



**Samhällsbyggnadskontoret/Fastighetsenheten**

Handläggare: Hans Heuser  
Titel: Enhetschef Fastighetsenheten  
E-post: hans.heuser@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsen

## Investering 2025 – Övergripande planerat underhåll för fastigheter

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:  
Kommunstyrelsen beslutar:

1. Anslå investeringsmedel om 18 500 Tkr för komponentbyte i form av underhållsåtgärder inom Norrtälje kommuns fastighetsbestånd
2. Investeringen finansieras med kommunstyrelsens anslag för investeringar år 2025
3. Kapitalkostnaderna ökar med 1 295 Tkr från och med år 2025 och belastar de objekt där komponentbytet utförs, vilket i sin tur påverkar det berörda objektets internhyra.

### Sammanfattning

Investeringen avser komponentbyte i form av underhållsåtgärder utifrån planerade arbeten från underhållsplanen och löpande uppkomna underhållsåtgärder under år 2025, likt tidigare år. Investeringen är beräknad till en kostnad av 18 500 Tkr. Investeringen finansieras med kommunstyrelsens anslag för investeringar år 2025.

Kapitalkostnaderna ökar med 1 295 Tkr från och med år 2026 och belastar de objekt där komponentbytet utförs, vilket i sin tur påverkar det berörda objektets internhyra.

### Ärendet

Till följd av de redovisningsregler som infördes år 2014 (benämnt K3), med förändringar inom komponentavskrivningen av materiella anläggningstillgångar, 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 kostnad och avskrivningstid.

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 (SKR) har varit vägledande i arbetet med komponentindelning av kommunens anläggningstillgångar.

Underhållsplanering inklusive komponentutbyte för år 2025 – 2026 pågår och beräknas vara klart under april/maj 2025. Åtgärder som kan bli aktuella är exempelvis takrenoveringar, ommålning, fönster- och fasadrenoveringar, golvomläggningar med mera. Även akut uppkomna åtgärder kan bli aktuella, vilket kan komma att påverka underhållsplaneringen.

## Ärendets beredning

Ärendet har samberetts med ekonomiavdelningen.

## Ekonomiska konsekvenser

De kapitalkostnader som uppstår vid ett komponentutbyte finansieras genom en ökad internhyra för de berörda objekt där komponentutbytet sker. Genom att inte åtgärda underhållsåtgärder där den tekniska livslängden har passerats, eller för att säkerställa och förebygga olyckor, kommer underhållsskulden att byggas på. Detta ökar risken för ytterligare skador på fastigheterna och kan i slutändan innebära att underhållsåtgärder i stället behöver utföras akut, vilket innebär en ökad underhållskostnad, som även kan innebära störningar i den verksamhet som bedrivs.

### Bedömd fördelning av komponentinvesteringar år 2025

Grundskolor och förskolor	10 000 Tkr
Omsorgsfastigheter	4 100 Tkr
Kultur och Fritid + övrigt	4 400 Tkr
<b>Totalt</b>	<b>18 500 Tkr</b>

Avskrivningstiden för komponentinvesteringarna beräknas på 20 år och med en ränta på 2% (2025) blir den årliga kapitalkostnaden för ränta och avskrivning totalt 1 295 Tkr. Utfallet gällande det planerade underhållet för år 2025 slutredovisas Q2 2026.

## Konsekvenser för barn

Ett planerat underhåll i dem kommunala fastigheter där barn vistas innebär i slutändan en positiv konsekvens för barn. Välskötta och ändamålsenliga lokaler för förskola/skola påverkar barns hälsa och välmående, samt förmågan att lära sig saker på ett positivt sätt.

## Landsbygds- och skärgårdsperspektiv

Förslaget bedöms inte medföra några konkreta konsekvenser utifrån ett landsbygds- eller skärgårdsperspektiv.

Anna Keskitalo  
Samhällsbyggnadsdirektör  
Samhällsbyggnadskontoret

Hans Heuser  
Fastighetschef  
Fastighetsenheten

## Beslut skickas till

Handläggare  
Samhällsbyggnadsdirektör  
Fastighetschef  
Ekonomiavdelningen - Kommunstyrelsekontoret  
Koncerncontroller - Kommunstyrelsekontoret