



LCC- NYCKELN TILL HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE FÖR 100 MILJARDER KRONOR

De senaste tio år har vi byggt projekt för 6 miljarder kronor som många inte ens kan drömma om. Ofta har vi blivit anlitate för att rädda kommuner eller projekt där man kört fast och pengarna tagit slut eller organisationen kört ner i diket.

Nyckeln som vi använt vid varje tillfälle för att vända de oändliga utmaningarna till framgång består av de tre bokstäverna LCC som står för Life Cycle Cost eller Livscykelkostnad på Svenska. Med hjälp av denna nyckel har vi lyckats bygga projekt för 6 miljarder kronor de senaste tio åren. Det betyder att ca 0,1% av Sverige offentliga inköp har gått genom den nyckel vi gett våra kunder.

Det som händer när man använder LCC-nyckeln är fantastiskt att beskåda. Den härligaste känslan är att se hur människor vaknar till liv, att de får livskraft att delta i ett stort förändringsprojekt som de bara någon månad tidigare aldrig skulle kunna drömma om att genomföra.

LCC innebär i praktiken att man tittar på vilka totala kostnader man får över en lång tidshorisont. Oftast jämför vi två LCC-kalkyler mot varandra för att visa hur kostnaderna blir om man genomför ett projekt eller om man låter bli och fortsätter på vanans väg. Oftast blir skillnaden mellan de två kalkylerna väldigt stor och sakta men säkert vaknar åhörarna till och blir aktiva deltagare.

HUR KAN DET VARA MÖJLIGT ATT BYGGA PROJEKT FÖR FLERA MILJARDER KRONOR NÄR RESURSERNA ÄR HELT URHOLKADE FRÅN BÖRJAN?

LCC är nyckeln som frigör kapacitet som ligger dold i organisationerna. Genom att systematiskt genomlysa vad LCC innebär och medför sätts många gamla sanningar på sin spets och torpederas. Torpedering är kanske ett starkt ord men flertalet gånger av alla de försök som vi arbetar med potentiella kunder misslyckas vi eftersom de potentiella kunderna känner sig som "Kejsaren utan kläder" då de under många år tagit beslut på för grund kunskap. Att torpedera kunder är ju självklart inte vårt mål, men när sanningen kommer ikapp en gammal tjänsteman/kvinna eller politiker är det oftast tryggare att stänga ute den nya kunskapen för den kan ju röra upp för mycket damm. Då torpedering inte är vårt syfte med kundmöten har vi hela tiden av kunskapstörst utvecklad metoder, argument, kalkyler för att bli ännu bättre pedagog för att "kejsaren ska behålla sina kläder" och våga vandra en annan väg istället.

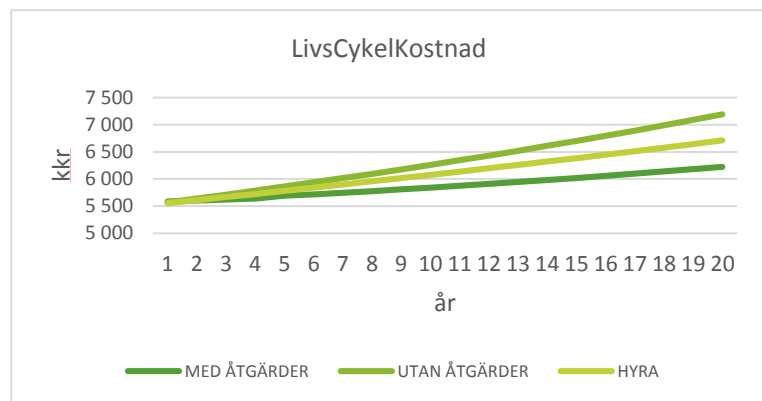
Genom att förstå vad LCC innebär skapas nya frågor och funderingar. Nästan alla offentliga beställare särskiljer på sin driftsbudget och investeringsbudget. De ser sällan sambanden mellan dessa två budgetar och hur de påverkar varandra. Därmed fattas besluten om ett projekt på den ena eller den andra budgeten. T ex så utvärderas de flesta byggprojekt på lägsta pris för entreprenadarbetena trots att investeringen oftast inte utgör mer än 25 % av en byggnads totala kostnader över livscykeln. Konsekvensen blir oftast då att man bygger en byggnad man kanske inte har råd att förvalta på rätt sätt eller en byggnad av för låg kvalitet som ger höga driftskostnader. Genom att använda LCC kan man använda komponentavskrivningsmetoden på riktigt och därmed får man rätt kostnad, dvs hyra för bygganden under hela dess livstid till en nivå som man har råd med.



