

2025-08-12

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2025-00806

Komponentutbyten 2026 - Tilläggsbeslut

Projektnummer: 93104908

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja utökad budget för projektet ”Komponentutbyten 2026” om 11,0 miljoner kronor.

Sammanfattning av ärendet

Det nödvändiga behovet av medel för att upprätthålla underhållet av kommunens fastighetsbestånd på ett kostnadseffektivt sätt, samt ha säkra lokaler, bedöms vara 55,0 miljoner kronor för år 2026, 50,0 miljoner kronor i investeringsmedel och 5,0 miljoner kronor i driftsmedel. Den redan beviljade projektbudgeten uppgår i dagsläget till 44,0 miljoner kronor, där 40,0 miljoner kronor avser investeringsmedel och 4,0 miljoner kronor avser driftsmedel.

Förvaltningen inkluderar aktivt och förebyggande underhåll vilket omfattar reparation och utbyte av väsentliga delar i kommunens bestånd. Syftet är att vidmakthålla den tekniska livslängden samt att minimera risken för person- och sakskador.

Ärendet

Det finns ett ständigt behov av underhåll och reinvestering av kommunens egenägda fastigheter. Medel finns för närvarande beviljade fram till 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. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta beslut om en utökad investeringsram till 55,0 miljoner kronor för komponentutbyten 2026, där totalt 50,0 miljoner kronor avser investeringsmedel och 5,0 miljoner kronor avser driftsmedel. Den redan beviljade budgeten är 44,0 miljoner kronor, varav 40,0 miljoner kronor i investeringsmedel och 4,0 miljoner kronor i driftsmedel.

Syftet med reinvesteringarna är att vidmakthålla funktion, teknisk livslängd och samt att minimera risken för person- och sakskador.

Exempel på komponentinvestering kan vara reparation eller utbyte av ett tak, värmepanna eller avlopp.

Komponentutbyten prioriteras utifrån fastigheternas underhållsplaner. Planen är flexibel för att kunna samordnas med övriga projekt inom kommunen. Arbetet med att ta fram underhållsplaner och digitalisera dessa pågår för tillfället och bedöms vara slutfört i slutet av 2026.

En av fördelarna med proaktivt underhåll är att skadorna kan åtgärdas på ett tidigt stadi vilket reducerar risken för nedsatt funktion och/eller personsador. Dessutom är det generellt kostnadseffektivt att fånga upp en skada innan skadeutvecklingen har propagerat.

Det nödvändiga reinvesteringsbehovet för att upprätthålla en god underhållsnivå på ett kostnadseffektivt sätt, samt ha säkra lokaler, bedöms vara 55,0 miljoner kronor för år 2026, där 50,0 miljoner kronor är investeringskostnad och 5,0 miljoner kronor är driftskostnad.

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 2026	0,0	-44,0	-44,0	0,0	-11,0	-11,0	0,0	-55,0	-55,0
Summa	0,0	-44,0	-44,0	0,0	-11,0	-11,0	0,0	-55,0	-55,0

Bild över fördelning per år tillkommande medel, 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 2026	0,0	-11,0	-11,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-11,0	-11,0
Summa	0,0	-11,0	-11,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-11,0	-11,0

Bild över tillkommande årliga kapital- och driftkostnader, miljoner kronor.

Projekt	Tillkommande		Tillkommande		Totalt årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
	årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad		
Komponentutbyten 2026	-0,9	-4,7	0,0	0,0		2027-01-01
Summa	-0,9	-4,7	0,0	0,0		

Bild över tillkommande engångsdriftskostnader.

Mnkr, Projekt	2026	2027	2028	2029	2030=>
Driftskostnader totalt	-1,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	-1,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Ekonomiska konsekvenser

Kapitaltjänstkostnader ersätts av hyresgäst genom internhyresmodellen.

Komponentutbyten 2026, 11,0 miljoner kronor, varav drift 1,0 miljoner kronor

Kapitaltjänstkostnad år ett: 0,9 miljoner kronor

Avskrivningstid 15 år: 0,6 miljoner kronor

Internränta 2,75 procent: 0,3 miljoner kronor

Riskanalys 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.

Påverkan på annan nämnd

Projektet har ingen påverkan på annan nämnd.

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: