

2015-05-22

PRINCIPER FÖR INVESTERINGSHANTERING I OSBY KOMMUN

Beslutad av Kommunstyrelsen § 195 2015-06-18

Allmänt	3
Kriterier för investeringar	3
Kapitalkostnader	3
Investeringsbudgeten.....	3
Driftbudgetramar	4
Ny-, till- och ombyggnader	4
Idé/behovsinventering	4
Lokalsamordning	4
Planering av byggnation	4
Preliminär kostnadsberäkning.....	5
Budgetberedning	5
Fullmäktigebeslut (ordinarie budgetarbete)	5
Projektering	5
Uppdaterad beräkning	5
Kommunstyrelsebeslut/igångsättningstillstånd.....	5
Upphandling	6
Avstämning mot anvisade medel och antagande av anbud	6
Genomförande och löpande uppföljning	6
Aktivering i anläggningsregistret.....	6
Slutredovisning.....	6
Uppföljning och utvärdering	6
Processen för ny-, till- och ombyggnader.....	7
Inventarier	7
Övriga projekt.....	7

Allmänt

Kriterier för investeringar

En investering är en anskaffning av fast eller lös egendom för stadigvarande bruk eller innehav. Syftet med investeringsredovisningen är att fördela kostnaden för en anskaffning över tiden. Del av kostnaden belastar således resultatet varje år.

Två kriterier ska vara uppfyllda för att en anskaffning ska anses som en investering:

- Nyttjandeperioden ska vara minst tre år
- Anskaffningsvärdet ska vara minst ett basbelopp

Om flera inventarier anskaffas samtidigt och dessa har ett naturligt samband med varandra, ska beloppsgränsen i ovanstående stycke tillämpas på dessa inventariers sammanlagda anskaffningsvärden.

Vid anskaffning av anläggningstillgångar ingår samtliga kostnader inklusive intern ränta under byggnadstiden. Kostnader för eventuella förstudier/projekteringskostnader ska ingå i projektet under förutsättning att de inryms under gällande rekommendationer från Rådet för kommunal redovisning, RKR .

Vid ingående av hyres- och leasingavtal ska objekten bokas som en anläggningstillgång om det är att betrakta som ett finansiellt leasingavtal. Bestämmelser om detta finns i RKR:s rekommendation Redovisning av hyres-/leasingavtal.

Kapitalkostnader

I den interna redovisningen belastas rätt verksamhet i rätt tid med de kapitalkostnader som en viss investering förorsakar. Med kapitalkostnad avses avskrivning och intern ränta på investeringen.

Avskrivning görs systematiskt över bedömd nyttjandeperiod. Kostnaden ska avspegla hur tillgångars värde och servicepotential förbrukas. Förväntas skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter vara väsentlig, ska tillgången delas upp på dessa. Respektive komponent ska skrivas av separat.

Avskrivning görs linjärt, det vill säga med lika stora nominella belopp varje år, och ska ske från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk.

Internräntan beslutas årligen i budgeten och följer i regel Sveriges Kommuner och Landstings rekommendationer.

Projekt som pågår under en längre tid belastas med intern ränta under byggnadstiden.

Investeringsbudgeten

Kommunens investeringsbudget omfattar tre år och redovisar samtliga beslutade investeringsprojekt. Projektet har ett anslag under ett eller flera år. Samtliga investeringsbelopp ska anges i den prisnivå som gäller för årsbudgeten och ska omfatta det som avses utbetalas under respektive år.

Kommunfullmäktige fattar beslut om investeringsbudget på projektnivå.

Investeringsmedel som inte förbrukats förs inte automatiskt över till nästkommande år. En prövning sker alltid i anslutning till bokslutsarbetet och beslut om ombudgetering till nästa budgetår fattas av kommunfullmäktige.

Kommunfullmäktige beslutar varje år om finansiella mål för verksamheten. Eventuella mål som avser investeringsverksamheten måste beaktas när budgeten fastställs.

Ytterligare anvisningar kring investeringsprojekt framgår av budgetanvisningar som tas fram årligen.

Driftbudgetramar

Ökning av kapitalkostnader i samband med en investering kompenseras enligt huvudregeln inte utan ska täckas inom given budgetram. Eventuellt utrymme som uppstår vid minskning av kapitalkostnaderna får behållas av nämnden.

Vid större investeringar kan det bli aktuellt med ramkompensation för ökade lokalkostnader samt ökade kapitalkostnader. Beslut om vilka projekt som kommer i fråga för ramkompensation fattas av kommunfullmäktige vid budgettillfället. Pengar för kompensationen sätts av centralt och ramarna justeras när investeringen tas i bruk.

Ny-, till- och ombyggnader

Investeringarna för ny- till- och ombyggnader uppgår ofta till betydande belopp och driftskostnaderna för investeringarna löper under många år. Det är därför viktigt med fungerande beslutsrutiner.

Följande process avseende fastigheter ska också tillämpas vid investeringar i ny- till- och ombyggnad av till exempel gatuaneläggningar och VA-anläggningar. Fastighetssidan är då inte inblandad i processen utan Samhällsbyggnad leder den.

Fastigheter:

Idé/behovsinventering

Respektive verksamhet inventerar behov av ny- till- och ombyggnad av lokaler på kort och lång sikt. De tar också fram underlag för vilka behov som ska tillgodoses och vilka mål som ska uppfyllas med projektet. Alternativa förslag till lösningar ska tas fram för att minimera fastighetens totalkostnad över tiden. Nämnden har en dialog med fastighetsstrateg och fastighetsförvaltare i detta skede.

Lokalsamordning

I fastighetsrådet diskuteras verksamheternas förändrade lokalbehov. En lokalförsörjningsplan är under framtagande och väntas antas under hösten 2015. Den ska ligga till grund för kommande investeringar i lokaler. Fastighetsrådet har en beredande funktion till kommunens ledningsgrupp, där förslag till lösning läggs fram i större och strategiska lokalfrågor.

Planering av byggnation

Verksamheten planerar tillsammans med fastighetsstrateg och fastighetsförvaltaren vilka åtgärder som behöver vidtas med utgångspunkt från behovsinventering och målsättning. Projektorganisationen består av projektledare, fastighetsstrateg och referensgrupp.

Fastighetsstrategen och projektledaren gemensamt ska fortlöpande avrapportera till kommunstyrelsen i egenskap av fastighetsnämnd. Referensgruppen ska bestå av företrädare från berörd verksamhet, miljö- och bygg (rådgivning enligt PBL), räddningstjänsten och skyddsombud. Vid behov medverkar även IT-enheten, kost och städ.

Kostnader relaterade till byggprojektledningen belastar verksamheten/projektet. Etappindelning av projektet ska undvikas på grund av risk för fördröjning. Det bör endast förekomma i riktigt stora projekt som tidsmässigt behöver löpa över flera år.

Verksamheten definierar det faktiska behovet, inte bara allmänna önskemål. Tekniska och andra krav som gäller funktion, material och personal definieras. Tänkbara lösningar diskuteras som exempelvis meranvändning, samutnyttjande, ombyggnad kontra nybyggnad. Olika alternativ prövas.

I det här läget fattas beslut om man ska stoppa projektet eller gå vidare till nästa fas, preliminär kostnadsberäkning. Beslut fattas av verksamhetsnämnd och kommunstyrelsen i egenskap av fastighetsnämnd.

Preliminär kostnadsberäkning

Detta skede leds av projektledaren på uppdrag av beställande nämnd. Investeringsbeloppet kan komma att förändras efterhand som mer precis information tillförs och slutgiltig funktion och utformning. Totalekonomin för projektet ska även belysas långsiktigt. Beräkningarna ska inte bara innehålla investeringskostnader utan även framtida driftskostnader. Det gäller att välja alternativ med så låga totala kostnader som möjligt över en livscykel.

Budgetberedning

Respektive nämnd tar beslut om att äska medel för ny-, om- och tillbyggnad och lämnar det till Kommunstyrelsen (i egenskap av fastighetsnämnd). Projekten ska presenteras och diskuteras i budgetberedningen. Det är fastighetsstrategen som lägger förslag till budgetberedningen.

Investeringsäskande för projekt överstigande totalt 5 mnkr ska innehålla följande uppgifter:

- Beskrivning av projektet
- Motivering uttryckt i till exempel verksamhetsnytta, arbetsmiljö, rationaliseringseffekter
- Investeringskalkyl
- Preliminär likvidfördelning
- Beräkning av ökade/minskade driftskostnader
- Beskrivning av eventuella alternativa lösningar
- Tidplan
- Riskanalys
- Miljö- och energikrav samt särskilda arbetsmiljökrav
- Kapitalkostnader
- Intern ränta under byggnadstid

Fullmäktigebeslut (ordinarie budgetarbete)

Budgetberedningen behandlar investeringsäskandet utifrån den preliminära beräkningen och kommunfullmäktige beslutar om att anslå medel för projektet.

Projektering

Projektledaren genomför projektering av byggnationen tillsammans med fastighetsstrateg och verksamheten.

Uppdaterad beräkning

När projekteringen är klar kan man göra en säkrare beräkning av investeringskalkylen och förändrade driftskostnader. Projektledaren gör denna beräkning.

