

Fastighet
VO -Service
Utdelningsadress
XXXPostnummer, Ort
Kopia till

Kontaktperson
Ulf Widmark, Fastighetschef
t, 090-785 2258
m 072-5222258
ulf.widmark@regionvasterbotten.se

NUS Investering 5A ny livscykel samt KTC för UmU och ALF.

Bakgrund och syfte med investeringen

Byggnad 5A består av två huvuddelar. Lågdelen inrymmer i huvudsak RMV och högdelen adm och forskningslokaler.

Byggnaden är tekniskt i stort behov av reinvesteringar i form av golv, fönster och tekniska system. Gamla vattenskadorna och BRO problematik behöver åtgärdas. Ca 5.900 m² berörs av reinvesteringen.

Syftet med investeringen är att förlänga byggnadens livslängd och möjliggöra inredning av våningsplanen för administrativ eller utbildningsverksamhet.

Region Västerbotten och UmU har planerat ett gemensamt KTC med placering i 5 A sedan 2015. En projektering har genomförts och det skulle innebära att UmU skulle hyra 2 våningar och Region Västerbotten KTC skulle lokaliseras i två våningar. En viktig del i detta är att flytta samman verksamheten i gemensamma lokaler i 5A för ambitionen att öka samnyttjande av personal, lokaler och utrustning.

UmU har utifrån tvåpartssamtalen med de högsta ledningarna har UmU sagt upp sitt hyresavtal utifrån grundförutsättningarna att hyra lokaler i 5A från 2020–08. Projektet startades med ett formellt investeringsbeslut att riva och projektera men erforderliga beslut för det större investeringsbehovet är inte taget. P.g.a. tidspressen har viss upparbetning av kostnader skett.

Det totala behovet av strategiska investeringar i byggnad 5A uppgår till 84 Mkr. I prioritering med regionens övriga investeringsbehov i fastigheter har de övriga strategiska investeringarna i byggnad 5 A prioriteras ned för att rymmas inom beslutad investeringsram. Prioriteringen innebär att endast de strategiska investeringar som krävs för att etablera UmU KTC genomförs. Konsekvenserna är att Region Västerbottens KTC förskjuts på framtiden. Orsaken till prioritering av UmU KTC före region Västerbotten del är att Läkare och sjuksköteprogrammet behöver funktionella lokaler och vi riskerar att inte kunna starta upp programmen hösten 2020 om vi inte prioriterar UmU KTC framför övriga behov av fastighetsinvesteringar inom Regionen.

I de begränsade medel för investeringar kommer UmU ta MT, IT och övrig utrustningsinvestering. Hyresnivån för UmU inklusive ALF ytor är beräknat till 4.5 Mkr baserat på principen att verksamhetsytan ska bära sin del av reinvesteringen. Men utifrån nuvarande ALF ersättningsnivå förlorar vi 1.3 Mkr/år i intäkter. ALF ersättningsnivån måste regleras alternativt differensen läggas på UmU det för att kalkylen ska ihop. Investeringens behov är 90 Mkr varav 66 Mkr i reinvestering och 24 Mkr strategisk investering.

Nyttobedömningen av investeringen

Faktorer	Nyttoeffekt
Vårdverksamheten/kunden	Byggnaden har en strategisk placering med goda samband till utbildnings-, forsknings- och vårdmiljöer. Detta ger goda möjligheter till att bedriva KTC-verksamhet i byggnaden.
Fastighetsdrifts ekonomi	Byggnaden har god potential till att effektivisera energianvändningen när vi på sikt kan avyttra andra ytor som förhyrningar av KFC.
NUSS samverkan och gemensamma ambitioner mellan parterna	I NUSS har det beslutats att UmU och RV ska samordna och samlokalisera KTC-verksamheten för att effektivisera verksamheten.
Lokalförsörjningsplanen	Re investering ger oss möjlighet att lokalisera annan verksamhet i 5 A på sikt

