



## BESTÄMMELSER RÖRANDE REDOVISNING AV OM- NY- OCH TILLBYGGNADER SAMT INVESTERING- AR I FÖRHYRDA LOKALER

Gränsen mellan vad som definieras som investering (kapitalplacering) respektive övriga åtgärder i en fastighet, t ex drift och underhåll, är inte alltid entydig. Ur ett redovisningsperspektiv skiljer sig dock en investering från andra åtgärder genom att den aktiveras och leder till en att *det bokförda värdet ökar*. Därefter skrivs investeringen av årligen och redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

Stadens utgångspunkt är att ny-, om- och tillbyggnader i förhyrda lokaler ska redovisas i enlighet med den kommunala redovisningslagen och god kommunal redovisningssed. Kommunfullmäktige har möjlighet att fatta beslut om avsteg från vad som normalt betraktas som god redovisningssed. Redovisning av investeringar och övriga åtgärder i de lokaler som stadens verksamheter disponerar ska göras på ett så konsekvent sätt som möjligt för att underlätta uppföljning och jämförelser.

En förutsättning för att en åtgärd ska klassas som investering är att tillgången har en ekonomiska/funktionell livslängd och avskrivningstid om minst tre år. Vidare gäller ett lägsta värde för investeringen om ett basbelopp, exkl. moms. Endast värdehöjande åtgärder får redovisas som investering. En åtgärd som betalas genom att kostnaden läggs på hyran behöver inte betyda att det bokförda värdet ökar. Det är fastighetsägaren som beslutar om en beställd åtgärd är en värdehöjande investering.

Med underhåll avses i regel åtgärder som syftar till att återställa eller bibehålla en fastighet i dess ursprungliga skick. Sådana åtgärder kostnadsförs direkt det år de utförs och är således inte investeringar. En *verksamhetsanpassning* i en förhyrd fastighet är vanligtvis inte värdehöjande.

Av ovan följer att staden måste ha ”kontroll” över en tillgång som är föremål för investering och efterföljande avskrivning. För åtgärder i lokaler, som ska klassas som investeringar, fordras därför ett framtidsyttande hyresförhållande om minst tre år.

Endast stadens lokalhållande nämnder har investeringsbudget för åtgärder i egna lokaler. Övriga nämnder har ingen investeringsbudget avseende lokalåtgärder. I den mån övriga nämnder beställer och direktfinansierar åtgärder i förhyrda lokaler sker detta med medel avsedda för den årliga driften. Lokalkostnader av löpande karaktär, t ex hyror och drift- och underhållsåtgärder som är hyresgästens ansvar, ska betalas via driftbudgeten. Staden kan som hyresgäst ha åtaganden för reparation och underhåll av mindre omfattning. Vidare kan kostnader för inredningsarbeten av smärre förändringskaraktär vara sådana som bestrids av hyresgästen.

Lägenheter som staden innehar med bostadsrätt via fastighetsnämnden (inkluderar även gruppbestäder, förskolor, m.fl) är likställda, ur den förhyrande nämndens perspektiv, med övriga förhyrda lokaler vad gäller redovisning av drift- och underhålls- respektive investeringsåtgärder.

Ny-, om- och tillbyggnader av lokaler ska i princip alltid genomföras av fastighetsägarna och betalas via hyra eller hyrestillägg.

Staden har ramavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och Micasa Fastigheter i Stockholm AB gällande skollokaler och särskilda boendeformer m.m. Avtalen är beslutade av kommunfullmäktige och reglerar bl.a. hur beställda åtgärder ska ersättas. Ramavtalet med SISAB är fullt ut baserat på självkostnad. Ramavtalet med Micasa är baserat på självkostnad till de delar där finansiering inte ryms inom ramen för bruksvärdet. I bägge avtalen gäller att uppkomna kostnader betalas genom tillägg på hyran. Hyrestillägget beräknas som ett lån med rak amorteringsplan där återbetalningstiden är relaterad till en rimlig brukstid för åtgärden. Den samlade lånebilden för ett objekt, både vad gäller anskaffning och olika åtgärder/investeringar, utgör därefter i huvudsak det bokförda värdet mot vilket bolaget gör avskrivningar.

