befintligt	1 441,0

Övergångseffekter investeringsram IDF	Inv.
Ordinarie investeringsram	340,0
Utökad ram	202,4
Tillkommande från PU	24,6
Total effekt övergång befintligt	567,0