

2025-08-12

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2025-00807

Komponentutbyten 2028

Projektnummer 94106652

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja en budget för projektet ”komponentutbyten 2028” om 55,0 miljoner kronor.

Sammanfattning av ärendet

Det finns ett ständigt behov av underhåll och reinvestering av kommunens egenägda fastigheter. Medel för komponentutbyten finns för närvarande beviljade fram till och med 2027. En omfattande statusbesiktning av kommunägda fastigheter har genomförts de senaste åren i syfte att säkerställa såväl ändamålsenliga lokaler och bostäder för kommunens verksamheter som ett ansvarsfullt användande av investeringsmedel. För att kunna hålla en kvalitativ underhållsnivå bedöms även komponentinvesteringar om totalt 55,0 miljoner kronor behövas för år 2028, 50,0 miljoner kronor i investeringsmedel och 5,0 miljoner kronor i driftsmedel.

Ärendet

Det finns ett ständigt behov av underhåll och reinvestering av kommunens egenägda fastigheter och inom fastighetsenheten pågår löpande ett stort antal projekt. Kommunen har de senaste åren avsatt investeringsmedel för underhåll av lokaler och bostäder samt för att utveckla förskolor och skolors utemiljöer. Medel finns för närvarande beviljade fram till och med 2027.

En mer omfattande statusbesiktning av kommunägda fastigheter initierades under 2022 och är nu i sitt slutskede. Syftet är att säkerställa såväl ändamålsenliga lokaler och bostäder för kommunens verksamheter som ett ansvarsfullt användande av investeringsmedel. I nuläget ser fastighetsenheten att komponentmedel om 55,0 miljoner kronor, varav investeringsmedel 50,0 miljoner kronor och driftsmedel 5,0 miljoner kronor, kommer behövas även för år 2028 för att kunna hålla en kontinuitet i underhållet.

Bild över tillkommande medel, miljoner kronor

Mnkr	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
Projekt	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Komponentutbyten 2028	0,0	0,0	0,0	0,0	-55,0	-55,0	0,0	-55,0	-55,0
Summa	0,0	0,0	0,0	0,0	-55,0	-55,0	0,0	-55,0	-55,0

Bild över förslag nytt beslut, fördelning per år, miljoner kronor

Projekt	2026			2027			2028			Årsprgnos 2029=>			Totalt 2026-2029=>		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Komponentutbyten 2028	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-55,0	-55,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-55,0
Summa	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-55,0	-55,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-55,0

Bild över tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor

Projekt	Tillkommande årlig kapitalkostnad		Total årlig kapitalkostnad		Tillkommande årlig driftkostnad		Total årlig driftkostnad		Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
	Årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	
Komponentutbyten 2028	-4,7	-4,7	0,0	0,0	2029-01-01				
Summa	-4,7	-4,7	0,0	0,0					

Ekonomiska konsekvenser

I tabellen nedan ges upplysningsinformation om engångsdriftkostnader som orsakas av investeringsprojektet. Dessa engångskostnader ska även tas upp i samband med ramärendet inför planering om driftbudgeten.

Bild över engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor

Mnkr, Projekt	2026	2027	2028	2029	2030=>
Driftskostnader totalt	0,0	0,0	-5,0	0,0	0,0
Summa	0,0	0,0	-5,0	0,0	0,0

Kapitaltjänstkostnader ersätts av hyresgäst genom internhyresmodellen.

Komponentutbyten 2028, 55,0 miljoner kronor, varav drift 5,0 miljoner kronor

Kapitaltjänstkostnad år ett: 4,7 miljoner kronor

Avskrivningstid 15 år: 3,3 miljoner kronor

Internränta 2,75 procent: 1,4 miljoner kronor

Risikanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Ett eftersatt underhåll kommer att resultera i betydligt högre kostnader framgent.

Alternativa lösningar för investeringen

Några alternativa lösningar till att utföra underhållsåtgärderna bedöms inte finnas. Viktigt är att samordna upphandling/avrop mellan olika objekt, paketera åtgärder för effektivare genomförande eller samordna med andra åtgärder som till- eller ombyggnader.

Konsekvenser för barn

Konsekvenser för barn och ungdomar i skolorna bedöms som positiva då både inomhus- och utomhusmiljön förbättras när underhållsåtgärder genomförs. Lokalerna förbättras genom bättre inomhusklimat och uppfräschade ytskikt. För utemiljön kan återställningsarbeten av gårdar med långvarig brist på underhåll fortsätta samt arbetet med lärande och utvecklande utemiljöer kan fortgå.

Konsekvenser för klimat och miljö

Underhåll av fastigheter har en stor klimatpåverkan och är en viktig del av klimatanpassning. Genom att genomföra regelbundet och klimatsmart underhåll kan energianvändningen minska, skador från klimatförändringar förebyggas, byggnaders livslängd öka och kommunen kan bidra till en mer hållbar fastighetsbransch.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 12 augusti 2025.

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten

Micaela Björklund
Controller
Controllerenheten

Beslutet ska skickas till: