



**Samhällsbyggnadsavdelningen och  
fastighetsenheten**

Handläggare: Stefan Noaksson  
Titel: Drift- och Energisamordnare  
E-post: Stefan.noaksson@norrtaelje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

## Investering 2024 – övergripande planerat underhåll för fastigheter

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Anslå investeringsmedel om 18 500 tkr för komponentutbyte i form av underhållsåtgärder inom Norrtälje kommuns fastighetsbestånd.
2. Investeringen finansieras med kommunstyrelsens anslag för investeringar 2024.
3. Kapitalkostnader ökar med 1 295 tkr från och med år 2025 och belastar de objekt där komponentutbytet utförs vilket påverkar objektets internhyra

### Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Investeringen avser komponentutbyte i form av underhållsåtgärder utifrån planerade arbeten från underhållsplan och löpande uppkomna underhållsåtgärder under 2024 likt tidigare år. Investeringen är beräknad till en kostnad av 18 500 tkr. Investeringen finansieras med kommunstyrelsens anslag för investeringar 2024.

Komponentutbyte ingår i underhållsplanen där även budgeterade driftmedel finns avsatta. Fördelningen är komponentutbyte om 18 500 tkr och driftmedel om 10 000 tkr. Totalt uppgår underhållskostnader inom kommunens fastighetsbestånd till 28 500 tkr för 2024. Samma kostnad som under 2023.

Kapitalkostnader ökar med 1 295 tkr från och med år 2025 och belastar de objekt där komponentutbytet utförs vilket påverkar objektets internhyra.

### Ärendet

#### Beskrivning

Till följd av nya redovisningsregler, benämnt K3, med förändringar inom komponentavskrivning av materiella anläggningstillgångar, som infördes 2014, har Norrtälje kommun beslutat att anläggningstillgångar delas in i relevanta komponenter med hänsyn till dess olika nyttjandeperioder. Komponentavskrivning syftar till att skapa ett mer verkligt och rättvist förhållande mellan avskrivningstid och kostnad.

Införandet av komponentavskrivningsmetoden ger lägre årliga avskrivningar på kommunens befintliga anläggningar, eftersom komponentindelningen innebär att vissa delkomponenter får längre avskrivningstider än tidigare. Sveriges Kommuner och Regioner har varit vägledande i arbetet med komponentindelning av kommunens anläggningstillgångar.

Komponentutbyte ingår i underhållsplanen där även budgeterade driftmedel finns avsatta. Fördelningen är komponentutbyte om 18 500 tkr och driftmedel om 10 000 tkr. Total uppgår underhållskostnader inom kommunens fastighetsbestånd till 28 500 tkr för 2024. Samma kostnad som under 2023

Underhållsplanering inklusive komponentutbyte inför 2024 och 2025 pågår och beräknas vara helt klar under april/maj 2024.

Åtgärder som är aktuella är takrenoveringar, ommålning förskolor, fönster- och fasadrenoveringar samt visst inre underhåll inom främst skola och förskola. Även akuta uppkomna åtgärder kan bli aktuella vilket kan påverka underhållsplaneringen. Underhållsarbetena planeras att påbörjas och slutföras under 2024.

### Lagkrav

Är ej tillämpligt

### Koppling till gällande styrdokument

Är ej tillämpligt

### Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Kapitalkostnader som uppstår genom komponentutbyte finansieras genom ökad internhyra för de objekt där komponentutbytet utförs.

Genom att inte åtgärda underhållsåtgärder där den tekniska livslängden har passerat eller för att säkerställa och förebygga olyckor så byggs underhållsskulden på. Detta ökar risken för ytterligare skador på fastigheterna och kan innebära att underhållsåtgärder behöver utföras akut, vilket ökar kostnaden samt påverkar verksamheterna negativt.

<b>Komponentinvestering 2024</b>	
Grundskolor & förskolor	10 000 000
Omsorgsfastigheter	4 100 000
Kultur och fritid + övrigt	4 400 000
<b>Summa</b>	<b>18 500 000</b>

Avskrivningstiden för komponentinvesteringarna beräknas på 20 år och med en ränta på 2 % (2024) så blir årlig kostnad för ränta och avskrivning totalt 1 295 tkr.

## Förvaltningens analys och slutsatser

Uteblivna underhållsåtgärder och komponentutbyte leder generellt till akuta och mer kostsamma underhållsåtgärder på sikt, men även till att anläggningar kan behöva ersättas i förtid när dessa inte längre kan fungera på grund av bristande funktion och ändamålsenlighet.

## Tidplaner

Slutredovisas Q2 2025

Anna Keskitalo  
Samhällsbyggnadsdirektör  
Samhällsbyggnadsavdelningen

Bjarne Eriksson  
Fastighetschef  
Fastighetsenheten

## Beslut skickas till

Handläggare  
Samhällsbyggnadsdirektör  
Fastighetschef  
Ekonomiavdelningen - Kommunstyrelsekontoret  
Koncerncontroller - Kommunstyrelsekontoret