I ramavtalen med SISAB och Micasa finns särskilda regler gällande mindre projekt/byggåtgärder som anger att samtliga åtgärder understigande en kostnad om 0,5 mnkr ska kontantfinansieras, detta oavsett om de är att betrakta som investering eller underhåll. Kommunfullmäktiges beslut i dessa delar kan således resultera i avsteg från vad som betraktas som god redovisningssed. Väljer en nämnd att helt eller delvis direktfinansiera en åtgärd i samband med färdigställande så aktiveras i regel inte denna kostnad som ett bokfört värde utan den direktavskrivs. Nämnderna ska i bokslut särskilt redovisa direktfinansierade åtgärder i fastigheter ägda av SISAB och Micasa, som per definition kan betraktas som investeringar, men som understiger en kostnad om 0,5 mnkr.

Avsättningar i bokslut har gjorts för att möjliggöra utbyggnad av förskolor och särskilda boendeformer för personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning (inkl hemlösa) samt omstrukturering av äldreboenden. Dessa används som stimulansbidrag och bl.a. för att hålla nere framtida hyreskostnader.

I samband med nämndens genomförandebeslut av en åtgärd ska en ekonomisk redovisning föreligga. Av denna ska framgå om kontantfinansiering ska göras och bestämt be-

lopp. Vidare måste framgå vad, eller vilka komponenter i projektet, kontantfinansieringen avser. Vägledande för vad som kan kontantfinansieras bör vara att åtgärderna inte är värdehöjande för fastigheten och att den ekonomiska livslängden är begränsad. Det är inte tillåtet att kontantfinansiera för fastigheten *värdehöjande* åtgärder, som har en ekonomisk/funktionell livslängd överstigande 3 år, om staden äger fastigheten eller om det finns ett hyresförhållande mellan parterna som garanterar eller håller för sannolikt att fastigheten ska nyttjas i minst 3 år framåt. Efter att en åtgärd (investering) tagits i bruk får inte heller ytterligare kontantfinansiering göras som strider mot den ekonomiska plan som fastställts vid anskaffningstillfället.

I samband med att ett hyresförhållande avslutas kan det förekomma att inte betald (amorterad) del av ett hyrestillägg kvarstår och därför helt eller delvis ska slutbetalas. Särskilt nämndbeslut fordras för sådan slutbetalning.

Projektkoder kan med fördel utnyttjas vid kontering för att underlätta uppföljningen av mer komplexa projekt. Huvudsakligen används följande baskonton inom lokalhållningen (ur KommunBas-05):

#### 461x Husbyggnadsentreprenader

På detta konto redovisas utgifter för ny-, tillbyggnads- eller förbättringsarbeten av förhyrda lokaler. Här avses byggnadsarbeten, rivningsarbeten, vvs- och elarbeten, inredningsarbeten, målningsarbeten, etc. I regel gäller att åtgärderna är förutsedda och planerade samt att periodiciteten är längre än ett år.

#### 601x Lokalhyror

På detta konto redovisas hyreskostnader för hyrda lokaler. Som hyra redovisas det av fastighetsägaren debiterade beloppet, bestående av grundhyra och de hyrestillägg som ingår i hyresbeloppet, exempelvis vatten och avlopp, bränsle med mera. (Kostnader för el som kan särskiljas redovisas på konto 621.)

Även hyreskostnader för garage och parkeringsplatser redovisas på detta konto.

#### 605x Fastighetsservice

På detta konto redovisas avgifter för sophämtning och sotningstjänster för fastigheter där kommunen bedriver verksamhet.

Här redovisas även kostnader för reparation och underhåll av fastigheter av mindre omfattning samt kostnader för reparationer av hyrda lokaler som inte är hyresvärdens ansvar. På kontot bokförs även kostnader för inredningsarbeten av smärre förändringskaraktär. I regel gäller att åtgärderna utförs minst en gång per år eller förorsakas av oförutsedda händelser, t ex skadegörelse, uppkomna defekter eller andra fel.

---