

Fördjupningstext: Genomsnittlig kostnad för utbyggnad av VA som grund för anläggningsavgifter

Fördjupningstext till VA-chefens verktygslåda, avsnitt Anläggningsavgifter

1 Beräkning av genomsnittlig kostnad för utbyggnad av VA

Grunden för anläggningsavgifterna utgörs av kostnaderna för VA-utbyggnad. Det är därför av stor vikt att denna kostnad beräknas och redovisas på ett förtroendeingivande sätt. Det underlättar exempelvis bedömning av i vilken utsträckning anläggningsavgiften täcker kostnaden för aktuell och planerad VA-utbyggnad samt utgör ett viktigt underlag vid beräkning av eventuell särtaxa. Här nedan presenteras utgångspunkter och metoder för sådana beräkningar.

1.1 Vad är grunden för uttag av anläggningsavgift?

Anläggningsavgifternas syfte är att finansiera tillkommande fastigheter inom befintligt eller utökat verksamhetsområde för allmän VA vid anslutningstillfället. Anläggningsavgifterna är ett sätt att fördela kostnaderna enligt vattentjänstlagens krav på rättvisa och skälighet samt kommunallagens likställighetsprincip. Två fastigheter med identiska förhållanden ska betala lika stor avgift oavsett var i verksamhetsområdet de är belägna. När man talar om grad av självkostnad syftar man därför inte på en enskild fastighets grad av självkostnad (avgift/kostnad) utan det totala avgiftsuttaget för nyanslutningar i relation till den totala utbyggnadskostnaden.

En enskild fastighets *anläggningsavgift* ges av hur man i taxan väljer att göra fördelningen mellan avgiftsparametrarna, dvs mellan kostnads- och nyttoparametrar. Fastighetens *utbyggnadskostnad* är därmed inte identisk med avgiftsuttaget. Utbyggnadskostnaderna varierar i olika områden inom kommunen och avgiften gäller för alla områden.

1.2 Vilka kostnader kan ingå i underlaget för anläggningsavgiften?

Den genomsnittliga kostnaden för nyanslutningar beror av vad det är för typer av områden som ska byggas ut i kommunen och under vilket tidsperspektiv det är aktuellt. Olika typer av utbyggnadsområden ger olika karaktär på kostnader. Alla typer av områden som ska byggas ut ska med i kalkylerna för genomsnittlig kostnad. Det finns inte i rättspraxis någon tydlig riktlinje för hur val av områden ska ske och vilka kostnader som kan räknas med. Här nedan presenteras en utgångspunkt för hur beräkningar och bedömningar kan göras.

I figuren nedan visas en schematisk bild hur utbyggnadssituationen kan se ut i en kommun. Det finns ett verksamhetsområde (VO) med utbyggd VA-anläggning i kommunen (det blå området i figuren). Aktuella nyanslutningar utgörs av olika typer av områden där kostnaderna för anslutningen drivs av olika förutsättningar.

- *Nyexploatering*, där anslutning sker till ny bebyggelse med nya lokalator. Det kan vara många eller få fastigheter, anläggningen kan byggas ut i en etapp eller flera, det kan vara nära eller långt bort från befintligt verksamhetsområde.

- *Omvandlingsområde utanför VO* med befintlig bebyggelse som har enskilt VA men behöver allmän VA-anläggning (exempelvis gamla sommarstugeområden som blir till permanentboende). De kan ligga nära eller långt från befintligt verksamhetsområde, omfatta många fastigheter eller få, ligga utsträckt eller mer koncentrerat.
- *Omvandlingsområde inom VO* där befintlig bebyggelse på fastigheterna väsentligt ändras, rivs eller ändrar användningsområde och fastighetsbildningen ändras så att ombyggnader av den allmänna anläggningen krävs.
- *Förtätning i områden inom VO* vilket avser avstyckningar från befintliga fastigheter varvid nya, obebyggda fastigheter uppkommer som kan bebyggas och kräver ny servis till befintlig VA-anläggning.



Alla dessa typer av utbyggnader ska tas med för att beräkna en genomsnittlig utbyggnadskostnad. Det viktigaste är att hitta de områden som utgör ett representativt urval för den period som anläggningsavgiften ska beräknas. Valet av områden har stor betydelse för utfallet av genomsnittlig kostnad per fastighet. Som underlag för urvalet kan utbyggnader som gjorts i kommunen användas för att verifiera kostnaderna och för kommande områden krävs kalkyler. Det viktiga (igen) är att hitta den mix av områden som skapar ett representativt genomsnitt för den utbyggnad som anläggningsavgifterna ska finansiera.

