

## **Investeringsram för hyresgäst Anpassningar/verksamhetsinvesteringar, tillgänglighetsanpassningar samt energibesparingsåtgärder**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Kommunfullmäktige beslutar bevilja budget för hyresgäst Anpassningar, tillgänglighetsanpassningar samt energibesparingsåtgärder projekt år 2021 med 10 miljoner kr (projektnummer 93103395).

Kommunfullmäktige beslutar bevilja budget för hyresgäst Anpassningar, tillgänglighetsanpassningar samt energibesparingsåtgärder projekt år 2022 med 10 miljoner kr (projektnummer 93103396).

Kommunfullmäktige beslutar bevilja budget för hyresgäst Anpassningar, tillgänglighetsanpassningar samt energibesparingsåtgärder projekt år 2023 med 10 miljoner kr (projektnummer 93103397).

Kommunfullmäktige noterar att tidigare beviljade investeringsmedel för ytor för spontanidrott lämnas tillbaka. Dessa behov ryms inom de 10 miljoner kronorna per år.

### **Sammanfattning**

I en fastighet behövs i princip två typer av investeringar. Dels krävs investeringar för rena fastighetsrelaterade investeringar och reinvesteringar. För det ändamålet finns en investeringsram om 50 mkr per år för komponentutbyten. Vid sidan av



fastighetsinvesteringar finns regelbundet behov av verksamhetsanpassningar som resulterar i fastighetsrelaterade verksamhetsinvesteringar. Det kan röra sig om tillgänglighetsanpassningar, behov av att organisera om ytor, ökat behov av ventilation på grund av fler elever än vad personbelastning i fastigheten medger. Vid sidan av hyresgästhanpassningar och tillgänglighetsanpassningar kan investeringsmedel krävas för energiåtgärder i kommunens fastigheter. För investeringar i hyresgästhanpassningar/verksamhetsinvesteringar, tillgänglighetsanpassningar samt energibesparingsåtgärder föreslås en årlig ram om 10 miljoner kronor per år

## Ärendet

Den 14 september beslutade Kommunfullmäktige en ny hyresmodell baserad på självkostnad.

I en fastighet behövs i princip två typer av investeringar. Dels krävs investeringar för rena fastighetsrelaterade investeringar och reinvesteringar. För det ändamålet finns en investeringsram om 50 mkr per år för komponentutbyten. Den här typen av investeringar handlar om tak, väggar, golv, ventilation mm. Investeringarna i fastigheterna syftar till att bibehålla eller öka värdet på fastigheterna. Finansieringen av kapitaltjänstkostnaden sker inom ramen för hyresmodellen. I de allra flesta fall är tidigare komponenter avskrivna och kan utrangeras utan kostnad.

Vid sidan av fastighetsinvesteringar finns regelbundet behov av verksamhetsanpassningar som resulterar i fastighetsrelaterade verksamhetsinvesteringar. Det kan röra sig om tillgänglighetsanpassningar, behov av att organisera om ytor, ökat behov av ventilation på grund av fler elever än vad personbelastning i fastigheten medger. Den här typen av investeringar innebär många gånger inte ett ökat värde på fastigheten utan krävs istället för att verksamheten ska fungera smidigt. Investeringar som begärs av verksamheten/hyresgästen skrivs ofta av på kortare tid och finansieras med ett hyrestillägg under avskrivningstiden. Den här typen av investeringar kan i de fall fastigheten ägs av annan än Nacka kommun hanteras av den externa fastighetsägaren och regleras med ett hyrestillägg. Det kan dock finnas tillfällen då det krävs att kommunen gör en investering i annans fastighet och gör investeringen själv. Idag saknas en investeringsram för fastighetsrelaterade verksamhetsinvesteringar.

Vid sidan av hyresgästhanpassningar och tillgänglighetsanpassningar kan investeringsmedel krävas för energiåtgärder i kommunens fastigheter. Kommunen har fasat ut alla fossila bränslen de senaste åren. Samtidigt finns möjligheter att installera solceller på många av kommunens tak, möjlighet att byta ut energikällor bland annat direktverkande el. Varje investering behöver dock beräknas så att verksamheten kan bära kostnaden enligt den nya hyresmodellen. Principen bör vara att en investering för att minska energiförbrukning ska kunna räknas hem på maximalt 7 år, i normalfallet 5 år. Investeringen kommer belasta verksamheten vilket gör att verksamhet och fastighet måste samverka och vara överens om de investeringar som görs.

