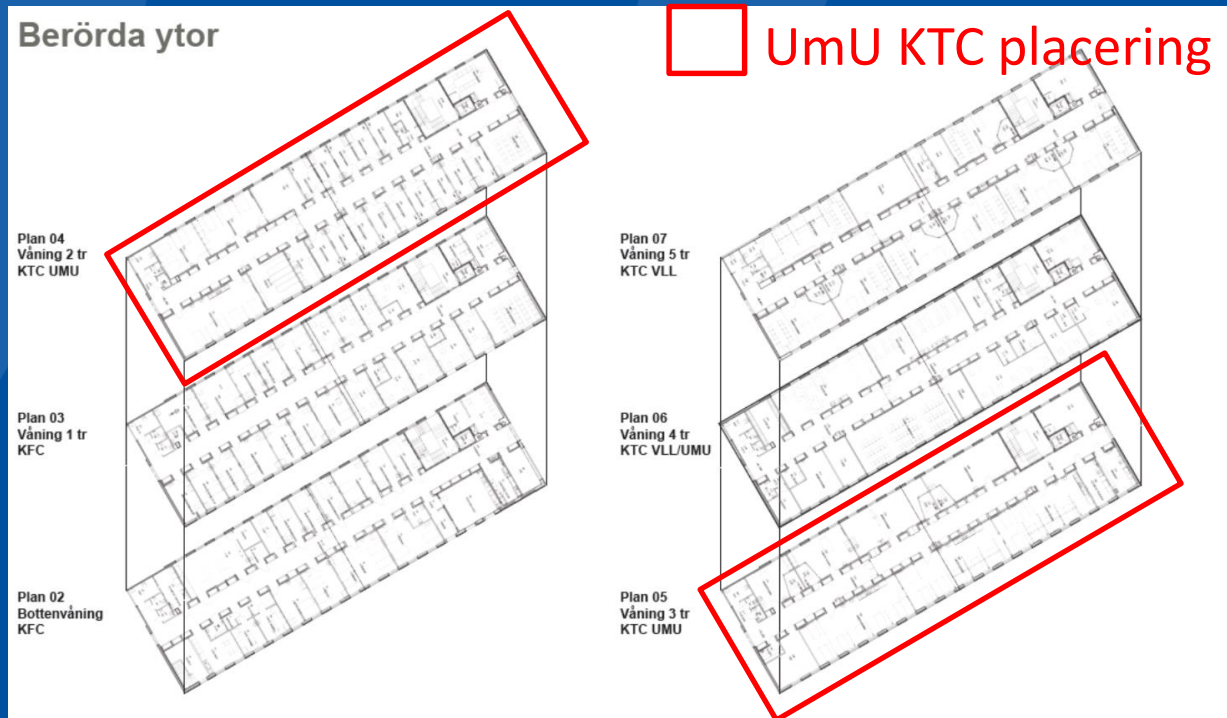
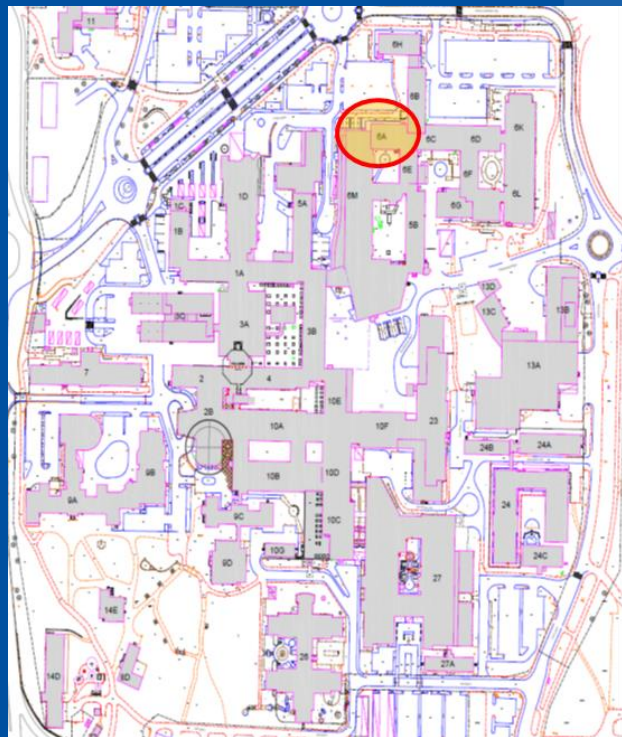


Livscykel projekt för byggnad 5A och verksamhetsanpassning i 5A för Klinisk träningscenter Umeå Universitet.