De kostnader som ska ingå är de som normalt ingår i anskaffningsvärdet av en materiell tillgång, i det här fallet utförande av VA-anläggning. Anskaffningsvärdet är inköpspris och direkt hänförliga utgifter för att få anläggningen på plats så att den kan börja användas. I inköpspriset räknas in; mark, leveranshantering, installation, bygg- och anläggningsentreprenader, konsulttjänster, material etc.¹ Egen tid, så kallad byggherrekostnader kan också ingå i underlaget för anskaffningsvärdet.

¹ RKR11.3 Materiella anläggningstillgångar(pdf, 292,5 Kb) juni 2012,

BFN <http://www.bfn.se/redovisning/VAG/VL01-3-materiellaAT.pdf>

I rättspraxis finns en tendens att gå relativt djupt in i vilka kostnader som kommunen hävdar utgör anskaffningen, särskilt i mål för särtaxa och vid jämförelse med normaltaxa. Det är därför viktigt att hålla en linje i redovisningen och att kunna motivera eventuella avsteg från de normala principerna.

De anläggningsdelar som ska tas med är det lokala ledningsnätet, tryckstegring och pumpstationer för respektive område. När det gäller redan bebyggda områden ska även återställningskostnader tas med.

Ledningar för att komma till området och så kallade huvudledningar för att bygga ut systemet till nya områden kalkyleras för sig och kostnaderna fördelas på alla nya fastigheter oavsett område. I väldigt speciella fall kan överföringsledningar som enbart kan försörja vissa fastigheter räknas in det lokala nätet.

Normalt ska inte utförande av anläggningar i form av vattenverk eller avloppsreningsverk inkluderas i underlaget för beräkning av anläggningsavgifter. De finansieras av brukningsavgifter. Även om de byggs enbart för området i fråga är det inte lämpligt att ta med dessa utgifter. Var produktions- och reningskapaciteten är lokaliserad i kommunen ska inte spela någon roll för anläggningsavgiften. Här kan det emellertid uppstå diskussion om en överföringsledning ordnas i stället för verk eller tvärtom. Se vidare fördjupningstext om särtaxa.

Det kan däremot vara berättigat att till summan av områdesanläggningar och anläggningar för att komma till området lägga till en schablonkostnad för "inköp" i redan befintlig VA-anläggnings kapacitet eller för den kapacitet som måste utökas för de tillkommande fastigheterna. Det blir ett bidrag till finansieringen av den ökade kapacitet som de nya fastigheterna kräver. Hur stort ett sådant bidrag kan och ska vara är däremot inte prövat och svårt att beräkna. En ansats kan vara ett påslag på 10% som sedan kan prövas. I prövning få man vara beredd på att visa att ansatsen är rimlig vilket gör att det är bra att göra en ansats till kalkyl redan från början.

Tidsaspekten för val av områden och säkerheten i kalkylerna är viktig för resultatet av genomsnittlig kostnad. Att titta några år bakåt för att följa upp utfall och att räkna på områden på några års sikt är lämpligt, säg 3-5. Det är av största vikt att följa utvecklingen och varje år uppdatera sin områdesmix så att grunden för kostnaderna följer utbyggnadsstrukturen och att prisnivån på entreprenader och andra kostnader följs. Det ger underlag för att justera avgiftsnivåerna kontinuerligt och i jämnare takt än om man uppdaterar med långa mellanrum. Det kan också bli aktuellt att vikta betydelsen av ett område under den aktuella tidsperioden för att få en representativ mix. Det är lämpligt när tex ovanligt många fastigheter i en viss typ av område byggs under kort period.

Ett längre tidsperspektiv kan vara relevant för att se hur grunden för anläggningsavgifterna utvecklas över tid, tex vid utbyggnad enligt en VA-plan. Det ger en indikation på en väntad taxeutveckling men inte ett beslutsunderlag för avgifternas storlek det närmaste året.

1.3 Strukturering och sammanställning av kostnader

Nedan beskrivs en metod för beräkning av kostnaderna som grund för avgifternas storlek.

