

Investeringsram för hyresgäst- och tillgänglighetsanpassningar samt energibesparingsåtgärder 2024

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Kommunfullmäktige beslutar bevilja budget för huvudprojekt hyresgäst- och tillgänglighetsanpassningar, samt energibesparingsåtgärder år 2024 med 10 miljoner kr (projektnummer 93104527).

Sammanfattning

Vid sidan av investeringsramen om 50 mkr per år för komponentutbyten finns regelbundet behov av anpassningar som resulterar i fastighetsrelaterade verksamhetsinvesteringar. Det kan röra sig om behov av att organisera om ytor, ökat behov av ventilation på grund av fler elever än vad personbelastning i fastigheten medger, tillgänglighetsanpassningar eller investeringsmedel för energiåtgärder. Investeringsmedel finns för närvarande beslutat fram till 2023. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta beslut om en investeringsram för ett huvudprojekt om totalt 10 miljoner kronor för hyresgäst- och tillgänglighetsanpassningar samt energibesparingsåtgärder för 2024.

Ärendet

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. Investeringarna i fastigheterna syftar till att bibehålla eller öka värdet på fastigheterna. Finansieringen av kapitaltjänstkostnaden sker inom ramen för hyresmodellen.

Vid sidan av fastighetsinvesteringar finns regelbundet behov av anpassningar som resulterar i fastighetsrelaterade verksamhetsinvesteringar. Det kan röra sig om behov av att organisera om ytor, ökat behov av ventilation på grund av fler elever än vad personbelastning i fastigheten medger eller tillgänglighetsanpassningar. Vid sidan av dessa kan särskilda

investeringsmedel behövas för att minska den totala energianvändningen genom att t.ex. intensifiera arbetet med att inventera och montera solpaneler och öka takten på utbyggnaden av laddinfrastruktur.

Investeringarna beställs av verksamheten/hyresgästen och innebär i det flesta fall inget ökat värde på fastigheten utan genomförs istället för att verksamheten ska fungera smidigt. Investeringarna skrivs oftast av på kortare tid och finansieras med ett hyrestillägg under avskrivningstiden vilket innebär att verksamheten och fastighetsförvaltningen måste samverka och vara överens om de investeringar som görs. I de fall fastigheten ägs av annan än Nacka kommun hanteras investeringen oftast av den externa fastighetsägaren och regleras med ett hyrestillägg men det kan finnas tillfällen då det krävs att kommunen gör en investering i annans fastighet och gör investeringen själv varför särskilda investeringsmedel bör finnas tillhands.

Investeringsmedel finns för närvarande beslutat fram till 2023. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta beslut om en investeringsram för ett huvudprojekt om totalt 10 miljoner kronor för hyresgäst- och tillgänglighetsanpassningar samt energibesparingsåtgärder för 2024.

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 2024		0	0	0	0	-10	-10	0	-10	-10

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

Projekt	Årsbudget									Årsprgnos			Totalt		
	2022			2023			2024			2025=>			2022-2025=>		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
HGA ram 2024	0	0	0	0	0	0	0	-10	-10	0	0	0	0	-10	-10

3. Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor

Mnkr, Projekt	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
HGA ram 2024					202501

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	2021	2022	2023	2024	2025=>
Total investeringsinkomst	0	0	0	0	0	0
Total investeringsutgift	0	0	0	0	0	0
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänster	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
Netto	0	0	0	0	0	0

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	2021	2022	2023	2024	2025=>
Sanering	0	0	0	0	0
Rivning	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0

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

Therese Alvé
Enhetschef

Per Hallsten
Chef lokalförsörjning



Enheten för fastighetsförvaltning

Enheten för fastighetsförvaltning