Framtida verksamhetsplaceringar i 5 A är RV KTC , KFC och viss administrativ verksamhet

1 Bakgrund till investeringsbehovet och beslut

1 Byggnad 5 A är i stort behov av renovering av golv, fönster och tekniska system. Gamla vattenskador och byggnadsrelaterad ohälsa behöver åtgärdas och sammanlagt rör det sig om ca 5.900 kvadratmeter yta. Byggnaden är till stor del utrymd och verksamheter är utlokaliserade. Genom re-investeringen förlänger vi byggnadens livslängd och möjliggöra inredning av våningsplanen för administrativ eller utbildningsverksamhet. *Re investeringsbehovet är 66 Mkr*

2 Region Västerbotten och Umeå Universitet har sedan 2015 planerat för ett gemensamt kliniskt träningscenter med placering i byggnad 5A vilket innebär att universitet när lokalerna är färdigställda hyr 2 våningar för UmU KTC och regionen lokaliseras i två våningar. En viktig del i detta är att flytta samman verksamheten i gemensamma lokaler i 5A för att öka möjligheten till framtida samnyttjande av personal, lokaler och utrustning.

Sjuksköterske- och läkarprogrammet är i stort behov av funktionella lokaler med tillgång till kliniskt träningscentrum för att kunna starta utbildningen 2020. Umeå universitet har sagt upp nuvarande hyresavtal på premissen att hyra nya anpassade lokaler i byggnad 5A från 2020.

Det totala framtida strategiska investeringsbehovet uppgår till 84 Mkr i 5A varav 24 Mkr berör UmU KTC del.

2 Vad beslutet avser och berörda verksamheter

Förslag till Beslut:

Genomföra re-investering i byggnad 5 A med syfte att förlänga byggnadens livslängd och inreda 2 våningar för UmU KTC verksamhet.

Fastställa principen att de verksamhetsytor som avses placeras i byggnad 5A ska bära sin del av re-investeringskostnaden.

Det innebär i sin tur att ALF ersättningen eller UmU kvadratmeterhyra behöver omförhandlas för att täcka de faktiska kostnaderna.

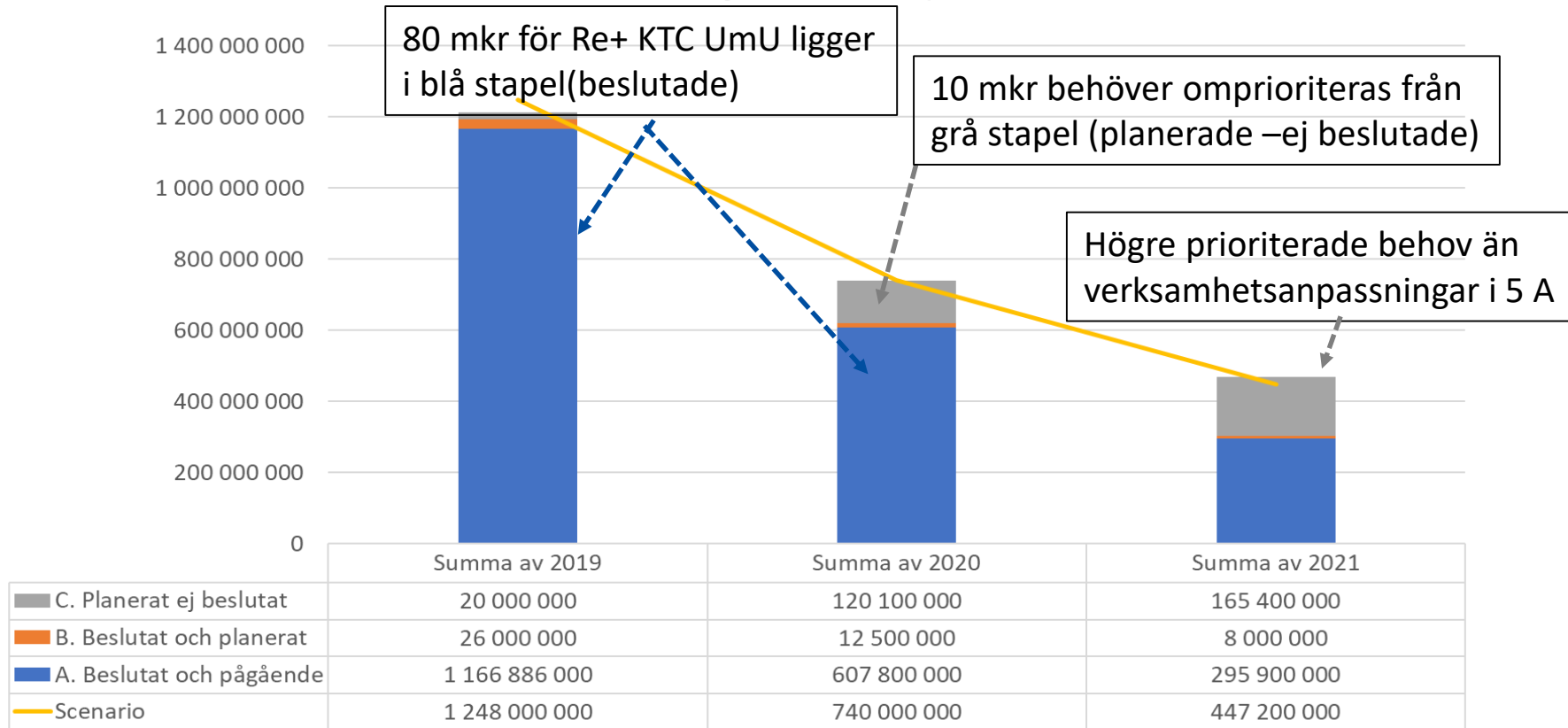
Investeringsbehov:

