

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Ingrid Bardh
Investeringsstrateg
08-5782 7206
ingrid.bardh@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2022-10-18

Sida
1 (4)
Diarienummer
2022/KS 0292

Mottagare
Kommunledningsutskottet

Hantering av förgäveskostnader i projektet ombyggnad av Björkdalen

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunledningsutskottet till beslut i kommunstyrelsen

1. Tyresö kommun ersätter Tyresö Bostäder för upparbetade kostnader för projektering och upphandling i projektet ombyggnad av Björkdalen, med 9 884 tkr.
2. Restvärdet för tidigare verksamhetsanpassningar kopplade till Björkdalen, resultatförs inför årsbokslutet 2022, med uppskattat värde 5 457 tkr.
3. Kostnaderna ska belasta äldre- och omsorgsförvaltningen för 2022, som en extraordinär kostnad.

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd
Kommundirektör

Torstein Tysklind
Ekonomidirektör

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Fastigheterna vid Björkbacken ägs i sin helhet av Tyresö Bostäder. Vid Björkbacken finns Trygghetsboende, det vill säga lägenheter riktade till seniorer. Uthyrning sker genom en specifik kö inom Tyresö Bostäders ansvar. Utöver det finns lokaler för vård- och omsorgsboende, hemtjänst, dagverksamhet med mera som blockhyrs av Tyresö kommuns äldre- och

omsorgsförvaltning. Plats vid dessa ges via biståndsbeslut enligt gällande lagstiftning. Tyresö Bostäder administrerar hyresdebiteringen till de boende på uppdrag av förvaltningen.

Vid kommunstyrelsens möte 12 november 2019, § 191, fattades beslut om att fastigheten Björkdalen skulle byggas om till modernt vård- och omsorgsboende med välfärdsteknik i framkant. Boendet skulle omfatta 36 platser samt att nedersta planet skulle nyttjas för hemtjänst och dagverksamhet för äldre.

Samtidigt beslutas att utreda förutsättningarna för att inrätta ett biståndsbedömt trygghetsboende med cirka 20 platser i Björkebo.

2,5 mnkr avsätts för de utredningar som krävs inför ombyggnaderna. Dessa medel nyttjas under 2019 och 2020.

Samtidigt ges ett vidare uppdrag att se över hela området i syfte att skapa ett äldrecentrum, men ytterligare 27 platser i vård- och omsorgsboende.

Vid äldre- och omsorgsnämndens möte 26 april 2021, § 33, och kommunstyrelsens möte 4 maj 2021, § 112, godkänns inriktningen för ombyggnad av Björkdalen, till en uppskattad investeringsutgift på 89 mnkr samt en förväntad ökad framtida driftskostnad om 2-3 mnkr, för de gemensamma delarna av byggnaden. Framtida kapitalkostnader för boendeplatserna förväntades kunna hanteras genom hyresavgifterna till de boende.

Under projektets gång fastställs att fastigheten fortsatt skulle ägas av Tyresö bostäder och att genomförandet av ombyggnaden skulle ske i Tyresö bostäders regi.

Vid kommunfullmäktige 21 oktober 2021, § 138, godkändes nya ägardirektiv för Tyresö Bostäder. Dessa omfattade bland annat ett särskilt direktiv:

”Tyresö Bostäder ska göra de anpassningar som krävs för att Björkdalen senast våren 2023 ska vara ett modernt särskilt boende för äldre.”

Vintern 2021/2022 initieras upphandling av ombyggnaden.

Vid Tyresö bostäders styrelsemöte i april 2022 beslutades att inte godkänna förslag om utökade investeringsmedel för ombyggnaden vilket innebär att projektet inte kan genomföras.

Äldre- och omsorgsförvaltningen noterar beslutet i Delårsrapport 1 2022. Rapporten godkänns i äldre- och omsorgsnämnden 23 maj 2022, § 47.

I kommunens delårsrapport noteras under viktiga händelser från Tyresö Bostäder:

”Styrelsen beslutade att inte godkänna förslagen investering gällande anpassning till framtida vårdboende i Björkdalen. Istället iordningställer TyBo, i samförstånd med kommunen, boendet till migrationsboende.”

Rapporten godkänns vid kommunfullmäktige 21 juni 2022, § 50.