1. Sammanställ kostnader för tidigare utbyggda områden de senaste 3-5 åren. Alla typer av områden ska vara med. Dela upp i lokala kostnader i områdena och kostnader för att komma till områdena. Räkna upp kostnaderna till dagens prisnivå med lämpligt index tex entreprenadindex för läggning av rör.

2. Sammanställ kalkyler för utbyggnadsområden de kommande 3-5 åren. Dela upp i lokala kostnader i områdena och kostnader för att komma till områdena.
3. Bedöm om de den mix av områden som du fått fram under punkt 1 och 2 utgör ett representativt urval för din kommuns genomsnittliga utbyggnad. Kanske behövs viktning av något eller några områden som annars får för stort genomslag.
4. Räkna ut de genomsnittliga kostnaderna per fastighet för de lokala kostnaderna.
5. Räkna ut de genomsnittliga kostnaderna per fastighet för att komma till de aktuella områdena.
6. Bedöm om det är aktuellt med tillägg för kapacitetsutnyttjande i befintlig eller ny anläggning för områdenas behov.
7. Summera totala utgifter för alla områden som utgör utbyggnadsbehovet för 3-5 år framåt i tiden.

Ovanstående beräkningssätt ger en summerad kostnad för hela utbyggnaden i kommunen. I tabell 1 och 2 nedan så finns exempel på hur underlaget i kan struktureras för kostnaderna i området och för kostnaderna utanför området.

Tabell 1 Summering av anläggningskostnader per område inom området uppdelad på olika anläggningsdelar.

Inom området	Pump- och tryck- stegringsstationer	Ledningsnät	Serviser	Totalt
Lokalt försörjningssystem	kr	kr	kr	kr
Område 1	2 000 000	4 000 000	1 000 000	7 000 000
Område 2	1 000 000	2 000 000	500 000	3 500 000
Område 3		3 000 000	500 000	3 500 000
Summa				14 000 000

Tabell 2 Summering av anläggningskostnader för att komma till områdena uppdelat på olika anläggningsdelar och summerat totalt för kommunen.

Huvudanläggningar	Pump- och tryck- stegringsstationer	Ledningsnät	Totalt
	kr	kr	kr
Överföringsledning A		500 000	
Huvudledning B		100 000	
Tryckstegring C	200 000		
Pumpstation D	200 000		
Summa			1 000 000

När kostnadsunderlaget är framräknat ska de jämföras med de avgifter som gäller inom kommunen. Man gör en så kallad täckningsgradsanalys i syfte att kunna föreslå förändringar av avgiftens storlek eller konstruktion. Täckningsgraden kommer att bli olika för respektive område. Avgifterna påverkas av vilka vattentjänster som byggs ut i området, typ av fastigheter och fördelningen mellan taxans olika parametrar. Täckningsgraden på den totala utbyggnaden räknas ut som ett vägt genomsnitt. I exemplet nedan för "Xby kommun" visas hur en sådan analys kan se ut.

EXEMPEL

Xby kommun har en anläggningstaxa uppbyggd enligt Svenskt Vattens basförslag. Kommunen är osäker på täckningsgraden för anläggningsavgifterna för kommande utbyggnad. Kommunen har fyra områden utbyggda under senare år som de väl kan bedöma kostnaderna för samt anser att de väl speglar kommande utbyggnadsstruktur. Det finns också kalkyler för två planerade utbyggnadsområden.

I tabell 1 och 2 illustreras anläggningsavgifterna för kommunen i syfte att det ska gå att följa resonemanget med intäkter och kostnadstäckningsgrad.

Anläggningsavgift Xby kommun	Exklusive moms	Inklusive moms
Servisavgift	36 000 kr	45 000 kr
Bostadsfastighet		
Förbindelsepunktsavgift	35 000 kr	43 750 kr
Tomtyteavgift	30 kr/m ²	38 kr/m ²
Lägenhetsavgift	25 000 kr	31 250 kr
Dagvatten från fastighet (Df) utan förbindelsepunkt	12 400 kr	15 500 kr
Annan fastighet		
Förbindelsepunktsavgift	35 000 kr	43 750 kr
Tomtyteavgift	55 kr/m ²	69 kr/m ²