- ✓ Re-investering 66 Mkr
 - ✓ Verksamhetsanpassning 24 Mkr
 - ✓ Inredning ,IT-MT utrustning, bekostas av UmU
 - ✓ Beslutets investeringsbehov avser totalt 90 Mkr
-
- ✓ Tidsplan 2019-2020
 - ✓ Berörd yta 5900 kvm
 - ✓ Ansvarig för investeringen är fastighet
 - ✓ Uppföljning sker i linje-projekt organisationen.

3 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-KFC verksamhet i byggnaden. I första läget handlar det om att säkra UmU programstart 2020. |
| Fastighetsdrifts ekonomi | Byggnaden har god potential till att effektivisera energianvändningen på sikt när vi kan avyttra andra ytor t.ex. 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 andra verksamheter i 5 A på sikt |
| Läkare/sjuksköterske programmet. | Vi säkrar uppstarten av programmet 2020 och vårt framtida kompetensbehov. |

4 Prioriteringar som är genomförda utifrån investeringsram-plan



Det totala investeringsbehovet för byggnad 5 A (re + verksamhet) är beräknat till 150 Mkr. I vår investeringsram-plan 19-21 har vi avsatt 80 Mkr för byggnad 5A. I prioritering mot andra strategiska investeringsbehov utifrån ram-plan väljer vi att förskjuta övriga verksamhetsanpassningar (60 mkr) bortom planperioden 19-21. Effekten blir att vi har bra/friska ytor förberedda 2020 men inga medel för Regionens KTC-KFC i byggnad 5A under 2020-2021.

5 Risk -konsekvensanalys.

Risk-konsekvensanalys av att inte genomföra investeringen

| Faktorer | Bedömning 1-5 1 Låg risk/konsekvens 5 hög risk/konsekvens | Kommentarer |
|----------------------------|---|---|
| Verksamheten UmU | 4 | Verksamhet får ej bedrivas i anpassade lokaler. |
| Fastighetsdrift | 3 | Kostnader för andra lokaler och BRO kvarstår |
| Lokalförsörjningsplanen | 4 | Möjlighet att effektivisera lokalnyttjande och verksamhet placeringar minskar |
| 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/ höjda driftskostnader | 4 | Utifrån nuvarande ALF ersättningsnivå och preiminär hyresnivå bär inte verksamhetsytorna sin del av re investeringen <i>En en underteckning 1,2 Mkr /år</i> |

6 Beslutsordning och kontroll mot planer.

| Faktorer/råd/planer | Rekommenderas /kontroll (JA) | Nej | Kommentarer |
|---|------------------------------|-----|--|
| I enlighet med fastighetsutvecklingsplanen | Ja | | 5A är en byggnad som vi bör förlänga livslängden på |
| I enlighet med lokalförsörjningsplanen | Ja | | Byggnaden har en strategisk placering med goda samband till utbildnings-, forsknings- och vårdmiljöer. |
| Granskning av ytor och eventuella utökningar av verksamhetens storlek | Ja | | Extern inhyrning, godkända ytor av UmU ledning |
| Byggnaden i investeringsplan perioden 2019-2021. | Ja | | 80 Mkr är inkluderad i planen, omprioritering av 10 Mkr från andra investeringsbehov kommer ske från 2020 utrymme. |
| Strategisk Fastighetsutveckling-råd | Ja | | |
| Investeringsråd | Ja | | |
| Regiondirektören | Ja | | Godkänd , presenterat i CLG |

Back up mtrl

7 Ekonomisk kalkyl.



Ekonomisk kalkyl och tillkommande kostnader

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

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

8 Uppföljning.

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.