Tyresö Bostäders kostnader i samband med projektet

I juni 2022 inkommer Tyresö bostäder med anspråk på ersättning för förgäveskostnader i projektet ombyggnad Björkbacken med totalt 9 884 tkr, varav 1 539 tkr avser vakanskostnader.

Enligt besluten om att förbereda för projektet avsattes medel för utredningar inom kommunens budget.

I samband med att det nya ägardirektivet fastställdes med det specifika uppdraget att anpassa Björkdalen, startade ett formellt investeringsprojekt. Alla utgifter som hänförs till projektering och upphandling inom Tyresö Bostäder belastar projektet och vid ett genomförande aktiveras hela kostnaden för avskrivning under nyttjandeperioden.

När projektet avbryts utan att genomföras, måste de upparbetade utgifterna tas upp som en kostnad i resultaträkningen för bolaget.

Tyresö Bostäder har sammanställt sina upparbetade utgifter för projektet ombyggnad Björkbacken:

- 8 345 tkr för arbete med planering, projektering och upphandling i Tyresö bostäders regi.
- 1 539 tkr för uteblivna intäkter, vakanskostnader, för Tyresö bostäder.

Total utgift 9 884 tkr för Tyresö Bostäder.

Tyresö kommuns förgäveskostnader vid Björkdalen

Sedan tidigare har kommunen investerat i verksamhetsanpassningar vid Björkbacken. Det finns två aktiva objekt, där avskrivning pågår. Restvärdet för dessa var sista december 2021 totalt 5 700 tkr, varav 5 457 tkr avser vård- och omsorgsboendet specifikt och resterande avser skalskydd. Det sistnämnda kan anses värdefullt även för andra nyttjanden.

Om fastigheten inte längre ska nyttjas som vård- och omsorgsboende bör verksamhetsanpassningen skrivas av i sin helhet med de 5 457 tkr som kvarstår. Avskrivningen bör genomföras under 2022.

Hantering av förgäveskostnader

Hela projektet för ombyggnad av Björkbacken är direkt kopplade till de beslut som fattades i kommunstyrelsen 12 november 2019, § 191 om att bygga om Björkdalen och det uttalade målet att skapa ett äldrecentrum i området vid Björkbacken. Med det specifika ägardirektivet enligt beslut i kommunfullmäktige 21 oktober 2021, § 138, är det tydligt att projektet startar på kommunens uppdrag.

Även om fastigheterna vid Björkbacken skulle fortsätta ägas av Tyresö bostäder, fanns ingen intention att därmed låta övriga hyresgäster i Tyresö bostäders allmännyttiga bostäder belastas med ökade kostnader för den tillkommande ombyggnaden.

Beslutet att avbryta upphandlingen och inte genomföra ombyggnaden fattades av Tyresö bostäders styrelse och godkändes utan åtgärd av kommunfullmäktige 21 juni 2022, § 50. i samband med redovisning av delårsrapport 1.

Förgäveskostnaderna belastar kommunens resultat 2022

Tyresö Bostäders upparbetade utgifter för projektet, 9 884 tkr samt restvärdet av verksamhetsanpassningar som gjorts av äldre- och omsorgsförvaltningen, 5 457 tkr tas upp som förgäveskostnader i kommunens redovisning för 2022. Totalt 15,3 mnkr belastar kommunens resultat.

Tyresö bostäders andra hyresgäster berörs inte av ökade hyresavgifter på grund av det avbrutna projektet.

De tillkommande kostnaderna för kommunen kan praktiskt belasta verksamhetsområde äldreomsorg. Den tillfälliga extra kostnaden ska inte ligga till grund för framtida anslag inom verksamheten.

För kommunens del kan en ökad kostnad om 15,3 mnkr hanteras som en extraordinär kostnad av engångskaraktär. Enligt den senaste prognosen för Tyresö kommun kan kommunen klara sitt resultatmål trots denna extra kostnad 2022.

Därmed påverkas inte budget för 2023 och framåt.

Prövning av barnets bästa

Ärendet berör inte omedelbart barn, men genom att kompensera Tyresö Bostäder för deras kostnader i projektet behöver de inte täcka dessa kostnader via det ordinarie hyresbeståndet. Därmed gynnar beslutet barn i familjer som bor i Tyresö Bostäders lägenheter.