Tabell 1 Anläggningsavgifter för Xby kommun

Avgifter för framdragen servisledning

- en ledning	70%
- två ledningar	85%
- tre ledningar	100%

	V	S	Df	Dg
Avgift per uppsättning FP	30 %	50 %	20 %	-
Tomtyteavgift	30 %	50 %	-	20 %
Lägenhetsavgift	30 %	50 %	-	20 %
Grundavgift för Df			100 %	
Tomtyteavgift annan fastighet	30 %	50 %	-	20 %

Tabell 2 Reduktionstabell då en fastighet inte har alla nyttigheter

EXEMPEL Fortsättning 1

I tabell 3 beskrivs de områden som kommunen anser väl speglar kommande utbyggnad. Det är fyra områden som byggts under senare år som har räknats upp med index till dagens prisnivå. Det index som använts är Entreprenadindex.

Område Områdesbeskrivning	Utbyggnadsår	Kostnad	Indexuppräknad kostnad
Utbyggda områden			
<i>Område A</i> Omvandlingsområde. 86 villafastigheter. Genomsnittlig tomtyta 1 800 m ²	2005	13,6 Mkr	17,5 Mkr
<i>Område B</i> Omvandlingsområde. 126 villafastigheter. Genomsnittlig tomtyta 1 400 m ²	2010	13,2 Mkr	14,8 Mkr
<i>Område C</i> Nyexploatering. 5 flerfamiljshus med vardera 15 lägenheter. Genomsnittlig tomtyta 1 500 m ²	2005	1,3 Mkr	1,7 Mkr
<i>Område D</i> Nyexploatering. 82 villafastigheter. Genomsnittlig tomtyta 800 m ²	2012	8,9 Mkr	9 Mkr
Planerade områden			
<i>Område E</i> Nyexploatering. 40 villafastigheter och 2 flerfamiljsfastigheter á 10 lägenheter. Genomsnittlig tomtyta 700 m ² för villor och 2 000 m ² för flerfamiljsfastigheter	Kalkyl		5 Mkr
<i>Område F</i> Omvandlingsområde. 70 villafastigheter. Genomsnittlig tomtstorlek 2 000 m ²	Kalkyl		14 Mkr
Förtätning			
Under en treårsperiod 30 villor och 6 flerfamiljshus med totalt 90 lägenheter (typhus A och B)			1,5 Mkr

Tabell 3 Beskrivning av utbyggnadsområden, utbyggnadsår och kostnader.
Anläggningskostnaderna har räknats upp till 2013 års prisnivå genom följande kombination av
entreprenadindex, ledningsentreprenader: 50 % serie 311 jordarbeten, 50 % serie 322 läggning
PVC-rör.

EXEMPEL Fortsättning 2

Tabell 4 visar intäkter enligt gällande anläggningsavgifter för utbyggnadsområdena och täckningsgrad per område för de indexuppräknade kostnaderna. Den totala täckningsgraden är beräknad som ett viktat medelvärde.

Område	Nyttigheter	Indexuppräknade kostnader	Intäkter	Täckningsgrad
Område A	V + S	17,5 Mkr	10,5 Mkr	60 %
Område B	V + S	14,8 Mkr	12,8 Mkr	86 %
Område C	V + S + D	1,7 Mkr	2,5 Mkr	144 %
Område D	V + S + D	9 Mkr.	9,9 Mkr	110 %
Område E	V + S + D	5 Mkr	5,4 Mkr	109 %
Område F	V + S	14 Mkr	9,6 Mkr	69 %
Förtätning	V + S + D	1,5 Mkr	6,4 Mkr	428 %
Total täckningsgrad				90 %

Tabell 4 Intäkter för respektive område med gällande anläggningsavgifter samt täckningsgrad per område. Den totala täckningsgraden är beräknad som ett viktat medelvärde.

I exemplet för Xby kommun har kommunen en täckningsgrad för nuvarande taxa på 90 %. Om kommunen önskar en 100 procentig kostnadstäckning behöver anläggningsavgifterna höjas. Det kan göras med bibehållen fördelning mellan de olika parametrarna proportionellt eller med ändrade inbördes förhållanden på parametrarna.

Denna fördjupningstext är framtagen för Svenskt Vattens VA-chefens verktygslåda. Du hittar hela verktygslådan på www.svensktvatten.se. Fördjupningstexten uppdaterades senast 2015-03-12