Ett fantastiskt exempel på vad LCC kan medföra var när vi hjälpte en kommun i Skåne. Ett av taken på ett servicehem behövde bytas då takpappen gått sönder av ålder. Reparationen av taket skulle bli en reinvestering på ca 300kkr. Men istället för att bara laga ett dåligt tak gick vi en runda i bygganden och konstaterade att belysningen var gammal, ventilationen uttjänt och värmesystemet i obalans.

Konsekvensen var dåligt inneklimat, höga energiräkningar och många småreparationer. Så istället för att enbart laga det söndriga taket kommer byggnaden nu få bra

belysning, ordentlig ventilation, jämn värme och ny färg på väggarna utan hyresökning eftersom de totala besparingarna över projektets livstid inte bara finansierar åtgärderna på ca 15 mnkr utan även genererar en totalt lägre kostnad på 9 mnkr för kommunen jämfört med vad en taklagning skulle innebära.



Att arbeta med LCC frigör kapacitet, möjligheter till att inte bara laga ett fel utan rätta till många och få en fungerande byggnad med bättre inomhusklimat och trevligare arbetsmiljö.

Precis som alla mynt har två sidor har även LCC en baksida. Baksidan innebär att man måste bli mer alert, söka ny kunskap, skapa tydligare mål, få organisationen att arbeta mer systematiskt och processtyrt och hela tiden följa upp de åtgärder man utfört. Att arbeta med LCC är en daglig utmaning. Det är arbetsamt att vandra på kunskapens väg. Slappnar man av trampar man snett och trillar tillbaka på vanans väg där man känner igen sig och där ingen ställer tuffa krav.

Att offentlig sektor ska nyttja LCC finns även stipulerat i flertalet lagar. I Kommunallagen står det tex att man ska använda skatteintäkterna hushållsamt och i Miljöbalken står det att man ska använda minimalt med resurser som påverkar miljön. Tyvärr följer varken tillsynsmyndigheterna eller domstolarna med utvecklingen och ställer krav på att lönsamma och nödvändiga åtgärder vidtas. Orsaken till detta är brist på tid samt för låga kunskaper om ekonomiska termer och kalkyler. Under alla de femton år som gått sedan vi startade med LCC-kalkylering har vi inte sett ett enda kalkylunderlag som behandlar termerna på rätt sätt. Oftast blandar man ihop bankränta och kalkylränta eller amortering och avskrivning. Konsekvensen blir dåliga kalkyler som lätt kan ifrågasättas och därmed försvinner trovärdigheten för att ta beslutet på annat än lägsta pris.

LCC är nyckeln till hållbart samhällsbyggande för 100 miljarder kronor. Den enkla matematiken går ut på att byta energislöseri mot lika stor andel kapitalkostnad. Enligt Sveriges kommuner och landsting slösar deras medlemmar 7 miljarder kronor skattemedel på onödigt höga energifakturor varje år. Genom att byta ut detta slöseri går det att investera 100 miljarder kronor eftersom kapitalkostnaden med 1,7 % i kalkylränta som SKL föreskriver och 20 års avskrivningstid ger en kapitalkostnaden 6,7 miljarder kronor första året. Svensarna skulle till och med kunna få sänkt skatt redan första året med en sådan stor insats. Tänk vad som skulle hända om detta blev verklighet! Fräsch arbetsmiljö för våra barn, minskad miljöpåverkan och 100 000 nya årsarbeten som inte behöver subventioner. Egentligen borde det vara verklighet redan eftersom det är lönsamt, lagarna kräver det, våra offentliga byggnader behöver rustas då merparten är byggda på 60- och 70-talet och vi har skrivit under Paris-fördraget som kräver en halvering av CO₂-utsläppen till 2050. Vad fattas då? Enkelt - ledarskap och mod att trycka på knappen för ett grönare, lönsammare Sverige med högre livskvalitet!