Kan investeringen undvikas genom andra åtgärder

Faktorer	Ja	Nej	Orsak/konsekvens för både ja och nej
Förskjutas/undvikas genom ökat förebyggande underhåll		x	Lokalerna till största del redan utflyttade p.ga. de problem fastigheten har.
Förskjuts / undviks genom att samordningen av verksamheten skjuts upp.	x		UmU kommer inte hinna förhyra andra funktionella lokaler innan terminsstart 2020 och det frångår den gemensamma ambitionen med ett samlat KTC

Risk-konsekvensanalys av att inte genomföra investeringen

Faktorer	Bedömning 1-5 1 Låg risk/konsekvens 5 hög risk/konsekvens	Kommentarer
Verksamheten UmU	3	Verksamhet får bedrivas i ej anpassade lokaler.
Fastighetsdrift	3	Kostnader för andra lokaler och BRO minskar
Lokalförsörjningsplanen	5	Möjlighet att effektivisera lokalnyttjande och verksamhet placeringar ökar.
Läkare-sjuksköteprogrammet	5	Terminsstarten 2020 kan inte ske

Risk-konsekvensanalys av att genomföra investeringen

Faktorer	Bedömning 1-5 1 Låg risk/konsekvens 5 hög risk/konsekvens	Kommentarer
Ökande räntor	3	Ökad upplåning leder till en ökad finansiell risk (ränterisk) om räntan går upp ökar räntekostnaden för regionen som påverkar likviditeten
Ekonomisk fastighetskalkyl	4	Om nuvarande ALF ersättningsnivå gäller bär inte verksamhetsytorna sin del i re investeringen

Ekonomisk kalkyl och tillkommande kostnader

Investering utgift (kkkr)	2018	2019	2020	2022	Totalt
upparbetat hittills	14.250.000	17.750.000			
kvarstående rivning		7.500.000			
fönsterbyten		14.600.000			
invändiga golv		5.600.000			
invändiga stammar		6.300.000			
Anpassning av 2 våningsplan (strategisk investering)		12.000.000	12.000.000		
Inredning/ utrustning bygg	0	0			
Utrustning (MT, IT)	0	0			
Total investering per år	14.250.000	63.750.000	12.000.000		90 000.000
Tillkommande -avgående driftskostnader					
Driftkostnad		0	100.000	200.000	200/år
Hysesintäkter		0	1.500.000	2.250.000	2.250.000/år
ALF ersättning			600.000	940.000	940.000/år
Räntekostnader (2%)		1.000.000	1.800.000	1.800.000	
Genomsnittlig avskrivningskostnad under 35 år			1.186.000	2.571.000	90.000.000

Av investeringen utgör 66.Mkr reinvestering och 24Mkr strategisk investering

Beslutsordning och kontroll mot planer

Råd/planer	Ja	Nej	Kommentarer
I enlighet med FUP/ lokalförslagsplan	x		2019-04-23
I enlighet med strategisk- investeringsram-plan och avstämd med controller	x		2019-04-23 , avvikelser på 10 Mkr utifrån preliminär prognos. För att rymma nivån behöver 10 Mkr prioriteras om från re- eller strategisk investeringsram 2020
Underlagen kontrollerad och godkänd av fastighetschef	x		2019-05-06
Godkänd strategiskt fastighetsråd	X		2019-05-02
Godkänd i investeringsstyrgrupp	X		
Godkänd av Regiondirektör	X		2019-05-17

Uppföljning av investeringen, nyttoeffekt och ekonomi

	2019	2020
Eliminera risken för att vi inte kan starta upp läkare och sjuksköteprogrammen hösten 2020	Hög risk	Ingen risk
Friska friställda ytor för utveckling av lokalplanering i 5A	Ej sanerade och uppbyggda ytor	4 våningar klara för framtida verksamhetsplaceringar

Uppföljning av genomförda åtgärder och utfall redovisas varje år.
Ekonomiskt utfall sker månatligt.

Förslag till Beslut

Att uppdra till regiondirektör att, med rätt att delegera, genomföra projektering och byggarbeten inom en total ram på 90 miljoner kronor.

Att uppdra Regiondirektören mer rätt att delegera att omförhandling av ALF ersättningen eller UmU hyresdel så att verksamhetsytorna belastas med de faktiska kostnaderna för re-investeringen.

Ort och datum	Signatur