För investeringar i hyresgäst Anpassningar/ verksamhetsinvesteringar, tillgänglighetsanpassningar samt energibesparingsåtgärder föreslås en årlig ram om 10 miljoner kronor per år. Samtidigt föreslås ram för investering i ytor för spontanidrott med ett kvarstående investeringsutrymme om 9,3 mkr lämnas tillbaka vilket innebär att ett mycket litet nytt investeringsutrymme behöver tas i anspråk första året.

### 1. Tillkommande medel, miljoner kronor

Projekt	Prio	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
HGA ram 2021	I	0	0	0	0	-10	-10	0	-10	-10
HGA ram 2022	I	0	0	0	0	-10	-10	0	-10	-10
HGA ram 2023	I	0	0	0	0	-10	-10	0	-10	-10
<b>Summa</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-30</b>	<b>-30</b>	<b>0</b>	<b>-30</b>	<b>-30</b>

### 2. Förslag nytt beslut, fördelning per år, miljoner kronor

Projekt	Årsbudget										Årsprgnos			Totalt				
	2020		2021		2022		2023		2024=>			2020-2024=>						
	Inkomster	Utgifter	Inkomster	Utgifter	Inkomster	Utgifter	Inkomster	Utgifter	Inkomster	Utgifter	Inkomster	Utgifter	Inkomster	Utgifter	Netto			
HGA ram 2021	0	0	0	-10	-10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-10	-10	
HGA ram 2022	0	0	0	0	0	0	-10	-10	0	0	0	0	0	0	0	0	-10	-10
HGA ram 2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-10	-10	0	0	0	0	-10	-10
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-10</b>	<b>-10</b>	<b>0</b>	<b>-10</b>	<b>-10</b>	<b>0</b>	<b>-10</b>	<b>-10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-30</b>	<b>-30</b>	

### 3. Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor

Projekt	Total årlig				Aktiveringsdatum (ÅÅÅMM)
	Tillkommande årlig kapitalkostnad	kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	
HGA ram 2021		0,5	0,5	0,0	202201
HGA ram 2022		0,5	0,5	0,0	202301
HGA ram 2023		0,5	0,5	0,0	202401
<b>Summa</b>		<b>1,35</b>	<b>1,35</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>

Projekten kommer via separata tjänsteskrivelser att begära budget ur ramen. Ovan beräkningar grundas på en schablonmässig avskrivningstid om 33 år.

## Ekonomiska konsekvenser

### 4. Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor

Projekt	Total	2020	2021	2022	2023	2024=>
<b>Total investeringsinkomst</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total investeringsutgift</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänst	0	0	0	0	0	0
Material	0	0	0	0	0	0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0
<b>Netto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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.

#### 5. Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor

Projekt	2020	2021	2022	2023	2024=>
Sanering	0	0	0	0	0
Rivning	0	0	0	0	0
Flyttkostnad	0	0	0	0	0
Tillfälliga paviljonger	0	0	0	0	0
Evakuering	0	0	0	0	0
Hyreskostnader	0	0	0	0	0
Montage	0	0	0	0	0
Demontage	0	0	0	0	0
Restvärde	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Inga engångskostnader är identifierade inom ramärendet.

#### Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven investering saknas investeringsmedel för verksamhetsanpassningar, energibesparing och förändringar som föranleds av verksamhetens behov.

#### Alternativa lösningar för investeringen

Alternativet till en ram för hyresgäst Anpassningar, tillgänglighetsanpassningar och energibesparingar är att varje investeringsprojekt oavsett storlek hanteras av kommunfullmäktige vilket kan göra att verksamheten får vänta på de åtgärder de önskar, vilket negativt kan påverka verksamheten.

#### Påverkan på annan nämnd

Ingen direkt påverkan på annan nämnd annat än när annan nämnd beställer utredningar och kan behöva ta eventuella förgäveskostnader. När investeringen är genomförd påverkar den hyreskostnaden för verksamheten genom ett tilläggsavtal under avskrivningstiden.



## **Konsekvenser för barn**

Genom att verksamheter kan få anpassningar gjorda kan barn få en bättre pedagogisk miljö.

## **Bilagor**

Mats Bohman  
Trafik och fastighetsdirektör

Kersti Hedqvist  
Enhetschef,  
Enheten för fastighetsförvaltning