Kommunstyrelsebeslut/igångsättningstillstånd

Kommunstyrelsen beslutar slutligen om investeringen inom angiven ram och upphandling kan påbörjas.

Upphandling

Projektledaren genomför upphandling.

Avstämning mot anvisade medel och antagande av anbud

Kommunen tar beslut om antagande av anbud och meddelar tilldelningsbeslut.

Före beställning stäms totalkostnaden av mot budget. Om resultatet av upphandlingen kräver förändringar i projektet ska projektledaren samråda med verksamheten. Finns det behov av ytterligare anslag eller om det krävs väsentligt förändrat funktionsinnehåll ska ärendet på nytt till kommunfullmäktige. Vid väsentligt förändrat funktionsinnehåll krävs att upphandlingen avbryts och eventuellt görs om med de nya förutsättningarna.

Genomförande och löpande uppföljning

Projektledaren ansvarar för projektgenomförande och uppföljning under projektets gång.

Aktivering i anläggningsregistret

Investeringen aktiveras i anläggningsregistret då investeringen tas i bruk. Den ansvarige för projektet meddelar ekonomiavdelningen. Projektledaren, i samråd med ekonomikontoret, delar upp investeringen i olika komponenter som får olika avskrivningstid.

Slutredovisning

Fastighetsstrategen ansvarar efter genomförd investering, med underlag från projektledaren, för slutredovisning till Kommunstyrelsen av projekt som överstiger tre miljoner kronor. Slutredovisningen ska innehålla:

- Projektbeskrivning
- Avräkning mot beslutade medel
- Analys av avvikelser
- Beskrivning av genomförd upphandling

Uppföljning och utvärdering

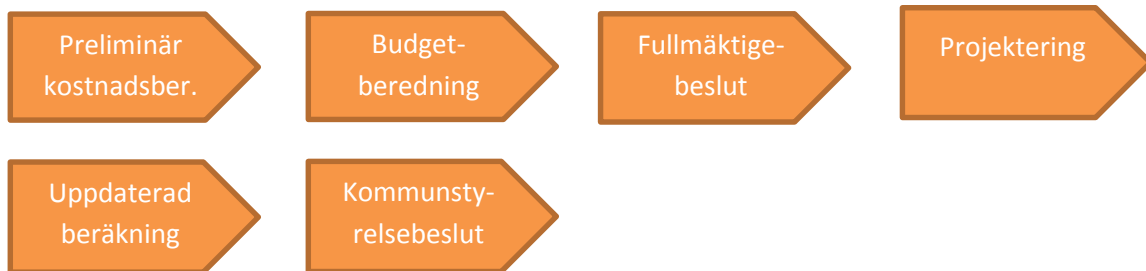
Utvärderingen ska fokusera på verksamhetens uppfattning om lokalförändringarnas för- och nackdelar. Erfarenheterna ska tas tillvara inför kommande byggprojekt.

Processen för ny-, till- och ombyggnader

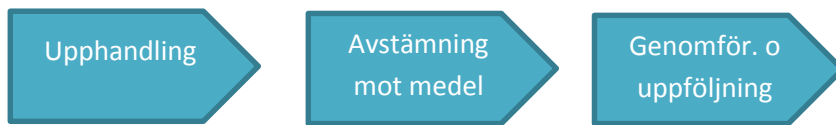
Verksamhetens behovsanalys



Beslutsfas



Genomförande



Avslut



Inventarier

Verksamheten tar fram underlag avseende vilka behov som finns de kommande tre åren.

Kommunfullmäktige beslutar om investeringar i inventarier per projekt.

Verksamheten köper in de inventarier där det finns ett budgetbeslut. Inget ytterligare tillstånd krävs. Verksamheten meddelar ekonomiavdelningen när inköpet gjorts så att anläggningen kan aktiveras i anläggningsregistret och kapitalkostnader bokföras.

Övriga projekt

Övriga projekt kan till exempel avse så kallade rullande anslag, som återkommer år efter år. Exempel är upprustning av lekplatser, asfaltering, löpande reinvesteringar va-ledningar. I den sammanställda investeringsbudgeten ska det tydligt framgå vilka projekt som definieras som övriga projekt.

Inget ytterligare tillstånd krävs efter beslut i budgeten. Verksamheten meddelar ekonomiavdelningen när investeringen tagits i bruk så att anläggningen kan aktiveras i anläggningsregistret och kapitalkostnader bokföras. Uppdelning kan behövas på olika objekt i anläggningsregistret.

Verksamheten tar fram underlag avseende vilka behov som finns de kommande tre åren.